

2023

Jaarstukken De Goede Woning 2023

Voorwoord

In 2023 hebben we mooie stappen gezet richting onze drie strategische doelen: prettig wonen, passend huis en duurzaam.

Bij prettig wonen zetten we in op de resultaten: tevreden huurders, fijne buurt, waardevolle relaties en goed onderhoud. Bij al deze punten werken we steeds meer samen met huurders. Zo is in 2023 de uitwerking van de bewonersreis verduurzaming samen met huurders opgesteld, net als de visie Samen werken aan Wonen. Uitgangspunt hierbij is dat bewoners kunnen meedenken, meepraten en meebeslissen over alle onderwerpen die voor hen van belang zijn. We hebben in verschillende complexen samen met bewoners bijeenkomsten gehouden over schoon, heel, veilig en gezellig wonen. Daar zijn tal van mooie initiatieven uit voortgekomen. Van samen afval prikken en pizza eten tot koffieochtenden en zelfs een high tea. Voor de oplevering van de nieuwbouwprojecten Griseo en de Tuyn van Palensteyn zijn we met de bewoners bij elkaar gekomen om te bespreken wat er komt kijken bij een verhuizing naar een duurzame nieuwbouwwoning. Buren konden zo bovendien vast met elkaar kennismaken. We hebben de visie op leefbaarheid vastgesteld en we zoeken in Meerzicht als eerste wijk actief de samenwerking met huurders en allerlei partners in de wijk en met de gemeente.

Bij passend huis werken we hard aan de resultaten: doorstroming, nieuwbouw en betaalbaar. Samen met de seniorenmakelaar hebben we in 2023 mooie resultaten bereikt op het gebied van doorstroming. In Zoetermeer zijn 67 schaarse grote woningen vrijgekomen voor nieuwe huurders, waarvan 36 van DGW. We hebben 125 nieuwe woningen opgeleverd in Zoetermeer. De bouw van The Carousel aan de Engelandlaan is begonnen: 85 sociale huurwoningen voor 1 en 2-persoons huishoudens. Ook zijn we met ons eerste project in Pijnacker-Nootdorp aan de slag gegaan. In mei 2023 is daar de bouw van het houtbouwproject Casa Vita begonnen. Eind 2024/begin 2025 ontvangen de huurders hun sleutel. Daarnaast hebben we 36 sociale huurwoningen in WijCK in Pijnacker aangekocht en zijn we in gesprek voor nog eens 96 woningen in hetzelfde project.

Bij duurzaam draait het om de resultaten energiezuinig, toekomstgericht en tevreden medewerkers. In 2023 hebben we hard gewerkt aan de voorbereiding voor het verduurzamen van 513 woningen. In de Jan Hoornstraat is de verduurzaming van 12 woningen begonnen. Ook hebben we vele woningen van zonnepanelen voorzien en is een groot project van start gegaan om 1200 cv-ketels te vervangen door energiezuinige ketels. Rond duurzaam bouwen zijn we verschillende samenwerkingen aangegaan. Zo werken we in de Bouwstroom Haaglanden met andere corporaties en bouwers aan een efficiënte werkwijze voor duurzame nieuwbouw. Met Bouwpartners renovatie & verduurzaming werken we met corporaties en aannemers aan een snellere werkwijze rond verduurzaming van woningen. De komende jaren worden 2400 van onze woningen met de Bouwpartners verduurzaamd. Op het gebied van digitalisering is veel gebeurd. Zo zijn we in de Cloud gaan werken (Microsoft 365), hebben we een nieuw digitaal systeem gekregen voor onze bedrijfsprocessen (Tobias 365) en een nieuw systeem voor HR-zaken en arbeidsmarktcommunicatie (Afas). [Bekijk hier de samenvatting van ons jaarverslag](#) of lees verder voor het volledige verslag. Dank aan al onze medewerkers en samenwerkingspartners. Zonder hen hadden wij deze stappen niet kunnen zetten.



DEEL I JAARVERSLAG

1. Over De Goede Woning	5
1.1. Ontwikkelingen binnen de organisatie	5
1.2. Samen werken aan Wonen: droom en doen	5
2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2023	5
2.0. Strategische doelen en resultaten	6
2.1. Prettig wonen	6
2.1a. Zorg voor onze woningen.....	7
2.1a.1. Onderhoud.....	7
2.1b. Meewerken aan een fijne buurt.....	9
2.1b.1. Leefbaarheid.....	9
2.1c. Waardevolle relaties met samenwerkingspartners.....	11
2.1c.1. Samenwerken met partners in de wijk.....	11
2.1c.3. VvE beheer	14
2.1d. Tevreden huurders.....	14
2.1c.2. Dienstverlening.....	16
2.2. Passend huis.....	17
2.2a. Toevoegen woningen in de juiste mix	17
2.2a.1. Nieuwbouw	18
2.2b. Doorstroming vergroten.....	21
2.2c. Woonlasten betaalbaar houden.....	22
2.2c.1. Huurprijsbeleid.....	23
2.2c.3. Verhuringen aan verschillende doelgroepen	23
2.2c.4. Wettelijke eisen voor verhuur.....	24
2.2c.5. Huurders met betalingsproblemen	24
2.3. Duurzaam	25
2.3a. Toekomstbestendige woningen	26
2.3a.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten	27
2.3a.2. Verbreding strategie duurzaamheid.....	27
2.3b. Toekomstgerichte organisatie	28
2.3b.1. ICT.....	28
2.3b.2. Informatiebeveiligingsbeleid.....	29
2.3b.3. De sturende organisatie.....	29
2.3b.4. Portefeuillestrategie.....	30
2.3b.5. Governance	30

2.3b.6. Risicomanagement.....	31
2.3b.7. Toezichthouders	34
2.3c. Tevreden medewerkers.....	35
2.3c.1. Medewerkers	35
3. Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector.....	37
4. Bestuursverklaringen.....	38
4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw	38
4.2. Investeringsbesluiten	38
4.3. Verklaring van de statutair bestuurder.....	38
4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen.....	38
5. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	39
5.1. De Raad van Commissarissen als toezichthouder	39
5.2. De Raad van Commissarissen als ambassadeur	41
5.3. De Raad van Commissarissen als werkgever van de bestuurder.....	42
5.4. Over de Raad van Commissarissen.....	43
5.5. Over besturen en toezichthouden.....	45
5.6. Tot slot	47
6. Financiën en verbindingen.....	48
6.1. Financieel beheer.....	48
6.2. De financiële positie.....	50
6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2024 t/m 2033	52
6.4. Bezwaren en vervreemden.....	53
6.5. Verbindingen	53

DEEL II FINANCIËEL VERSLAG

Kengetallen.....	3
Jaarrekening 2023.....	5
Overige gegevens.....	67

1. Over De Goede Woning

1.1. Ontwikkelingen binnen de organisatie

De Goede Woning is een ambitieuze woningcorporatie in Zoetermeer waarbij we ook de stap naar Pijnacker maken. We verhuren en beheren ruim 6.300 woningen in Zoetermeer voor mensen met een laag inkomen en andere groepen die lastig toetreding krijgen tot de woningmarkt. Naast goede woningen, werken we aan fijne buurten waar huurders zich thuis en prettig voelen. Dit doen wij samen met de inwoners van de buurt en partners in de wijk.

We werken al sinds onze oprichting in 1931 in Zoetermeer. Om nog beter een bijdrage te kunnen leveren aan de beschikbaarheid van woningen, hebben we in 2019 besloten om ook in Pijnacker woningen te bouwen en verhuren. Dit jaar zijn we met ons eerste project in Pijnacker aan de slag gegaan. In mei 2023 is de bouw van Casa Vita begonnen. Een bijzonder houtbouwproject aan de rand van het centrum van Pijnacker, waar we eind 2024 34 appartementen gaan verhuren. Bovendien hebben we in de nieuwe buurt WijCK in Pijnacker 36 sociale huurwoningen aangekocht voor verhuur en zijn we nog in gesprek over 96 woningen.

We hebben in 2023 verschillende vaste en tijdelijke medewerkers mogen verwelkomen. Zo was extra ondersteuning nodig vanwege de invoering van nieuwe computersystemen, voor de herinrichting van de afdeling Dagelijks Onderhoud en voor de aanpassing van de afspraken met de wijkaannemers. Op de arbeidsmarkt lukt het nog behoorlijk goed om de juiste mensen te vinden om bij te dragen aan het realiseren van onze doelen.

1.2. Samen werken aan Wonen: droom en doen

2023 was ook het jaar waarin we steeds meer actief de samenwerking hebben opgezocht met huurders, huurdersvertegenwoordigers, zorg- en welzijnspartijen en andere relevante stakeholders. Dit biedt nieuwe kansen bij het realiseren van ons ondernemingsplan.

Samen Werken aan Wonen heet ons ondernemingsplan voor 2022 t/m 2025. De titel sluit aan bij onze kernwaarden: blijven leren, samenwerken en kwaliteit bieden.

In ons ondernemingsplan kiezen we in plaats van de woorden missie en visie voor het beschrijven van onze droom en van onze bijdrage aan verwezenlijken van deze droom.

Ondernemingsplan 2022-2025

SAMEN WERKEN AAN WONEN

Onze droom:
In onze droom woont iedereen in een schone, duurzame, goed onderhouden, veilige en passende woning in een fijne buurt waar je je thuis voelt. Inwoners van de buurt, partners in de wijk en de corporatie werken hier samen aan. In elke buurt wonen mensen met verschillende inkomens en andere achtergronden.

De bijdrage van DGW:
We bieden een passend thuis in fijne buurten voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien.

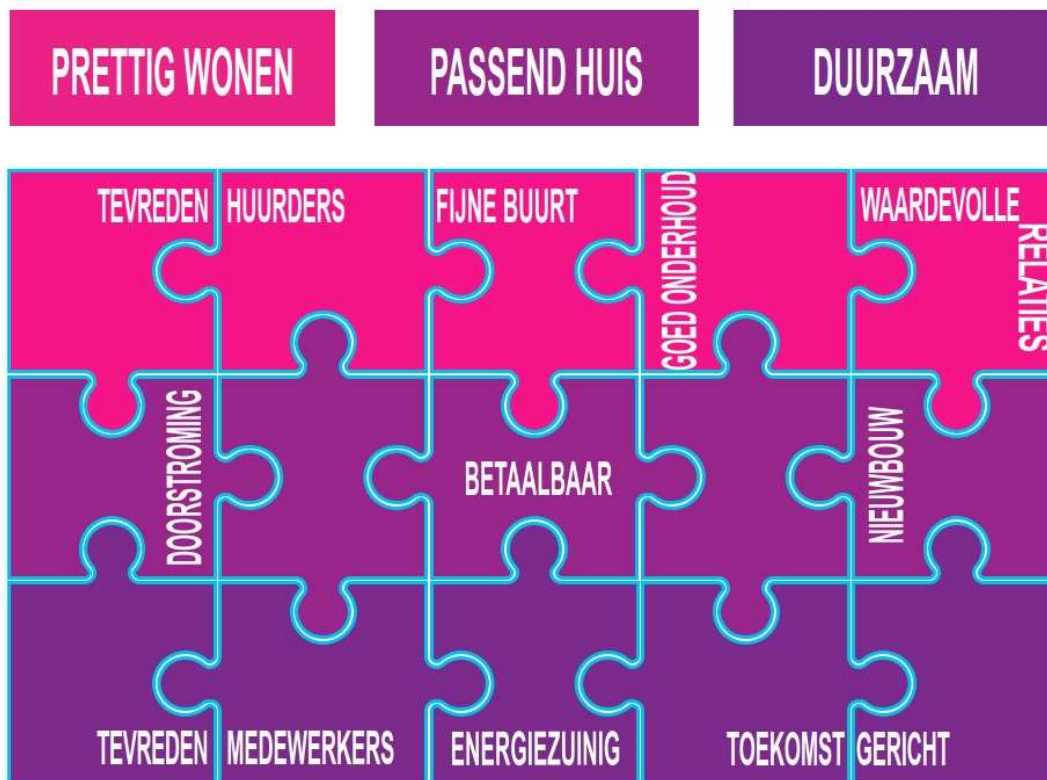
SAMENWERKEN BLIJVEN LEREN
KWALITEIT BIJEDEN ONZE KERNAARDEN

2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2023

2.0. Strategische doelen en resultaten

Prettig Wonen, Passend Huis en Duurzaam zijn onze strategische doelen. Bovenaan in ons ondernemingsplan staat Prettig Wonen. De verbinding zoeken en samen invulling geven aan prettig wonen is leidend. Samen werken aan wonen dus.

Wat betreft Passend Huis gaat het om zoveel mogelijk mensen een woning bieden die past bij hun inkomen en situatie. Daarom blijven we onder meer inzetten op nieuwbouw en doorstroming, daar waar zich kansen voordoen. Duurzaam gaat over het energiezuinig maken van onze woningen en de toekomstbestendigheid van onze organisatie.



2.1. Prettig wonen

Elke dag zijn we bezig met de zorg voor onze woningen en een fijne woonomgeving, zodat huurders prettig kunnen wonen. Samen met huurders en partners werken we aan fijne buurten en wijken.

Bij deze strategische doelstelling hebben we vier resultaten benoemd:

- Zorg voor onze woningen
- Meewerken aan een fijne buurt
- Waardevolle relaties met samenwerkingspartners
- Tevreden huurders



GER HEKKING, BEWONER VAN DE HOVENBUURT EN LID VAN DE MEEDENK GROEP VERDUURZAMING HOVENBUURT EN ANNICK KURVERS, PROJECTLEIDER VAN DGW: 'SAMEN KUNNEN WE PLANNEN MAKEN WAAR WE ALLEMAAL ACHTER STAAN'.
LEES HET INTERVIEW MET GER OP WWW.DGW.NL

2.1a. Zorg voor onze woningen

Voor het dagelijks onderhoud van onze woningen werken we in verschillende wijken samen met drie vaste partners: Vehoec Aannemers, Van der Speld Bouw BV en Constructif. We zijn blij met deze samenwerking en dat laten we graag aan iedereen zien!

Daarom staat sinds juni 2023 op de bedrijfswagens van deze aannemers en de jassen van hun medewerkers ook het logo van De Goede Woning. Zo zien huurders direct dat een vertrouwde partij over de vloer komt.

Samenwerkingsovereenkomst

Daarnaast hebben we in 2023 hard gewerkt aan het vernieuwen van de afspraken met de wijkaannemers om huurders nog beter van dienst te kunnen zijn. De Goede Woning, Constructif, Vehoec en van der Speld Bouw hebben op 7 december de intentieovereenkomst getekend die de voorbode is voor de definitieve samenwerkingsovereenkomst per 1 april 2024. Hiermee verwachten we nog beter te leren van elkaar, met als doel: betere en snellere dienstverlening naar de huurders.



SINDS JUNI 2023 STAAT OP DE BEDRIJFSWAGENS EN DE JASSEN VAN DE WIJKAANNEMERS OOK HET LOGO VAN DE GOEDE WONING

2.1a.1. Onderhoud

Om ervoor te zorgen dat bewoners in een goed onderhouden woning wonen, voeren we elk jaar meerdere onderhoudsprojecten uit. Zo zijn we in 2023 gestart met een groot project voor de vervanging van CV- ketels. In totaal krijgen in 2023 en begin 2024 bewoners van 400 woningen een nieuwe CV-ketel. Aansluitend volgt de vervanging van 800 CV-ketels eind 2024 en begin 2025. Hierbij bewaken we de klanttevredenheid zodat we onze dienstverlening steeds verder kunnen verbeteren.

Ook heeft bijvoorbeeld gebouw De Witte Dame in 2023 een flinke opknapbeurt gehad. De buitengevel is schoongemaakt. Waar nodig is er geschilderd en zijn raamrubbers vervangen. Ook is geïnventariseerd waar de draaiende delen van de ramen vervangen moeten worden en schuifdeuren aangepast moeten worden. Deze werkzaamheden worden in 2024 opgepakt en afgerond.

Preventief onderhoud

-Bij 94 woningen een nieuwe CV-ketel geplaatst

-De kozijnen van 344 woningen zijn geveerd.

-92 woningen voorzien van zonnepanelen. Dit heeft een opbrengst van 206970 WP en komt neer op 545 panelen.



Dagelijks onderhoud

Bij dagelijks onderhoud zetten we in op het snel en goed uitvoeren van reparaties. Zodat zowel bestaande en nieuwe huurders als huurders die uit hun woning vertrekken tevreden zijn. Dat maakt dat we in 2023 weer stappen hebben gezet om het proces te verbeteren:

- We hebben een start gemaakt met de voorbereiding van contractverlenging met de wijk-aanemers.
- Om de dienstverlening continue te kunnen blijven verbeteren hebben we gewerkt aan verbetering van de managementinformatie, zoals een power-BI-rapportage.
- De evaluatie van de plaatsing van dagelijks onderhoud bij afdeling vastgoed is in gang gezet. Deze evaluatie ronden we begin 2024 af. Het gaat in dit geval om zowel de reparaties als de mutaties.

Reparatie

Bij het reparatieproces zijn in 2023 grootschalige en terugkerende reparaties geconstateerd. Hierover voeren we gesprekken met wijk-aanemers en collega's. Enkele werkprocessen zijn beschreven en geactualiseerd. Dit zorgt voor standaardisatie van werkzaamheden en handelingen. Daarmee wordt het voor huurders duidelijker wat de route is van een reparatieverzoek en wat zij mogen verwachten.

Mutatie

In 2023 hebben we 503 huishoudens aan een andere woning kunnen helpen. Van deze 503 huishoudens zijn er 125 naar een nieuwbouwwoning verhuisd. 377 huishoudens zijn naar een bestaande woning verhuisd. Voor de verhuizingen naar bestaande woningen worden kosten gemaakt om de woning weer netjes op te leveren aan de nieuwe bewoners. In 2023 hebben deze kosten het budget met 42% overschreden. Het analyseren van deze overschrijding en sturen op het budget heeft onze aandacht en hier werken we ook in 2024 aan.

2.1b. Meewerken aan een fijne buurt

Met een fijne buurt bedoelen we: een buurt waar mensen graag wonen, omdat er goed contact is en het er veilig en netjes is. Hierbij hebben we zowel een sociale als een fysieke taak, in samenwerking met bewoners en partners in de wijk.



2.1b.1. Leefbaarheid

In 2023 hebben we de visie op leefbaarheid vastgesteld. Daarin beschrijven we hoe we samen met huurders en partners toewerken naar het bereiken van gemiddeld een 7,5 in 2025 voor de mate waarin huurders zich thuis voelen in hun buurt.

Met bewoners van verschillende complexen hebben we besproken hoe we samen de schouders kunnen zetten onder schoon, heel, veilig en gezellig wonen. Daaruit zijn verschillende activiteiten voortgekomen, zoals een pizza-prik avond (afval prikken en pizza eten) in Rokkeveen, een high-tea in complex Laveibos, de feestelijke heropening van de tuin bij complex Sardinië, fietsenopruimacties bij de complexen Italiëlaan en de Witte Dame en het plaatsen van nieuwe plantenbakken bij Ypsilon. Op deze manier bouwen we aan netwerken in de wijk. We zetten in op het ontmoeten van elkaar, zodat bewoners elkaar bijvoorbeeld een volgende keer groeten als ze elkaar tegenkomen. Er zijn verschillende bestaande informele netwerken in wijken. We willen voortborduren op deze structuren.

Projectwoningen waar bewoners elkaar ontmoeten

In Laveibos, de Hovenbuurt en de Schilders-Dichtersbuurt zijn projectwoningen geopend. In deze woningen wordt uitleg gegeven over de plannen voor verduurzaming van de flat. De woning in Laveibos (Ons Bos) is tegelijkertijd ook een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren. Ook partners in de wijk helpen hier activiteiten organiseren en zijn welkom om Ons Bos te gebruiken.



DE FEESTELIJKE OPENING VAN PROJECTWONING ONS BOS OP 10 MEI 2023

Wijkaanpak

In 2023 is met de samenwerkingspartners en bewoners van de wijk gewerkt aan de uitwerking van het Gebiedsprogramma Meerzicht. Er zijn verschillende werkgroepen opgericht, waarin met partners wordt besproken waar en hoe we kunnen samenwerken en zo meerwaarde kunnen realiseren. Onderdeel hiervan is het project Preventie in de Praktijk (PIP). Met PIP bieden wij op een andere manier dan gebruikelijk ondersteuning bij een hulpvraag van inwoners uit de wijk Meerzicht. Door een andere samenwerking met de inwoner en tussen de verschillende organisaties, kunnen wij optimaler en sneller doen wat nodig is om de hulpvraag zo goed mogelijk op te pakken. Belangrijke uitgangspunten zijn dat de inwoner zelf de hulpvraag stelt en de betrokken partijen zich niet laten weerhouden buiten de gebaande paden te denken. Drie vragen staan centraal in de aanpak die worden beantwoord door de inwoner: 'ik wil', 'ik kan' en 'ik heb nodig'. In 2023 hebben we met de betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend en is gestart met kennissessies om de methodiek eigen te maken en elkaar te leren kennen. In 2024 starten we met het betrekken van inwoners en gaan we aan de slag.

De gebiedsvisie voor Buytenwegh is in 2023 nog niet opgestart vanuit de gemeente. Wel wordt er intensief samengewerkt met partners in de wijk. Zo is er een maandelijks veiligheidsoverleg en dragen we bij aan leefbaarheidsinitiatieven van buurtorganisaties.

Overlast en woonfraude oplossen

Het is vervelend als bewoners overlast ervaren van hun burens. We vragen burens altijd eerst zelf met elkaar in gesprek te gaan. Levert dit niet het gewenste resultaat op? Dan kan de huurder contact opnemen met Buurtbemiddeling. Een vrijwilliger komt dan langs en spreekt met beide partijen. In goed overleg, begrip voor elkaar en soms met kleine aanpassingen, kan de ervaren overlast vaak al snel verminderen. Helaas lukt het niet altijd om er samen uit te komen. Samen met de huurder kijken we dan wat de mogelijkheden zijn. We verzoeken de huurder bijvoorbeeld een dagboek bij te houden wanneer welke overlast ervaren wordt. We kunnen een kijkje komen nemen in de woning en geluidsopnamen maken. In het uiterste geval kan bij de rechter een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd. Dit gebeurt alleen in extreme gevallen, waarbij er samen niet uitgekomen kan worden en wanneer er een goed dossier is opgebouwd.

Sommige huurders hebben last van verzamelgedrag en lukt het niet om dit zelf op te lossen. Samen met deze huurder en partners zoeken we naar een passende oplossing. Ook bij woonfraude werken we samen met partners, zodat we samen de woonomgeving voor bewoners veilig kunnen houden. Voor de aanpak van onrechtmatige bewoning werken we samen met

Adviesburo Veerkracht. Onrechtmatig gebruik van de woning, zoals drugshandel, wapens, vuurwerk en hennepsteelt, pakken we aan samen met de gemeente Zoetermeer en de politie.

2.1c Waardevolle relaties met samenwerkingspartners

We werken constructief en goed samen met partners. We zetten in op verbetering van de woonkwaliteit van huurders door samen te werken aan ons woningbezit en de leefbaarheid in de wijken. We gaan voor een waardering van een 8 van onze partners over de samenwerking in 2024.



2.1c.1. Samenwerken met partners in de wijk

We hebben geïnvesteerd in de samenwerking met partners in de wijk. Door personele wisselingen merkten we dat we soms niet meer de juiste contactpersonen hadden. Nieuwe contacten zijn gelegd. Ook hebben we kritisch gekeken welke overleggen echt een meerwaarde hebben voor onze huurders en daar samen met de partners een prioritering in aangebracht.



BIJ DE OPKNAPBEURT VAN DE SPEELTUIN BIJ HET FAZANTENVELD ONTSTOND EEN MOOIE SAMENWERKING TUSSEN WIJKBEWONER THEO VAN DE WETERING, WIJCK, DE GOEDE WONING, URBAN ART STUDIO EN GRO UP EN BUURTBEWONERS. LEES MEER OP [KUNSTPROJECT FAZANTENVELD GENOMINEERD VOOR PUBLIEKSPRIJS \(DGW.NL\)](#)

Hieronder een niet uitputtend overzicht van partners waarmee we samenwerken:

Gemeente Zoetermeer

Met de gemeente, de andere corporaties in Zoetermeer en met de huurdersverenigingen hebben we in 2023 diverse malen gesproken over de prestatieafspraken 2024. In verschillende bijeenkomsten zijn de conceptprestatieafspraken opgesteld. Dit heeft geleid tot ondertekende prestatieafspraken.

Op het gebied van leefbaarheid is voor Meerzicht gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak met relevante belanghouders. Het initiatief hiervan ligt bij de gemeente en dit is ook één van de speerpunten van de lokale prestatieafspraken. Ook werken we samen aan participatie rond verschillende nieuwbouwprojecten.

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Gezien de uitbreidingsplannen in deze gemeente zijn we aangesloten bij de bestuurlijke overleggen en nemen we deel aan overleggen op ambtelijk niveau. Ook werken we samen met de andere woningcorporaties die actief zijn in deze gemeente. In 2023 zijn er verschillende opties ontstaan voor de realisatie van projecten in Pijnacker. Dat heeft geresulteerd in concrete afspraken voor het project Centrumlijn Noord en Casa Vita.

Zorg- en welzijnsinstellingen in Zoetermeer

In 2023 hebben we reguliere overleggen gehad met de zorgpartijen waar we al mee samenwerken. Hieruit zijn verschillende ideeën voor verdere samenwerking uit voort gekomen. Deze ideeën worden in 2024 verder uitgewerkt.

Ook in 2024 gaan we concrete afspraken maken met de gemeente over de in 2022 ondertekende Woonzorgvisie. Deze visie is nu nog onvoldoende uitgewerkt in concrete acties.

Verder zijn we met twee groepen ouders in gesprek over de realisatie van een woonzorgvoorziening voor jonge mensen met een zorgvraag. Als voorbereiding op de ondertekening van een intentieovereenkomst begin 2024. Daarna wordt dit verder uitgewerkt en op de haalbaarheid beoordeeld.

Het is mooi dat we kunnen bijdragen aan de realisatie van projecten die op initiatief van ouders tot stand komen.

Corporaties in Zoetermeer en de regio

In het kader van de prestatieafspraken en andere volkshuisvestelijke initiatieven is intensief samengewerkt met de Zoetermeerse corporaties, Stedelink en Vidomes.

Samen met Vidomes, Stedelink, Rndom Wonen en Rijswijk Wonen zijn we een langdurige samenwerking aangegaan met vaste aannemers voor het verduurzamen van ons bezit. Door deze samenwerking proberen we onzekerheden als personeels- en materiaal tekorten te beperken. Daarnaast is het door deze samenwerking niet meer nodig bij elk project een aanbestedingstraject aan te gaan.

We hebben de ambitie om de komende jaren ons bezit uit te breiden om in de grote vraag naar woningen te kunnen voorzien. We zien echter dat locaties moeilijk te verkrijgen zijn en dat het bouwen van woningen steeds duurder wordt. De wetgeving vraagt daarnaast om milieuvriendelijker te bouwen. Om sneller, goedkoper en milieuvriendelijker te bouwen zijn we in de regio de 'Bouwstroom Haaglanden' gestart, met als doel om 2.000 woningen de komende vijf jaar te realiseren. Aan verschillende leveranciers wordt gevraagd of ze een basiswoning kunnen leveren. Dit traject loopt door in 2024.

Daarnaast kijken we waar we kunnen leren van onze directe en andere collega-corporaties. We kijken waar we met elkaar op kunnen trekken en medewerkers kunnen delen via 'Corporaties in beweging'.

2.1c.2 Bewonerscommissies, meedenkgroepen en huurdersvereniging HUIB

We zijn heel blij met huurders die zich vrijwillig inzetten voor prettig wonen in de complexen. Meerdere complexen hebben een actieve bewonerscommissie. Met deze bewonerscommissies zitten we regelmatig om tafel en bespreken allerlei onderwerpen die het wonen in het complex verbeteren. Ook zijn er complexen met een losse activiteitencommissie. Dit is een commissie die verschillende activiteiten organiseert voor de huurders in het complex.



DE BUURTBARBEQUE VAN BEWONERSCOMMISSIE ALFERBOS WAS OOK DIT JAAR EEN GROOT SUCCES.
LEES MEER OP [‘WE WILLEN BEWONERS EEN LEUKE DAG BIJEN’ \(DGW.NL\)](#) EN [BUURTBARBEQUE GEORGANISEERD DOOR BEWONERSCOMMISSIE ALFERBOS \(DGW.NL\)](#)

Meedenkgroepen

Bewonersparticipatie is meer dan bewonerscommissies. Zo zitten we regelmatig aan tafel met een buurtforum, een meedenkgroep of een denktank. Zeker met alle (verduurzamings)plannen voor de komende jaren zijn wij blij met al die actieve bewoners die een positieve bijdrage leveren aan het complex en die meedenken bij onderhoudsplannen en andere voor huurders belangrijke onderwerpen.

Op initiatief van huurdersvereniging HUIB en DGW samen hebben we in september met huurders gesproken over het thema Samen werken aan wonen (bewonersparticipatie). Zo bespraken we onder andere wat nu goed gaat in de samenwerking, maar ook werden veel tips gegeven om het beter te kunnen doen. En we hebben uitgebreid stilgestaan bij de onderwerpen waarover huurders mee zouden kunnen denken en op welke manier ze dat zouden willen doen.

Daar is de visie Samen werken aan wonen uit voortgekomen. Uitgangspunt hierbij is dat bewoners kunnen meedenken, meepraten en meebeslissen over alle onderwerpen die voor hen van belang zijn.



**HURDERS, HUURDERSVERENIGING HUIB EN DE GOEDE WONING BESPREKEN
SAMEN HET THEMA SAMEN WERKEN AAN WONEN.**

Huurdersvereniging HUIB

In 2023 heeft huurdersvereniging Huurders In Beweging (HUIB) zes keer overlegd met de bestuurder. Tijdens deze overleggen staan standaard agendapunten op de agenda, zoals de bewonerscommissies, de informatievoorziening naar bewoners, de ontwikkelingen in buurten in

Zoetermeer, de T-rapportage en de ontwikkeling van HUIB. Tijdens de reguliere overleggen zijn thema's besproken, zoals het proces dagelijks onderhoud, het klachtenproces, de portefeuillestrategie, het planmatig onderhoud, het sociaal statuut, de servicekosten, de werkzaamheden van de buurt- en complexbeheerder, het jaarverslag en de Aedes Benchmark. Ook is de samenwerking geëvalueerd. Daarnaast is er apart overleg geweest over het Huurprijsbeleid en bewonersparticipatie. In 2024 gaan we samen met het servicekostenbeleid en het serviceabonnement aan de slag.

Huib heeft een actieve bijdrage geleverd in de overleggen met de gemeente en andere corporaties over de prestatieafspraken in Zoetermeer en heeft meegeholpen met de uitwerking van het klantenportaal van De Goede Woning en de beslisboom klachten. Alle huurders kunnen van HUIB lid worden zonder contributie te betalen. In december 2023 zijn huurders via de DGW-nieuwsbrief opnieuw geïnformeerd over de voordelen van het (gratis) lidmaatschap van HUIB. De missie van HUIB is: *samen met de huurders bijdragen aan de realisatie van prettig en betaalbaar wonen in Zoetermeer.*

2.1c.3. VvE beheer

Bij verschillende gebouwen hebben we samenwerkingen met een Vereniging van Eigenaren (VvE). In sommige VvE's zijn wij eigenaar van alle woningen en bestaat de hoofdvereniging verder uit eigenaars van winkels en parkeergelegenheden. Daarnaast zijn er VvE's waar wij 1 van de woningeigenaren zijn, zoals bij de Bossenflats en de Elementen. In 2023 hebben we de functie VvE vertegenwoordiger in het leven geroepen en ingevuld. Hierdoor krijgen de VvE's de aandacht die ze nodig hebben.

Daarnaast zetten we ons in voor het verduurzamen van de Bossenflats. We starten met het Laveibos. Het verduurzamen van een VvE complex is een stuk gecompliceerder dan een complex dat volledig in eigendom is. We gebruiken alle kennis en ervaring die we opdoen bij dit complex bij het verduurzamen van de andere VvE complexen.

2.1d. Tevreden huurders

We streven ernaar dat huurders tevreden zijn met hun woning en met onze dienstverlening. Huurders weten wat zij van ons kunnen verwachten en worden niet verrast. De vraag 'Hoe kan ik u helpen?' staat centraal.

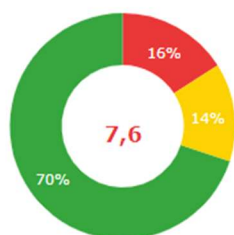


De huurderstevredenheid wordt sinds 2021 door Inceptivize gemeten. In 2023 is de tevredenheid op het onderdeel woning betrekken gestegen ten opzichte van 2022. De tevredenheid over de onderdelen reparatie, woning verlaten en planmatig onderhoud is iets gedaald. We hebben in 2023

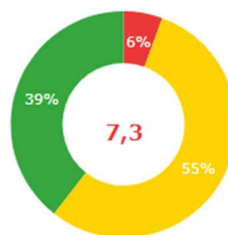
onze ambitie uit het ondernemingsplan voor de huurderstevredenheidscore van een 8 in 2024 bijgesteld naar een 7,7, om zo aan een meer realistisch doel te werken. Op langere termijn blijven we streven naar een 8.

Met hulp van Inceptivize meten we via enquêtes de tevredenheid van de huurders in de verschillende fasen van onze dienstverlening: een nieuwe woning betrekken, een reparatieverzoek uitvoeren, een woning verlaten, wonen en woonomgeving, projectmatig onderhoud en verduurzaming. Deze metingen zitten dicht op de actie dan bij KWH het geval was. Bovendien zijn de enquêtes niet anoniem. Hierdoor kunnen we sneller contact opnemen met huurders die aangeven niet tevreden te zijn en waar mogelijk maatregelen treffen. Dit geeft ons ook handvatten om onze processen verder te optimaliseren.

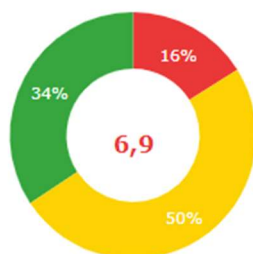
Reparatie



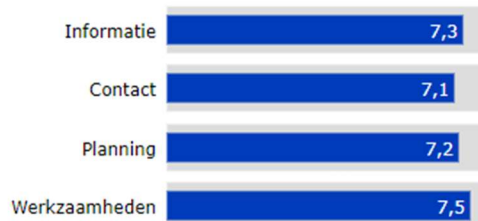
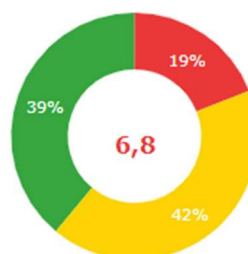
Woning betrekken



Woning verlaten



Planmatig onderhoud



Aedes benchmark

De Aedes benchmark geeft op drie onderdelen de huurderstevredenheid aan. Dit betreft het huurdersoordeel van de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en een huurder die een reparatie in de woning heeft gehad. Het huurdersoordeel van de nieuwe huurder is een 7,1. Het huurdersoordeel van de vertrekkende huurder is een 6,7. Het huurdersoordeel over de reparatieverzoeken is een 7,6. In de tabel hieronder zijn deze resultaten vergeleken met die van vorig jaar. De resultaten zijn, net als in 2022, goed voor het eindoordeel B op huurderstevredenheid.

Tabel 1: Huurdersoordeel DGW:

	2023	2022	2022
Totaal Huurdersoordeel	B	B	Landelijk gemiddelde
Nieuwe huurders	7,1	7,4	7,7
Vertrokken huurders	6,7	7,2	7,7
Reparaties	7,6	7,7	7,6

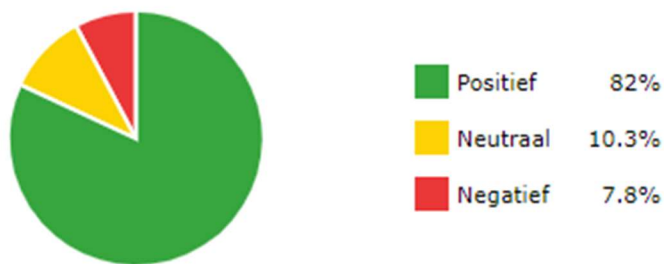
2.1c.2. Dienstverlening

De basis van een goede dienstverlening

Een goede dienstverlening heeft voor ons als basis dat we goed bereikbaar zijn voor onze huurders, we zijn open en eerlijk, we vertellen wat we doen en doen wat we beloven. We willen klantgedreven werken en we vinden het belangrijk om mee te blijven denken met onze huurders om hen een stapje verder te helpen, ook al is het antwoord soms een “nee”.

Tevredenheid van onze huurders

Tussentijds monitoren we de tevredenheid van onze huurders ten aanzien van de dienstverlening en nemen de input mee in het continue blijven verbeteren van onze dienstverlening. Uit analyse van onze telefonische dienstverlening bij reparatieverzoeken blijkt dat we een 7,8 scoren:



Blijven verbeteren

Het is vervelend als je als huurder niet direct geholpen wordt en dat het nodig is om nogmaals contact op te nemen met De Goede Woning. We noemen dit herhaalverkeer. In 2023 hebben we helaas te maken gehad met meer herhaalverkeer. Dankzij het tussentijds blijven monitoren van de huurderstevredenheid hebben we dit gedurende het jaar kunnen verbeteren.

In 2023 hebben we de ingeslagen weg van het verbeteren van onze dienstverlening verder voortgezet, waarbij we kijken door de bril van de huurder:

- Een dynamische kennisbank die actief wordt gevuld en daardoor voor zowel medewerkers als voor huurders een mooie bron van kennis en informatie is. Hoe meer vragen direct beantwoord kunnen worden, hoe beter en sneller de huurder geholpen is. De kennisbank levert een grote bijdrage aan het klantgedreven werken.
- Medewerkers Woonservice krijgen coaching op gesprekstechnieken.
- Woonservice start de werkdag met een lean-dagstart. Dat zorgt ervoor dat de focus scherp blijft op zaken die goed gaan en er oog is voor zaken die beter kunnen.
- Inzet om onze werkprocessen efficiënter en soepeler te laten verlopen.

Klachtenmanagement en klachtencommissies

In 2023 hebben 199 huurders een formele klacht bij ons ingediend. Dit kan via de mail, brief en via onze website via een online klachtenbeslisboom. We vragen huurders altijd wel de klacht schriftelijk te melden.

We proberen klachten te voorkomen, maar als een huurder toch een klacht heeft, dan gebruiken we deze om van te leren en om onze processen en werkwijzen kritisch te bekijken en verbeteren. Een huurder kan een klacht indienen over de dienstverlening van De Goede Woning of van een van onze samenwerkingspartners. De klachten die we ontvangen over de dienstverlening van onze partners bespreken we met hen, zodat ook daar de dienstverlening verbetert.

Van de ontvangen klachten is 76% binnen de gestelde termijn van 2 weken beantwoord. Ons streven is dat dit 85% wordt. Het grootste deel van de klachten, 49%, ging over de beleidskeuzes en dienstverlening van De Goede Woning.

Klachtencommissies

Mocht de huurder ontevreden zijn met de afhandeling van de klacht door De Goede Woning, dan kan de huurder de klacht indienen bij de Huurcommissie, de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland, de Klachtencommissie woonruimteverdeelsysteem Haaglanden en de Toetsingscommissie Palenstein.

De klachten zijn per commissie weergegeven evenals het verloop. Bij de Huurcommissie gingen 11 klachten over onderhoudsgebreken, 3 over servicekosten en 1 over dienstverlening.

Tabel 2: Klachten 2023 overige klachtencommissies

Type klachtencommissie	Aantal zaken	Verloop
Huurcommissie	14 nieuw / 1 uit 2022	In gelijk gesteld 3 Verzet niet ontvankelijk 2 In ongelijk gesteld 5 Verzoek ingetrokken 2 Zaak loopt nog 3
Klachtencommissie (KCWZH)	4	1 Ongegrond 1 Gegrond (excuses aangeboden) 1 Ingetrokken 1 Hoorzitting in 2024
Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden	1	Advies om tekst aan te passen, is gedaan
Toetsingscommissie Palenstein	0	n.v.t.

2.2. Passend huis

Binnen onze mogelijkheden bieden we zoveel mogelijk mensen een woning die past bij het inkomen en de situatie van de bewoners. Daarom voegen we met name 1- en 2-persoons woningen toe. Als aanvulling op de bestaande mix aan woningen, zodat zowel jongeren, starters, gezinnen, empty nesters en andere doelgroepen een woning op maat kunnen vinden.

Bij deze strategische doelstelling hebben we drie resultaten benoemd:

- Toevoegen woningen in de juiste mix voor onze doelgroepen
- Doorstroming vergroten
- Woonlasten betaalbaar houden

2.2a. Toevoegen woningen in de juiste mix

Wij hebben de ambitie om de komende 10 jaar circa 1.000 nieuwe woningen te bouwen. We werken daarom intensief samen met de gemeente Zoetermeer en de gemeente Pijnacker voor locaties. Ook voeren we gesprekken met andere partijen uit ons netwerk zoals projectontwikkelaars en andere grondeigenaren. Hiermee willen we nieuwe woningen realiseren voor woningzoekenden.



2.2a.1. Nieuwbouw

We hebben de ambitie om 100 sociale huurwoningen per jaar toe te voegen. In de praktijk blijkt het een uitdaging om voldoende locaties te vinden om sociale huurwoningen te realiseren. Om toch aan de grote vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen, hebben we enige jaren geleden al besloten om te onderzoeken of het realiseren van woningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp mogelijk is. Dit heeft geleid tot de aankoop van woningen in het project Casa Vita en Wijk in Pijnacker. Daarnaast zijn we in overleg met Rndom Wonen hoe we samen de vraag naar sociale huurwoningen in Pijnacker-Nootdorp verder kunnen invullen.

Door ontwikkelingen op de woningmarkt is de interesse van commerciële beleggers in huurwoningen verminderd. Ontwikkelaars die hun woningen toch willen afzetten kloppen nu vaker aan bij ons als corporatie. We gaan graag met deze partijen in gesprek waarbij we wel zien dat de vraagprijzen geregeld te hoog om tot aankoop over te kunnen gaan. We zijn creatief in het bedenken van mogelijkheden om projecten toch te kunnen realiseren, bijvoorbeeld door een mix van verschillende huurniveaus in een complex te realiseren.

Opgeleverde nieuwbouw

In 2023 hebben we 125 nieuwe woningen opgeleverd, in de projecten Griseo en de Tuyn van Palensteyn.



Nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering

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

Tabel 3: Overzicht nieuwbouwprojecten De Goede Woning

Project	Aantal vhe	Doelgroep	Status
<p>WijCK, Pijnacker-Nootdorp (Centrum Lijn Noord)</p>  <p>Zie Wijck - De Goede Woning (dgw.nl)</p>	36 sociale huurwoningen	Gemixte doelgroep	<p>Uitvoeringsfase</p> <p>Oplevering in medio 2025</p>  <p>In december 2023 is de bouw van WijCK begonnen</p>
<p>The Carousel aan de Engelandlaan Zoetermeer (Stadshart)</p>  <p>Zie The Carousel - De Goede Woning (dgw.nl)</p>	85 appartementen in de sociale huur	Young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen	<p>Uitvoeringsfase</p> <p>Oplevering medio 2025</p>  <p>De voorbereidingen voor de bouw startte in september 2023</p>
<p>Casa Vita, Pijnacker-Nootdorp (Rand van het centrum)</p>  <p>Zie Casa Vita - De Goede Woning (dgw.nl)</p>	34 appartementen: 31 in de sociale huur en 3 vrije sectorwoningen	Senioren en jongeren	<p>Uitvoeringsfase</p> <p>Oplevering eind 2024 / begin 2025</p>  <p>7 november 2023 werd de start van de houtbouw gevierd.</p>

Opgeleverd in 2023

Project	Aantal vhe	Doelgroep	Status
<p>Griseo Kleurlaan / Paletsingel (Rokkeveen)</p>  <p>De opening van Griseo in mei 2023</p>	<p>62 appartementen – mix van 2- en 3- kamerwoningen in de sociale huur</p>	<p>Gemixte doelgroep</p>	<p>Opgeleverd: Mei 2023</p> <p>Zie: Paletsingel - De Goede Woning (dgw.nl)</p>  <p>Gebouw Griseo aan de Kleurlaan</p>
<p>Tuyn van Palensteyn Vlek G / Diederikshof (Palenstein)</p> 	<p>63 woningen in de sociale huur en middenhuur</p>	<p>Gezinnen, senioren, doorstromers</p>	<p>Opgeleverd Juni 2023</p> <p>Zie: Tuyn van Palensteyn - De Goede Woning (dgw.nl)</p> 

Planontwikkelingen met mogelijkheid tot realisatie

Oostergo

Op 23 november 2023 is een inloopbijeenkomst voor omwonenden gehouden over het definitieve ontwerp van het bouwplan. In 2024 hopen we de anterieure overeenkomst te tekenen met de gemeente. Zie: <https://www.dgw.nl/oostergo>

Westergo

We hebben het voornemen om 23 woningen aan het Westergo te vervangen door ongeveer 44 nieuwbouwappartementen. In maart 2023 heeft de gemeente Westergo tot actiegebied benoemd. Tijdens een inloopbijeenkomst op 28 november zijn de eerste schetsen van het bouwplan gepresenteerd. Zie: <https://www.dgw.nl/westergo>

We hebben samen met de huurdersorganisatie Huib een Sociaal Statuut opgesteld. In dit Sociaal Statuut staan de rechten en plichten opgenomen voor huurders en woningcorporatie in geval van renovatie en sloop. Het Sociaal Statuut vormt de basis voor het Sociaal Plan. In het Sociaal Plan worden de rechten en plichten voor de huurders en de woningcorporatie op projectniveau uitgewerkt. In 2023 is in samenwerking met de bewonerscommissie van Westergo en huurdersorganisatie Huib gewerkt aan het Sociaal Plan. Begin 2024 wordt dit Sociaal Plan met positief advies van Huib vastgesteld.

De Entree Zoetermeer

De gemeente wil van De Entree dé toegangspoort van Zoetermeer maken. Het moet een woonwijk worden met een mix van woningen voor zowel jonge stedelingen, starters, gezinnen en emptynesters. Gelet op de hoge bouwkosten/aankoopkosten is verwerving op dit moment nog onzeker.

Kwadrant B&F / Edisonpark

Het voormalige volkstuincomplex van het Kwadrant op de grens van Palenstein en Oosterheem wordt een nieuw woongebied met als werknaam Edisonpark. De beoogde doelgroepen zijn jonge senioren op zoek naar levensloopbestendige woningen, gezinnen, tweeverdieners en de dynamische netwerkstedeling. De Ontwikkelingscombinatie (OC) heeft voor de opgave van het Kwadrant B&F aan ons gevraagd om voor het sociale deel van het programma een ruimtelijk Programma van Eisen samen te stellen. Stichting Villa Eigenwijze heeft binnen deze ontwikkeling een kavel beschikbaar gekregen van de gemeente voor de realisatie van een project voor ca 16 jongvolwassenen. De stichting heeft De Goede Woning gevraagd om de ontwikkeling ter hand te nemen. Dit plan kan onafhankelijk van Edisonpark ontwikkeld worden.

Centrum Lijn Noord Pijnacker

Samen met Rndom Wonen trekken we op om de 130 sociale woningen af te nemen van het plan waarvan Dura Vermeer de tender van de gemeente Pijnacker heeft gewonnen. De eerste fase betreft 36 woningen, deze is in uitvoering gegaan.

2.2a.2. Verkochte woningen

In 2023 hebben we 1 woning verkocht conform het vastgestelde beleid voor verkoop. We hebben in 2023 geen ander bezit verkocht.

2.2b. Doorstroming vergroten

Jaarlijks is de ambitie om 500 woningen vrij te maken voor nieuwe bewoners, zowel door verhuizingen als door nieuwbouw. In 2023 hebben we 503 woningen verhuurd. De oplevering van de nieuwbouw heeft hier een grote bijdrage aan geleverd en geleid tot extra doorstroming van andere huishoudens.



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

Daarmee willen we zorgen voor een betere “match” tussen vraag en aanbod. Dit betekent woningen die passen bij de grootte van het gezin, de woonbehoefte en de portemonnee van de huurder. Nu zien

we vaak dat kleinere huishoudens in een (te) grote woning wonen, maar soms ook grote gezinnen in een te kleine woning. Of dat huurders meer verdienen dan wat nu passend is voor een sociale huurwoning en ook huurders die minder verdienen dan passend is voor waar ze wonen. Een deel van deze mensen wil wel doorstromen naar een woning die beter past, maar vaak zijn er geen alternatieven of hebben ze onvoldoende kennis over de mogelijkheden. Daar doen we iets aan.

Seniorenmakelaar

Samen met de gemeente Zoetermeer, Vidomes en Stedelink zijn we eind 2019 een proef gestart met een seniorenmakelaar. Na een succesvolle pilot in 2021 is deze omgezet naar een structurele aanpak. In 2023 hebben we als partijen de ambitie en commitment uitgesproken om de inzet van de seniorenmakelaar in 2024 te verdubbelen.

Ook in 2023 was de inzet van de seniorenmakelaar succesvol. In Zoetermeer zijn 67 grote sociale huurwoningen vrijgekomen, doordat de huurders de stap hebben gezet naar een kleinere meer passende woning. Hierdoor hebben 67 gezinnen een grotere eengezinswoning kunnen betrekken. 36 van deze 67 woningen zijn woningen van De Goede Woning.

We zien dat de oplevering van nieuwbouwwoningen een belangrijke bijdrage levert aan de doorstroming en we daarmee meer mensen kunnen huisvesten. De oplevering van onze complexen Griseo en de Tuyn van Palensteyn in 2023 heeft dan ook een belangrijke rol gespeeld in het behalen van deze resultaten in de doorstroming.



SENIORENMAKELAAR KAREN SIMON IN GESPREK MET HUURSTER WILDEROM. FOTO: WILMAR DIK
KIJK VOOR MEER INFORMATIE OP [HTTPS://WWW.DGW.NL/SENIORENMAKELAAR](https://www.dgw.nl/seniorenmakelaar)

2.2c Woonlasten betaalbaar houden

We werken aan betaalbare huren en energielasten en nemen actief maatregelen om deze te beperken.



2.2c.1. Huurprijsbeleid

We willen mensen met een kleine beurs passend kunnen huisvesten. Om te zorgen dat we voldoende passende woningen beschikbaar hebben zetten we onder andere het huurprijsbeleid in. Met ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van de huren en daarmee de betaalbaarheid. De huurinkomsten bepalen voor een belangrijk deel hoeveel middelen we beschikbaar hebben om te investeren. In onderstaande tabel is ons huurprijsbeleid in 2023 in categorieën uiteengezet. De extra huuropbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen worden ingezet voor investeringen.

Tabel 4: Overzicht huurverhoging naar categorie

Contract	IAH	Huur als % v. max. redelijk	Huurverhoging
Gereguleerd	Nee	< 95%	2,9%
		≥ 95%	0,0%
	Hoge middeninkomens	< 95%	€ 32,-
	Hoge inkomens	< 95%	€ 85,-
	Hoge (midden)inkomens	≥ 95%	0,0%
Geliberaliseerd			4,1%

2.2c.2. Huurverlagingen

In 2023 zijn de huren van 1.665 huishoudens met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum verlaagd naar € 575,03. Naast deze eenmalige huurverlaging voor lage inkomens hebben we in 2023 bij 25 huurders een huurverlaging toegepast.

2.2c.3. Verhuringen aan verschillende doelgroepen

Regulier woningzoekenden op de woonmarkt en mensen die via voorrangsvormen zoals urgenties, lokaal en regionaal maatwerk en bemiddelingen aan een woning komen, zoeken binnen hetzelfde woningaanbod. In onderstaand overzicht is zichtbaar aan wie de woningen zijn verhuurd.

Tabel 5: aantal verhuringen per doelgroep in 2023

Regulier woningzoekenden	166
Voorrang	88
Lokaal maatwerk	180
Regionaal maatwerk	34
Totaal	468

Voorrang en maatwerk

We zien dat een steeds groter deel van de vrijkomende woningen aan woningzoekenden met een voorrangspositie (zoals een urgentieverklaring) wordt verhuurd. In heel Zoetermeer ging het om 56% van de verhuurde woningen. Bij ons was dit percentage met 64% nog hoger.

Directe bemiddeling mensen met een verblijfsvergunning

De gemeente heeft voor heel 2023 de taakstelling gekregen om 276 mensen met een verblijfsvergunning te huisvesten. Dit is exclusief eventuele voor- of achterstanden uit eerdere jaren. Een deel van deze gemeentelijke taakstelling wordt uitgevoerd door de woningcorporaties. Hierover zijn afspraken gemaakt in de lokale prestatieafspraken. Voor 2023 was het uitgangspunt dat de corporaties 66 woningen beschikbaar stellen voor ongeveer 152 mensen met een verblijfsvergunning. Uiteindelijk hebben de corporaties 196 mensen met een verblijfsvergunning gehuisvest, waarvan 58 door De Goede Woning.

Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer

Dit jaar hebben we 22 woningen bemiddeld volgens het Convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen Zoetermeer. Dit komt overeen met de afspraak voor 2023.

2.2c.4. Wettelijke eisen voor verhuur

Jaarlijks moeten de woningcorporaties ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023) en aan meerpersoonshuishoudens tot € 48.625 (prijspeil 2023). We mogen 7,5% vrij toewijzen. De Goede Woning voldoet hier ruimschoots aan. In 2023 hebben we 98% van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen binnen de genoemde grenzen. Naast bovenstaande eisen moeten woningcorporaties passend toewijzen. Dit houdt in dat huishoudens een woning huren die past bij hun inkomen. Minimaal 95% van de huishoudens dient een passende woningen toegewezen te krijgen. In 2023 hebben we 97,9% van onze woningen passend verhuurd.

2.2c.5. Huurders met betalingsproblemen

Om huurders zo goed mogelijk te kunnen helpen, proberen we in een vroeg stadium van betalingsproblemen in contact te komen met huurders. Dit helpt voorkomen dat de problemen groter worden en daarmee steeds lastiger worden om op te lossen. Hierin werken we samen met de gemeente Zoetermeer, de andere woningcorporaties in Zoetermeer, zorgverzekeraars en energie- en drinkwaterbedrijven. Deze afspraken zijn op landelijk niveau vastgelegd in het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Dit convenant vergemakkelijkt de samenwerking tussen de partijen en de gemeente.

Tabel 6: Betalingsregelingen 2023

Aantal betalingsregelingen afgesloten	Aantal afgehandeld	Aantal niet nagekomen	Aantal nog actief 31/12
375	131	93	147

Deurwaarder en ontruiming

Ondanks dat we proberen met zoveel mogelijk huurders tot een betalingsregeling te komen als sprake is van een achterstand of het niet kunnen betalen van de huur, lukt dat niet altijd. In het uiterste geval schakelen we de deurwaarder in om de betalingsachterstanden te vorderen.

Op 31 december 2023 zijn in totaal 490 betalingsachterstanden van huurders naar de deurwaarder gegaan om te vorderen. In totaal zijn er 42 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Veelal zien we dat de betaalachterstand dan alsnog wordt voldaan of aanvullende afspraken worden gemaakt.

Uiteindelijk heeft dit toch tot vijf ontruiming geleid in 2023. De verdeling ziet er als volgt uit.

Tabel 7: Naar deurwaarder

Totaal aantal	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Schuldbewaking
490	178	154	158

Tabel 8: Aanzeggingen en ontruiming

Aantal aanzeggingen	Aantal ontruimd
42	5

Samenwerking met partners

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

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

Met deze samenwerking proberen we om de betalingsachterstanden van huurders zoveel mogelijk te voorkomen en daar waar dit niet lukt, de huurder te helpen om zo snel mogelijk weer schuldenvrij te worden.

2.3. Duurzaam

Duurzaam heeft vanuit ons ondernemingsplan twee betekenissen: energiezuinig en toekomstgericht. We werken aan energiezuinige woningen waarin het prettig wonen is. Om deze en onze andere strategische doelen te bereiken, gaan we voor een toekomstgerichte organisatie. We spelen in op actuele ontwikkelingen en doen er alles aan om huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarbij staan onze kernwaarden centraal: blijven leren, samenwerken, kwaliteit bieden. Dit vragen we ook van onze ketenpartners waar we langdurige samenwerkingen mee aan zijn gegaan.

Bij deze strategische doelstelling hebben we drie resultaten benoemd:

- Toekomstbestendige woningen
- Toekomstgerichte organisatie
- Tevreden medewerkers



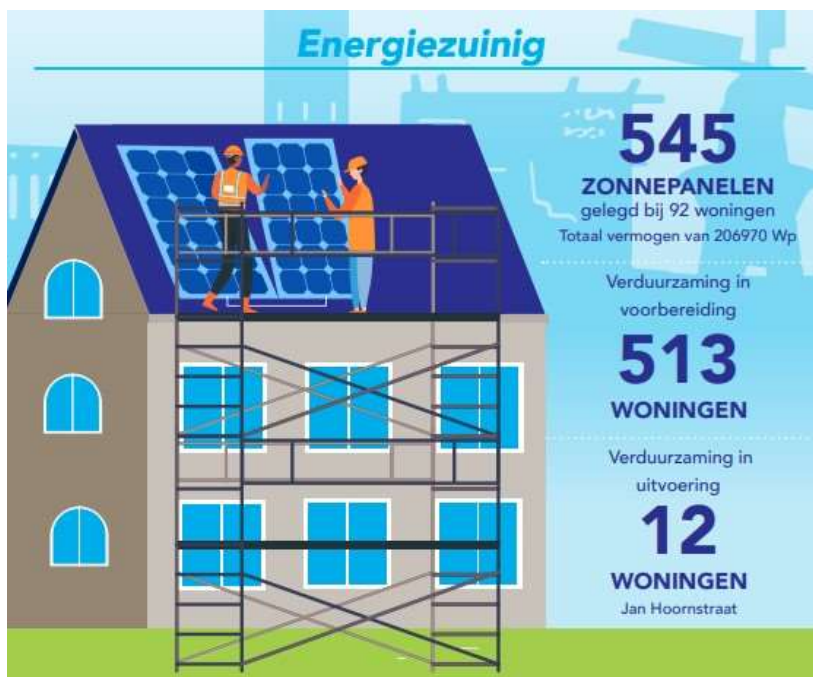
MEEPRAATBIJEENKOMST MET BEWONERS VAN DE HOVENBUURT OVER DE VERDUURZAMING VAN HUN WONING.

2.3a. Toekomstbestendige woningen

We werken stap voor stap toe naar het verminderen van de gebouwgebonden CO₂-uitstoot van onze woningen. We streven op portefeuilleniveau naar een reductie in 2030 van 55% t.o.v. 2020. Samen met onze bewoners en ketenpartners investeren we in energiebesparende maatregelen, zodat de woonlasten van bewoners zo laag mogelijk blijven en de woningen toekomstbestendig zijn.



DE VOORBEREIDING VOOR DE VERDUURZAMING VAN 45 EENGEZINSWONINGEN IN DE SCHILDERS-/DICHTERSBUURT IS IN VOLLE GANG. VOLGENS PLANNING BEGINNEN DE WERKZAAMHEDEN IN MAART 2024. NIET ALLEEN WORDEN DE WONINGEN GOED GEÏSOLEERD, OOK WORDEN DE RAMEN EN MECHANISCHE VENTILATIE VERVANGEN.



2.3a.1. Duurzaamheidsmaatregelen in projecten

Zonnepanelen

In 2023 hebben wij de samenwerking met Wocozon voortgezet en zijn wij zonnepanelen blijven aanbieden aan huurders van woningen met voldoende ruimte op het dak. In 2023 gaat het om: 545 panelen bij 92 woningen. Deze panelen hebben een totaal vermogen van 206.970 Wp. In totaal hebben we tot nu toe op 543 bestaande woningen zonnepanelen gelegd. Op nieuwbouwwoningen leggen we waar mogelijk ook zonnepanelen.

Verduurzamingsprojecten

We willen onze huurders graag van een goed geïsoleerde woning aanbieden. Daarom blijven we in contact met onze bewoners en samenwerkingspartners onderzoeken welke projecten we kunnen opstarten. Ook in 2023 zijn we bij meerdere projecten met de voorbereiding gestart. Deze projecten zijn:

- Laveibos (150 woningen)
- Hovenbuurten (98+152 woningen)
- Bergenbuurt (68 woningen)
- Schilders Dichtersbuurt (45 woningen).

Daarnaast zijn er ook 12 woningen in uitvoering om te verduurzamen in de Jan Hoornstraat

2.3a.2. Verbreding strategie duurzaamheid

Duurzaamheid gaat over alle activiteiten die wij ondernemen, met de nadruk op verlaging van de energievraag en hiermee van de energielasten. De opgave is daarbij zo groot en divers dat wij ons (naast het verlagen van de energielasten) voorlopig beperken tot vier thema's:

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



**OP HET DAK VAN ONS KANTOOR ZIJN 102 ZONNEPANELEN GELEGD.
MET EEN MOGELIJKE JAARLIJKSE OPBRENGST VAN CIRCA 35.980 KWH.**

2.3b. Toekomstgerichte organisatie

We spelen in op actuele ontwikkelingen en doen er alles aan huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarbij staan onze kernwaarden centraal: blijven leren, samenwerken, kwaliteit bieden.



2.3b.1. ICT

Op 1 januari zijn we, na een gedegen voorbereiding in 2022, overgestapt van ADP naar AFAS voor de verwerking van onze HRM zaken en salarisadministratie. Het jaar 2023 stond qua ICT vooral in het teken van de migratie van ons ERP-systeem Tobias AX naar Tobias 365.

Voordat we hiermee zijn gestart hebben we het in 2022 begonnen project MS 365 afgerond en ons nieuwe Intranet IVO (Informatie Voor Ons) is “live gegaan”. Al onze data is daarmee verplaatst naar de Cloud.

Vanaf mei zijn we gestart met de migratie naar Tobias 365. Na een succesvolle proefmigratie begon medio november de definitieve migratie en zijn we op 4 december daadwerkelijk overgegaan naar het

nieuwe systeem. De overgang is rustig verlopen. Door de overgang konden we twee weken geen gebruik maken van het systeem, maar die achterstanden zijn weer snel weggewerkt. Daarna is de nazorgfase gestart die doorloopt tot en met maart 2024.

We zijn in 2023 overgestapt naar een andere telefoniepartner, we hebben een nieuwe versie van ons klantcontact systeem in gebruik genomen en hebben gelijktijdig deze applicatie verplaatst naar de Cloud ten behoeve van een betere beheersbaarheid en beveiliging van de data. We hebben onze AV-middelen voorzien van Team-Room waarmee het eenvoudiger in gebruik is geworden. Onze PBI-rapportages zijn omgezet naar ons nieuwe ERP en verder doorontwikkeld.



NA MAANDEN VAN VOORBEREIDING KONDEN WE OP 4 DECEMBER 2023 DE OVERGANG VAN TOBIAS AX NAAR TOBIAS 365 VIERN.

2.3b.2. Informatiebeveiligingsbeleid

Binnen onze organisatie werken we met diverse vormen van informatie, variërend van algemene bouwkundige gegevens tot aan persoonlijke gegevens. Belangrijk is dat deze gegevens goed beveiligd zijn en alleen toegankelijk zijn voor medewerkers die vanuit hun functie deze gegevens ook echt nodig hebben. Wereldwijd proberen onbevoegden steeds vaker zich op onrechtmatige wijze toegang te verschaffen tot de digitale gegevens van anderen. Te denken valt aan het hacken van de ICT-omgeving, het lekken van gegevens of plaatsen van geïnfecteerde bestanden met ransomware. Met goede beheersmaatregelen proberen wij dit te voorkomen of ervoor te zorgen dat in geval van dataverlies de schade tot een minimum wordt beperkt.

In 2023 is het informatiebeveiligingsbeleid herschreven naar de nieuwe inrichting die is ontstaan door de overgang naar de nieuwe ICT-partner en de migratie naar de Cloud. Door beide projecten is het mogelijk geweest om de beveiliging verder te verhogen. Ook worden nu periodiek overleggen ingepland met onze ICT-partner om te kijken welke maatregelen ingevoerd kunnen worden om de beveiliging op het gewenste niveau te houden of te verbeteren.

De toenemende dreiging van cyberaanvallen is aanleiding geweest om te starten met het opstellen van een Incident Response Plan. In dit plan staat omschreven welke stappen we moeten doorlopen in het geval van een cyberincident. Dit gaan we in 2024 ook daadwerkelijk oefenen.

2.3b.3. De sturende organisatie

P&C cyclus

De planning & control cyclus (P&C) wordt elk jaar geactualiseerd en zorgt ervoor dat we in control zijn binnen onze organisatie. In de P&C cyclus is de planning opgenomen van de belangrijkste sturende processen in de organisatie op o.a. het gebied van governance. De deadlines voor de plannings- en verantwoordingsdocumenten zijn hiermee duidelijk en we weten welke stappen we wanneer moeten nemen om deze deadlines te halen.

Het document is voor alle medewerkers toegankelijk. Met de planning sturen we op het tijdig begroten en verantwoorden. Ook helpt het ons om werkzaamheden waar mogelijk te spreiden over het jaar om zo piekbelasting zoveel mogelijk te voorkomen. Jaarlijks evalueren we de P&C cyclus, zodat we hier voor het opvolgende jaar de planning waar nodig kunnen bijstellen en verbeteren.

Beleidscyclus

In onze beleidscyclus is onder andere zichtbaar welke beleidsdocumenten, governancedocumenten, P&C documenten en externe afspraken er binnen De Goede Woning zijn, wie hier eigenaar van is, wanneer deze geactualiseerd moeten worden en wat de actualisatietermijn is. De monitoring hiervan vindt plaats in de tertiaalrapportages. Op deze manier kunnen we per tertiaal kijken welke documenten jaarlijks geactualiseerd moeten worden en of documenten al dan niet tijdig geactualiseerd zijn.

In ons digitale archiefsysteem zijn alle documenten uit de beleidscyclus gebundeld te vinden, zodat medewerkers altijd de meest actuele versie van het document kunnen opvragen.

Processen

De omgeving waarin we opereren is dynamisch, met veranderende huurderseisen, technologische vooruitgang en evoluerende wet- en regelgeving. Als reactie hierop streven we ernaar onze dienstverlening voortdurend te verbeteren en te optimaliseren door middel van zowel kleine als grote procesverbeteringen (Stap Voor Stap). Deze aanpak staat los van digitalisering, hoewel dit vaak hand in hand gaat. Ons doel is om het proces zelf als basis te nemen, met duidelijke rolverdeling voor proceseigenaren, en digitalisering te integreren binnen de Plan-Do-Check-Act cyclus. Hierdoor verschuift de rol van ICT naar die van een ondersteunende partner en adviseur voor proceseigenaren en functioneel beheerders. Eind 2023 hebben we tijdens een kick-off toegelicht wat dit betekent voor ons werk. In 2024 gaan we hier daadwerkelijk mee aan de slag door te oefenen in de praktijk.

2.3b.4. Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie geeft de strategische keuzes ten aanzien van ons vastgoed weer en draagt daarmee bij aan realisatie van onze eerdergenoemde strategische doelstellingen. Ieder jaar wordt de portefeuillestrategie herijkt om de landelijke en lokale ontwikkelingen mee te nemen in ons dagelijks handelen. Afgelopen jaar is de portefeuillestrategie dus wederom herijkt. De kaders in de portefeuillestrategie 2023 wijken aanzienlijk af van de kaders in de portefeuillestrategie 2022. De voornaamste reden hiervoor zijn de sterk verslechterde macro economische omstandigheden waardoor onze investeringscapaciteit sterk is afgenomen. Door het streefhuurpercentage aan te passen van 85% naar 90% en door te kijken naar het verkoopbeleid, streven we ernaar de investeringscapaciteit te vergroten. Daarnaast actualiseren we ook ons energiebeleid waarbij we meer kijken naar de Isolatiestandaard in plaats van dat we in één keer woningen maximaal verduurzamen. Tot slot is besloten om de portefeuillestrategie voortaan 1 keer in de drie jaar te actualiseren.

2.3b.5. Governance

Wij conformeren ons aan de Governancecode Woningcorporaties 2020. In onze beleidscyclus is zichtbaar welke governancedocumenten in welk jaar moeten worden geactualiseerd. In het eerste kwartaal 2023 is een aantal governancedocumenten geactualiseerd die volgens de beleidscyclus in 2022 zouden moeten zijn geactualiseerd. De governancedocumenten van 2023 zijn volgens planning geactualiseerd.

Normenkader in de MJB

Het normenkader is opgenomen als bijlage bij de begrotingsdocumenten. Hierin zijn de wijzigingen verwerkt (indien van toepassing) die voortkomen uit wijzigingen in wet- en regelgeving. Dit is een jaarlijks terugkerende actualisatie.

Statuten

De statuten worden gewijzigd indien nodig. De Woningwet-wijzigingen die per 1 januari 2022 zijn ingegaan, zijn verwerkt in de statuten. De geactualiseerde statuten zijn in december 2023 vastgesteld.

Verbindingenstatuut

Het verbindingenstatuut is geactualiseerd naar de huidige wet- en regelgeving en in december 2023 vastgesteld. Het verbindingenstatuut is de leidraad voor het aangaan en verbreken van verbindingen door De Goede Woning. Op het moment heeft De Goede Woning geen verbindingen waar het verbindingenstatuut op van toepassing is.

Meldregeling (voorheen Klokkenluidersregeling)

Vanaf december 2023 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de Wet bescherming klokkenluiders. De Goede Woning heeft ervoor gekozen om deze regeling nog verder uit te breiden en heeft een meldregeling opgesteld welke in december 2023 is vastgesteld en goedgekeurd en waarmee de Ondernemingsraad heeft ingestemd.

Bestuursreglement

Het bestuursreglement is geactualiseerd en in december 2023 vastgesteld. In het bestuursreglement is vastgelegd hoe het bestuur haar werkzaamheden vormgeeft, de Raad van Commissarissen informeert, wat de verantwoordelijkheden zijn ten aanzien van de verschillende belanghebbenden, hoe de besluitvorming is georganiseerd en welke documenten aanwezig moeten zijn.

Treasury en beleggingsstatuut

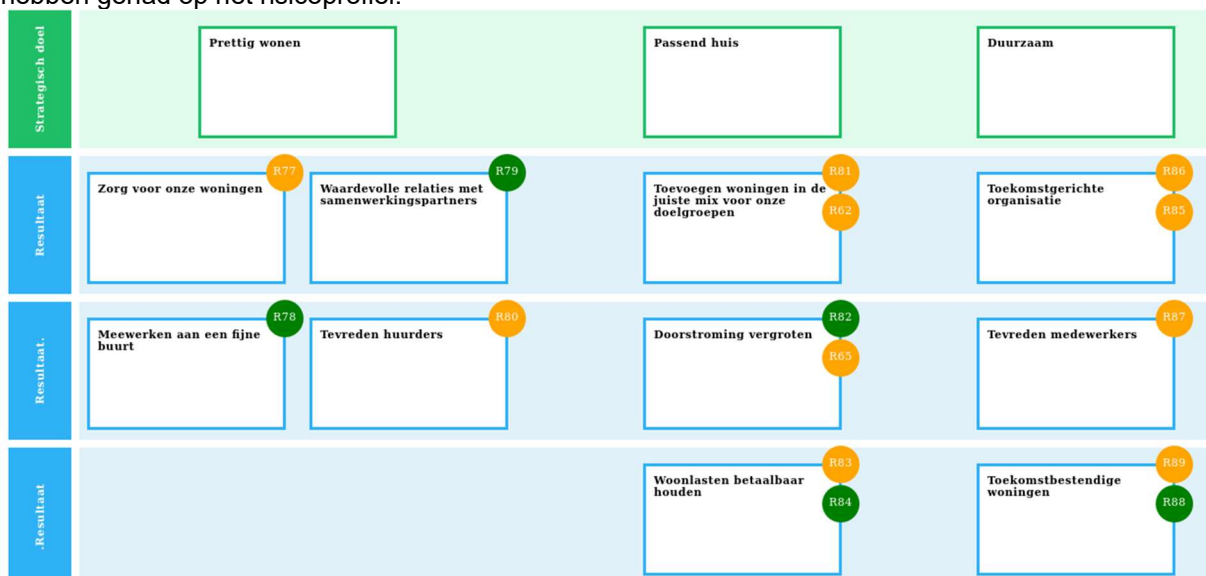
Het treasury en beleggingsstatuut is eind 2023 geactualiseerd. Dit statuut heeft tot doel nadere formele richtlijnen vast te leggen waarbinnen de treasury activiteiten bij DGW dienen plaats te vinden, waardoor financiële – en operationele risico's beheerst worden en een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk is.

2.3b.6. Risicomanagement

Binnen onze organisatie verdelen we de risico's op strategisch en operationeel niveau. Hiervoor hebben wij een risico- en beheersmodel ingericht. In dit model zijn risico's op strategisch en operationeel niveau in kaart gebracht. De risico's van de organisatie worden hierin afgezet tegen de concrete doelstellingen uit ons ondernemingsplan. Met geformuleerde beheersmaatregelen willen wij de kans verkleinen dat deze risico's voorkomen.

Strategie

In onderstaande afbeelding zijn de doelen uit het ondernemingsplan opgenomen. De "bolletjes" refereren aan onze strategische risico's. Groen is als een "laag" risico is ingeschat, oranje is een "midden" risico (en eventueel rood een "hoog" risico). Er is veel aandacht besteed aan het borgen van de beheersmaatregelen. Daarmee is de kans op het voorkomen van risico's verminderd. In 2024 gaan wij de strategische risico's herijken en gaan wij na in welke mate de beheersmaatregelen effect hebben gehad op het risicoprofiel.



Per tertiaal monitoren en bespreken we de voortgang in het Management Team overleg. Onderstaand een nadere toelichting op de top 5 met de “hoge” en “midden” risico’s.

Nr.	Risicogebeurtenis	Klasse Kans x impact
R81	We realiseren niet de gewenste aantallen nieuwbouwwoningen.	16
R87	Onvoldoende beschikbaar personeel.	16
R62	Uitvoering SOK / WKO Palenstein loopt niet volgens planning of gaat in zijn geheel niet door.	12
R83	Huurders kunnen de huur en/of energielasten (EPV) niet meer (op tijd) betalen.	12
R86	Cyberaanval door criminelen van buiten de organisatie.	10

Vijf belangrijkste risico’s

R81 We realiseren niet de gewenste aantallen nieuwbouwwoningen

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- We verkenden in 2022 actief mogelijkheden om te bouwen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Wij geven verder invulling aan de mogelijkheden te bouwen in omliggende gemeenten.
- Om sneller, goedkoper en milieuvriendelijker te bouwen zijn we aangesloten bij de ‘Bouwstroom Haaglanden’.
- We gaan in gesprek met de gemeente en zorgpartners voor het realiseren van woningen voor mensen met een zorgvraag met als doel om 150 woningen voor mensen met een zorgvraag te realiseren in drie jaar vanaf 2025.

R87 Onvoldoende beschikbaar personeel

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Implementatie van AFAS en het live gaan van www.werkenbijdgw.nl waarmee wij een groter bereik creëren.
- Trainees of werkstudenten aannemen om meer jong bloed in de organisatie te krijgen. Dit heeft in 2023 geleid tot het aannemen van drie trainees.
- Actualisatie en waardering van functies door verdere implementatie van het functiehuis.

R62 Uitvoering samenwerkingsovereenkomst WKO Palenstein loopt niet volgens planning of gaat in zijn geheel niet door.

De gemeente Zoetermeer, Stedelink, Vidomes, een VvE en DGW werken samen aan het realiseren van een Warmte Koude Opslag (WKO) om de wijk Palenstein als eerste in Zoetermeer aardgasvrij te maken. De aanbesteding is niet succesvol afgerond. Voor ons bezit is het effect nihil omdat wij alleen een nieuwbouwproject in het warmtenet zouden inbrengen. Hierbij is het mogelijk om alternatieve verwarmingsmethoden mee te nemen in het ontwerp.

R83 Huurders kunnen de huur en/of energielasten (EPV) niet meer (op tijd) betalen

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- We hanteren een gematigd huurbeleid voor zowel de jaarlijkse huurverhoging als de huurprijsbepaling voor nieuwe huurders (bij mutatie). Het grootste deel van onze woningen heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Alle woningen zijn gelabeld voor de verschillende doelgroepen en huurprijzen zijn aangepast voor de betreffende doelgroepen, zodat ook passende woonruimte kan worden aangeboden.
- We volgen huurachterstanden nauwgezet. Elk dossier van een huurder staat op zich en vraagt om maatwerk. We vragen door naar de vraag achter de vraag, nemen de tijd, en verwijzen huurders eventueel door naar instanties die verder kunnen helpen.
- We informeren onze huurders over instanties die kunnen helpen, zoals de gemeente en zorg- en welzijnspartijen.
- We investeren fors in de verduurzaming van ons bezit. Deze investeringen hebben een positief effect op het energieverbruik van de betreffende woningen en dus op de woonlasten van de huurders. In 2023 hebben we de bewonersreis bij verduurzaming afgerond. Door de bewonersreis houden we beter rekening met hoe de bewoner een proces van verduurzaming ervaart, nemen we de bewoner mee in de voordelen van verduurzamen en leren we de bewoner het gedrag aan te passen wat nodig is voor de nieuwe installatie.

- In samenwerking met Wocozon bieden wij aan om zonnepanelen te plaatsen aan huurders van woningen met voldoende ruimte op het dak. Door het plaatsen van zonnepanelen nemen de energielasten van de huurders af en zijn hiervan ook minder afhankelijk.

R86 Cyberaanval door criminelen van buiten de organisatie.

Voor dit risico zijn de volgende beheersmaatregelen getroffen:

- Overgang naar een nieuwe ICT-partner met meer professionaliteit op het gebied van informatiebeveiliging
- Wij zijn gestart met het opstellen van een Incident Response Plan
- Monitoring van de inrichting van de autorisatiematrix, op basis principe “need to know”, na de migratie van ons primaire ICT-systeem.
- Informatiebeveiligingsbeleid opgesteld
- Ontwikkelen van de Recovery procedure (wat te doen bij een hack)
- Awareness test binnen de organisatie heeft in 2023 plaatsgevonden. Dit zal een jaarlijks terugkerende actie zijn in samenwerking met onze security officer en privacy officer.

Externe ontwikkelingen

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

- Het politieke beleid en regelgeving en de belastingheffing die daaruit voortvloeit
- De conjuncturele ontwikkelingen, zoals rente, inflatie (inclusief energie), bouwkostenstijging, woningmarkt en inkomensontwikkelingen.
- Extreme weersomstandigheden kunnen ervoor zorgen dat vastgoed dat normaal gesproken goed functioneerde, kan worden beschadigd en/of niet meer voldoet.

Operationeel

Risicomanagement op operationeel niveau is het dagelijkse risicobeheer in de primaire en ondersteunende processen. Om de beheersing van operationele risico's te borgen in de processen is het van belang om de inrichting van processen dusdanig in te richten dat een risicomatrix en controleplannen hier onderdeel van uitmaken.

In 2023 is op basis van gesprekken met proceseigenaren bepaald voor welke primaire processen de risico's in kaart worden gebracht en beheersmaatregelen te benoemen om deze risico's te beheersen. Compliance (wet- en regelgeving) maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de processen.

Proceseigenaren zijn verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van compliance-risico's en het nemen van beheersmaatregelen. Eind 2023 is geïnitieerd om hier begin 2024 meer invulling aan te geven. De controller zal de proceseigenaar ondersteuning bij het inzicht krijgen in hoeverre wet- en regelgeving is geïmplementeerd in de processen. Ook zal er aandacht zijn voor de impact voor nieuwe en gewijzigde wet- en regelgeving.

Proces

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

Fraude

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

het gebied van fraude(beheersing) zijn dit jaar ook aan de orde gekomen in een gesprek met onze externe accountant, daarbij ondersteund door een vakspecialist uit de forensische accountancy.

Project

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

Financieel

De mate waarin we financieel gezien risico kunnen lopen is voor een groot deel weergegeven in de ratio's die wij hanteren conform de normen van de Aw/WSW. Hoe groter de ruimte is tussen onze score en de gestelde normen, hoe groter de ruimte is voor de financiële gevolgen van onze risico's. Om de financiële effecten inzichtelijk te maken in deze ratio's hebben we in de meerjarenbegroting drie scenario's ingerekend van veronderstelde risico's die zich kunnen voordoen, waaronder een scenario met een hogere rente bij financieringen dan verwacht. In ons treasury- en beleggingsstatuut staan de maatregelen beschreven die wij hanteren om renterisico's en liquiditeitsrisico's te beheersen.

Financiële verslaglegging

Risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving hebben voornamelijk betrekking op fiscaliteiten en de berekening van de marktwaarde en beleidswaarde. De onderbouwing en toelichting hierop zijn opgenomen in de Waarderingsgrondslagen en de Toelichting op de balans in de jaarrekening 2022.

Wet- en regelgeving, compliance

Als woningcorporatie werken we in een omgeving met veel en complexe wet- en regelgeving. De Woningwet (gewijzigd per 1 januari 2022), en de uitwerkingen daarvan in de BTIV en RTIV, is daarvan de belangrijkste. Maar ook belastingwetgeving, Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en bijvoorbeeld de Arbowet hebben een grote impact. Het is een uitdaging om al deze wetten met bijbehorende wijzigingen bij te houden en na te leven. We zien hierin risico's en treffen maatregelen. We werken aan een structuur om wet- en regelgeving en de wijzigingen daarin beter in beeld te hebben en daarop te acteren. Specifieke operationele risico's op het gebied van wet- en regelgeving (compliance) brengen we in beeld en koppelen we waar mogelijk aan een proces en een eigenaar. De beheersing borgen we onder andere via periodieke risk & compliance gesprekken. Deze gesprekken zijn in 2022 gestart door de business controller en compliance officer. Doel hiervan is het in kaart brengen van de risico's binnen DGW, waarna beheersmaatregelen worden vastgelegd en risico's gescoord. Dit vergroot het inzicht en draagt bij aan goede beheersing van de risico's.

De Goede Woning is te klein, en de materie te complex, om deze kennis op alle fronten in huis te houden. Om dit risico te beheersen schakelen we op diverse gebieden specialisten en adviseurs in die ons ondersteunen binnen het specifieke vakgebied. De kosten die hierbij horen worden voor zover mogelijk ingeschat en opgenomen in de begroting.

Specifiek de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de naleving daarvan vraagt onze aandacht. We richten ons op de naleving en verbeteringen in processen voor een geautomatiseerde borging. De beheersing is voor een groot deel afhankelijk van de kennis en awareness van de medewerkers. In 2022 hebben we voor de functiegroepen die werken met persoonsgegevens privacy awareness workshops gegeven.

2.3b.7. Toezichthouders

Aw/WSW

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

In april 2023 hebben wij de Toezichtbrief 2023 ontvangen. De conclusie in deze brief is dat er geen

aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd. Er zijn verder toezichtafspraken gemaakt met betrekking tot het aanleveren van rapportages nadat deze zijn afgerond.

Het WSW heeft in juli 2023 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring voor de jaren 2023 t/m 2025 afgegeven. Het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring zijn in 2023 voor 3 jaar afgegeven (2023 t/m 2025). De conclusie van de beoordeling van de financiële positie is onveranderd ten opzichte van vorig jaar. Ons overall risicoprofiel is onveranderd beoordeeld als laag. We zijn een financieel gezonde corporatie met een ambitieuze portefeuillestrategie die invulling geeft aan een omvangrijke opgave.

2.3c. Tevreden medewerkers

Samen zijn we De Goede Woning. We voelen we ons betrokken en thuis bij de organisatie. Door elkaar te waarderen, initiatieven te stimuleren en ruimte te bieden voor persoonlijke groei werken we aan onze toekomst. We nemen onze verantwoordelijkheid en dragen bij aan onze toekomstgerichte organisatie. Allemaal hebben we hart voor de klant en bieden we kwaliteit. We gaan voor een 8,5 voor medewerkerstevredenheid in 2024.

In 2023 hebben we een medewerkeronderzoek gehouden waar 68 medewerkers aan hebben deelgenomen. Een belangrijk punt dat naar voren kwam is dat de ervaren werkdruk afgelopen jaren meer is genormaliseerd. In het vorige medewerkeronderzoek was dit hoog, waarna we acties hebben ingezet. Het is fijn dat dit tot resultaat heeft dat medewerkers de werkdruk als beter ervaren.

Ook in 2023 hebben we veel aandacht gehad voor het blijven leren van medewerkers. We hebben de aanzet gegeven voor een nieuwe functionerings- en waarderingscyclus onder de naam Het Goede Gesprek. De opzet hiervan is samen met medewerkers bedacht en we gaan hier in 2024 echt mee werken.

Ook blijkt uit de resultaten van het onderzoek dat medewerkers trots zijn op hun werk en dat ze zich gewaardeerd voelen en tevreden zijn over De Goede Woning. Dat vinden we belangrijk omdat we met elkaar werken aan de realisatie van onze doelen – elke medewerker levert hier een belangrijke bijdrage aan.



2.3c.1. Medewerkers

Ziekteverzuim

In 2023 was het totale verzuimpercentage 7,24%. Bijna gelijk met het jaar daarvoor, in 2022 was het totale verzuimpercentage 7,83%. Kort of frequent verzuim speelt hier nauwelijks een rol in en is vergelijkbaar met landelijke gemiddelden. Het grootste percentage van het verzuim in 2023 was langdurig. In de meeste situaties is de oorzaak van het langdurig verzuim niet beïnvloedbaar, omdat het medisch van aard is. Duurzaam herstel is belangrijk en vraagt tijd, maar is helaas ook niet altijd

haalbaar. Dat heeft in 2023 een rol gespeeld. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en arbodienst Mepros.

Ontwikkelen

In 2023 is net als vorige jaren het Fit to Position-systeem voor onze gesprekscyclus toegepast. Tegelijkertijd is er gewerkt aan het ontwikkelen van een nieuwe manier van gesprekken voeren waarin verbinding, waardering en ontwikkeling meer centraal staat. Nieuwe medewerkers krijgen in de inwerkperiode trainingen op het gebied van persoonlijk leiderschap (DISC), communicatie, systemen en kennismaken met de corporatie. Gezien de diversiteit in functies en de daarvoor benodigde vaardigheden en kennis is individueel ontwikkelen onmisbaar. Leidinggevenden en HRM sturen op ontwikkelen en bieden de faciliteiten. In 2023 zijn er 100 opleidingen, trainingen, workshop en/of coachtrajecten gevolgd. Met bijzondere aandacht voor het leiderschapstraject 'Goed leiderschap schept mogelijkheden om te groeien'.

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

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn in 2019 de interne arbeidsvoorwaardelijke regelingen aangepast en in 2020 is het beleid flexibel werken en thuiswerken aangepast om beter aan te sluiten bij de huidige omstandigheden. Deze regelingen zijn in 2023 onveranderd gebleven. De voorzieningen voor thuiswerken zijn in 2021 uitgebreid en aangeboden aan de medewerkers.

Personele wisselingen en arbeidsmarkt

In 2023 zijn 12 nieuwe medewerkers begonnen en 18 medewerkers verlieten de organisatie. De krapte op de arbeidsmarkt merken we ook bij DGW. Toch zijn we er dit jaar wederom in geslaagd om goede nieuwe medewerkers aan te trekken en te behouden. Onze nieuwe website werkenbijdgw.nl draagt hieraan bij. Ook de mogelijkheden om je te blijven ontwikkelen bij DGW, de prettige sfeer en het kantoor worden genoemd als redenen waarom mensen ervoor kiezen om bij DGW te komen werken.

Integriteit

De integriteitscode is in 1 document ondergebracht. In 2023 is verder gewerkt aan het in één document brengen van de klokkenluidersregeling en de regeling ongewenst gedrag in een meldregeling. Deze nieuwe meldregeling is in 2023 met instemming van de Ondernemingsraad, vastgesteld en goedgekeurd. De volledige implementatie zal in 2024 plaatsvinden.

De meldregeling is ook gedeeld met de extern vertrouwenspersoon.

In 2023 is er één melding terecht gekomen bij de directeur-bestuurder en compliance officer. Bij deze situatie was één medewerker en een externe partij betrokken. Bij de externe partij is hiervan melding gemaakt en is dit naar tevredenheid opgepakt en afgehandeld. Het gesprek over integriteit en een veilige werkcultuur voor iedereen blijven wij met elkaar aangaan.

Medewerkersbijeenkomsten

In 2023 zijn vijf medewerkersbijeenkomsten georganiseerd. Het doel van de medewerkersbijeenkomst is vooral gericht op het elkaar ontmoeten en het bevorderen van de samenwerking. Inhoudelijk is er ruimte voor informeren, uitwisselen van ervaringen, bespreken en toelichten van nieuwe initiatieven en nieuw beleid en overige relevante onderwerpen. Medewerkers kunnen zelf onderwerpen inbrengen en presenteren en resultaten en successen delen. De bijeenkomsten zijn altijd goed bezocht. Het is mogelijk om fysiek en/of online deel te nemen aan de medewerkersbijeenkomsten. Het merendeel van de collega's neemt fysiek deel aan de bijeenkomst. We zien dat steeds meer collega's gebruik maken van de mogelijkheid om iets te vertellen over waar zij dagelijks mee bezig zijn. Ook leden van de Raad van Commissarissen sluiten regelmatig aan bij de medewerkersbijeenkomsten.

OR

In 2023 heeft de OR met het eerste half jaar zes en daarna vijf leden invulling gegeven aan haar taken. De OR overlegt maandelijks met de bestuurder. In 2023 hebben we elkaar één keer uitgebreider gesproken in een thema-overleg. Het thema was Goed Werkgeverschap en is door de OR en HR-adviseur gezamenlijk voorbereid. Verder is in 2023 is onder andere het vitaliteitsbeleid ter advies voorgelegd aan de OR en de meldregeling ter instemming. In beide stukken kon de OR zich

vinden. Jaarlijks evalueren we de samenwerking tussen de OR en de bestuurder. Ook in 2023 was er wederzijds waardering voor de samenwerking en de manier waarop onderwerpen besproken worden.

3. Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector

In 2022 is vanuit de Rijksoverheid de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven tweederde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

De doelen die de Rijksoverheid heeft met de Nationale Woon- en Bouwagenda zijn gedeeltelijk ook opgenomen in de nationale prestatieafspraken die op 30 juni 2022 zijn gemaakt tussen Aedes, BZK, de Woonbond en VNG in het kader van de afschaffing van de verhuurderheffing. Deze afspraken hebben in potentie grote invloed op onze werkzaamheden. De belangrijkste afspraken:

Beschikbaarheid

- Corporaties realiseren in de periode 2022 t/m 2030 250.000 sociale huurwoningen
- Corporaties realiseren in de periode 2022 t/m 2030 50.000 middenhuurwoningen

Duurzaamheid

- Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij te maken
- Corporaties staan voor de opgave om uiterlijk in 2030 675.000 bestaande woningen toekomstklaar te isoleren
- Uiterlijk in 2028 heeft de corporatiesector alle woningen met een E, F of G label uit de sector laten verdwijnen
- Corporaties vervangen vanaf 2023 in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, de cv-ketel in principe door een duurzamer alternatief.

Betaalbaarheid

- In 2023, 2024 en 2025 is de maximale huursomstijging gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt
- Het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad neemt tot en met 2025 niet af
- In 2023 worden de huren van huishoudens met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum verlaagd naar € 575,03
- Isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders worden gratis

Leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 miljoen extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen voorzien van een ontmoetingsruimte
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 miljoen extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud

Volledige uitvoering van alle afspraken uit de nationale prestatieafspraken lijkt bij de huidige macro-economische omstandigheden voor DGW financieel niet haalbaar. Onze financiële positie dwingt ons om de komende jaren moeilijke keuzes te maken ten aanzien van de afspraken waar wij prioriteit aan geven. -Dit komt onder andere terug in de portefeuillestrategie.

Na de val van kabinet-Rutte IV hebben eind 2023 vervroegde Tweede Kamerverkiezingen plaatsgevonden en zijn verkenningen gestart voor de vorming van een nieuw kabinet. De urgentie voor wonen lijkt ook in de nieuwe samenstelling van de Tweede Kamer aanwezig. De Tweede Kamer heeft besloten dat alle woningmarktplannen van de demissionaire minister voor Volkshuisvesting niet controversieel worden verklaard.

4. Bestuursverklaringen

4.1. Beoordelingsbrief rechtmatigheid door Aw

In november 2023 hebben we de brief Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022 ontvangen. In deze beoordeling is door de Aw is gekeken naar:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (Wnt);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2022).

De conclusie van het onderzoek is dat we over het verslagjaar 2022 voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun en dat we voldoen aan de WNT-normen. Bij ons is geen sprake van overcompensatie en ten aanzien van de overige onderdelen zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

4.2. Investeringsbesluiten

In 2023 zijn de volgende (des)investeringsbesluiten genomen:

- Verduurzaming Jan Hoornstraat
- Verduurzaming Schilders- Dichtersbuurt
- Nieuwbouwproject van 36 woningen in Pijnacker voor het project WijCK.
- Herzien investeringsbesluit voor het nieuwbouwproject Engelandlaan met 85 woningen.

4.3. Verklaring van de statutair bestuurder

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in het algemeen en die van de gemeente Zoetermeer in het bijzonder.

De directeur-bestuurder van De Goede Woning heeft de jaarstukken 2023 opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2023, op 25 juni 2024 vastgesteld.

Mariëtte Heemskerk
Directeur-bestuurder

4.4. Verklaring van de Raad van Commissarissen

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

5. Verslag van de Raad van Commissarissen

Afgelopen jaar heeft De Goede Woning opnieuw mooie stappen gezet. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de samenwerking met partners verder is uitgebouwd. Hiermee verstevigt DGW haar positie in het netwerk, bouwt ze samen met partners aan het verbeteren van de leefbaarheid in de stad en kijkt daarbij waar de huisvesting voor verschillende doelgroepen versterkt kan worden. De Raad is blij met deze ontwikkeling en ziet dat deze lijn van samenwerken, welke een aantal jaar geleden is ingezet, steeds meer invulling krijgt.

Ook ziet de Raad een toename in het aantal mogelijke nieuwbouwprojecten. Dit vraagt om na te denken over de samenhang tussen nieuwbouw, verduurzaming en verkoop in het licht van invulling geven aan de maatschappelijke opgave en de continuïteit van de organisatie.

De Raad is blij dat in 2023 met een tweede project in Pijnacker is gestart met 36 woningen en dat DGW in gesprek is over nog 97 woningen in hetzelfde project. In een beperkte tijd zijn de mogelijkheden om nieuwbouw toe te voegen behoorlijk vergroot en daar is de Raad blij mee. Dit biedt immers kansen om de doelstellingen uit het ondernemingsplan op het gebied van nieuwbouw beter te realiseren en hiermee vooral ook meer woningzoekenden een plek om te wonen te kunnen bieden.

In 2023 is een aantal medewerkers op gerelateerde posities vertrokken via natuurlijk verloop. Deze rollen zijn goed ingevuld. Dit biedt ook kansen om met een frisse blik bij te dragen aan de doelen van de organisatie. Hier is van bedreiging een kans gemaakt. Dit vindt de Raad mooi om te zien.

5.1. De Raad van Commissarissen als toezichthouder

Als onderdeel van de uitvoering van haar reguliere taken (toezichthouder, adviesrol, werkgeversrol) heeft de RvC in 2023 in het bijzonder aandacht besteed aan en gevraagd voor de volgende zaken:

- Meer aandacht voor wat ontwikkelingen betekenen voor de (toekomstige) huurder, onder andere in de stukken die in de vergaderingen van de Raad worden besproken. Wat en op welke manier draagt wat we doen bij voor de huurder?
- Aandacht in de organisatie voor de relatie tussen concrete beslissingen en de bijdrage hieraan aan de realisatie van het ondernemingsplan. Onderdeel hiervan is meer aandacht voor strategische aspecten van de organisatie.
- Versimpelen en complexiteitsreductie: in te bespreken en/of vast te stellen stukken meer de hoofdlijn aanhouden.
- Ontwikkeling afdeling Wonen: meer aandacht voor de hoofdlijn en ontwikkeling van de afdeling.
- Klanttevredenheid: dit is een onderwerp dat blijvend aandacht vraagt. De Goede Woning blijft daarbij streven naar een 7,7 in 2024 (zie het ondernemingsplan en jaarplan).
- Ontwikkeling organisatie De Goede Woning: hoe ziet de toekomst eruit? Dit onderwerp is besproken in de themabijeenkomst.
- Verduurzaming en participatie: in de praktijk zien we verduurzaming terug in de portefeuillestrategie en de MJIB. Ook het energiebeleid zal worden geactualiseerd (in 2023/2024).

In 2023 stonden daarnaast onder meer de kosten voor reparatieonderhoud n.a.v. de Aedes benchmark 2022 op de agenda. In meerdere vergaderingen is hierover gesproken. Ook was de verdere ontwikkeling en professionalisering van de eigen organisatie regelmatig onderwerp van gesprek. Ook is gesproken over het vastgoedbezit van de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder.

Portefeuillestrategie

De Raad heeft de geactualiseerde portefeuille-strategie goedgekeurd. Vanwege de koppeling met de actualisatie van het verkoopbeleid is afgesproken dat ook de portefeuillestrategie vanaf 2023 driejaarlijks zal worden geactualiseerd. Dit gebeurde jaarlijks.

Het uitbreiden van de betaalbare woningvoorraad als bijdrage aan het oplossen van de woningnood, is in 2023 een belangrijk thema geweest bij de RvC vergaderingen. In het gesprek met de bestuurder is het gegaan over het vergroten van kansen om nieuwe woningen toe te voegen. De keuze om in Pijnacker te gaan bouwen, is een gelukkige gebleken: de eerste projecten hier zijn verworven en de bouw is gestart.

In 2023 is het verkoopbeleid aangepast. Verkoop van woningen leidt tot middelen die DGW kan inzetten voor de nieuwbouw. Er is meer geld nodig om alle doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd is de Raad kritisch op het verkopen van sociale huurwoningen, omdat hiermee de sociale woningvoorraad afneemt. Als er verkocht wordt is het belangrijk en noodzakelijk dat er harde plannen voor nieuwbouw zijn, zo vindt de Raad. Ook moet verkoop een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de gebieden waar wordt verkocht.

Daarbij blijft het samenspel tussen nieuwbouw, verduurzaming en beschikbaarheid een spanningsveld. Hoe deze domeinen onderling samenhangen, is regelmatig onderwerp van gesprek met de bestuurder en zal dit ook de komende tijd blijven. Op de langere termijn (na vijf jaar) is het een uitdaging om de volledige opgave te realiseren. We kunnen met de inzichten van nu niet alle doelstellingen realiseren én ook nog financieel gezond blijven.

Begrotingsdocumenten 2024

In december 2023 heeft de Raad de Begrotingsdocumenten 2024 goedgekeurd. Deze omvatten o.a. het jaarplan, de begroting 2024, de meerjarenonderhoudsbegroting en de meerjarenprognose tot en met 2033. De doelstellingen in het jaarplan zijn afgeleid van de strategische doelen en resultaten, zoals opgenomen in het Ondernemingsplan 2022-2025 Samen werken aan Wonen.

Jaarstukken 2022

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2022 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de manager Financiën & ICT, de controller en de externe accountant. De jaarrekeningcontrole over 2022 is uitgevoerd onder het regime van de OOB (Organisatie van Openbaar Belang). Dit is met name gericht op de onafhankelijkheid van de controlerend accountant, de kwaliteit van de controle en het verzwaarde toezicht op accountantsorganisaties. De Auditcommissie heeft de Raad in juni 2023 geadviseerd de jaarrekening 2022 vast te stellen en de voorstellen tot resultaatbestemming goed te keuren.

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

De Auditcommissie en de Raad hebben in het najaar van 2023 de aandachtspunten naar aanleiding van de uitgevoerde controle in aanwezigheid van de accountant besproken en geconstateerd dat zowel de organisatie als de accountant positief zijn over het doorlopen proces. De Raad heeft voor het boekjaar 2023 de opdracht tot controle van de jaarstukken wederom verleend aan Deloitte Accountants. Het door Deloitte opgestelde auditplan voor 2023 is besproken. De Raad kon zich in de inhoud van het plan vinden.

Actualisatie Governancedocumenten

In de vergadering van maart 2023 zijn de governancedocumenten naar de stand van 2022 geactualiseerd. Vervolgens zijn in de decembervergadering van de Raad de governancedocumenten van 2023 geactualiseerd. De voortgang van de actualisatie van de governancedocumenten is onderdeel van de tertiaal rapportage.

Interimcontrole en managementletter

In december van het verslagjaar heeft de Auditcommissie in de vergadering van de Raad een terugkoppeling gegeven van het gesprek met de accountants inzake de managementletter en de interim-controle. De bevindingen waren niet van dien aard dat de Raad zich zorgen maakt. Over de opvolging van de actiepunten zijn afspraken gemaakt tussen de accountant en de bestuurder.

Compliance & Risicomanagement

De Raad heeft in 2023 ook aandacht besteed aan de operationele, strategische en frauderisico's. Het onderwerp risicomanagement staat jaarlijks op de agenda van de Raad. In de vergadering van maart is het onderwerp risicobereidheid uitgebreid besproken. De strategische risico's worden normaliter elke drie maanden besproken in het MT en jaarlijks met de Raad. In verband met ziekte is het bespreken van de strategische risico's van het tweede en derde tertiaal gecombineerd in december.

De rol van de onafhankelijk controller is in mei 2023 ingevuld, in samenwerking met Stedelink. Daarbij ging de controller zowel voor Stedelink als voor De Goede woning werken. Deze dubbelrol bleek in de praktijk niet goed haalbaar binnen het aantal beschikbare uren. De controller is eind 2023 weer voor volledige uren naar Stedelink gegaan en deze positie wordt in afwachting van definitieve invulling tijdelijk interim vervuld.

5.2. De Raad van Commissarissen als ambassadeur

Aanwezigheid Raad bij formele momenten

De Raad vindt het belangrijk om beeld te krijgen van de dagelijkse praktijk van De Goede Woning en om zichtbaar te zijn, zowel binnen als buiten de organisatie. Zeer regelmatig zijn leden van de Raad aanwezig bij bijzondere momenten, zoals een hoogste punt van een nieuw project, de oplevering van nieuwe woningen of een bijeenkomst of feest met medewerkers van De Goede Woning. Dit geeft de gelegenheid om contact te leggen met stakeholders, zoals wethouders, bouwpartijen en zorgpartijen. Ook biedt het de gelegenheid om te ervaren hoe zaken verlopen bij De Goede Woning en in processen en projecten waarin De Goede Woning deelneemt.

Contact met de Ondernemingsraad

De Raad laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond en gesprekken met de Ondernemingsraad. Ook heeft de Raad jaarlijks een gesprek met de Ondernemingsraad. De bestuurder is hierbij niet aanwezig. Op verzoek van de OR is het jaarlijkse overleg met de Raad over 2023 verschoven naar maart 2024. Dit vanwege de overgang naar het nieuwe digitale systeem Tobias 365 en de daarmee samenhangende extra werkzaamheden. In het inmiddels gevoerde gesprek kreeg de Raad een positief beeld terug dat consistent is met de informatie die zij via andere kanalen heeft ontvangen.

Jaarlijkse gesprekken controller en Manager Financiën & ICT

De Raad heeft het jaarlijkse gesprek met respectievelijk de controller en de Manager Financiën & ICT gevoerd (buiten aanwezigheid van de bestuurder). In deze prettige gesprekken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die aanleiding geven tot verdere actie.

Jaarlijks gesprek en overige contacten met huurdersorganisatie

De twee huurderscommissarissen van de Raad zijn jaarlijks aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering van de huurdersvereniging. Ook door het jaar heen zijn er op gezette tijden contacten tussen het bestuur van de huurdersvereniging en de huurderscommissarissen. In 2023 is de hele Raad in gesprek gegaan met het bestuur van huurdersvereniging HUIB. De Raad wil graag goed aangesloten zijn bij de ervaringen van de huurdersvereniging.

5.3. De Raad van Commissarissen als werkgever van de bestuurder

Invulling bestuur en benoemingstermijn

Het bestuur van DGW bestaat uit één statutair directeur-bestuurder, Mariëtte Heemskerk. Zij is benoemd in 2018 en na goedkeuring door de AW in 2021 voor vier jaar herbenoemd per 1 januari 2022. Zij heeft haar functie als bestuurder in het verslagjaar onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestaat uit Cynthia Sewbalak (voorzitter) en Harrie Bosch (lid).

Gesprekscyclus

Jaarlijks vinden diverse gesprekken plaats tussen de Remuneratiecommissie en de bestuurder:

- Maart 2023: doelstellingengesprek (vooruitkijkend)
- September 2023: voortgangsgesprek
- Maart 2024: beoordelingsgesprek jaar 2023 (terugkijkend)

De Raad en de bestuurder stellen jaarlijks prestatieafspraken op. De drie invalshoeken voor de afspraken zijn de strategie, de organisatie en het persoonlijk functioneren van de bestuurder. De prestatieafspraken vormen de leidraad voor de gesprekken tussen de Remuneratiecommissie en de bestuurder. Voorafgaand aan de beoordeling voert de Remuneratiecommissie gesprekken met een aantal medewerkers, waaronder MT-leden, een afvaardiging van de OR en een afvaardiging van de huurdersvereniging.

Voorts vindt na elke RvC-vergadering een informele evaluatie plaats tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder.

Bezoldiging bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder is door de Raad vastgesteld conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen (semi)publieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde 'staffel'). De bezoldiging voor de bestuurder was in 2023 als volgt samengesteld:

- bruto jaarvergoeding € 165.305 (inclusief vakantietoeslag)
- variabele beloning € 0;
- pensioenbijdrage werkgever: € 20.661
- bedrijfsauto (fiscale bijtelling): € 0;
- vergoeding ziektekostenverzekering € 0;
- netto reiskosten- en thuiswerkvergoeding € 87 / € 276
- bijdrage WIA-excedent/plus: Excedent: € 460; Plus: € 74;
- de pensioenbijdrage is exclusief Flow-premie (bijdrage werkgever € 123).

Jaarlijks toetsen de Raad én de externe accountant of de bezoldiging past binnen de uitgangspunten van de WNT. De totale honorering is conform de maximale honorering in de van toepassing zijnde klasse F van de WNT.

Nevenfuncties bestuurder

Gedurende heel 2023 was de bestuurder lid van het dagelijks bestuur van Sociale Verhuurders Haaglanden (hierna SVH). Zij vervult hier de rol van penningmeester.

Deze nevenfunctie is onbezoldigd. De bestuurder vervult geen andere nevenfuncties.

Geen andere topfunctionaris

Binnen DGW is in 2023 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

PE-punten

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2023 37 PE-punten. Deze punten zijn ontvangen voor opleidingen, seminars en bijeenkomst gericht op ontwikkeling van de bestuurder, leiderschap en

cultuur en samenwerken.

5.4. Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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

De leden van de Raad moeten voldoen aan een profielschets. Daarin zijn algemene, maar ook meer specifieke competenties, kennis, ervaring en vaardigheden omschreven. De leden van de Raad zijn onafhankelijk en hebben geen belangen die tegenstrijdig (kunnen) zijn met DGW. De Raad heeft vastgesteld dat elk der leden van de Raad onafhankelijk toezicht kan houden. Nieuwe leden van de Raad worden voordat ze benoemd kunnen worden, onderworpen aan een beoordelings- en screenings-procedure door de Autoriteit Wonen.

In 2023 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang. In het schema is opgenomen wie de leden van de Raad zijn en verdere relevante informatie.

Vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen in beeld gebracht wat het vastgoedbezit is van de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Dit naar aanleiding van de Nieuwsuur-uitzending in juli 2023 over dit onderwerp. De inventarisatie van het vastgoedbezit onder de leden van de Raad van Commissarissen en bestuurder heeft een beeld gegeven van het vastgoed in bezit dat niet de eigen hoofdwoning is. Hier is bij drie personen sprake van.

In eerste instantie hebben de leden van de Raad zelf een beoordeling gemaakt van het betreffende vastgoedbezit. Hierbij is onder andere gekeken naar de aard en locatie van het vastgoed, aan wie het vastgoed wordt verhuurd (voor zover hier sprake van is), of sprake van goed verhuurderschap en of leveranciers van De Goede Woning niet worden ingezet ten behoeve van het betreffende vastgoedbezit. Deze beoordeling heeft ertoe geleid dat de leden van de Raad tot de conclusie zijn gekomen dat zich geen situatie voordoet of heeft voorgedaan waarbij sprake is van een potentieel strijdig belang. Ook zijn sinds het aantreden van de betreffende personen geen besluiten genomen of besprekingen gevoerd waarbij het privé vastgoedbezit een potentieel strijdig belang vormde en zijn deze besluiten of besprekingen ook op dit moment niet aan de orde.

Na het verschijnen van de handreiking Vastgoedbezit van Aedes heeft de Raad van Commissarissen aan de hand van de handreiking nogmaals een beoordeling gemaakt van het betreffende vastgoedbezit. De conclusie van deze tweede beoordeling was gelijklopend aan de eerdere beoordeling: het vastgoedbezit van de betreffende personen is niet bezwaarlijk voor De Goede Woning en er is geen (schijn van) belangenverstrengeling. Hiermee volgt de Raad van Commissarissen de lijn van de Handreiking Vastgoedbezit waar is opgenomen 'dat er geen bezwaar is tegen het bezit van enkele vastgoedobjecten voor privégebruik binnen en buiten de woningmarktregio van de (eigen) corporatie (bijvoorbeeld een tweede woning voor eigen gebruik of voor kinderen/directe familie, situaties waarin sprake is van mantelzorg of een (gedeelde) erfenis)'.

De Raad van Commissarissen heeft de betreffende situaties op eigen initiatief gemeld bij de Autoriteit Woningcorporaties. De Autoriteit Woningcorporaties heeft vervolgens ook een beoordeling gemaakt van het betreffende vastgoedbezit en is tot de conclusie gekomen dat voldoende gemotiveerd is dat het vastgoedbezit niet nadelig is voor de belangen van De Goede Woning.

Bezoldiging

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

Over 2023 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 22.440,-- en voor de leden € 14.960,-- op jaarbasis. Dit is overeenkomstig de vergoeding van de VTW-beroepsregel.

De leden van de Raad ontvangen geen andere vaste vergoedingen (zoals bijvoorbeeld reiskosten en onkosten).

De samenstelling van de RvC in 2023								
Naam en geboortjaar	Functie in RvC	Huurders commissaris	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PEpunten	Bezoldiging in verslagjaar
Harrie Bosch; 1953	Voorzitter (aangetreden 1 april 2020)	Nee	Per 1 april 2020 benoemd in eerste termijn; per 1 april 2024 herbenoemd in tweede termijn tot 1 april 2028	Remuneratiecommissie (lid)		• voorzitter VvE-bestuur De Marktmeesters Utrecht (eigen woning)	6	€ 22.440,--
Karel Sant, 1952	Lid (aangetreden 1 januari 2018)	Ja	Op 12 december 2017 benoemd in eerste termijn per 1 januari 2018. Per 1 januari 2022 herbenoemd in tweede termijn tot 31 december 2025.	Investeringscommissie (voorzitter)	Eigenaaren directeur van Ka-Sa Holding BV	• (mede)bestuurder/eigenaar van WoH BV (the World is Our Home) te Schiedam • (mede)initiator van The Next Level, houder/eigenaar van concept voor Young Talent Centra • lid Raad van Toezicht van de SHS (stichting Herontwikkeling tot Studentenhuisvesting) te Delft	10	€ 14.960,--
Cynthia Sewbalak ; 1969	Lid (aangetreden 5 maart 2020)	Ja	Op 5 maart 2020 benoemd voor eerste termijn per 5 maart 2020. Per 5 maart 2024 herbenoemd in tweede termijn tot 5 maart 2028	Investeringscommissie (lid) Remuneratiecommissie (voorzitter per 1 oktober 2022)	Partner Tepron B.V.	• lid Raad van Toezicht Stichting 'Iedereen een Meester' • eigenaar CRS Consultancy BV	5	€ 14.960,--

De samenstelling van de RvC in 2023								
Naam en geboorte jaar	Functie in RvC	Huurders-commissaris	Termijn	Commissie	Functie	Relevante nevenfuncties	PEpunten	Bezoldiging in verslagjaar
Willem Peter de Ridder, 1970	Lid (aangetreden 1 april 2021)	Nee	Op 11 maart 2021 benoemd in eerste termijn per 1 april 2021. Per 1 april 2025 Herbenoembaar in tweede termijn tot april 2029.	Audit-commissie (voorzitter per datum aantreden)	Directeur en eigenaar Futures Studies BV	<ul style="list-style-type: none"> • voorzitter Raad van Toezicht, Stedelijk Gymnasium Leiden • vicevoorzitter Raad van Commissarissen, Woningstichting Nieuwkoop • extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid • lid van de Raad van Toezicht van De Hartekamp Groep 	7	€ 14.960,--
Suzan Willems, 1973	Lid (aangetreden 1 oktober 2022)	Nee	Op 29 september 2022 benoemd in eerste termijn per 1 oktober 2022. Per 1 oktober 2026 herbenoembaar in tweede termijn tot oktober 2030.	Audit-commissie	Directeur Zorg met Verblijf bij Humanitas Rotterdam	<ul style="list-style-type: none"> • lid Auditcommissie Tante Louise 	5	€ 14.960,--

5.5. Over besturen en toezichthouden

Taken en verantwoordelijkheden

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

De Raad benoemt de accountant en is opdrachtgever voor de controle van de jaarstukken.

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

Werkwijze

Uitgangspunt voor de werkwijze van de Raad zijn de taken en bevoegdheden van de Raad overeenkomstig de statuten en reglementen van De Goede Woning en de wettelijke bepalingen hieromtrent.

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

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

Aantal vergaderingen

In 2023 heeft de Raad vijf reguliere vergaderingen met de bestuurder gehouden. Daarnaast is een vergadering ingelast in verband met een investeringsbesluit voor een complex. Voorafgaande aan de reguliere vergadering kwam de Raad telkens bijeen in een vooroverleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast is er zonder de bestuurder vergaderd met de accountant, de controller en de manager FA & ICT. Voorts hebben overleggen plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en huurdersvereniging HUIB. Ook is een themabijeenkomst gehouden over 'een veilige werkomgeving voor iedereen', naar aanleiding van ontwikkelingen in de maatschappij (zoals bij The Voice, De Wereld Draait Door, NOS, etc). Ook zijn de voorbereidingen gestart voor de themabijeenkomst over het thema ontwikkeling van de organisatie: hoe ziet de toekomst eruit.

Auditcommissie

In de Auditcommissie hadden in 2023 Willem Peter de Ridder (voorzitter) en Suzan Willems (lid) zitting.

In 2023 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren; de managementletter, het accountantsverslag, de jaarstukken over 2022 en de begrotingsdocumenten 2024 van DGW. Ook de kadernota, het interne controleplan, ICT-ontwikkelingen en risicomanagement vormden gespreksonderwerpen. Daarnaast stond de jaarlijkse evaluatie van de accountant op de agenda. De accountant was gedeeltelijk aanwezig bij twee besprekingen van de Auditcommissie en lichtte de managementletter, het accountantsrapport en het auditplan toe. Hier zijn voor de Auditcommissie geen zaken naar voren gekomen die extra aandacht vroegen en/of verrassend waren.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bestaat uit Cynthia Sewbalak (voorzitter) en Harrie Bosch (lid).

De Remuneratiecommissie heeft in het kader van de beoordelingscyclus van de bestuurder in maart 2023 het jaarlijkse functioneringsgesprek gevoerd. In het verlengde hiervan zijn in de RvC-vergadering van mei de prestatieafspraken met de bestuurder voor 2023 vastgelegd. Voorts heeft de Remuneratiecommissie in dit kader in september 2023 een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder.

Investeringscommissie

De Investeringscommissie bestaat uit Karel Sant (voorzitter) en Cynthia Sewbalak (lid). De commissie is in 2023 vier keer bijeengewest.

In deze commissie is aandacht voor het bespreken van voorgenomen investeringen, de integrale afweging tussen klant-, vastgoed- en marktwaarde die hieraan ten grondslag ligt en de beleidskaders hiervoor.

In de vergaderingen is de MJOB en de optimalisatie hiervan onderwerp van gesprek geweest. Daarbij stond de commissie stil bij het proces dagelijks onderhoud en de ontwikkelingen op dit gebied. Ook het geactualiseerde verkoopbeleid is besproken evenals de portefeuillestrategie. Diverse projecten zijn de revue gepasseerd, waaronder de investeringsbesluiten voor 36 woningen in Centrum Lijn Noord (Pijnacker) en 85 woningen in de Engelandlaan (herzien investeringsbesluit).

Permanente educatie

De Raad heeft in 2023 diverse opleidingen en trainingen gevolgd. In het schema is het totaal aantal behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

Zelfevaluatie

De voorbereiding van de zelfevaluatie van de Raad over 2023 is in gang gezet en vindt dit keer plaats onder leiding van een externe begeleider. Door omstandigheden vindt de zelfevaluatie halverwege 2024 plaats. Tijdens de evaluatie wordt stilgestaan bij het functioneren van de leden in de Raad en in haar commissies. Daarbij wordt ook de onderlinge samenwerking en die met de directeur-bestuurder besproken. Daarnaast wordt ingegaan op het toezicht houden op netwerken als Raad.

De betrokkenheid van de leden bij het wel een wee van De Goede Woning is groot. De Raad vindt het van groot belang feeling te houden met de organisatie en de gevoeligheden en onderstromen ervan te onderkennen. De Raad formuleert jaarlijks prioriteiten en inhoudelijke speerpunten ter bespreking met de organisatie. De Raad staat voor een open, kritische en constructieve dialoog met de bestuurder en acteert vanuit een proactieve houding.

Lidmaatschappen

De commissarissen zijn allen lid van VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en waren vanuit hun lidmaatschap verplicht in 2023 vijf PE-punten (permanente educatie) te behalen.

5.6. Tot slot

De Raad bedankt de bestuurder en alle medewerkers van De Goede Woning van harte voor hun inzet in 2023. Er zijn complimenten voor de wijze waarop zij hun werk hebben verricht in een complex speelveld, mede uitdagend wegens de grote opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming. Zo heeft De Goede Woning ook afgelopen jaar invulling gegeven aan haar volkshuisvestelijke taak en bijgedragen aan realisatie van ons ondernemingsplan Samen werken aan Wonen.

Dit verslag is 8 juli vastgesteld door de Raad van Commissarissen van De Goede Woning

Harrie Bosch (voorzitter)

Karel Sant (vice-voorzitter)

Willem Peter de Ridder

Suzan Willems

Cynthia Sewbalak

6. Financiën en verbindingen

6.1. Financieel beheer

Een gezonde financiële basis is een voorwaarde om de noodzakelijk geachte volkshuisvestelijke inspanningen te kunnen verrichten. Onze solvabiliteit en financiële continuïteit is eind 2023 goed. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW hanteren een gezamenlijk beoordelingskader om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Een belangrijk element hierin is afstemming tussen beide organisaties over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd worden. De uitkomsten van de beoordeling in de Toezichtbrief 2023 zijn eerder toegelicht in 2.3 en de conclusie van de Beoordeling Rechtmatigheid in 3.1.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en de beleidswaarde

In de jaarrekening wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld:

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Beleidswaarde.

Deze waarderingsgrondslagen lichten wij hierna toe, met een beschouwing van de onderlinge verschillen.

Marktwaarde in verhuurde staat

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

Wij maken gebruik van de basis-variant van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De laatste actualisatie kent als peildatum 31-12-2023 en is uitgebracht op 29-03-2024. Op basis van deze versie stijgt de marktwaarde van ons bezit met circa 3,4% (€ 39 mln.).

Het verloop is als volgt:

	€ x 1 mln
- Voorraad mutaties	€ 26 toename
- Vastgoedgegevens aanpassingen	€ 83 toename
- Methodische wijzigingen handboek	€ 27 afname
- Validatie markthuur en disconteringsvoet	€ 57 toename
- Marktontwikkelingen	€ 100 afname

Bij de Vastgoedgegevens is de toename vooral het gevolg van een hogere markthuur en WOZ-waarde. Bij de marktontwikkelingen is de afname hoofdzakelijk toe te schrijven aan de aanpassing van de disconteringsvoet.

Per 31 december 2023 is in totaal € 763 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2022: € 743 mln.), uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 708 mln. (2022: € 652 mln.). Dit impliceert dat een groot deel van de herwaarderingsreserve niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidswaarde

Corporaties vermelden in het jaarverslag de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

De marktwaarde en daarmee de beleidswaarde zijn onderhevig aan aanzienlijke schommelingen die buiten onze invloedssfeer liggen (marktontwikkelingen en aanpassingen van de rekenmethodiek). Dit is een risico op het moment dat onze ratio's dicht tegen de sectornorm aan komen te liggen.

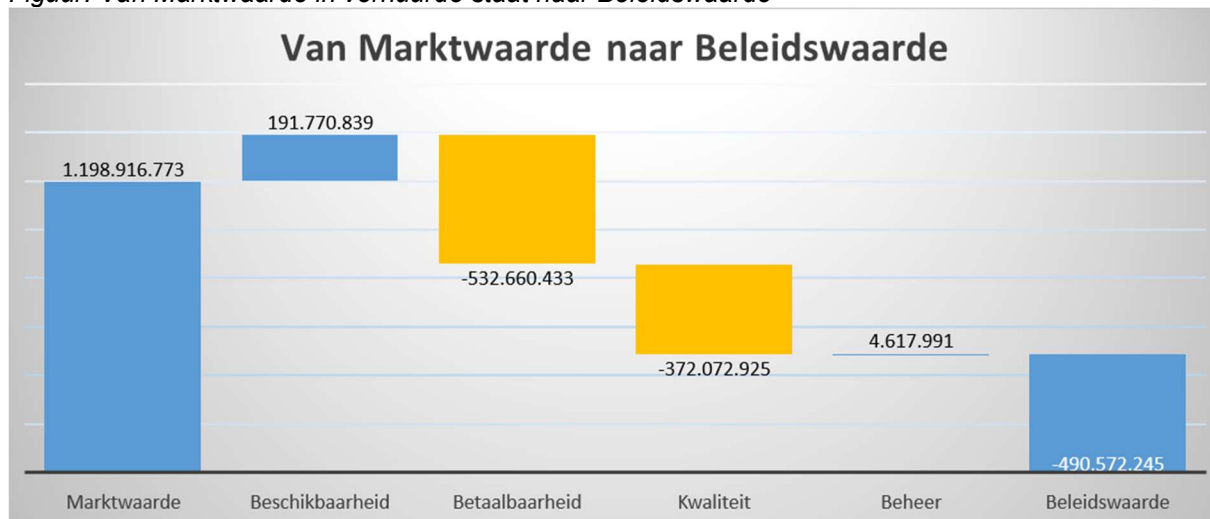
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (bepaling leidenduur en schatting kosten voor instandhouding, onderhoud en beheer in de toekomst). De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Het is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

De beleidswaarde van ons vastgoed kent zoals eerder aangegeven als startpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Vervolgens vindt er een afslag plaats op 4 aspecten, zoals hieronder is weergegeven.

Figuur: Van Marktwaarde in verhuurde staat naar Beleidswaarde



Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

De totale afslag op de marktwaarde om tot de bedrijfswaarde te komen is € 708 mln. (2022: € 652 mln.) voor DAEB en niet-DAEB samen. Hiervan is de afslag voor betaalbaarheid net als vorig jaar het grootst. Gevolgd door de afslag voor kwaliteit (onderhoud). De afslagen zijn als volgt: (uitgedrukt in een percentage van de marktwaarde)

	2023	2022
Beschikbaarheid (opslag)	opslag 16%	opslag 17%
Betaalbaarheid	44%	46%
Kwaliteit	31%	23%
Beheer	0%	4%

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

Het is niet verrassend dat de betaalbaarheid een zeer groot aandeel inneemt van de totale afslag. Wij vragen circa 32% (2022: 25%) minder huur dan op basis van de woningwaarderingpunten maximaal zou kunnen. Bij kwaliteit is ten opzichte van de marktwaarde, waar instandhoudingonderhoud is ingerekend conform het handboek, een norm voor onderhoud bepaald op basis van onze eigen MJOB instandhouding en komt daarmee veel dicht bij de werkelijkheid te liggen. Onze beheerlastennorm komt zeer dicht bij de norm welke vanuit het handboek voor de marktwaarde wordt ingerekend.

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

Bij de afslag betaalbaarheid dient ook nog bedacht te worden dat veel streefhuren begrensd worden door wet- en regelgeving (kwaliteitskortingsgrens, aftoppingsgrens, en liberalisatiegrens).

6.2. De financiële positie

Historie over de afgelopen vijf jaar

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

Samenvatting cijfers uit jaarrekeningen 2023 tot en met 2019

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2023	2022	2021	2020	2019
Inkomsten (exclusief vergoedingen ssk)	47	46	45	44	44
Kosten					
Verhuur- en beheer, overige kosten	7	7	8	6	6
Onderhoud	16	15	17	12	14
Belasting & verzekeringen	3	2	2	2	2
Heffingen overheid	0	4	5	6	5
Rentelasten	3	3	3	4	5
Totaal kosten	29	31	35	30	32
Operationeel resultaat voor VPB	18	15	10	14	12
Verkopen	0	1	4	2	0
Waardeveranderingen vastgoed	16	97	112	38	-27
VPB	-4	-3	-1	-1	-3
Resultaat na VPB	30	110	125	53	-18

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het operationeel resultaat een stabiel karakter heeft.

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

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

Prognose voor de komende vijf jaar

De onderstaande cijfers, op basis van de dPi 2024-2028, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

Kasstromen 2024 tot en met 2028

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2024	2025	2026	2027	2028
Inkomsten (exclusief vergoedingen ssk)	48	51	54	56	57
Kosten					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	10	10	10	10	11
Onderhoud	19	18	15	19	17
Belastingen & verzekeringen	3	3	3	3	3
Heffingen overheid	0	0	0	0	1
Rentelasten	3	5	7	9	10
Totaal	35	36	35	41	42
Operationeel resultaat voor VPB	13	15	19	15	15
(Des)investeringen					
Verkoop	7	7	6	5	12
Nieuwbouw	-36	-19	-20	-26	-30
Bestaand bezit	-20	-62	-64	-36	-34
Sloop	-1	0	0	-1	-2
Totaal	-50	-74	-78	-58	-54
VPB	-5	-3	-3	-4	-4
Mutatie financiering/geldmiddelen	-42	-62	-62	-47	-43

De rentelasten laten een duidelijke stijgende trend zien als gevolg van enerzijds de oplopende leningportefeuille als gevolg van de benodigde financiering voor de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Dit effect wordt extra versterkt door de opgelopen rente en de bijgestelde verwachting daarvan in de toekomst. Ons verkoopbeleid is in 2023 opnieuw tegen het licht gehouden en waar gewenst bijgesteld. In de MJB is met het meest waarschijnlijke scenario rekening gehouden.

De ratio's waarmee wij (en Aw / WSW) toetsen of onze financiële continuïteit is gewaarborgd, voldoen in deze periode aan de gestelde normen. Wel is duidelijk waarneembaar de afnemende ruimte tot aan de gestelde grenzen (norm) als gevolg van met name de extra investeringen in bestaand bezit (verduurzaming).

Ratio's 2024 tot en met 2028

DPI	Norm	2024	2025	2026	2027	2028
Kengetallen DAEB						
ICR	≥1,4	3,2	3,4	3,3	2,2	2,1
LTV Beleidswaarde	≤85%	48%	58%	68%	75%	82%
Solvabiliteit Beleidswaarde	≥15%	53%	45%	36%	32%	21%
Dekkingsratio Marktwaarde	≤70%	18%	22%	26%	29%	32%
Onderpandratio WSW marktwaarde (D+ND)	≤70%	8%	12%	18%	21%	24%

Hierbij dient bedacht te worden dat de ratio's in de dPi berekend zijn met het handboek modelmatig waarden versie 2022 omdat op dat moment het handboek 2023 nog niet beschikbaar was. In de jaarrekening is het niveau van de markt- en beleidswaarde ultimo 2023 respectievelijk circa 2,6% hoger – 1,3% lager – dan in de dPi en komt daarmee nagenoeg overeen met de inschatting in de MJB.

Aan nieuwbouw verwachten wij de komende 5 jaar circa € 131 mln. uit te geven.
Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 216 mln. De investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit gedurende bovenstaande prognoseperiode kunnen deels worden gefinancierd uit de operationele kasstromen en de verkopen. Aan het eind van de prognoseperiode (2028) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 252 mln. tot een niveau van rond de € 440 mln.

Mutaties in het vermogen

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

Begin 2023 is ons vermogen € 972 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 18 mln. De vermogensmutaties zijn € 16 mln. positief. De VPB last bedraagt totaal € 4 mln., waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 30 mln. positief.
Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen, waarmee eind 2023 ons vermogen uitkomt op € 1.002 mln.

6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2024 t/m 2033

In deze begroting zijn drie scenario's uitgewerkt, zoals hieronder weergegeven.

Scenario's

- 1: lagere huurinkomsten
- 2: hogere kosten
- 3: hogere rentelasten

Scenario 1: lagere huurinkomsten

In dit scenario hebben we het effect berekend van een lagere huurstijging. In plaats van de ingerekende huursomstijging in het basisscenario gaan we na hoeveel, gedurende 5 jaar, de huren minder mogen stijgen alvorens de ratio's worden overschreden.

Indien we de eerste vijf jaar helemaal **geen** huurverhoging inrekenen worden de ratio's niet overschreden. Uiteraard verslechteren alle ratio's maar het knelpunt blijft 2029. Minder huurinkomsten raakt de kasstromen (ICR), we moeten meer lenen en ook de beleidswaarde daalt door een lagere contract-huur (LTV en SOL).

Scenario 2: hogere kosten

In dit tweede scenario hebben we het effect berekend van een hogere kostenstijging voor onderhoud en investeringen. We gaan hierbij na hoeveel hoger de kostenstijging gedurende 5 jaar kan zijn, ten opzichte van het basisscenario, alvorens de ratio's worden overschreden.

De grens ligt op ongeveer 1,3% extra aan bouw- en onderhoudskosten stijging bovenop de reeds ingerekende stijgingen. Door de hogere uitgaven moeten we meer lenen en stijgen de rentelasten (ICR). Meer leningen verslechtert uiteraard ook de LTV en de SOL. Het effect op de ICR is wat minder dan in Scenario 1. Het effect op de LTV en de SOL ongeveer gelijk.

Scenario 3: hogere rentelasten

In dit derde scenario hebben we het effect berekend van hogere rentelasten. Ten opzichte van het basisscenario gaan we na hoeveel gedurende 5 jaar de rente hoger kan zijn, alvorens de ratio's worden overschreden.

De grens ligt hier op circa 2,1% extra rentestijging ten opzichte van het basisscenario. Voor de extra rentelast moet extra worden geleend. Van de 3 scenario's heeft deze de meeste impact omdat alle 3 de ratio's gezamenlijk het meest verslechteren. Doordat ons Treasurybeleid erop gericht is om jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen werken de effecten van een hogere rente gelukkig langzaam door in de tijd. Maar wanneer een hoge rente lang aanhoudt is de impact groot.

Voldoende middelen voor onderhoud beschikbaar

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

Geen overtollige middelen aanwezig

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

Financiële risico's afdoende afgedekt

De financiële gevolgen van nieuwbouw, onderhouds- en beheersactiviteiten zijn becijferd en verwerkt in de Meerjarenbegroting 2024-2033. Deze begroting verschaft, rekening houdend met verschillende uitgangspunten, tevens inzicht in de liquiditeits- en financieringsstroom. De uitkomst van deze informatie biedt een betrouwbare basis voor het nemen van beleidsbeslissingen op het gebied van toekomstige investeringen en de financiering daarvan. In deze begroting is aangegeven op welke wijze de rente- en rendementsrisico's binnen algemeen aanvaardbare proporties zijn teruggebracht.

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

Vennootschapsbelasting

De aangiften t/m het jaar 2022 zijn ingediend en de aanslagen zijn definitief opgelegd t/m het jaar 2019. Met de belastingdienst zijn gesprekken gevoerd over het sluiten van een VSO t/m ultimo 2025 inzake de hoogte van de voorziening groot onderhoud totdat er een uitspraak is van de Hoge Raad. Er ligt momenteel een concept VSO. Dit is gedaan om onzekerheid op dit punt weg te nemen voor de jaren 2020 t/m 2025. Dit betekent dat niet langer in de jaarrekening een ander standpunt wordt ingenomen dan de ingediende aangiften (ter voorkoming van belastingrente).

6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2023 totaal 1 woning verkocht aan particulieren voor eigen bewoning. Dit betreft 1 huurwoning uit onze niet-Daeb-tak. De woning is verkocht tegen marktwaarde. Voor het beleid met betrekking tot het bezwaren van onroerend goed wordt verwezen naar de vermelding van de zekerheden in de toelichting op de balans.

6.5. Verbindingen

Onderstaand zijn de verbindingen met andere rechtspersonen aangegeven. Wij hebben in 2023 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.

Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)

Samen met Stedelink en Vidomes, beide statutair gevestigd in Delft, werken wij sinds 2000 samen in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer. Deze stichting heeft als taak om de van de gemeente Zoetermeer overgenomen woonwagens en standplaatsen te beheren. Het beheer en de administratie zijn ondergebracht bij Nijbod uit Eindhoven. Wij hebben in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer een minderheidsbelang van twee zevende. SWZ stelt een eigen jaarverslag op. Het jaarresultaat van de stichting (ons aandeel) is in 2023 € 19.524 negatief.

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

Wij zijn vanaf de oprichting lid van SVH. Onder andere via SVH behartigen wij onze regionale belangen. Naast de beleidsmatige belangenbehartiging faciliteert SVH het regionale aanbodmodel.

**STICHTING DE GOEDE WONING
TE ZOETERMEER**

Rapport inzake jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Kengetallen	3
---	-------------	---

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	6
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	8
3	Kasstroomoverzicht 2023	9
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	11
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	13
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	20
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	23
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	24
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	26
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	46
11	Overige informatie	52
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	56
13	WNT Verantwoording	63
14	Ondertekening directie	66

OVERIGE GEGEVENS

1 KENGETALLEN

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE				
- Woningen en woongebouwen:	6.298	6.174	6.147	6.005
- Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden	187	187	187	187
- Garages en Parkeerplaatsen	15	15	132	132
- Bedrijfsruimten	10	10	15	15
Totaal	<u>6.510</u>	<u>6.386</u>	<u>6.481</u>	<u>6.339</u>

BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x
€ 1.000)

- Eigen Vermogen	1.002.311	972.442	862.850	737.491
- Huuropbrengst	46.303	45.456	44.338	43.495
- Operationeel resultaat (1)	20.191	15.150	10.053	13.760
- Jaarresultaat	29.870	109.592	125.359	53.318

VERHUUREN INCASSO

- Toewijzing BTIV-doelgroep	98%	99%	99%	98%
- Toewijzing EU-norm	98%	99%	99%	98%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	606	604	592	591
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	2,6%	2,6%	0,1%	2,9%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	5,7%	5,4%	6,5%	6,0%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2)	0,79%	0,66%	0,75%	0,78%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	1,20%	0,51%	0,55%	0,60%

ONDERHOUD

- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	613	638	602	449
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	11.815	9.938	11.411	7.049
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	802	985	1.061	883

PERSONEEL

Personeelsbezetting einde boekjaar:

- Medewerkers (incl. vacatures)	79	79	71	73
- Formatieplaatsen (inclusief vacatures)	71	71	64	63

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT				
- Marktwaarde per woning	189.044	185.420	168.065	149.108
- Eigen vermogen per woning	158.043	158.198	140.499	122.813
- ICR (conform AW/WSW)	5,5	3,8	6,5	3,9
- Solvabiliteit obv marktwaarde	83%	82%	79%	77%
- Solvabiliteit obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	58%	59%	47%	48%
- LTV obv beleidswaarde (conform AW/WSW)	38%	37%	51%	51%
- Dekkingsratio obv marktwaarde (conform AW/WS)	14%	16%	19%	22%
- Onderpandsratio WSW	18%	15%	21%	25%
- Rentepercentage leningen gemiddeld	1,7%	1,6%	1,6%	2,1%
- Cash-flow per woning	3.143	2.454	1.635	2.291

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

2 Huurachterstand zittende huurders

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

Deloitte Accountants B.V.
 Voor identificatiedoeleinden.
 Behorend bij controleverklaring
 d.d. 8 juli 2024

JAARREKENING 2023

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	1.170.742.134	1.139.774.685
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	28.174.640	19.737.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	929.378	13.422.234
	<u>1.199.846.152</u>	<u>1.172.934.618</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.363.876	3.468.228
Vlottende activa		
Vorderingen	(3)	
Huurdebiteuren	774.880	590.019
Overheid	-	53.510
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	6.237.861
Overige vorderingen	95.613	211.211
Overlopende activa	2.999.071	826.940
	<u>3.869.564</u>	<u>7.919.541</u>
Liquide middelen	(4)	
	5.429.927	8.743.490
	<u><u>1.212.509.519</u></u>	<u><u>1.193.065.877</u></u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Herwaarderingsreserve		743.212.124	642.975.863
Overige reserves		229.229.120	219.873.955
Resultaat boekjaar		29.869.589	109.591.426
		<u>1.002.310.833</u>	<u>972.441.244</u>
Voorzieningen	(6)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		5.374.335	10.788.679
Latente belastingverplichtingen		6.560.824	12.584.825
Overige voorzieningen		35.789	26.371
		<u>11.970.948</u>	<u>23.399.875</u>
Langlopende schulden	(7)	187.963.772	188.030.862
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan overheid		72.500	-
Schulden aan leveranciers		3.480.484	1.900.951
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		2.921.401	1.187.599
Overige schulden		1.223.157	890.767
Overlopende passiva		2.566.424	5.214.579
		<u>10.263.966</u>	<u>9.193.896</u>
		<u>1.212.509.519</u>	<u>1.193.065.877</u>

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 8 juli 2024

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	46.302.649	45.419.268
Opbrengsten servicecontracten	(10)	2.556.799	2.875.463
Lasten servicecontracten	(11)	-2.778.881	-3.123.439
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(12)	-3.973.966	-3.551.309
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-16.084.889	-15.259.614
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-2.945.761	-6.536.017
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.075.951	19.824.352
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	269.699
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	269.699
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	358.252	3.484.823
Toegerekende organisatiekosten		-13.399	-9.582
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-228.574	-2.577.076
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		116.279	898.165
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-2.707.220	-10.457.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	18.266.825	107.408.540
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.559.605	96.951.329
Opbrengst overige activiteiten	(18)	961.655	988.739
Kosten overige activiteiten	(19)	-279.485	-332.887
Nettoresultaat overige activiteiten		682.170	655.852
Overige organisatiekosten	(20)	-1.659.514	-1.566.569
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-1.160.762	-830.623
Bedrijfsresultaat		36.613.729	116.202.205
Financiële baten en lasten	(22)	-2.994.565	-3.153.795
Resultaat voor belastingen		33.619.164	113.048.410
Belastingen	(23)	-3.749.575	-3.491.401
Resultaat deelnemingen	(24)	-	34.417
Resultaat na belastingen		29.869.589	109.591.426

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
- Zelfstandige huurwoningen	45.199.213		44.080.142	
- Intramuraal	1.026.415		1.070.064	
- Maatschappelijk onroerend goed	105.891		96.544	
- Bedrijfsmatig onroerend goed	61.984		66.656	
- Parkeren	8.549		152.111	
Vergoedingen	3.177.574		3.270.690	
Overige bedrijfsontvangsten	996.149		918.385	
Ontvangen interest	78.882		18.583	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		50.654.657		49.673.175
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.078.335		-4.827.862	
Onderhoudsuitgaven	-13.427.929		-14.061.499	
Overige bedrijfsuitgaven	-12.202.351		-8.873.550	
Betaalde interest	-3.327.060		-3.311.574	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-129.576		-67.092	
Verhuurdersheffing	-		-4.079.863	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-269.804		-228.460	
Vennootschapsbelasting	-1.219.733		-4.969.423	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-35.654.788		-40.419.323
Kasstroom uit operationele activiteiten		14.999.869		9.253.852
transporteren		14.999.869		9.253.852

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		14.999.869		9.253.852
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	358.505		3.484.822	
Verkoopontvangsten nieuwbouw (afdracht btw)	-		-3.030.099	
Verkoopontvangsten grond (afdracht btw)	-		-1.027.572	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		358.505		-572.849
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	-13.639.867		-13.641.857	
Verbeteruitgaven	-1.255.561		-592.358	
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-116.835	
Turnkey Nieuwbouw	-3.637.503		-368.262	
Investeringen overig	-139.006		-263.937	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-18.671.937		-14.983.249
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-18.313.432		-15.556.098
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen		-		32.059
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-18.313.432		-15.524.039
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen		6.300.000		-
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing ongeborgde leningen		-6.300.000		-11.798.285
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		-11.798.285
Toename (afname) van geldmiddelen		-3.313.563		-18.068.472
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.743.490		26.811.962	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.429.927		8.743.490	
		-3.313.563		-18.068.472

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed met uitzondering van 2 BOG panden, deze zijn gewaardeerd door een externe taxateur.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Basisversie

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Onderhoud en verbetering

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

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Herwaarderingsreserve

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting De Goede Woning. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploteersscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie van vastgoed

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

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

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

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

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

Voorziening pensioenen

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

De pensioenregeling van Stichting De Goede Woning wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting De Goede Woning valt. De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar af gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

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

Ultimo 2023 (en 2022) waren voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingen

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

Voorziening deelnemingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Stichting De Goede Woning heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Stichting De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Latente belastingen

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Bedrijfslasten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

Zie voor grondslagen acute belasting voor de waardering van activa en passiva onder de post Belastingen.

Latente belastingen

Zie voor grondslagen latente belastingen voor de waardering van activa en passiva onder de post Belastingen.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting De Goede Woning. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

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

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

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

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

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Lonen, salarissen en sociale lasten:

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten:

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

Overige personeelslasten:

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

Overige organisatiekosten:

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

Directe scheiding op VHE-niveau: De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB. Toerekening op VHE-niveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van deze eenheden. Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (WSW borging en gemeentegarantie). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

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

Jaarrekening post	Wijze verdeling
Balans	
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
DAEB vastgoed in exploitatie	Directe kosten gerelateerd aan vhe's
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Directe kosten gerelateerd aan vhe's
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Daeb activiteit
<u>Materiële vaste activa</u>	
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Financiële vaste activa</u>	
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in andere rechtspersonen	Niet DAEB-tak activiteit
Vordering op groepsmaatschappijen	Niet DAEB-tak activiteit
<u>Voorraden</u>	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	Niet DAEB-tak activiteit
<u>Vorderingen</u>	
R/C verhouding Daeb-tak	Verstreckte lening aan DAEB-tak
Huurdebiteuren	Vordering gerelateerd aan vhe's
Overheid	DAEB activiteit
Vorderingen op groepsmaatschappijen	Niet DAEB activiteit
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overige vorderingen	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
Overlopende activa	Verdeeld in DAEB - en Niet DAEB-tak activiteit
<u>Liquide middelen</u>	Op basis van de kasstromen DAEB / Niet DAEB-tak

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<i>1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	406.272.211	399.823.523	19.021.978	19.525.370
Cumulatieve herwaarderingen	742.496.403	638.525.458	715.721	4.450.406
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.993.929	-12.308.121	-	-1.824.110
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.139.774.685</u>	<u>1.026.040.860</u>	<u>19.737.699</u>	<u>22.151.666</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - Aankoop woning	-	367.314	-	-
Investeringen - initiële verkrijgingen	192.969	1.411.493	-	14.445
Investeringen - oplevering nieuwbouw	14.298.835	4.669.883	6.874.336	-
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-41.266	-	-	-517.847
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-187.308	-	-	-2.059.239
Aanpassing marktwaarde	16.704.219	107.285.135	1.562.605	148.674
Totaal mutaties	<u>30.967.449</u>	<u>113.733.825</u>	<u>8.436.941</u>	<u>-2.413.967</u>
<i>31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	420.722.749	406.272.211	25.896.314	19.021.978
Cumulatieve herwaarderingen	760.459.301	742.496.403	2.651.406	715.721
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.439.916	-8.993.929	-373.080	-
Boekwaarde per 31 december	<u>1.170.742.134</u>	<u>1.139.774.685</u>	<u>28.174.640</u>	<u>19.737.699</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 763.110.707. Deze heeft voor € 760.459.301 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 2.651.406 op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

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

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

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Waardering marktwaarde:			
Getaxeerd door een onafhankelijk deskundige taxateur	-	565.000	565.000
Gewaardeerd volgens handboek modelmatig waarden marktwaarde	1.170.742.134	27.609.640	1.198.351.774
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>1.170.742.134</u>	<u>28.174.640</u>	<u>1.198.916.774</u>

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

	2023	2022
Woongelegenheden EGW	5,57%-6,33%	5,24%-6,29%
Woongelegenheden MGW	5,69%-6,45%	5,29%-6,34%
Extramuraal vastgoed	7,32%-7,92%	7,05%-7,43%
Intramuraal vastgoed	8,07%-9,07%	8,95%-9,79%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	9,07%-9,14%	8,96%-9,86%
Parkeergelegenheden	7,43%-7,52%	6,70%-6,79%

Complexindeling:

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

Locatie (gemeente/postcode)

Zoetermeer 2711 t/m 2729

Type

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

Bouwjaar

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

Mutatie marktwaarde	Type wijziging (x € 1.000)		
	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2022	1.139.775	19.737	1.159.513
Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overig)	18.638	7.647	26.285
Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)	82.977	654	83.631
Methodische wijzigingen handboek en software	-26.897	-442	-27.339
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (schattingwijziging)	55.048	1.875	56.923
Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-98.798	-1.298	-100.095
Marktwaarde 31-12-2023	1.170.742	28.174	1.198.917

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

Parameters algemeen

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30-2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30-2,50%
Leegwaardestijging						
Agglomeratie 's Gravenhage	3,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Omdat de doelstelling van Stichting De Goede Woning is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting De Goede Woning en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

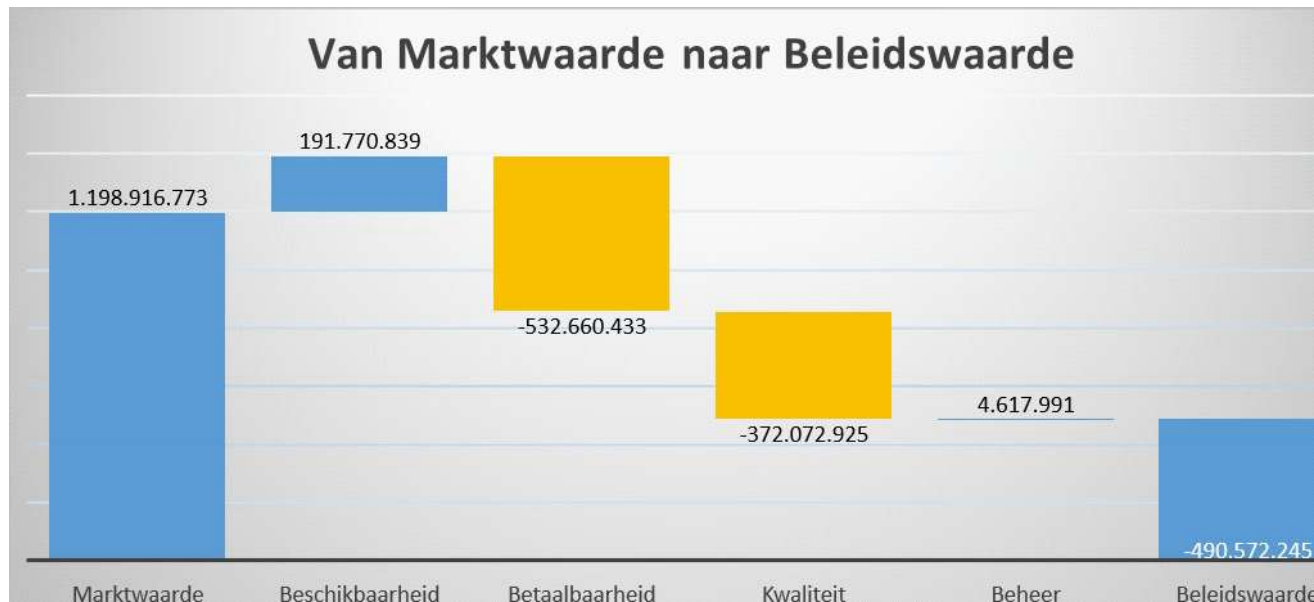
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 467.341.948. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 23.230.297.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuurlijven worden vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Op basis van onderstaande watervalgrafiek wordt het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde weergegeven.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



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

Stap	Effect op marktwaarde 2023 (1)		Effect op marktwaarde 2022	
	x € 1	In % r.w.	x € 1	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.198.916.773	100 %	1.159.512.382	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	191.770.839	16 %	191.511.841	17 %
Stap 2: betaalbaarheid	-532.660.433	-44 %	-531.935.430	-46 %
Stap 3: kwaliteit	-372.072.925	-31 %	-264.145.771	-23 %
Stap 4: beheer	4.617.991	0 %	-47.479.517	-4 %
Beleidswaarde	<u>490.572.245</u>	<u>41 %</u>	<u>507.463.505</u>	<u>44 %</u>

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

- voor eensgezinswoningen: € 711 per maand, zijnde 61% van de maximaal redelijke huur (2022 € 690 per maand, zijnde 67% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 614 per maand, zijnde 74% van de maximaal redelijke huur (2022 € 588 per maand, zijnde 80% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgseenheden € 488 per maand, zijnde 66% van de maximaal redelijke huur (2022 € 475 per maand, zijnde 72% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eensgezinswoningen: € 2.997 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.597);
- voor meergezinswoningen: € 3.473 per verhuureenheid per jaar (2022: € 3.111);
- voor extramurale zorgseenheden € 3.745 per verhuureenheid per jaar (2022: € 3.325).

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

- voor eensgezinswoningen: € 988 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.161);
- voor meergezinswoningen: € 900 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.033);
- voor extramurale zorgeenheden € 817 per verhuureenheid per jaar (2022: € 956).

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Lasten onderhoud	€ 100 lager	€ 25,8 mln.hoger
Lasten beheer	€ 100 hoger	€ 25,8 mln. lager

De beheernorm is berekend op basis van de methodiek welke ook gebruikt is in de functionele indeling van de resultatenrekening. Dit betekent dat bedrijfskosten welke worden gemaakt voor onderhoud en overige organisatiekosten aan deze posten zijn toegerekend en niet behoren tot de beheernorm.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 1.834.925.000 (2022: € 1.749.112.000).

Zekerheden en beperkingen

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

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

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

Alleen bij het complex 3090 ten bedrage van € 3,676 miljoen is een recht van hypotheek verstrekt aan de Gemeente Zoetermeer. Acht leningen voor een totaal van € 67,4 miljoen zijn geborgd via het WSW (de rest is geborgd met gemeentegarantie). Aan het WSW is een volmacht afgegeven om hypotheekrecht te mogen vestigen op al het DAEB- bezit dat niet elders bezwaard is conform het WSW reglement.

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.487.691	9.635.019
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.065.457	-5.396.926
Boekwaarde per 1 januari	<u>13.422.234</u>	<u>4.238.093</u>

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 8 juli 2024

	2023	2022
	€	€
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	19.850.400	13.125.358
Overboeking van projectontwikkelingskosten	-3.048.521	397.197
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-21.173.171	-4.669.883
Naar voorziening	-9.814.127	10.788.679
Aanpassing marktwaarde	1.692.563	-10.457.211
Totaal mutaties 2023	<u>-12.492.856</u>	<u>9.184.140</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.104.785	18.487.691
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-10.175.407</u>	<u>-5.065.457</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>929.378</u>	<u>13.422.234</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 76.356 (2022: € 87.512) aan bouwrente geactiveerd en € 850.988 (2022: € 635.790) aan opslag algemene kosten.

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling	Niet DAEB- vastgoed in ontwikkeling	Totaal vastgoed in ontwikkeling
	€	€	€
Specificatie Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie:			
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.808.386	3.679.305	18.487.691
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.412.830	347.373	-5.065.457
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>9.395.556</u>	<u>4.026.678</u>	<u>13.422.234</u>
Mutaties:			
Investeringen	16.266.756	3.583.644	19.850.400
Mutatie Overlopende Pasiva	-5.756.896	-	-5.756.896
Overboeking van projectontwikkelingskosten (overige activa)	-221.993	-81.245	-303.238
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-14.298.835	-6.874.336	-21.173.171
Naar voorziening	-9.643.847	-170.280	-9.814.127
Aanpassing marktwaarde	4.683.147	21.030	4.704.177
Totaal mutaties 2023	<u>-8.971.668</u>	<u>-3.521.187</u>	<u>-12.492.855</u>
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.797.418	307.368	11.104.786
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.373.530	198.123	-10.175.407
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>423.888</u>	<u>505.491</u>	<u>929.379</u>

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	€	€
<i>1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.567.545	5.299.575
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.099.317	-1.875.093
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.468.228</u>	<u>3.424.482</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	129.570	269.014
Desinvesteringen	-802	-
Desinvesteringen	-	-1.044
Afschrijving desinvesteringen	-	1.044
Afschrijvingen	-233.120	-225.268
Totaal mutaties 2023	<u>-104.352</u>	<u>43.746</u>
<i>31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.696.313	5.567.545
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.332.437	-2.099.317
Boekwaarde per 31 december	<u>3.363.876</u>	<u>3.468.228</u>

Afschrijvingen

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

Afschrijvingsperiode

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

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Huurdebiteuren zittende huurders	504.001	326.114
Huurdebiteuren vertrokken huurders	642.772	592.905
Subtotaal achterstand huurders	1.146.773	919.019
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-371.893	-329.000
Boekwaarde per 31 december	<u>774.880</u>	<u>590.019</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 2.48% van de nettojaarhuur (2022: 1.85%)

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Boekwaarde per 1 januari	329.000	343.000
Dotatie	103.240	62.399
Onttrekking	-60.347	-76.399
Stand per 31 december	<u>371.893</u>	<u>329.000</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

Overheid

Subsidie	-	<u>53.510</u>
----------	---	---------------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	-	<u>6.237.861</u>
------------------------	---	------------------

Overige vorderingen

Debiteuren/vordering VvE's/overig	97.613	213.211
Voorziening overige debiteuren	-2.000	-2.000
	<u>95.613</u>	<u>211.211</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	2.833.625	470.121
Overige overlopende activa	165.446	356.819
	<u>2.999.071</u>	<u>826.940</u>

4. Liquide middelen

Rabobank spaarrekeningen	1.000.000	4.900.000
transporteren	1.000.000	4.900.000

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Transport	1.000.000	4.900.000
Rabobank rekening courant	80.943	103.277
BNG rekening courant	4.303.783	3.711.643
Kruisposten	45.201	28.570
	<u>5.429.927</u>	<u>8.743.490</u>

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€	€
	Herwaarde- ringsreserve DAEB	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB	Totaal
	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie	
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:			
Boekwaarde per 1 januari 2022	638.525.458	4.450.405	642.975.863
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-2.059.239	-2.059.239
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	106.125.154	150.986	106.276.140
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.154.209	-1.826.431	-3.980.640
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>742.496.403</u>	<u>715.721</u>	<u>743.212.124</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€	€
	Herwaarde- ringsreserve DAEB	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB	Totaal
	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie	
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	742.496.403	715.721	743.212.124
Realisatie uit hoofde van verkoop	-187.308	-	-187.308
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	50.088.645	1.957.130	52.045.775
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-31.938.439	-21.445	-31.959.884
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>760.459.301</u>	<u>2.651.406</u>	<u>763.110.707</u>

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

Overige reserves

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Het verloop van de post overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	229.229.120	219.873.955
Voorstel winstverdeling boekjaar	<u>9.971.006</u>	<u>9.355.165</u>
Stand per 31 december	<u><u>239.200.126</u></u>	<u><u>229.229.120</u></u>

Resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2023 toe te voegen aan de reserves.

Het positief resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 29.869.589, dat geheel ten gunste van de reserves wordt gebracht, betreft € 9.971.006 gerealiseerd positief resultaat en € 19.898.583 positief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in een positief resultaat van € 17.962.898 DAEB vastgoed in exploitatie en een positief resultaat van € 1.935.685 NIET- DAEB vastgoed in exploitatie.

6. Voorzieningen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Boekwaarde per 1 januari	10.788.679	-
Dotatie	5.226.787	11.665.749
Vrijval voorziening	-827.004	-
Onttrekking door realisatie project	<u>-9.814.127</u>	<u>-877.070</u>
	<u><u>5.374.335</u></u>	<u><u>10.788.679</u></u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag binnen twee jaar wordt gerealiseerd

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen	<u><u>6.560.824</u></u>	<u><u>12.584.825</u></u>
---------------------------------	-------------------------	--------------------------

Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht

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

	<u>Balans</u>		<u>Winst-en-verliesrekening</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€	€	€
Latente belastingverplichting:				
Boekwaarde per 1 januari	<u>12.584.825</u>	<u>10.578.713</u>	-	-
transporteren	12.584.825	10.578.713	-	-

	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Transport	12.584.825	10.578.713	-	-
Dotatie	-6.024.001	2.006.112	6.024.001	2.006.112
Totaal latente belastingverplichtingen	<u>6.560.824</u>	<u>12.584.825</u>	<u>6.024.001</u>	<u>2.006.112</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard.

Voor de fiscaal gevormde voorziening groot onderhoud is een belastinglatentie gevormd welke is bepaald op een gemiddelde afwikkeltermijn van 20 jaar.

De voorziening is contant gemaakt met een disconteringsvoet van 1,3%. Nominaal bedraagt deze latentie € 7,4 mln.

Niet gewaardeerde belastinglatentie voor het commerciële en fiscale waarderingsverschil:

Fiscale boekwinsten kunnen via de HIR in mindering worden gebracht van nieuwe investeringen waardoor er geen fiscale afrekening van het resultaat plaatsvindt.

Wanneer het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden dient rekening te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de latentie voor verkopen naar nihil tendeert doordat het zeer waarschijnlijk is dat Stichting De Goede Woning positieve boekresultaten doorschuift in de boekwaarde van nieuw ontwikkeld en/of aangekocht bezit door toepassing van een fiscale faciliteit (herinvesteringsreserve). Voor dit nieuwe vastgoed heeft Stichting De Goede Woning het voornemen dit blijvend te exploiteren tot het einde van de levensduur, waarna sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

De waarde van de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is € 1.200 miljoen en de fiscale waarde is € 816 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 384 miljoen. Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% is de nominale passieve latentie € 99 miljoen. De cyclus van sloop aan het einde van de levensduur en het plegen van vervangende nieuwbouw op dezelfde grond, gebaseerd op het op balansdatum bestaande bedrijfsmodel van Stichting De Goede Woning, doet zich in continuïteit voor. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt waardoor bij waardering tegen contante waarde de latentie naar nihil tendeert.

	2023	2022
	€	€
<i>Overige voorziening</i>		
Boekwaarde per 1 januari	26.371	42.853
Resultaat boekjaar	26.561	661
Uitgaven	-17.143	-17.143
Boekwaarde per 31 december	<u>35.789</u>	<u>26.371</u>

Specificatie voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer

In het kader van de (gedeeltelijke) overdracht van de diverse locaties standplaatsen / woonwagens te Zoetermeer (thans totaal 35 standplaatsen en 2 huurwoonwagens) naar de plaatselijk werkzame corporaties is op 19 juni 2000 de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer opgericht, met de plaatselijke corporaties als deelnemers.

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

De negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2023 € 299.790 (2022: € 269.512). In 2023 hebben de deelnemers van Stichting Woonwageng Zoetermeer in totaal een storting gedaan van € 60.000 (2022 € 60.000). Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2023 € 125.266 (2022: € 92.300 negatief)..

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

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
7. Langlopende schulden		
Schulden aan banken	187.916.008	187.982.990
Overige schulden	47.764	47.872
	<u>187.963.772</u>	<u>188.030.862</u>

Leningen o/g

Het verloop van de post schulden aan banken van Stichting De Goede Woning is als volgt:

	<u>187.916.008</u>	<u>187.982.990</u>
--	--------------------	--------------------

	2023	2022
	€	€
<i>Het verloop van de post schulden aan banken van Stichting De Goede Woning is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	187.982.990	199.847.901
Bij: nieuwe leningen	6.300.000	-
Af: aflossingen	-6.366.982	-11.864.911
Boekwaarde per 31 december	<u>187.916.008</u>	<u>187.982.990</u>

a. Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 169.620.934 (31 december 2022: € 164.315.569). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen 2,43% en 3,88%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

Marktwaarde geborgde lening	61.975.590	59.166.901
Marktwaarde ongeborgde lening	<u>107.645.344</u>	<u>105.148.668</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>169.620.934</u>	<u>164.315.569</u>

b. Borging door WSW / Gemeente Zoetermeer

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 67.406.982 (ultimo 2022: € 67.406.982) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 117.679.768 (2022: € 117.679.768) zijn er garanties door de gemeente Zoetermeer verstrekt. Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het DAEB bezit dat niet elders is bezwaard als onderpand dient. Het WSW heeft een volmacht ontvangen van Stichting De Goede Woning waarmee hypotheekrecht kan worden gevestigd wanneer men dit nodig acht.

Het WSW kan een jaarlijkse obligoheffing opleggen van maximaal 0,34% van het geborgd volume. Daarnaast heeft Stichting De Goede Woning een obligolening (lening met variabele hoofdsom) welke kan worden getrokken indien nodig. Ultimo 2023 bedraagt de hoogte van deze lening € 1,75 mln. Hierover moet 20bp aan bereidstellingsprovisie per jaar worden betaald.

c. Leningruil Vestia

Stichting De Goede Woning heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening afgesloten met een hoofdsom van € 1.906.982 met een volkshuisvestelijke bijdrage van € 2.962.866 met een marktrente van 0,585% waarvan een vaste niet-conform rente van 4,860% wordt berekend met een looptijd van 40 jaar. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.736.240. Het verschil tussen de reële waarde van en de nominale waarde van € 2.829.258 en de lening valt over de resterende looptijd van 38 jaar (ultimo 2022: € 2.896.240 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

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

d. Rente- en kasstroomrisico

Leningportefeuille (exclusief agio lening Vestia) per ultimo 2023 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Restantlooptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	<2%	<3%	<4%	<5%	
< 1 jaar	6.000.000	-	-	1.300.000	-	7.300.000
1 jaar > - < 5 jaar	6.400.000	4.764.692	13.500.000	30.312.075	-	54.976.767
5 jaar > - < 10 jaar	10.500.000	23.800.000	-	6.300.000	4.300.000	44.900.000
10 jaar > - < 20 jaar	46.000.000	12.000.000	-	-	18.000.000	76.000.000
> 20 jaar	-	-	-	-	1.906.982	1.906.982
Totaal	68.900.000	40.564.692	13.500.000	37.912.075	24.206.982	185.083.749

Leningportefeuille per ultimo 2023 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd:

Aflossingsvorm	Schuldrestant per 31-12-2023	Gemiddelde rentepercentage	Gemiddelde rest. looptijd
Fixed	177.486.750	1,67%	9,1
Roll-over	4.500.000	3,30%	3,9
Variabele hoofdsom	3.100.000	3,37%	2,8
Totaal	185.086.750	1,74%	8,9

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldegever	In %	2023 In €	2022 In €
B.N.G.	88%	163.079.768	163.079.768
N.W.B.	12%	22.006.982	33.805.267
Totaal	100%	185.086.750	196.885.035

Rente

De effectieve rente voor 2023 bedraagt 1,77 % (2022: 1,59%) en de gemiddelde resterende looptijd van de leningen is 8,9 jaar (2022: 9,6 jaar).

e. Mutatieleningen/herfinanciering

In oktober 2023 is een lening van € 6,3 miljoen geherfinancierd. De variabele hoofdsomleningen worden gebruikt als liquiditeitsbuffer. Van deze twee 1-maands euriborleningen met een maximaal totaalbedrag van € 15,4 mln. is eind 2023 € 3,1 mln. opgenomen. Dit betekent dat er nog ruimte is om € 12,3 mln. op te nemen indien nodig.

Overige schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Waarborgsommen:		
Boekwaarde per 1 januari	47.872	48.813
transporteren	47.872	48.813

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 8 juli 2024

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Transport	47.872	48.813
Mutaties in boekjaar	-108	-941
Boekwaarde per 31 december	<u>47.764</u>	<u>47.872</u>

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

8. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>3.480.484</u>	<u>1.900.951</u>
-------------	------------------	------------------

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

Vennootschapsbelasting	2.306.023	-
Omzetbelasting	615.378	1.125.851
Loonheffing	-	42
Pensioenen	-	61.706
	<u>2.921.401</u>	<u>1.187.599</u>

Overige schulden

Nog te verrekenen servicekosten	478.629	254.450
Overige schulden (a)	577.974	511.924
Egalisatiefondsen (b)	166.554	124.393
	<u>1.223.157</u>	<u>890.767</u>

a. Specificatie overige schulden	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Nog te betalen service kosten	16.197	217.535
Nog te betalen algemene kosten	163.486	149.596
Nog te betalen onderhoudskosten	161.924	127.865
Nog te betalen personeelkosten	51.639	16.928
Nog te betalen kosten nieuwbouw/renovatie	184.729	-
Totaal specificatie overige schulden	<u>577.974</u>	<u>511.924</u>

b. Specificatie egalisatiefondsen	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<i>Glasfonds</i>		
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	-53.036	119.628
<i>Stortingen</i>	45.422	-146.905
<i>Kosten</i>	-70.127	80.313
Boekwaarde per 31 december	<u>-77.741</u>	<u>53.036</u>

Schoonmaken goten		
Boekwaarde per 1 januari	-9.431	52.771
Stortingen	13.171	-79.241
Kosten	-38.092	35.901
Boekwaarde per 31 december	<u>-34.352</u>	<u>-9.431</u>

<i>Fonds riool</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-61.926	54.122
Stortingen	66.055	-60.410
Kosten	-58.589	68.214
Boekwaarde per 31 december	<u>-54.460</u>	<u>-61.926</u>

Totaal specificatie egalisatiefondsen	<u>166.554</u>	<u>124.393</u>
---------------------------------------	----------------	----------------

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€

Overlopende passiva

Vakantietegoed ultimo jaar	264.163	259.580
Project 34 sociale huurwoningen	-	2.745.283
Vooruitontvangen huren	736.790	613.232
Niet vervallen rente	1.561.672	1.596.484
Diversen	3.799	-
Totaal overlopende passiva	<u>2.566.424</u>	<u>5.214.579</u>

Het bedrag inzake Project 34 sociale huurwoningen betreft het restant bedrag opbrengst verkoop deel van de grond welke wegloopt gedurende de realisatie.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Stichting De Goede Woning heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 1,75 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

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.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)

Het restant bedrag van aangegane huurverplichtingen voor lease-auto's is € 95.404. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 31.775.

Aangegane verplichtingen

Stichting De Goede Woning heeft per ultimo 2023 voor een bedrag van € 33.010.344 (2022: € 8.142.468) nog openstaande verplichtingen uitstaan inzake nieuwbouwprojecten en € 7.310.036 inzake planmatig onderhoud (2022:€ 4.933.836)

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

9. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	45.569.521	44.513.932
Onroerende zaken niet zijnde woningen	126.914	116.452
	<u>45.696.435</u>	<u>44.630.384</u>
Huurderving wegens leegstand	-439.653	-228.312
Huurderving wegens oninbaarheid	-82.847	-30.901
	<u>45.173.935</u>	<u>44.371.171</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.080.817	841.308
Onroerende zaken niet zijnde woningen	85.302	224.566
	<u>1.166.119</u>	<u>1.065.874</u>
Huurderving wegens leegstand	-32.793	-8.777
Huurderving wegens oninbaarheid	-4.612	-9.000
	<u>1.128.714</u>	<u>1.048.097</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>46.302.649</u>	<u>45.419.268</u>

10. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.595.994	2.885.046
Vergoedingsderving wegens leegstand	-39.195	-9.583
	<u>2.556.799</u>	<u>2.875.463</u>

11. Lasten servicecontracten

Kosten overige goederen, levering en diensten	<u>2.778.881</u>	<u>3.123.439</u>
---	------------------	------------------

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

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

12. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	1.998.041	1.619.442
Toegerekende overige organisatiekosten	1.883.881	1.864.308
Toegerekende afschrijvingen	92.044	67.559
	<u>3.973.966</u>	<u>3.551.309</u>

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

	2023	2022
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.407.095	7.257.000
Onderhoudslasten (cyclisch)	5.171.476	6.123.293
Toegerekende personeelskosten	1.249.491	1.031.672
Toegerekende overige organisatiekosten	1.172.261	782.112
Toegerekende afschrijvingen	59.527	43.039
Afgeboekte onderhoudsdoorbelastingen	25.039	22.498
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>16.084.889</u>	<u>15.259.614</u>

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-	4.079.863
Onroerendezaakbelasting	2.677.283	2.206.180
Verzekeringen	268.478	249.974
	<u>2.945.761</u>	<u>6.536.017</u>

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Totaal van netto verkoopresultaat 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

Verkoopopbrengst	365.030	-
Af: Verkoopkosten	-6.778	-
Af: Toegerekende organisatiekosten	-13.399	-
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-228.574	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>116.279</u>	<u>-</u>

Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie

Verkoopopbrengst	-	3.574.000
Af: Verkoopkosten	-	-89.177
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-9.582
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-	-2.577.076
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-</u>	<u>898.165</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:		
Waardeverminderingen	-5.226.787	-11.700.407
Terugname waardeverminderingen	2.519.567	1.243.196
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-2.707.220</u>	<u>-10.457.211</u>

	2023	2022
	€	€
Specificatie overige waardeveranderingen:		
62 woningen Kleurlaan (Daeb)	1.659.003	1.243.196
Grond Oostergo (Daeb en Niet Daeb)	33.560	-34.658
85 woningen Engelandlaan (Daeb)	-154.263	-8.326.385
34 woningen Casa Vita (Daeb en Niet Daeb)	827.004	-3.339.364
36 woningen CLN Wijck 4	-2.781.257	-
12 woningen Jan Hoornstraat	-479.970	-
45 woningen Schilders Dichtersbuurt	-1.811.297	-
	<u>-2.707.220</u>	<u>-10.457.211</u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>18.266.825</u>	<u>107.408.540</u>
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	51.545.933	109.568.356
Afname marktwaarde	-34.841.714	-2.283.219
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>16.704.219</u>	<u>107.285.137</u>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.957.130	1.044.733
Afname marktwaarde	-394.525	-921.330
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.562.605</u>	<u>123.403</u>
Totaal	<u>18.266.825</u>	<u>107.408.540</u>

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
	€	€
18. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding EPV/PV	801.683	713.821
Opbrengsten VVE	-	72.534
Opbrengst antennemasten	62.638	51.305
Opbrengst urgentieverklaring	-	14.849
Overige opbrengsten	97.334	136.230
	<u>961.655</u>	<u>988.739</u>
19. Kosten overige activiteiten		
Overige exploitatielasten	<u>279.485</u>	<u>332.887</u>
20. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelslasten	760.274	826.722
Toegerekende overige organisatiekosten	733.444	638.267
Toegerekende afschrijvingen	36.220	34.488
Bijdrageheffing AW	36.353	34.265
Obligoheffing WSW	93.223	32.827
	<u>1.659.514</u>	<u>1.566.569</u>
21. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid	291.875	227.754
Toegerekende personeelslasten	453.741	481.806
Toegerekende overige organisatiekosten	400.639	100.963
Toegerekende afschrijvingen	14.507	20.100
	<u>1.160.762</u>	<u>830.623</u>
22. Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	148.355	19.559
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.142.920	-3.173.354
	<u>-2.994.565</u>	<u>-3.153.795</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-3.180.269	-2.982.229
Rentelasten rekening-courant	-18.859	-94.836
Overige rentelasten	-20.158	-183.801
Doorbelasting rentelasten aan projectontwikkeling	76.366	87.512
	<u>-3.142.920</u>	<u>-3.173.354</u>

23. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	-5.134.087	-
2022	<u>-236.930</u>	<u>-1.803.615</u>
transporteren	-5.371.017	-1.803.615

	2023	2022
	€	€
Transport	-5.371.017	-1.803.615
2020	-2.645.796	-
2021	-1.756.763	700.536
Acute belasting	-9.773.576	-1.103.079
Latente belasting	6.024.001	-2.388.322
Latente vennootschapsbelasting	6.024.001	-2.388.322
	<u>-3.749.575</u>	<u>-3.491.401</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 11% (2022: 3%).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	33.619.164	113.048.411
Af:		
Waardemutaties marktwaarde	-15.559.605	-96.951.329
Fiscale afschrijving BOG/MOG/Woningen	-	-
Verschil resultaat verkoop fiscaal/commercieel	90.474	110.241
Toevoeging aan HIR	-220.152	-1.287.687
Mutatie voorziening groot onderhoud	3.200.000	-7.058.168
Aandeel onderhoud in investering bestaand bezit	-	-545.020
Investeringsaftrek	-16.966	-4.838
Bij:		
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	-	-1.481.433
Vrijval voorziening Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer	9.417	-
Gemengde kostenafrek	14.443	13.571
ATAD renteaftrekbeperving	-1.184.496	1.307.189
Belastbaar resultaat	<u>19.952.279</u>	<u>7.150.937</u>
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	<u>19.952.279</u>	<u>7.150.937</u>

24. Resultaat deelnemingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Aandeel resultaat De Goede Woning Holding BV	-	<u>34.417</u>

11 OVERIGE INFORMATIE

Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat

	2023	2022
	€	€
De onderstaande posten inzake de functionele indeling kunnen voor verdeling als volgt worden gespecificeerd:		
<u>Afschrijvingen</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	223.010	209.137
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-92.044	-67.559
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-59.527	-43.039
Toegerekend aan lasten servicecontracten	-	-22.887
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-19.350	-18.268
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-14.507	-20.100
Toegerekend aan overige activiteiten	-1.041	-2.519
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-321	-277
Toegerekend aan organisatiekosten	-36.220	-34.488
<u>Lonen en salarissen</u>	3.778.127	3.574.564
<u>Sociale lasten</u>	684.950	610.263
<u>Pensioenlasten</u>	467.052	466.712
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.930.129</u>	<u>4.651.539</u>
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.998.214	-1.619.442
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-1.249.491	-1.031.672
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-429.196	-406.300
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-453.661	-481.806
Toegerekend aan lasten servicecontracten		-218.581
Toegerekend aan overige activiteiten	-32.546	-60.380
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-6.747	-6.636
Toegerekend aan organisatiekosten	-760.274	-826.722
<u>Overige personeelslasten</u>		
werk door derden	2.203.509	1.179.890
overige personeelskosten	435.473	430.783
reis-, verblijf- en representatiekosten	106.804	110.703
Totaal overige perosneelskosten	<u>2.745.786</u>	<u>1.721.376</u>
<u>Overige organisatiekosten</u>	2023	2022
	€	€
<i>Beheerkosten:</i>		
Overige personeelslasten	2.745.786	1.721.376
Algemene beheers- en administratiekosten	732.601	739.369
Automatiseringskosten	1.109.075	711.911
Huisvestigingskosten	319.187	307.077
Bestuurs- en toezichtskosten	82.280	100.599
Overige beheerskosten	13.519	15.071
Leefbaarheid	291.785	
Subtotaal beheerskosten	<u>5.294.234</u>	<u>3.595.403</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	2.677.283	2.221.493
Verzekeringen	268.478	250.303
Contributies		77.585
Saneringsheffing	-	-
Overige heffingen		67.092
Subtotaal heffingen	<u>2.945.761</u>	<u>2.616.473</u>
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten		161.421
Diverse bedrijfslasten		47.352
Incassokosten		28.478
Overige bedrijfslasten doorbelast	-129.256	-66.219
Toegerekend aan servicekosten	-243.989	-163.311
	<u>-373.245</u>	<u>7.721</u>
Totaal overige organisatiekosten	7.866.750	6.219.597
	2023	2022
	€	€
Naar overige directe operationele lasten exploitatie	-2.945.761	-2.471.796
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.883.892	-1.864.308
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-1.172.261	-804.610
Toegerekend aan overige projectontwikkeling	-402.442	-211.221
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-692.424	-100.896
Toegerekend aan lasten servicecontracten		-57.299
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-6.330	-2.669
Toegerekend aan overige activiteiten	-30.195	-1.439
Toegerekend aan overige organisatiekosten	-733.444	-705.359

Werknemers

	2023	2022
<i>Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltime basis en uitgesplitst per afdeling bedroeg:</i>		
Afdeling wonen	30	35
Afdeling vastgoed	17	13
Afdeling algemeen	6	6
Afdeling financiën / ICT	10	10
	<u>63</u>	<u>64</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening door Deloitte	162.618	151.817
Controle van de dVI door Deloitte	12.983	11.949
	<u>175.601</u>	<u>163.766</u>

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

12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.170.742.134	-	1.139.774.685	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	28.174.640	-	19.737.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	423.888	505.491	9.395.556	4.026.678
	<u>1.171.166.022</u>	<u>28.680.131</u>	<u>1.149.170.241</u>	<u>23.764.377</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.173.688	190.188	3.259.357	208.871
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	40.461.697	-	37.543.944	-
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	768.191	6.689	574.405	15.614
Overheid	-	-	53.510	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	11.435.280	-	14.248.037
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	6.424.867	-
Overige vorderingen	62.106	33.508	179.494	31.716
Overlopende activa	2.692.672	306.398	770.180	56.737
	<u>3.522.969</u>	<u>11.781.875</u>	<u>8.002.456</u>	<u>14.352.104</u>
Liquide middelen				
	<u>5.429.927</u>	<u>-</u>	<u>8.743.490</u>	<u>-</u>
	<u>8.952.896</u>	<u>11.781.875</u>	<u>16.745.946</u>	<u>14.352.104</u>
	<u>1.223.754.303</u>	<u>40.652.194</u>	<u>1.206.719.488</u>	<u>38.325.352</u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	760.459.301	2.651.406	638.525.458	4.450.405
Overige reserves	211.981.944	34.892.537	224.324.360	31.620.222
Resultaat boekjaar	29.869.584	2.917.754	109.591.426	1.473.317
	<u>1.002.310.829</u>	<u>40.461.697</u>	<u>972.441.244</u>	<u>37.543.944</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	5.374.335	-	10.389.276	399.404
Latente belastingverplichtingen	6.560.824	-	12.584.825	-
Overige voorzieningen	-	35.789	-	26.371
	<u>11.935.159</u>	<u>35.789</u>	<u>22.974.101</u>	<u>425.775</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	187.916.008	-	187.982.990	-
Overige schulden	48.400	-636	48.509	-636
	<u>187.964.408</u>	<u>-636</u>	<u>188.031.499</u>	<u>-636</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	72.500	-	-	-
Schulden aan leveranciers	3.431.731	48.760	1.888.606	12.344
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.435.280	-	14.248.037	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.899.253	22.148	1.062.889	311.693
Overige schulden	1.218.482	4.674	867.281	23.486
Overlopende passiva	2.486.661	79.762	5.205.831	8.746
	<u>21.543.907</u>	<u>155.344</u>	<u>23.272.644</u>	<u>356.269</u>
	<u>1.223.754.303</u>	<u>40.652.194</u>	<u>1.206.719.488</u>	<u>38.325.352</u>

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 8 juli 2024

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	45.173.935	1.128.713	44.376.380	1.042.888
Opbrengsten servicecontracten	2.469.203	87.595	2.856.540	18.923
Lasten servicecontracten	-2.760.176	-18.706	-3.106.898	-16.542
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.891.661	-82.306	-3.487.955	-63.354
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.972.341	-112.548	-15.129.861	-129.753
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.998.734	52.973	-6.467.431	-68.586
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.020.226	1.055.721	19.040.775	783.576
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	269.699
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	358.252	-	-107	3.484.930
Toegerekende organisatiekosten	-13.399	-	-	-9.581
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-228.574	-	-	-2.577.076
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	116.279	-	-107	898.273
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.957.374	250.154	-10.040.478	-416.733
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.350.286	1.916.539	107.285.137	123.404
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.392.912	2.166.693	97.244.659	-293.329
Opbrengst overige activiteiten	960.896	760	975.697	13.043
Kosten overige activiteiten	-249.638	-29.848	-324.396	-8.492
Nettoresultaat overige activiteiten	711.258	-29.088	651.301	4.551
Overige organisatiekosten	-1.630.372	-29.142	-1.537.211	-29.359
transporteren	34.610.303	3.164.184	115.399.417	1.633.411

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	34.610.303	3.164.184	115.399.417	1.633.411
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.151.639	-9.124	-812.812	-17.811
Bedrijfsresultaat	33.458.664	3.155.060	114.586.605	1.615.600
Financiële baten en lasten	-3.011.759	17.194	-3.164.078	10.283
Resultaat voor belastingen	30.446.905	3.172.254	111.422.527	1.625.883
Belastingen	-3.495.075	-254.500	-3.304.418	-186.983
Resultaat deelnemingen	2.917.754	-	1.473.317	34.417
Resultaat	29.869.584	2.917.754	109.591.426	1.473.317
Resultaat na belastingen	29.869.584	2.917.754	109.591.426	1.473.317

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
- Zelfstandige huurwoningen	44.215.987	983.227	43.263.541	816.601
- Intramuraal	1.026.415	-	1.070.064	-
- Maatschappelijk onroerend goed	105.891	-	96.544	-
- Bedrijfsmatig onroerend goed	-	61.984	-	66.656
- Parkeren	-	8.549	-	152.111
Vergoedingen	3.105.230	72.344	3.224.571	46.119
Overige bedrijfsontvangsten	976.265	19.884	905.342	13.043
Ontvangen interest	78.003	879	18.583	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>49.507.791</u>	<u>1.146.867</u>	<u>48.578.645</u>	<u>1.094.530</u>
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-5.050.487	-27.848	-4.713.597	-114.265
Onderhoudsuitgaven	-13.347.485	-80.444	-13.965.982	-95.517
Overige bedrijfsuitgaven	-12.100.085	-102.266	-8.825.574	-47.976
Betaalde interest	-3.327.060	-	-3.301.291	-10.283
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-129.113	-463	-66.641	-451
Verhuurdersheffing	-	-	-4.079.863	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-269.804	-	-228.460	-
Vennootschapsbelasting	-1.192.880	-26.853	-4.586.046	-383.377
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-35.416.914</u>	<u>-237.874</u>	<u>-39.767.454</u>	<u>-651.869</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>14.090.877</u>	<u>908.993</u>	<u>8.811.191</u>	<u>442.661</u>
transporteren	14.090.877	908.993	8.811.191	442.661

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	14.090.877	908.993	8.811.191	442.661
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	358.505	-	-108	3.484.930
Verkoopontvangsten nieuwbouw (afdracht btw)	-	-	-	-3.030.099
Verkoopontvangsten grond (afdracht btw)	-	-	-1.027.572	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	358.505	-	-1.027.680	454.831
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	-10.798.800	-2.841.067	-10.295.748	-3.346.109
Verbeteruitgaven	-1.250.503	-5.059	-589.255	-3.103
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-	-	-368.262	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden	-	-	-	-116.835
Turnkey Nieuwbouw	-3.619.920	-17.583	-	-
Investerings overig	-80.194	-58.812	-200.978	-62.959
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-15.749.417	-2.922.521	-11.454.243	-3.529.006
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-15.390.912	-2.922.521	-12.481.923	-3.074.175
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	32.059
Ontvangsten overig	-	2.013.528	-	2.599.455
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	2.013.528	-	2.631.514
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.390.912	-908.993	-12.481.923	-442.661
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen	6.300.000	-	-	-
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing ongeborgde leningen	-6.300.000	-	-11.798.285	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-2.013.528	-	-2.599.455	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-8.313.528	-	-14.397.740	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.013.528	-	-14.397.740	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.313.563	-	-18.068.472	-

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.743.490	-	26.811.962	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.429.927	-	8.743.490	-
	-3.313.563	-	-18.068.472	-

WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING DE GOEDE WONING

Het voor Stichting De Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 klasse F. Deze klasse is van toepassing omdat het aantal verhuureenheden tussen de 5.001 en 10.000 is en het aantal inwoners in Zoetermeer tussen de 100.001 en 150.000 ligt.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	M.M.A.E. Heemskerk
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.305
Beloningen betaalbaar op termijn	21.196
<i>Subtotaal</i>	<u>186.501</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>186.501</u></u>

Gegevens 2022

Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.600
Beloningen betaalbaar op termijn	18.899
<i>Subtotaal</i>	<u>180.499</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	<u><u>180.499</u></u>

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	H.P.A.M. Bosch	S. Willems	W.P. de Ridder	K.J.R. Schiffer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>22.440</u>	<u>14.960</u>	<u>14.960</u>	<u>-</u>

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	H.P.A.M. Bosch	S. Willems	W.P. de Ridder	K.J.R. Schiffer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Vice-Voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.720	3.620	14.480	10.860
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	4.562	18.100	13.538

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	C.R.		K. Sant
	Sewbalak		
Functiegegevens	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.960	14.960	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>14.960</u>	<u>14.960</u>	<u>-</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	C.R.	
	Sewbalak	K. Sant
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Directie:

Zoetermeer, 8 juli 2024

Namens deze,

M.M.A.E. Heemskerk

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Zoetermeer, 8 juli 2024

H.P.A.M. Bosch

S. Willems

W.P. de Ridder

K. Sant

C.R. Sewbalak

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting De Goede Woning

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting De Goede Woning te Zoetermeer gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting De Goede Woning op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de verhuuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting De Goede Woning en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 2.3b.6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 5.1 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

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

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

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur de manager FA & ICT, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting De Goede Woning door inlichtingen in te winnen bij het bestuur de manager FA & ICT, en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen.

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

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting De Goede Woning en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 51 van het jaarverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting de Goede Woning om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

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

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,198 miljard wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Stichting de Goede Woning. Stichting de Goede Woning past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 13 - 15 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting de Goede Woning. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting de Goede Woning. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 26 - 28, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille-analyse uit te voeren.

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

Observaties

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

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 14 - 15 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting de Goede Woning gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting de Goede Woning, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 29 - 31 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- *Deel I Jaarverslag*
Over de Goede Woning;
Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2023;
Relevante ontwikkelingen voor en in onze volkshuisvestingssector;
Bestuursverklaringen;
Verslag van de Raad van Commissarissen;
Financiën en verbindingen.
- *Deel II Financieel Verslag*
Kengetallen;
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 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2014 benoemd als accountant van Stichting De Goede Woning en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

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

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

Den Haag, 8 juli 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA