



**DEGOEDEWONING**

*this in betaalbaar wonen*

2018

**Jaarverslag 2018  
De Goede Woning**

**Voorwoord**

Voor u liggen de jaarstukken 2018 van De Goede Woning (actief in Zoetermeer), met daarin opgenomen het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening. Met deze jaarstukken willen wij alle belanghebbenden van De Goede Woning inzicht geven in de geleverde prestaties en ons verantwoorden over het gevoerde beleid. Wij nodigen u uit om middels dit verslag een kijkje te nemen in de wereld achter onze zichtbare activiteiten.

Mariëtte Heemskerk  
directeur-bestuurder

## Inhoudsopgave

1. Over De Goede Woning .....	5
1.2. Missie .....	5
1.3. Visie .....	5
1.4. Strategische doelstellingen .....	5
1.5. Portefeuillestrategie .....	6
1.6. Governance .....	6
1.7. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector .....	8
2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018 .....	9
2.1. Onze woningen zijn betaalbaar voor onze doelgroep .....	9
2.2. Wij maximaliseren onze inzet om de wachtduur te beperken .....	12
2.3. Onze huurders voelen zich thuis .....	16
2.4. We verduurzamen ons bezit met zo mogelijk reductie van woonlasten .....	20
2.5. Dienstverlening: digitaal waar het kan, anders waar nodig .....	22
2.6. Naar een optimale bedrijfsvoering, onze medewerkers maken het verschil .....	23
3. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018 .....	28
3.1. Huurdersorganisatie IDGW, bewonerscommissies en vrijwilligers .....	28
3.2. Maatschappelijke belanghouders .....	28
4. Bestuursverklaringen .....	30
4.1. Toezichtbrief .....	30
4.2. Investeringsbesluiten .....	30
4.3. Verklaring van de statutair bestuurder .....	30
4.4. Verklaring van de raad van commissarissen .....	30
5. Verslag van de raad van commissarissen .....	31
5.1. Focus in 2018 .....	31
5.2. Ontwikkelingen binnen de organisatie .....	31
5.3. Ondernemingsplan 2019-2021 .....	31
5.4. Portefeuillestrategie .....	31
5.5. Toekomstige investeringen .....	31
5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk) .....	32
5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel) .....	32
5.8. Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol) .....	33
5.9. Overige gespreksonderwerpen (governance) .....	34
5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol) .....	34
5.11. Over de RvC .....	35
5.12. Over besturen en toezichthouden .....	38
5.13. Vooruitblik .....	39
5.14. Slotwoord .....	40
6. Financiën en verbindingen .....	41
6.1. Financieel beheer .....	41

6.2. De financiële positie .....	44
6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2019 t/m 2028 .....	46
6.4. Bezwaren en vervreemden .....	47
6.5. Verbindingen .....	47
8. Jaarrekening.....	49
8.1. Geconsolideerde balans per 31 december 2018.....	50
8.2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018.....	52
8.3. Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2018.....	53
8.4. Overzicht van het totaalresultaat over 2018.....	55
8.5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	56
8.6. Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans.....	65
8.7. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	78
8.8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	80
8.9. Overige toelichtingen.....	85
8.10. Enkelvoudige balans per 31 december 2018.....	90
8.11. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018.....	92
8.12. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	93
8.13. Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2018.....	102
8.14. Enkelvoudige balans Niet – DAEB per 31 december 2018.....	104
8.15. Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2018.....	106
8.16. Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet – Daeb over 2018.....	107
8.17. Kasstroomoverzicht Daeb over 2018.....	108
8.18. Kasstroomoverzicht Niet – Daeb over 2018.....	109
9. Overige gegevens.....	110
9.1. Controleverklaring.....	111

# 1. Over De Goede Woning

## 1.1. Onze primaire doelstelling en ons ondernemingsplan

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

In 2018 hebben wij met elkaar een nieuw ondernemingsplan geschreven. De titel van het ondernemingsplan is 'Passend thuis in Zoetermeer'. Bij de totstandkoming zijn medewerkers, de RvC, huurders en andere belanghouders betrokken. In diverse bijeenkomsten, middels een enquête onder medewerkers en huurders en in persoonlijke gesprekken is input verzameld voor het ondernemingsplan. In maart 2019 is het nieuwe ondernemingsplan vastgesteld.

## 1.2. Missie

Onze missie luidt als volgt: *'een goede woning bieden voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien'*. In 2018 hebben wij hier op verschillende manieren vorm aan gegeven. Onder andere door woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad, door onze woningen goed te onderhouden en te verduurzamen en de woningen betaalbaar te houden.

## 1.3. Visie

Onze visie is: *'wij bieden de basis voor een betaalbaar thuis in Zoetermeer'*. De wijze waarop wij vorm hebben gegeven aan het naleven van onze visie, hangt nauw samen met de eerdergenoemde activiteiten gerelateerd aan onze missie. Wij zien dat de druk op de woningmarkt in ons werkgebied groot is. De kans op een woning van een regulier woningzoekende is afgenomen van 6,2% in 2014 naar 3,9% in 2018. Dit komt omdat er minder woningen uit de bestaande voorraad vrij komen voor verhuur en er meer woningzoekenden zijn. Hierdoor neemt de wachtrij toe. Dit geeft het belang aan om meer woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Zoetermeer, waarmee ook de doorstroming een impuls kan krijgen. In paragraaf 3.2. Maatschappelijke belanghouders geven wij weer op welke wijze wij hier invulling aan geven.

## 1.4. Strategische doelstellingen

Wij hebben zes strategische doelstellingen geformuleerd waarop wij sturen. In deze paragraaf wordt per strategische doelstelling weergegeven wat hier in algemene zin onder valt. De uitwerking van wat wij daadwerkelijk in 2018 hebben bereikt, is te vinden in hoofdstuk 2 – onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018.

### *Onze woningen zijn betaalbaar voor onze doelgroep*

Met deze doelstelling willen wij bereiken dat wij een betaalbare woning kunnen bieden voor de huurders die niet in staat zijn de marktprijs te betalen. De landelijke wet- en regelgeving op het gebied van woningtoewijzing en de combinatie van doelgroep en betaalbaarheid (% jaarlijks aanbod onder aftoppingsgrenzen, het % aanbod verhuurd onder liberalisatiegrens met inkomen onder € 36.798 en het % passend toewijzen) vormen de kaders waarbinnen wij deze doelstelling realiseren. Daarnaast is ons huurbeleid een van de middelen hiervoor. In ons huurbeleid maken wij keuzes over welke doelgroepen welke huurverhoging moeten betalen en welke huurprijzen wij vaststellen als woningen beschikbaar komen op de huurmarkt. Daarnaast is ons incassobeleid een middel voor deze doelstelling.

#### *Wij maximaliseren onze inzet om de wachtduur te beperken*

Wij monitoren de wachtduur binnen de regio Haaglanden, zodat wij dit inzichtelijk hebben. Door woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad willen wij de wachtduur beperken. Daarnaast huisvesten wij statushouders op basis van verzoeken van de gemeente Zoetermeer. Ook wijzen wij urgenties toe aan woningzoekenden, zodat deze doelgroep voorrang krijgt binnen het woonruimteverdeelsysteem. De hoogte van de mutatiegraad monitoren wij ook, omdat dit een beeld geeft over het aantal woningen dat vrijkomt voor de woningzoekenden in de regio.

#### *Onze huurders voelen zich thuis*

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

#### *Wij verduurzamen ons bezit met zo mogelijk reductie van woonlasten*

De doelstelling in het kader van verduurzaming levert zowel onze huurders als de maatschappij veel op. Onze huurders hebben door de verduurzaming meer wooncomfort en wij dragen met onze inzet bij aan een beter milieu. Hoe en waar wij dit in 2018 hebben gedaan, wordt weergegeven in paragraaf 2.4. Wij verduurzamen ons bezit met zo mogelijk reductie van woonlasten.

#### *Dienstverlening: digitaal waar het kan, anders waar nodig*

Binnen deze doelstelling staat de kwaliteit van onze dienstverlening centraal. Dit meten wij met ons KWH huurlabel en via ons klachtenmanagement. Daarnaast hebben wij systemen die ervoor zorgen dat wij onze huurders zo optimaal mogelijk bedienen, zodat de term: 'digitaal waar het kan, anders waar nodig' in de praktijk kan worden gebracht. Centraal staat dat wij een professionele organisatie zijn, die een goede kwaliteit van dienstverlening levert, flexibel is en zichzelf als lerende organisatie continue verbetert. Onze opgave hierbij is om blijvend in te spelen op de veranderende eisen en wensen, tegen de achtergrond van complexere uitdagingen en vraagstukken. Hierin zijn wij betrouwbaar, hebben wij oog voor het individu, leveren wij kwaliteit en nemen wij verantwoordelijkheid.

#### *Naar een optimale bedrijfsvoering, onze medewerkers maken het verschil*

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

## 1.5. Portefeuillestrategie

In 2018 is onze portefeuillestrategie vastgesteld. De portefeuillestrategie geeft de strategische keuzes ten aanzien van ons vastgoed weer en draagt daarmee bij aan realisatie van onze eerdergenoemde strategische doelstellingen.

De portefeuillestrategie bevat:

- een analyse van de ontwikkeling van vraag en aanbod op de woningmarkt;
- een wensportefeuille;
- een confrontatie van onze huidige voorraad met de wensportefeuille.

De portefeuillestrategie geeft hiermee richting aan en dient als toetsingskader voor de keuzes die wij maken in ons huur- en verkoopbeleid en ons investeringsprogramma.

## 1.6. Governance

In het kader van de Governance code, hebben wij in 2017 alle benodigde statuten- en reglementen opgesteld. In deze paragraaf beschrijven wij op hoofdlijn in hoeverre deze in 2018 aan de orde zijn gekomen dan wel zijn geactualiseerd.

### *Statuten zijn gewijzigd*

De Veegwet Wonen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Per die datum zijn de Woningwet en het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (Btiv) gewijzigd. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en een aantal aanpassingen die de Woningwet voor corporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken. Deze Veegwet verplichtte de corporaties om de statuten te wijzigen voor 1-1-2019. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen hebben wij in 2018 onze statuten gewijzigd conform de in de Veegwet gestelde eisen.

### *Procuratiereglement is geactualiseerd*

Om op financieel gebied duidelijke afspraken te maken wie tot welk bedrag bevoegd is, hebben wij een procuratiereglement. In dit procuratiereglement zijn ook de gedelegeerde vertegenwoordigingsbevoegdheden van onze MT leden vastgelegd. Daarbij zijn ook de bevoegdheden van andere medewerkers vastgelegd. In 2018 hebben wij het procuratiereglement geactualiseerd. Belangrijk uitgangspunt van ons procuratiereglement is dat iedereen zijn verantwoordelijkheid neemt die bij de functie past. Dit vanuit de gedachte dat dit een positieve invloed heeft op het zelfstandig handelen en de betrokkenheid van medewerkers binnen onze organisatie.

### *RvC reglement wijzigt in navolging van wijziging statuten*

In 2017 hebben wij ons RvC reglement opgesteld en vastgesteld, inclusief bijlagen. Naar aanleiding van de gewijzigde statuten in 2018 en wijziging in de samenstelling van de RvC en het MT, is in beeld gebracht op welke onderdelen het RvC reglement en de bijlagen moesten worden aangepast. Inmiddels is dit na goedkeuring van de RvC doorgevoerd.

### *Klokkenluidersregeling en integriteitscode*

In het kader van de Governancecode hebben wij in 2017 de klokkenluidersregeling geactualiseerd en een integriteitscode opgesteld, waarna beide documenten zijn vastgesteld. Deze documenten bieden meerwaarde voor de medewerkers en de organisatie. De integriteitscode is voor ons het kader, waarbinnen we werken.

In 2018 was er één melding naar aanleiding van een overtreding van de integriteitscode door een medewerker. Naar aanleiding van deze overtreding is geïventariseerd of de situatie vaker voorkwam. Dit bleek zo te zijn. De betreffende medewerkers zijn hierop gewezen en er is in de gehele organisatie aandacht aan besteed. Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen vermoeden is van foute intenties, misbruik of iets van dien aard.

In 2019 bespreken we de integriteitscode in algemene zin met medewerkers, om na te gaan hoe deze wordt geïnterpreteerd en waar eventueel moet worden verduidelijkt. Het CAOP (Commissie Beroep op klokkenluidersregeling) fungeerde in 2018 als loket en secretariaat voor meldingen van vermoede misstanden voor ons. Het CAOP heeft verklaard dat zij in 2018 geen meldingen hebben ontvangen en er geen beroep is gedaan op het secretariaat.

### *Governance documenten waarin niets is gewijzigd*

In het bestuursreglement, het reglement financieel beleid & beheer, het treasury- en beleggingsstatuut en het verbindingsstatuut zijn in 2018 geen wijzigingen aangebracht.

### *Vertrouwenspersoon*

We hebben in 2018 afgesproken dat we in 2019 kijken naar de invulling van de rol van een externe vertrouwenspersoon.

## 1.7. Relevante ontwikkelingen voor en in de volkshuisvestingssector

### AVG

Op 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) ingegaan en moeten we aan de hierin gestelde eisen voldoen. We hebben in het eerste kwartaal van 2018 een start gemaakt door een plan van aanpak op te stellen. Hierin is aangegeven wanneer welke onderdelen starten en gereed moeten zijn. BDO heeft ons in dit proces begeleid. Een nulmeting is hierin leidend geweest. Uit een nulmeting is gebleken welke zaken belangrijk zijn om op te pakken, en welke prioritering deze hebben. Op basis van dit plan van aanpak hebben we de benodigde activiteiten uitgevoerd. Dit heeft een vernieuwde privacyverklaring voor betrokkenen en een privacyreglement opgeleverd.

De rol van Privacy Officer is ingericht waardoor er een centraal aanspreekpunt is voor onderwerpen die de AVG raken. Een vernieuwd protocol voor het melden van datalekken is opgesteld waarin de Privacy Officer de verantwoordelijkheid heeft datalekken te beoordelen, te registreren en wanneer nodig te melden aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Op verschillende momenten is er aandacht besteed aan de bewustwording van de medewerkers over privacy. Hierbij is ook informatiebeveiliging van groot belang. Ook hiervoor is nieuw beleid opgesteld en zijn verbeteringen uitgevoerd.

### CAO woondiensten 2017-2018

In juni is er definitief een nieuwe CAO woondiensten 2017-2018 vastgesteld. De afspraken die hierin zijn gemaakt, zijn door ons waar nodig verwerkt.

### Ontwikkelingen verduurzaming

Met betrekking tot de verduurzaming van het bezit van woningcorporaties, zien we een spanning ontstaan tussen onze plannen en de financiële continuïteit van de organisatie op de langere termijn. Deze discussie is in de sector mede aangezwengeld door de Routekaart die is opgesteld op initiatief van Aedes. In de Routekaart is opgenomen op welke wijze corporaties hun bezit willen verduurzamen en hoeveel geld zij verwachten hieraan uit te moeten geven. Hoe wij richting geven aan deze ontwikkelingen, is terug te lezen in hoofdstuk 2 – onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018.

## 2. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018

### 2.1. Onze woningen zijn betaalbaar voor onze doelgroep

Betaalbaarheid	Norm	Realisatie 2018
<b>Verhuur betaalbare woningen</b> Cumulatief % jaarlijks aanbod onder aftoppingsgrenzen	> 85 %	92%
<b>Verhuur aan Europadoelgroep</b> Cumulatief % aanbod verhuurd < liberalisatiegrens verhuurd aan woningzoekenden met inkomen < € 36.798	> 90%	96%
<b>Passend toewijzen</b> Inkomens <HTG> onder aftoppingsgrenzen (cumulatief)	> 95%	99%
<b>Huurachterstand</b> % van de jaarhuur	0,8%	0,74%

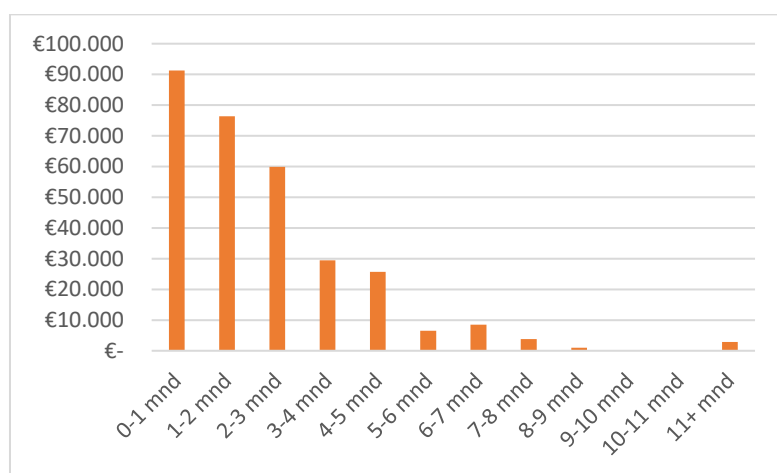
#### 2.1.1. Wettelijke eisen voor verhuur

We voldoen in 2018 aan de eisen die worden gesteld aan de verhuur van betaalbare woningen. Zo hebben we 92% van onze woningen onder de aftoppingsgrenzen aangeboden. In totaal hebben we 96% van de woningen onder de liberalisatiegrens van € 710,68 aangeboden aan de Europadoelgroep. Ook aan de eis die gesteld wordt aan passend toewijzen hebben we voldaan, door 99% van onze woningen passend toe te wijzen.

#### 2.1.2. Huurachterstanden en ontruiming

Voor huurders met een relatief laag inkomen is een huurachterstand al snel een groot probleem. Ons streven is daarom om huurachterstanden en daarmee ook huisuitzettingen te voorkomen. Dit hebben wij in 2018 onder andere aangepakt door bij al onze nieuwe huurders in 2018 zes weken na ingangsdatum van het huurcontract, een huisbezoek te brengen. Hierbij kunnen wij indien van toepassing direct het gesprek aangaan over huurbetalingen en het voorkomen van huurachterstand.

Wij grijpen direct in zodra een betalingsachterstand ontstaat, door onder andere te bellen als huurders niet reageren op onze eerste aanmaning. Ook gaan we op huisbezoek. Door deze aanpak zien we dat de meerderheid van de huurders met een huurachterstand, een huurachterstand heeft van minder dan één maanduur. Slechts 3% van de huurders met een achterstand heeft een achterstand van meer dan vier maanden. Aan het eind van december is de huurachterstand 0,74% van de jaarhuur. Dit is sectorbreed gezien heel laag.



### *Betalingsregelingen*

Om huurders de opgelopen huurachterstand in te kunnen laten lopen, spreken we waar mogelijk betalingsregelingen af. Onze aanpak heeft tot gevolg dat wij continu betalingsregelingen hebben lopen.

*Tabel 1: Betalingsregelingen 2018*

<b>Aantal betalingsregelingen 2018</b>	<b>Aantal afgehandeld</b>	<b>Aantal nog lopend</b>	<b>Aantal niet (geheel) nagekomen</b>	<b>Aantal geannuleerd</b>
484	234	70	159	21

Pas als wij geen betalingsregeling kunnen afspreken of onze huurder de afspraken niet nakomt, geven wij het incassodossier uit handen aan onze deurwaarder. Eind 2018 heeft de deurwaarder 424 dossiers lopen. Daarvan zijn 162 dossiers van vertrokken huurders en 262 dossiers van zittende huurders.

### *Deurwaarder en ontruiming*

Ook als wij het incassodossier hebben overgedragen aan de deurwaarder en zelfs als we na de rechterlijke uitspraak vonnis hebben voor ontruiming, zoeken wij samen met onze huurder naar een oplossing voor de huurachterstand. Dat heeft effect. In 2018 zijn slechts 7 huurders als gevolg van een huurachterstand ontruimd. Daarnaast hebben we 1 huurder ontruimd vanuit leefbaarheidsproblematiek.

### *Samenwerking met partners*

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

- We maken in Samenwerkende Verhuurders Haaglanden (SVH) verband gebruik van de zogenaamde creditcheck om kredietwaardigheid van woningzoekenden te checken. Als er financiële problemen zijn, maken we aanvullende afspraken die we vast leggen in een aanvulling op de huurovereenkomst;
- We bieden huurders in samenwerking met de thuisadministratie van Humanitas een betalingsregeling en ondersteuning bij hun administratie aan;
- Met de samenwerking via Eerder Melden, Minder Achterstand (EMMA) voorkomen we betalingsproblemen en blijven huurachterstanden, uitzettingen en huurderoving beperkt. Hiervoor hebben we in 2018 een convenant ondertekend. Hierin is afgesproken dat verschillende crediteuren, waaronder de woningcorporaties, Dunea, energieleveranciers en zorgverzekeraars cliënten met een achterstand aanmelden bij EMMA. Als blijkt dat huishoudens meerdere schuldeisers hebben, wordt een huisbezoek afgelegd. Door alle schuldeisers in één hand te houden, de schuld te bevroren en de lopende rekeningen te betalen, proberen we met elkaar de problemen van deze huishoudens op te lossen en in ieder geval erger te voorkomen.

### *Vorderingen op vertrokken huurders*

De vorderingen op vertrokken huurders bedragen € 948.000. Als blijkt dat op een vordering niets meer te verhalen valt, dan vindt afboeking plaats. In 2018 boekten wij € 203.000 af.

## **2.1.3. Huurverlagingen**

In 2018 hebben we 70 verzoeken tot huurverlaging ontvangen van huurders van wie het inkomen gedaald is. Voorwaarde voor het toekennen van een huurverlaging is dat het inkomen onder de Europeanorm gedaald is. We hebben bij 57 huurders de huurverlaging toegepast. Dit is inclusief de 46 huurverlagingen, die wij op eigen initiatief hebben doorgevoerd ter voorbereiding op de jaarlijkse huurverhoging.

### 2.1.4. Ons huurbeleid

Met ons huurprijsbeleid bepalen we de hoogte van de huren en daarmee de betaalbaarheid. Het huurprijsbeleid is van invloed op de hoogte van onze huurinkomsten en daarmee voor een belangrijk deel op hoeveel middelen we beschikbaar hebben om te investeren. In onderstaande tabel is ons huurprijsbeleid in 2018 in categorieën uiteengezet. We hebben gekozen voor een gedifferentieerd huurbeleid met verschillende percentages huurverhoging voor verschillende doelgroepen. Daarnaast hebben we gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.

Tabel 2: Overzicht huurverhoging naar categorie

	Contract	IAH	Huur na mutatie	Contracthuur	Huurverhoging
Woningen	Gereguleerd	Nee	≤ HATG <sup>4</sup>	<60%	3,9%
				60 tot 70%	2,4%
				>70% tot 95%	0,8%
				>95%	0%
				≥HATG	0%
		>HATG	<60%	3,9%	
			60 tot 70%	2,4%	
			70 tot 81%	2,4%	
			>81%	0,8%	
	Ja	n.v.t.	5,4% <sup>5</sup>		
Geliberaliseerd	n.v.t.	2,4%			

<sup>4</sup> de huurverhoging van deze groep wordt afgetopt op de hoge aftoppingsgrens

<sup>5</sup> de huurverhoging van deze groep wordt afgetopt op 95% van maximaal redelijk

#### Bezwaren huurverhoging

Naar aanleiding van de jaarlijkse huurverhoging 2018 zijn 41 bezwaren binnengekomen. Dit aantal is nagenoeg gelijk aan het aantal bezwaren in 2017 en veel lager dan het aantal bezwaren in de beginjaren van de inkomensafhankelijke huurverhoging (>100). Van de in 2018 ontvangen bezwaren zijn er 14 gegrond verklaard.

## 2.2. Wij maximaliseren onze inzet om de wachtduur te beperken

Beschikbaarheid	Norm	Realisatie 2018
<b>Huisvesting vergunninghouders</b> Taakstelling Zoetermeer	166	129
<b>Urgentieaanvragen Zoetermeer</b> Geraamd aantal urgentieaanvragen	404	612
<b>Mutatiegraad op basis van aantal verhuringen</b> % mutatiegraad	n.v.t.	4,98%
<b>Wachtduur alle woningzoekenden</b> Aantal maanden	>66 maanden	52
<b>Opgeleverde nieuwbouwwoningen</b> Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	-	66
<b>Aantal nieuwbouwwoningen in uitvoering (inclusief koop en vrije sector)</b>		224
<b>Nieuwbouwwoningen in voorbereiding</b> Aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding (harde projecten)	-	179
<b>Nieuwbouwwoningen gepland</b> Aantal nieuwbouwwoningen vooralsnog gepland (zachte projecten)	-	694

### 2.2.1. Wachtduur in relatie tot mutatiegraad

De mutatiegraad is 4,98% en daarmee erg laag vergeleken met eerdere jaren. Het aantal woningen dat vrij komt op de woningmarkt neemt de laatste jaren steeds verder af. Dit heeft te maken met het geringe aantal woningen dat vrijkomt voor huur en koop, onder andere doordat de productie van nieuwbouwwoningen in Zoetermeer al langere tijd laag is. De lage mutatiegraad zorgt voor een flinke spanning op de woningmarkt. Woningzoekenden zien steeds minder woningen om op te kunnen reageren. Hiermee daalt de slagingskans op een passende woning.

### 2.2.2. Wachtduur in relatie tot voorrangsverklaring

De wachtduur zoals wij deze monitoren, dit is de gemiddelde wachtduur op een woning, geeft eigenlijk een vertekend beeld over de druk op de woningmarkt. Juist door het huisvesten van een relatief grote groep mensen die met een voorrangsverklaring gehuisvest worden, daalt de gemiddelde wachtduur. Voor deze groep is de wachtduur juist heel kort. Het is bijvoorbeeld de bedoeling om urgentiehouders binnen zes maanden te kunnen huisvesten. Deze groep bestaat uit vergunninghouders, urgentiehouders, lokaal maatwerk en directe bemiddeling.

Dus, hoewel de wachtduur gedaald is, is de druk op de slagingskans voor een regulier woningzoekende sterk gestegen. Juist doordat een steeds groter aandeel van de vrijkomende woningen toegewezen wordt aan woningzoekenden met een voorrangsverklaring, neemt de kans op een woning voor een regulier woningzoekende af. In 2018 is van de vrijgekomen woningen circa 1/3<sup>de</sup> deel verhuurd aan urgentiehouders, 1/3<sup>de</sup> deel aan vergunninghouders en blijft dus 1/3<sup>de</sup> deel over de regulier woningzoekenden.

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

Tabel 3: verhuringen aan verschillende doelgroepen

Aantal verhuringen	Aantal
Regulier woningzoekenden	109
Directe bemiddeling vergunninghouders	15
Urgentie stadsvernieuwing	32
Urgentie overig	74
Via lokaal maatwerk	28
Via directe bemiddeling	34
<b>Totaal</b>	<b>292</b>

#### Directe bemiddeling vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders wordt op gemeentelijk niveau gemonitord. Er is voor 2018 sprake van een achterstand van 37 personen, waarmee Zoetermeer niet aan de taakstelling voldoet. Deze achterstand is ontstaan doordat er minder mutaties waren in Zoetermeer en er een meer bewuste verdeling bij toewijzing is geweest over alle doelgroepen. Partijen hebben zich voorgenomen de achterstand in 2019 in te halen, met name door grote gezinnen te huisvesten in grote woningen. De gemeente Zoetermeer heeft besloten om in 2019 geen Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen meer te huisvesten.

### *Urgentie*

We maken onderscheid in de urgentieaanvragen naar de zogenaamde stadsvernieuwingsurgenten en overige urgenten. De stadsvernieuwingsurgenten zijn woningzoekenden die recht hebben op een vervangende woonruimte als hun huidige woning gesloopt wordt, of gerenoveerd en zij hier niet kunnen blijven wonen. Het aantal stadsvernieuwingsurgenten is dus afhankelijk van het aantal te slopen woningen in de gemeente en Haagse regio. We zien dat het aantal overige urgenten gestaag toeneemt. In totaal is ruim een derde van alle vrijkomende woningen verhuurd aan urgenten.

### *Lokaal maatwerk*

Lokaal maatwerk heeft als doel de doorstroming van bepaalde doelgroepen te kunnen bevorderen. In Zoetermeer is de doorstroming gericht op huurders die een goedkope huurwoning achterlaten of een grote huurwoning achterlaten. Deze woningzoekenden krijgen voorrang op de kandidatenlijst.

### *Directe bemiddeling*

Een aantal doelgroepen worden met directe bemiddeling gehuisvest. Dat betekent dat de woningcorporatie op zoek gaat naar een geschikte woning voor deze kandidaat. Door het scheiden van wonen en zorg neemt de vraag door zorginstellingen voor cliënten die een volgende stap kunnen zetten in het zelfstandig wonen toe.

### *Begeleid Wonen Jongeren (BWJ)*

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

### *Begeleid wonen*

In nauwe samenwerking en op verzoek van zorgpartijen, huisvesten we cliënten van zorgpartijen die een stap van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen kunnen maken. Via directe bemiddeling hebben we in 2018 twee cliënten van Fonteyenburg en zeven van Ipse de Bruggen gehuisvest.

### *Woonwagenbewoners*

In 2000 sloten de gemeente Zoetermeer en de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ), waarin de drie corporaties Vestia, Vidomes en De Goede Woning verenigd zijn, een overeenkomst. De Goede Woning anticipeert hierin voor 2/7<sup>de</sup>.

## 2.2.3. Nieuwbouw en sloop-nieuwbouwprojecten

Wij hebben de ambitie om de komende 10 tot 15 jaar circa 1.000 tot 1.500 nieuwe woningen te bouwen. We zijn hierin sterk afhankelijk van de gemeente voor wat betreft locaties. Nu het in 2018 geformeerde college een lagere ambitie heeft dan wij voor wat betreft de realisatie van sociale huurwoningen, is dit voor ons een aandacht- c.q. zorgpunt. We zetten in op een goede relatie met de gemeente en met de andere woningcorporaties die in Zoetermeer actief zijn. In de prestatieafspraken 2018 hebben we nadere afspraken over realisatie van nieuwbouw gemaakt. In 2019 werken we als onderdeel van de prestatieafspraken een allonge uit waarbij onder andere de 14 locaties uit de zogenoemde Versnellingsagenda nadere invulling krijgen qua doelgroepen en dus ook duidelijk wordt waar mogelijkheden voor ons liggen. Daarnaast blijven we alert op andere kansen in Zoetermeer.

### *Opgeleverde nieuwbouw*

#### **ZOC Zalkerbos** | (opgeleverd 66 vhe)

Het project bestaat uit een woongebouw met 66 eenheden en 8 groepsruimten geschikt voor bewoners met zware zorg (dementerende ouderen). Het project is eind oktober 2018 door de aannemer BAM uit Rotterdam opgeleverd en per 1 november 2018 is het huurcontract met Fundis/Welthuis ingegaan. Indien het huurcontract met Fundis/Welthuis na 15 jaar niet wordt verlengd, kan het gebouw eenvoudig worden omgebouwd tot 72 zelfstandige eenheden, omdat de woningen hierop nu reeds zijn voorbereid.

### *Nieuwbouwprojecten in voorbereiding*

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

*Tabel 4: Overzicht nieuwbouwprojecten De Goede Woning*

<b>Project</b>	<b>Aantal vhe</b>	<b>Doelgroep</b>	<b>Status</b>
Stadskwartier (Palenstein)	104 sociale huurwoningen 5 sociale koopwoningen 46 vrije sector woningen	Jongeren, ouderen, 1-persoonshuishoudens	Uitvoeringsfase
Naomigang (Rokkeveen)	48 zorgappartementen	Ouderen met een zorgvraag (intramurale setting)	Uitvoeringsfase
Colours Saturnusgeel (Rokkeveen)	21 appartementen (8 2-kamer en 13 3-kamer) in de sociale huur	Jongeren	Uitvoeringsfase
Kleurlaan / Paletsingel (Rokkeveen)	47 appartementen – mix van 2- en 3-kamerwoningen in de sociale huur	Vooralsnog geen specifieke doelgroep	Ontwerpfase
Reigersblauw (Rokkeveen)	15 grondgebonden woningen in de sociale huur	1 en 2 persoonshuishoudens	Ontwerpfase
Plataanhout (Rokkeveen)	27 appartementen (13 grondgebonden en 14 op verdieping) in de sociale huur	Grondgebonden voor senioren, verdieping voor jongeren	Ontwerpfase
Cadenza 2 (Stadshart)	63 appartementen in de sociale huur	Jongeren	Initiatiefase
Engelandlaan (Stadshart)	86 appartementen in de sociale huur	Young urban professionals, starters, dynamische netwerkstedelingen, middeninkomens	Initiatiefase
Vlek G (Palenstein)	30 grondgebonden woningen in de sociale huur	Gezinnen	Initiatiefase
Happy Days (Dwarstocht Oosterheem)	40 appartementen in de sociale huur	Starters	Initiatiefase

### *Planontwikkelingen met mogelijkheid tot realisatie*

#### De Entree Zoetermeer

In het zogenoemde entreegebied aan weerskanten van de Afrikaweg en rond de Mandelabrug wil het college een nieuwe stadswijk maken, met een aantrekkelijke mix van ongeveer 4.500 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen en groen. Qua doelgroep ligt het accent op jongeren. Verder worden er woningen gebouwd voor middeninkomens en voor ouderen die graag hun eengezinswoning verruilen voor een appartement met alle stedelijke voorzieningen om de hoek. Naast deze primaire doelgroepen, is er voldoende ruimte voor andere groepen. Wij onderzoeken in en op welke wijze wij een rol kunnen vervullen als woningcorporatie.

#### Kwadrant B&F

Het voormalig volkstuincomplex van het Kwadrant wordt een nieuw woongebied. Dit gebied heeft de werknaam 'Kwadrant B&F'. De beoogde doelgroepen zijn jonge senioren, op zoek naar levensloopbestendige woningen, gezinnen, tweeverdieners en de dynamische netwerkstedeling – die het Kwadrant als basis verkiest om actief te zijn in de gehele regio voor werk en ontspanning e.d. De Ontwikkelingscombinatie (OC) heeft voor de opgave van het Kwadrant B&F aan ons gevraagd om voor het sociale deel van het programma een ruimtelijk PvE samen te stellen. De sociale opgave zal, waarbij in de diverse varianten wordt uitgegaan van circa 400 woningen, ongeveer 104 woningen bedragen. De gemeente heeft ook aangegeven dat er behoefte is aan kleinschalige woon/zorgvormen. Wij zijn benaderd voor een initiatief dat voldoet aan de wensen van de gemeente.

#### 2.2.4. Verkochte woningen

In 2018 hebben we 196 woningen en 62 garages verkocht, waarbij bijna alles complexgewijs is verkocht.

- Abeel- en Acaciazoom, Asselierspad (55 won. en 62 garages) - De keuze om deze woningen en garages te verkopen komt voort uit het verkoopbeleid dat is geactualiseerd naar aanleiding van het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB uit 2016.
- Verkoop bij mutatie (7 woningen).
- Verkoop 134 woningen in Lansingerland aan 3B Wonen. Gezien 3B Wonen onvoldoende financiële middelen had om nieuwe woningen te kunnen ontwikkelen, en er in de gemeente Lansingerland wel een grote behoefte was aan de uitbreiding van de sociale voorraad, hebben wij tussen 2010 en 2014 vier complexen ontwikkeld voor 3B Wonen. Deze complexen worden beheerd door 3B Wonen. Met 3B Wonen is afgesproken dat wij de complexen in principe 15 jaar na oplevering aan 3B Wonen zouden verkopen. De financiële positie van 3B Wonen is echter dusdanig verbeterd dat verkoop op een eerder moment aan de orde was. De woningen zijn op 3 juli 2018 overgedragen aan 3B Wonen.

In 2018 hebben we 1 woning aangekocht (Weidedreef 214). De reden voor deze terugkoop is omdat in oktober 2018 ons verkoopbeleid is herijkt. Bij een deel van de verkochte eengezinswoningen in de complexen Rodebuurt, Weiden- en Veldenbuurt en de Tuinen- en Akkerbuurt is in de koopovereenkomst een aanbiedingsplicht aan de Goede Woning opgenomen. Hier maken we gebruik van, als daarmee een heel blok woningen in ons bezit kan komen. De reden is dat we dan alle woningen in een blok kunnen verduurzamen.

## 2.3. Onze huurders voelen zich thuis

Leefbaarheid	Norm	Realisatie 2018
<b>Wijkvisies wijkteams</b> Voortgang realisatie wijkplannen volgend uit wijkvisie	continu	
<b>Professionaliseren huurdersorganisaties</b> Opstellen plan van aanpak	Q4	
<b>Verkoopbeleid</b> Evalueren en actualiseren	Q3	
<b>VvE beheer</b> Evalueren kwaliteit VT2000	Q3	

### 2.3.1. Wijk- en gebiedsvisies

In 2018 zijn we begonnen met het opstellen van gebiedsvisies. In 2018 zijn de gebiedsvisies Buytenwegh en Bossenbuurt (Meerzicht) opgesteld.

Het uitvoeringsprogramma zoals dat is opgenomen voor de Bossenbuurt kan niet helemaal worden uitgevoerd, omdat is voorbij gegaan aan het feit dat vier van de Bossenflats een Vereniging van Eigenaren hebben. Daarnaast is onvoldoende stilgestaan bij de problematiek die speelt op het gebied van kou- en tochtklachten, met name veroorzaakt door de matige isolatie van de complexen. In 2018 is een programma voor het verbeteren van het wooncomfort opgesteld. Dit wordt in 2019 aan de juiste partijen voorgesteld om realisatie mogelijk te maken.

Om de veiligheid te vergroten, is in 2018 gestart om in alle Bossenflats de entree in de avond en nacht af te sluiten en videofoons aan te brengen.

In de wijk Buytenwegh-Centrum-Dorp-Palenstein is het aanbrengen van LED verlichting in verschillende complexen opgenomen in de MJOB. In de Woondekken is begonnen met een buurttafel. Aan tafel zitten naast de bewonerscommissie een aantal betrokken bewoners, wijkagent en BOA. In 2019 gaan we het plan 'afsluiten woondekken en garages' verder oppakken. Hiermee willen we de veiligheid in de buurt verhogen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid in deze buurt.

### 2.3.2. Nieuw- en geactualiseerd beleid

In 2018 heeft de afdeling Wonen gewerkt aan basis op orde, door op onderstaande beleidsvlakken plannen van aanpak en beleid te maken. Hieronder wordt hier verder op ingegaan.

#### *Lik-op-stuk beleid*

Lik-op-stuk is een verzamelnaam voor het onmiddellijk corrigeren van ongewenst gedrag om de veiligheid en leefbaarheid in onze complexen te garanderen.

#### *Interne klachtenprocedure*

Een tevreden klant vinden wij belangrijk. Onze medewerkers doen zo goed mogelijk hun best om hen te helpen. Is een klant toch ontevreden? Dan willen we dit graag van hen horen. In de interne klachtenprocedure is de werkwijze om de klacht goed af te handelen uitgewerkt. Registratie en wijze van opvolging zijn herijkt.

#### *ZAV-beleid*

In het herijkte ZAV-beleid hebben we vastgelegd welke veranderingen een huurder in en aan een woning mag uitvoeren, nadat hij schriftelijke toestemming van ons heeft gekregen. In dit ZAV-beleid hebben we ook de voorwaarden opgesteld.

### *Sociaal Statuut*

In 2018 is een nieuw Sociaal Statuut opgesteld. Dit vernieuwde Sociaal Statuut is een overeenkomst tussen De Goede Woning en huurdersvereniging In De Goede Woning (IDGW) die wij hanteren als uitgangspunt voor de regeling van de rechten van onze huurders bij:

- a. Het slopen van onze woningen;
- b. Het renoveren van onze woningen, waarbij ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd worden in en aan de woning;
- c. Het verbeteren van de woningen, waarbij wij ingrijpende verduurzamingsingrepen dan wel andere ingrijpende werkzaamheden doorvoeren. De werkzaamheden zijn niet dermate ingrijpend dat de bewoner zijn woning (tijdelijk) moet verlaten, maar wel dat er aanzienlijke overlast plaats vindt voor alle bewoners in het complex.

### *Verkoopbeleid*

Het verkoopbeleid is in 2018 herijkt en is een middel om onze strategische doelen te kunnen bereiken. Op basis van onze strategische doelen zijn er op dit moment geen redenen om woningen te verkopen. Daarom beperken we ons in dit tot de verkoop van woningen uit drie DAEB complexen, waar we al gestart waren met het verkopen van eengezinswoningen. Tevens gaan we door met de verkoop van niet-DAEB appartementen uit De Elementen.

## 2.3.3. Overlast

### *Buurtbemiddeling Zoetermeer*

Overlast wordt bij voorkeur door bewoners zelf opgelost, door met elkaar in gesprek te gaan. Lukt dat niet, dan zetten we Buurtbemiddeling Zoetermeer in om te bemiddelen. In 2018 zijn 36 overlastzaken (en 31 in 2017) opgepakt door Buurtbemiddeling. Hiervan wordt ongeveer 90% positief afgerond.

### *Overlast door verwarde personen*

In de praktijk zien we dat de overlast door verwarde personen is toegenomen in 2018. Dit wordt met name veroorzaakt door de landelijke politieke koers van extramuralisering van GGZ-cliënten.

We hebben periodiek overleg met de verschillende partners in de wijk. De wijkteams hebben op bewonersniveau overleg met zorg- en welzijnspartijen in de wijken: de wijksignaleringsoverleggen. Op individueel en groepsniveau worden afspraken gemaakt om problemen aan te pakken en op een juiste wijze door te verwijzen naar de hulpverlenende instanties. Een voorbeeld is het door jongerenorganisaties aanbieden van zinvolle dagbesteding voor jongeren. Hiermee wordt het hangen en eventueel daaraan gekoppelde overlast voorkomen. Onze rol hierbij is signalerend.

Doordat ons beleid gericht is op het bedienen van de laagste inkomensgroep in de samenleving, is het aantal sociaal zwakkeren in ons bezit toegenomen. Deze toename vraagt om een grotere inzet op leefbaarheid. Niet alleen door ons, maar door alle partners in de wijken. Het RIGO rapport *Veerkracht in het corporatiebezit; kwetsbare bewoners en leefbaarheid*, onderschrijft deze trend.

## 2.3.4. Woonfraude

In 2018 hebben we diverse gevallen van woonfraude geconstateerd. Voorbeelden hiervan zijn onderverhuur, prostitutie en Airbnb of het niet feitelijk bewonen van de woning. Wij sturen er dan op aan dat de huurder de woning zelf opzegt. Dat gaat goed, in 2018 hebben we geen vonnis hoeven te halen tot ontruiming vanwege woonfraude.

Bij het ontdekken van hennepkwekerijen sturen we in nauwe samenwerking met de politie altijd op vrijwillige huuropzegging. Als de huurder hier niet aan meewerkt, dan spannen we een juridisch proces aan tegen deze huurder.

## 2.3.5. Laatste kans beleid

Ons streven is altijd om overlastsituaties op te lossen en alleen als het niet anders kan, tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. Voordat ontruiming plaats vindt, bieden we een laatste kans contract aan. Dit is een aangepast contract waarbij de huurder zich verplicht om zich te laten begeleiden. In het contract is vastgelegd dat afwijkend gedrag niet meer wordt geaccepteerd. Dit gebeurt op vrijwillige basis. Als de bewoner niet meewerkt, wordt een procedure tot ontruiming gestart. Dit is in 2018 niet nodig geweest. In 2018 zijn 12 trajecten gestart met een laatste kans contract.

### 2.3.6. Rol van de complex- en buurtbeheerder

In het kader van Schoon, Heel en Veilig vinden wij onze aanwezigheid in de buurt en complexen belangrijk. Daarvoor zijn onze 11 complex-/buurtbeheerders samen met de bewoners en de bewonerscommissies in touw. In de complexen zijn leefregels met elkaar afgesproken die de complex-/buurtbeheerder handhaaft. Buurtbeheerders zijn actief in onze buurten die extra aandacht kunnen gebruiken. Ze zijn onze ogen en oren in de wijk, ze zijn actief in de aanpak van de leefbaarheid. Waar nodig ondernemen we actie zoals het opschonen van de buitenruimte, sociaal beheer, voorkomen van overlast en aanpak van hangjongeren. Dit doen we niet alleen. Onze complex- en buurtbeheerders nemen actief deel aan de wijksignaleringsoverleggen en werken nauw samen met partners in de wijk.

### 2.3.7. Samenwerking partners in de wijk

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

### 2.3.8. VvE beheer

Het VvE beheer is voor wat betreft de administratie ondergebracht bij VT2000. Enkele Verenigingen van Eigenaren (VvE's) wilden graag een evaluatie naar aanleiding van de wijziging van beheerpartij. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden, de VvE's waren tevreden, waarop is besloten de samenwerking met VT2000 voort te zetten.

In het kader van bewonersparticipatie zijn vertegenwoordigers van de Bewonerscommissies aangeschoven bij de Algemene Ledenvergaderingen van de VvE. Hierdoor worden onze huurders meer betrokken bij de VvE's en wat in de vergadering besproken wordt. Een VvE is immers een juridische entiteit, die zelf beslissingen neemt over onderhoud en verbeteringen aan het complex die de schil van het complex en de algemene ruimte betreft. In de VvE's, waarin wij ook eigenaar zijn van huurwoningen, spelen verschillende zaken.

Het complex de Elementen kent een aantal gebreken, die reeds vanaf de oplevering van het complex door Van Omme en De Groot spelen. Deze gebreken zijn niet door Van Omme en De Groot opgelost, waardoor nu een arbitragezaak loopt. In de VvE komt deze problematiek regelmatig ter sprake.

De complexen van de vier VvE's in de Bossenbuurt in Meerzicht zijn gebouwd in 1972 en 1973. Met name op het gebied van wooncomfort zijn er nu veel klachten die voortkomen uit niet afdoende isolatie. Door de huurders bij de VvE te betrekken, kunnen deze klachten gedeeld worden en kan een pakket van maatregelen uitgewerkt en begroot worden. Op die manier kan via de juiste weg het wooncomfort verbeterd worden.

### 2.3.9. Herstructurering Palenstein

In 2005 hebben de corporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes samen met de gemeente Zoetermeer een Samenwerkingsovereenkomst getekend voor de herstructurering van Palenstein. Hierin zijn afspraken gemaakt over de renovatie en sloop van een groot aantal sociale huurwoningen, welzijnsvoorzieningen en de nieuwbouw van een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen en nieuwe welzijnsvoorzieningen in de wijk. Ook is er aandacht voor Palenstein als aardgasvrije wijk. Als onderdeel van de herstructurering hebben wij in 2018 een galerijflat gesloopt en zijn we gestart met het leegmaken van een tweede galerijflat. Deze moet eind 2019 leeg zijn. We lopen hier op planning.

### 2.3.10. Onderhoud

#### *Curatief onderhoud*

Met ingang van 1 januari 2018 is een groot deel van het curatief onderhoud afgekocht bij drie wijk-aannemers. De verwachting was dat dit op termijn zou leiden tot een kostenreductie van circa 10%. De realisatie laat echter een kostentoeename zien. Deze kostentoeename heeft onder meer te maken met het feit dat het curatief onderhoud in 2018 voor het eerst is afgekocht.

Wel blijkt dat de totale kosten van het reparatie- en mutatieonderhoud in lijn liggen met de Aedes benchmark.

#### *Planmatig onderhoud*

Het budget van de Jaarbegroting 2018 met betrekking tot Planmatig onderhoud, inclusief overlopende posten van 2017 en aanvullend budget, bedroeg € 12,5 mln. Hiervan is € 11,6 mln. (93%) in opdracht gegeven. De overige € 0,9 mln. (7%) betreft behaalt positief resultaat op basis van aanbestedingen, doorgeschoven en vervallen projecten.

#### *Contractonderhoud*

Het uitgeven en beheren van de contracten met betrekking tot Contract Onderhoud viel voorheen in zijn geheel onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Vastgoed. Voor enkele van deze contracten had de afdeling Vastgoed weinig tot geen bemoeienis. Om deze reden zijn dergelijke contracten in Q1 2018, in samenspraak tussen de afdeling Wonen en Vastgoed, qua uitgeven en beheren van het contract ondergebracht bij de afdeling Wonen. Dit betreft de schoonmaakcontracten, terreinonderhoud en riolering. Het budget van de Jaarbegroting 2018 met betrekking tot Contract Onderhoud, ten behoeve van Vastgoed & Wonen, bedroeg € 2 mln. Hiervan is ruim € 1,5 mln. (77%) in opdracht gegeven. Het niet halen van de realisatie van het Contract Onderhoud (> 95% besteding van de projecten) heeft te maken met de eerdergenoemde herverdeling van de contracten onder de afdeling Vastgoed en Wonen en de VvE-beheerder VT2000. De verwachting is dat nu de contracten herverdeeld zijn, dat dit in 2019 wel wordt gerealiseerd.

## 2.4. We verduurzamen ons bezit met zo mogelijk reductie van woonlasten

Duurzaamheid	Norm	Realisatie 2018
<b>Energiebeleid</b> Actualiseren energiebeleid	Actualiseren: Q1 2019	
<b>NOM Palenstein</b> 120 eengezinswoningen (Palenstein)	Oplevering: oktober 2018	
<b>Bepalen complexstrategie</b> 12 eengezinswoningen (Jan Hoornstraat Centrum)	Bepalen complexstrategie: Q4	
<b>Onderzoek PV</b> 40 jongerenwoningen 118 eengezinswoningen 56 eengezinswoningen (Waterzicht Oosterheem)	Uitvoering: 2019	
<b>NOM Landenbuurt</b> 214 eengezinswoningen (Landenbuurt Meerzicht)	Aanbesteding: 2018 Vorbereiding: 2019 Start en oplevering: 2020	
<b>Napelsgeel Label A en PV</b> 52 appartementen (Napelsgeel Rokkeveen)	Vorbereiding: 2018 Start uitvoering: 2019	
<b>NOM-ready Jacob Du Mee</b> 160 appartementen Palenstein (Jacob Du Meelaan)	Vorbereiding: 2019-2020 Start uitvoering: 2021-2022	

### 2.4.1. Actualiseren Energiebeleid

In ons Energiebeleid is vastgelegd dat we in 2050 een energie neutrale woningvoorraad willen hebben. Als tussendoel streven we voor 2035 naar de volgende doelen:

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

In 2018 zijn we gestart met de uitvoering van het in 2017 vastgestelde energiebeleid.

Bij het doorrekenen van de meerjarenonderhoudsbegroting 2019-2038 naar scenario's werd duidelijk dat onze ambities op langere termijn financieel niet haalbaar zijn. Dit wordt met name veroorzaakt door onze ambities op het gebied van verduurzaming van ons bezit, zoals opgenomen in ons Energiebeleid. In 2018 hebben wij daarom afgesproken om in 2019 ons energiebeleid te actualiseren, waarbij het uitgangspunt zal zijn dat de financiële continuïteit van de organisatie geborgd is.

### 2.4.2. Verduurzamingsprojecten

#### 120 eengezinswoningen Palenstein naar NOM

De 120 eengezinswoningen die naar Nul-op-de-Meter zijn gebracht, zijn in het najaar opgeleverd. Na afronding van de renovatie wekt de woning evenveel energie op als een gemiddeld huishouden gedurende een jaar gebruikt. Het innovatieve project kende behoorlijk wat hobbels, wat past bij een zo innovatief en nieuw project. De rest-/opleverpunten worden in Q1 2019 verholpen. De beheerfase – 40 jaar All-in Onderhoudscontract – is op 1 november 2018 gestart.

Onder begeleiding van Stroomversnelling hebben we het project in december 2018 met elkaar geëvalueerd. De opgedane ervaringen vanuit dit NOM project alsook de lessen uit de evaluatie hebben we meegenomen bij de voorbereiding van 214 eengezinswoningen die we in 2019 in de Landenbuurt (Meerzicht) naar NOM willen brengen.

#### NOM Landenbuurt – Meerzicht

Het project om 214 eengezinswoningen van het complex Landenbuurt te verduurzamen naar NOM is in 2018 voorbereid en uitgevraagd in de markt. De huurders zijn betrokken middels een klankbordgroep.

#### *NOM Jan Hoornstraat*

In 2018 is de haalbaarheid van NOM voor 12 woningen aan de Jan Hoornstraat onderzocht. Dit bleek financieel niet haalbaar. Daarom is opnieuw naar de strategie gekeken. Het bepalen van de nieuwe complexstrategie van het complex Jan Hoornstraat vergt echter meer tijd dan verwacht. In Q1 2019 verwachten wij de nieuwe complexstrategie vast te kunnen stellen.

#### *PV Waterzicht Oosterheem*

In 2018 zijn we begonnen met de oriëntatie voor het aanbrengen van PV-Panelen op 1073 vhe's. Volgens planning gaan we in 2019 214 woningen in Oosterheem (Waterzicht I & II) voorzien van PV-Panelen.

#### *Label A en PV Napelsgeel*

In 2018 is besloten het verduurzamen van de woningen naar Label A en het aanbrengen van PV-panelen uit te stellen naar 2032. Door het scenario in 2032 tot uitvoering te brengen, voldoen wij nog steeds aan de door ons gestelde doelen vanuit ons energiebeleid 2017. Daarnaast komt er ruimte vrij om projecten die een lager energielabel hebben dan genoemd complex, eerder (gedeeltelijk) aan te pakken.

#### *NOM-Ready Jacob Du Mee*

In 2018 zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd om de complexstrategie NOM-Ready van het complex Jacob du Mee op haalbaarheid te onderzoeken. Het nemen van een besluit over de uit te voeren complexstrategie wordt genomen in 2019.

### 2.4.3. Energie Prestatie Vergoeding (EPV)

#### *Berekening EPV*

Bij Energieneutrale woningen (NOM) bepalen we per project de EPV die we vragen. Uitgangspunt is dat de EPV voor zittende huurders nooit hoger is dan de huidige energielasten. Voor complexen gelabeld voor drie personen of meer hanteren we een maximale EPV van € 135 per maand. Voor complexen gelabeld voor maximaal twee personen hanteren we een maximale EPV van € 90 per maand.

### 2.4.4. Verbeteren van de energieprestatie

#### *Energielabels*

Onze woningen zijn voorzien van een geldig Energielabel. Een groot deel van deze Energielabels is in 2008 opgesteld en heeft een geldigheid van 10 jaar. Eind 2017 is de Energie-Index opgesteld van circa 5.500 woningen. In 2018 heeft onze certificerende instantie tekortkomingen geconstateerd die er toe hebben geleid dat er nog circa 800 woningen extra geïnspecteerd moesten worden. In Q1 2019 zijn de tekortkomingen verholpen en verkrijgen we alsnog de benodigde Energielabels.

## 2.5. Dienstverlening: digitaal waar het kan, anders waar nodig

Dienstverlening	Norm	Realisatie 2018
<b>Klantportaal</b> 2 <sup>e</sup> fase Online huurcontracten en betalingen (voorbereiding)	Q4	
<b>KWH huurlabel</b> Cijfer op alle 5 onderdelen	> 7	
<b>KWH huurlabel</b> % op alle 5 onderdelen (of op 6 onderdelen in Q4 als onderhoud ook wordt gemeten)	>85% tevreden huurders	
<b>Klachtenmanagement</b> % klachten binnen termijn afgehandeld	>90%	

### 2.5.1. Klantportaal

De kwaliteit van onze dienstverlening staat voor ons centraal. We willen onze huurders zo optimaal mogelijk bedienen. Daarom zijn we gestart met het klantportaal. Het klantportaal biedt onze huurders het gemak van tijd- en plaats onafhankelijk zaken met ons te kunnen regelen. Dit klantportaal wordt in 2019 verder uitgewerkt en maakt onderdeel uit van het dienstverleningsconcept.

### 2.5.2. KWH label

Ieder kwartaal wordt onze klanttevredenheid gemeten door KWH. In 2018 scoorden we alleen op het onderdeel Contact steeds onder de norm (voor dit onderdeel 85%). Om de tevredenheid op dit onderdeel te verbeteren, zorgen we ervoor dat de verbeterpunten uit de analyse van KWH worden opgenomen in het dienstverleningsconcept.

De Aedes benchmark geeft op drie onderdelen de huurderstevredenheid aan. Dit betreft het huurdersoordeel van de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en een huurder die een reparatie in de woning heeft gehad. Het huurdersoordeel van de nieuwe huurder is een 7,5. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het huurdersoordeel van de vertrekkende huurder is een 7,0, dit is lager dan het landelijk gemiddelde van een 7,4. Bij ons is ruim 20% van de vertrokken huurders zeer ontevreden, landelijk is dit 12%. De meest genoemde reden van ontevredenheid is dat we onvoldoende helderheid geven over hoe de huurder de woning moet achterlaten en wat de kosten zijn als de huurder de woning niet goed achterlaat. Het huurdersoordeel over de reparatieverzoeken is een 8,0, dit ligt net iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,9.

### 2.5.3. Klachtenmanagement

In 2018 hebben we de interne klachtenprocedure opgesteld. Door het verbeteren van dit proces, zoals eerder genoemd in paragraaf 2.3.2. Nieuw- en geactualiseerd beleid, zijn we op het vlak van klachtenmanagement beter in control. We registreren de binnengekomen klachten eenduidig en monitoren ook het verloop van de afhandeling. Het nieuwe proces is vanaf januari 2019 in gebruik.

### 2.5.4. Overige klachtencommissies

Wij monitoren naast interne klachten, klachten die ingediend zijn bij de Huurcommissie, de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland, Klachtencommissie woonruimte verdeelsysteem Haaglanden en de Toetsingscommissie Palenstein. In 2018 zijn de volgende klachten ingediend:

Tabel 5: Klachten 2018 overige klachtencommissies

Type klachtencommissie	Aantal zaken	Verloop
Huurcommissie	6	2 zaken niet ontvankelijk 1 zaak geschikt 3 zaken huurverslaging vanwege onderhoudsgebreken 1 zaak loopt nog
Geschillencommissie	0	n.v.t.
Klachtencommissie Woonruimte verdeelsysteem Haaglanden	1	Ingetrokken
Toetsingscommissie Palenstein	0	n.v.t.

## 2.6. Naar een optimale bedrijfsvoering, onze medewerkers maken het verschil

HRM	Norm	Realisatie 2018
<b>Kort ziekteverzuim</b>		
% kort ziekteverzuim	< 2 %	0,99%
<b>Totaal Ziekteverzuim (excl. vangnet)</b>		
% totaal ziekteverzuim	< 4,5%	6,83%
<b>Meldingsfrequentie</b>		
Gemiddelde meldingsfrequentie	< 1	1,18
<b>Fit-to-position gesprekken</b>		
% planningsgesprek	95% in Q1	95%
% voortgangsgesprek	95% in Q3	95%
% beoordelingsgesprek	95% in Q4	26%
<b>Employability</b>		
% van de medewerkers die 1 opleiding of training volgt	-	98%
<b>Employability</b>		
% van de medewerkers volgt 1 workshop / seminar	-	28%
<b>MTO</b>		
Cijfer medewerkers	September 2018 Minimaal 7,5	
<b>RI&amp;E</b>		
uitvoeren RI&E	September 2018	

ICT	Norm	Realisatie 2018
<b>Telefonie in de cloud</b>		
Implementeren	Gereed	
<b>Tobias AX</b>		
Livegang Tobias AX	Gereed	
<b>Windows</b>		
Implementeren Windows Server 2016	Gereed	
<b>Informatiebeveiligingsbeleid</b>		
Plan van aanpak gereed	<25 mei	
Implementatie gereed	Q4	

### 2.6.1. Medewerkers

#### Verhuizing

Een belangrijke ontwikkeling voor onze medewerkers is de verhuizing van ons kantoorpand aan de Storkstraat naar de Maria Montessorilaan. We merken dat de nieuwe omgeving en inrichting die we voor ogen hadden in het pand, in de praktijk een nieuwe manier van werken en met elkaar omgaan tot stand hebben gebracht. De medewerkers hebben aangegeven dat ze tevreden en trots zijn om hier te werken. Daarnaast zien we dat het flexconcept werkt: medewerkers kiezen daadwerkelijk regelmatig andere werkplekken en komen daardoor meer met andere collega's in contact. Dit bevordert de onderlinge samenwerking. Ook zijn de bureaus aan het einde van de dag allemaal 'clean'. Dit is een mooi resultaat waarmee we onder meer een eerste stap hebben gezet dat iedereen de verantwoordelijkheid kan nemen die bij zijn of haar functie past.

#### Ziekteverzuim

Het kortdurend ziekteverzuim is in 2018 binnen de norm van 2% gebleven. Het percentage wisselde per kwartaal met een piek in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2018 vanwege de griepgolf die toen heerste. De overige kwartalen bleef het kortdurend ziekteverzuim onder de 1%. Als gevolg van enkele langdurige ziekten (niet-werkgerelateerd) is het totale ziekteverzuim boven de norm van 4,5% gekomen. Over heel 2018 bedroeg het totale ziekteverzuim 6,83%. Verzuimbegeleiding vond plaats door de leidinggevenden, HRM en arbodienst Mepros. In 2018 is het beleid vitaliteit, arbo en verzuim vastgesteld. Dit wordt in 2019 geïmplementeerd.

#### Opleidingsplan

In 2018 is een meerjarenopleidingsplan opgesteld. In dit opleidingsplan zijn voor alle functies leerlijnen bepaald. De leerlijnen vormen de basis voor de ontwikkeling van medewerkers binnen hun functie. Wij vinden ontwikkeling van medewerkers belangrijk. In 2018 heeft 98% van de medewerkers een opleiding of training gevolgd. Dat betrof in-company trainingen, zoals op het gebied van EHBO/BHV en omgaan met agressie, maar ook externe trainingen gericht op de specifieke persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. Daarnaast volgde 28% van de medewerkers een workshop of

seminar. Opleiding en training was een vast onderwerp van de gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus.

#### *Arbeidsvoorwaarden*

Aanvullend op de CAO Woondiensten kennen wij ook een aantal interne arbeidsvoorwaardelijke regelingen. Deze zijn in 2018 geïnteriseerd en in veel gevallen aangepast aan actuele wet- en regelgeving en de moderne inzichten op gebied van HRM. Dit is goede afstemming en samenwerking met de Ondernemingsraad gegaan.

#### *Medewerkersonderzoek*

In 2018 zijn voorbereidingen getroffen voor het medewerkersonderzoek, voorheen het medewerkerstevredenheidonderzoek. Dit onderzoek wordt in januari 2019 uitgevoerd.

#### *RI&E*

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

#### *Personele wisselingen en organisatieveranderingen*

In 2018 zijn 14 nieuwe medewerkers gestart, 11 verlieten de organisatie. Met de komst van Mariëtte Heemskerk (bestuurder, per 1 januari 2018), Geert Jonker (manager vastgoed, per 1 juni 2018) en Elisa Dubbelman (manager wonen, per 18 juni 2018) is het MT in 2018 grotendeels vernieuwd. De functie manager HRM, Communicatie & Interne zaken is in 2018 interim ingevuld en vervalt begin 2019 als gevolg van een organisatiewijziging. In het verlengde van de ingang gezette organisatiewijzigingen in 2017, zijn in 2018 vrijwel alle functies opnieuw beschreven en gewaardeerd. Een aantal kleinere organisatiewijzigingen is in 2018 doorgevoerd.

#### *Kwartaalbijeenkomsten*

Vanaf het 2<sup>e</sup> kwartaal 2018 is aan het eind van ieder kwartaal een bijeenkomst geweest met alle medewerkers. In deze kwartaalbijeenkomsten kwamen onderwerpen aan de orde die voor iedereen relevant zijn zoals het ondernemingsplan, de AVG, het bod aan de gemeente en de prestatieafspraken, de portefeuillestrategie en assetmanagement, de integriteitscode en het verbeteren van onze processen. Doel van de bijeenkomsten is informeren van de medewerkers, het uitwisselen van ervaringen, het bespreken van nieuwe initiatieven en nieuw beleid en het bevorderen van de samenwerking binnen onze organisatie.

#### *OR*

Maandelijks overleggen de directeur-bestuurder en de OR over zaken die spelen in de organisatie. Hierbij staan samenwerking en transparantie voorop. De samenwerking en de betrokkenheid vroeg in de processen, ervaart de OR als prettig. De OR ziet dit ook als een noodzaak om effectief mee te kunnen denken en tot een goede samenwerking te komen.

Een lid van de OR heeft in 2018 afscheid genomen van De Goede Woning. Hierdoor is er een vacature ontstaan. De reservekandidaten zijn benaderd en hebben van hun positie afgezien waarvan 2 kandidaten in verband met hun pensioen op korte termijn. Hierdoor is er besloten om verkiezingen uit te schrijven in 2019.

## **2.6.2. ICT**

Na een intensieve voorbereiding in 2017 zijn we op 8 januari 2018 overgestapt van ons "oude" ERP-systeem Tobias naar Tobias AX. De conversie van de data naar en het in gebruik nemen van Tobias AX is zonder grote problemen verlopen. Ook zijn we binnen het vooraf gestelde budget gebleven. Een belangrijke nieuwe functionaliteit die we in gebruik hebben genomen is het digitaal verwerken van de binnenkomende facturen. Hiermee hebben we bereikt dat we in ons nieuwe kantoor volledig papierloos kunnen werken. Daar waar nodig is adequate nazorg verleent om er voor te zorgen dat de reguliere processen zo snel mogelijk weer goed konden worden uitgevoerd. De implementatie is uitgevoerd met de 'Rapid-start' methode hetgeen betekent dat onze leverancier Aareon een standaard voor woningcorporaties bij ons heeft uitgerold. Na de live-gang zijn we direct aan de slag gegaan met

het verfijnen van deze inrichting. Dit en het opstellen van goede rapportages uit onze nieuwe systemen is een doorlopend proces.

Gelijk met de overgang naar Tobias AX zijn we ook live gegaan met ons nieuwe klantcontact software IRIS van Kubion. Extern zijn we live gegaan op 20 maart. Dit betreft een nieuwe website en een klantportaal voor onze huurders. Hiermee hebben we weer een volgende stap gezet op het gebied van digitalisering. Huurders kunnen nu zelf reparatieverzoeken indienen en plannen, en ook hun gegevens wijzigen.

Met het betrekken van ons nieuwe pand hebben we gelijk ook een aantal ICT gerelateerde zaken aangepakt. Zo zijn onze servers vernieuwd en zijn we overgestapt van Windows server 2008 naar 2016. De telefooncentrale is gemigreerd van een traditionele centrale naar de Cloud (VOIP) waarbij vaste en mobiele telefonie is geïntegreerd. We maken geen gebruik meer van vaste telefoons op kantoor. Iedere medewerker heeft een zakelijke mobiele telefoon waarmee het activiteit gerelateerd werken in ons kantoor en op externe locaties wordt ondersteund.

### 2.6.3. Processen

In 2018 zijn er zoals eerder gemeld vele veranderingen geweest binnen De Goede Woning. Veranderingen die van invloed zijn op onze dagelijkse processen, zoals de reeds eerdergenoemde overgang naar een nieuwe versie van ons primaire systeem, een klantportaal en een andere manier van werken in ons nieuwe kantoor. Dit maakt dat processen zijn veranderd, maar ook dat de behoefte aan inzicht aan onze processen is toegenomen. Door de komst van een groot aantal nieuwe collega's is de vraag naar inzicht en uniformiteit nog groter geworden. In 2018 zijn we gestart met het inzichtelijk maken over welke processen we het hebben en waar de behoefte het grootst is om te optimaliseren. Tevens hebben we procesverantwoordelijken benoemd voor deze processen zodat er meer eigenaarschap ontstaat. Begin 2019 stellen we een plan van aanpak op om onze processen te optimaliseren.

### 2.6.4. Functioneel beheer

Wij worden steeds afhankelijker van goed werkende programmatuur. Ook is er een grote behoefte om de processen goed te laten aansluiten bij de steeds verder toenemende digitale mogelijkheden binnen ons werkveld.

Om alle programmatuur goed te laten functioneren is het belangrijk dat er:

- afstemming plaatsvindt tussen de bedrijfsprocessen;
- continue aandacht gegeven wordt aan de kwaliteit van de benodigde gegevens;
- duidelijke werkinstructies zijn opgesteld om de gegevens uit de processen op een juiste en uniforme manier te verwerken;
- gecontroleerd wordt dat updates van applicaties geen nadelige gevolgen hebben bij implementatie.

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

In september 2018 is dan ook begonnen met de inrichting van de Functioneel Beheerorganisatie. Als eerste is vastgesteld welke processen binnen onze organisatie worden uitgevoerd. Hierbij is de CORA-methodiek als uitgangspunt gekozen. Medewerkers zijn op basis van hun competenties gevraagd deel te nemen aan het Functioneel Beheer. De inhoudelijke uitwerking van het Functioneel Beheer is vastgelegd in het Functioneel Beheerplan.

### 2.6.5. Informatiebeveiligingsbeleid

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

Steeds vaker proberen onbevoegden zich op onrechtmatige wijze toegang te verschaffen tot gegevens van instellingen. 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 dat wij na een geval van dataverlies ons snel kunnen herpakken, met een minimale impact voor de business.

In 2018 hebben wij een informatiebeveiligingsbeleid opgesteld. Hierin is omschreven hoe wij omgaan met informatiebeveiliging binnen onze organisatie. Op basis van dit beleid vindt jaarlijks controle plaats van de uitvoering van het beleid conform de plan-do-check-act cyclus.

De volgende maatregelen worden door ons toegepast:

- “Clean desk” policy;
- gebruik van een beveiligde internetverbinding;
- controle op toegekende bevoegdheden;
- logische toegangsbeveiliging tot programmatuur;
- gebruik maken van wachtwoorden;
- fysieke maatregelen voor toegangsbeveiliging;
- medewerkers hebben alleen toegang tot gegevens die zij nodig hebben voor uitvoering van hun werkzaamheden (doelgebonden toegangscontrole);
- versleuteling van gevoelige bestanden die worden verzonden.

## 2.6.6. Interne beheersing

### *Risicomanagement*

Een belangrijk onderdeel van het besturen van een organisatie is het nagaan op welke plaatsen welke risico's worden gelopen en of die voldoende beheerst worden. Op basis van het jaarplan 2018 is een strategische risicoanalyse opgesteld voor 2018. In deze risicoanalyse zijn risico's benoemd die mogelijk het behalen van onze doelen in de weg staan. Deze risico's zijn beoordeeld op kans en impact, om te bepalen in welke risicoklasse ze ingedeeld zijn. Op basis daarvan zijn beheersmaatregelen benoemd om de risico's te beheersen. De grootste risico's die zijn opgenomen betreffen onder andere: de stijgende bouwkosten en de krapte binnen de bouwsector. Dit heeft financiële gevolgen voor onze bouwplannen en levert ook vertraging op in de bouw. Dit heeft een beperkend effect op onze ambities met betrekking tot het verbeteren van de beschikbaarheid voor onze huurders. Naast deze twee externe factoren is ook de organisatiekracht bij de gemeente hierop van groot belang. Het verkrijgen van grondposities en ontwikkelmogelijkheden is van groot belang om onze nieuwbouwproductie te kunnen realiseren.

Tevens hebben we meerdere risico's benoemd die betrekking hebben op de interne organisatie zoals digitalisering in combinatie met strengere wetgeving omtrent privacy, ontwikkeling van competenties van medewerkers en het ontbreken aan uniformiteit in onze processen. Op al deze onderwerpen zijn stappen gezet in 2018 om de organisatie te verbeteren. Te denken valt aan de implementatie van de AVG en het opstellen van een informatiebeveiligingsbeleid, zoals beschreven in paragraaf 2.6.4.

Informatiebeveiligingsbeleid. Het vastleggen van onze operationele risico's komt terug in het plan met betrekking tot de optimalisatie van onze processen en zal in 2019 veel aandacht krijgen.

Eind 2018 hebben we een specifieke fraude-risicoanalyse opgesteld. Hierin hebben we vastgelegd welke risico's wij zien die zich door zowel interne- als externe fraude voor kunnen doen. De beheersmaatregelen die hierop zijn genomen, zijn vastgelegd. Het gaat bijvoorbeeld om functiescheidingen, beperken van specifieke autorisaties, 4-ogen controles en het onder de aandacht hebben van de integriteitscode.

Naast de strategische- fraude- en operationele risico's, hebben we ook te maken met risico's binnen de verschillende renovatie- en nieuwbouwprojecten. De fasebeslisdocumenten bevatten als vast onderdeel een risicoparagraaf. Hier worden de specifieke projectrisico's benoemd met de eventueel benodigde beheersmaatregelen.

### *Interne controles*

In 2018 zijn alle interne controles die worden uitgevoerd geanalyseerd en beoordeeld op nut en noodzaak. Daarnaast is een eerste aanzet gemaakt om de interne controles te splitsen in 1<sup>e</sup> lijnscontroles en 2<sup>e</sup> lijnscontroles. Deze analyse en nieuwe indeling heeft ertoe geleid dat 13 controles (1<sup>e</sup> lijns) zijn komen te vervallen. Hier zijn diverse redenen voor, bijvoorbeeld doordat processen nu geautomatiseerd verlopen of doordat gebleken is dat er geen enkele keer bevindingen zijn gedaan

binnen de controle en de risico's erg laag zijn. In het 4<sup>e</sup> kwartaal is een nieuw controleplan opgesteld voor 2019. Hierin is een onderverdeling tussen 1<sup>e</sup> lijnscontroles en 2<sup>e</sup> lijnscontroles gemaakt. Daaraan is ook de wijze van rapporteren gekoppeld. 1<sup>e</sup> lijnscontroles worden vastgelegd, maar niet apart gerapporteerd aan directie en RvC. Bij de 2<sup>e</sup> lijnscontroles is dit wel het geval. Voor 2019 staat verdere professionalisering van de interne beheersing op de agenda. Zowel de uitvoering van het controleplan en de rapportage over de interne controle als de optimalisatie van onze processen inclusief het vastleggen van onze operationele risico's dragen hieraan bij.

### 2.6.7. Van volgend naar sturend

#### *P&C cyclus*

In het kader van het 'in control' zijn als organisatie, is in 2018 de planning & control (P&C) cyclus opgesteld. Deze is tot stand gekomen aan de hand van bestaande planningen, diverse gesprekken met collega's die vanuit hun functie betrokken zijn bij de P&C cyclus en vanuit de visie hoe we in control willen zijn op het begroten en verantwoorden, werkzaamheden waar mogelijk spreiden over het jaar en daarmee piekbelasting zoveel mogelijk voorkomen. Hiermee gaan we van volgend naar sturend.

#### *Nieuwe opzet Q rapportage*

In 2018 hebben we een nieuwe format gemaakt voor de Q-rapportages. De basis van deze format wordt gevormd door de zes strategische doelstellingen uit het geactualiseerde ondernemingsplan 2015-2018, het jaarplan 2018, de bestaande KPI's en de prestatieafspraken met de RvC. Per strategische doelstelling brengen we in beeld welke KPI's er zijn, wat de norm is en in hoeverre dit is gerealiseerd in desbetreffend kwartaal. Dit wordt weergegeven via een stoplichtmodel. Daar waar de realisatie niet volgens planning dan wel afspraak verloopt, wordt de uitleg hierover schriftelijk toegelicht en worden waar van toepassing vervolgacties weergegeven op basis van het 'management by exception' principe. Over het algemeen is de realisatie de werkelijke realisatie in desbetreffend kwartaal daar waar de realisatie cumulatief is, is dit aangegeven.

## 3. Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018

### 3.1. Huurdersorganisatie IDGW, bewonerscommissies en vrijwilligers

In 2018 hebben we een plan van aanpak opgesteld voor het verbeteren van de huurdersparticipatie. Het doel van dit participatieplan is het opzetten van een toekomstgerichte samenwerking met bewoners, waarbij bestaande structuren zoals de huurdervereniging en bewonerscommissies worden uitgebreid met thema- en projectgerichte vormen. Een voorbeeld hiervan is het aanschuiven van bewonerscommissies bij de Verenigingen van Eigenaren in de VvE's van de Bossenflats. Het vertrekpunt in het participatieplan is de participatieladder. De ingezette vormen vullen elkaar zodanig aan, dat een gedragen huurdersvertegenwoordiging richting geeft aan het ontwikkelen, uitvoeren en evalueren van het beleid van De Goede Woning. Vanaf Q1 van 2019 wordt dit plan uitgewerkt in project- en wijkparticipatieplannen.

In 2018 heeft onze huurdersorganisatie In De Goede Woning (IDGW) vier keer overleg gehad met de bestuurder. Daarnaast heeft IDGW een actieve bijdrage geleverd aan het jaarlijkse bod en de prestatieafspraken tussen IDGW, de gemeente en de Zoetermeerse corporaties. We hebben 13 Bewonerscommissies, waar we regelmatig mee overleggen over complex- of buurtgerelateerde zaken. Aan het einde van het jaar hebben we in een informele setting in een zogenaamde 'eat, meet and greet' onze huurdersvertegenwoordigers bedankt.

Op 18 oktober hebben de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden een intentieovereenkomst tot samenwerking ondertekend. Het initiatief is genomen door SVH en 11 huurdersorganisaties uit de regio Haaglanden nemen hieraan deel. Ook IDGW doet hieraan mee. De insteek is om samen te werken op het gebied van regionale prestatieafspraken. Daarnaast biedt deze samenwerking ook nieuwe kansen voor professionalisering.

### 3.2 Maatschappelijke belanghouders

In 2018 hebben we met verschillende maatschappelijke belanghouders samengewerkt. Hieronder een beknopt overzicht van deze belanghouders.

#### *De gemeente Zoetermeer*

Met de gemeente hebben we in 2018 diverse malen gesproken over ons bod 2019 en de prestatieafspraken 2019. In gesprekken die wij in 2018 hebben gevoerd met de nieuwe wethouder Wonen en de burgemeester van Zoetermeer komt naar voren dat beiden ons als belangrijke partner in Zoetermeer zien voor wat betreft de bouw en het beheer van corporatiewoningen. Dit is een goed uitgangspunt om de beoogde aantallen nieuwbouwwoningen te realiseren. Want zonder de sociale grondposities kunnen wij onze nieuwbouwambities en die van de gemeente niet realiseren. Een ander speerpunt van de prestatieafspraken is doorstroming. Hierin trekken de gemeente en corporaties gezamenlijk op, door hier financieel in te investeren en een plan voor te maken.

In september 2018 hebben we samen met Vestia en Vidomes een kenniscafé georganiseerd. Dit was bedoeld om de (nieuwe) raads- en commissieleden te informeren over volkshuisvestelijke zaken. Acht partijen waren vertegenwoordigd waarvan een aantal met meerdere personen. Het was een goede bijeenkomst met veel interactie en interesse vanuit de aanwezigen in wat we vertelden. Anders dan voorgaande jaren zijn we nu wat meer op de inhoud ingegaan en dat werd positief gewaardeerd door de aanwezigen.

#### *Zorg- en welzijnsinstellingen*

In 2018 is in samenwerking tussen de gemeente Zoetermeer en de drie corporaties in Zoetermeer een start gemaakt met het opstellen van een convenant voor het begeleid wonen. Doel is om mensen die intramuraal wonen maar de stap kunnen maken naar zelfstandig wonen, deze kans te bieden. Om deze stap te kunnen maken naar zelfstandig wonen is in eerste instantie nog passende zorg en begeleiding noodzakelijk. Een nader af te spreken aantal woningen willen we aan deze doelgroep verhuren, in nauwe afstemming met de zorgleverancier.

Daarnaast is er met Impegno een soortgelijke constructie voor de begeleiding van jongeren, die hun eerste stap zetten in het zelfstandig wonen, zoals eerder beschreven in paragraaf 2.3.6 Bijzondere doelgroepen.

#### *Corporaties in Zoetermeer en de regio*

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

### 3.3 Externe belanghouders

#### *AW/WSW*

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

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

In 2018 is in februari een kennismakingsgesprek geweest tussen de directeur-bestuurder en de accountmanager van het WSW en met de accountmanagers van de AW in oktober 2018. De AW heeft De Goede Woning in december 2018 in de oordeelsbrief laten weten dat zij geen aanleiding ziet om De Goede Woning integraal te onderzoeken, zoals ook weergegeven in 4.1. Toezichtsbrief.

## 4. Bestuursverklaringen

### 4.1. Toezichtbrief

In 2018 hebben wij twee toezichtbrieven ontvangen van de AW. In de tweede brief bevestigde de AW dat de in de eerste brief gemaakte opmerkingen zijn opgepakt. Op basis van de risicoselectie en hieruit volgende risicogerichte benadering van woningcorporaties ziet de AW vooralsnog geen aanleiding om De Goede Woning integraal te onderzoeken.

### 4.2. Investeringsbesluiten

In 2018 zijn diverse investeringsbesluiten na goedkeuring in het MT, ter vaststelling voorgelegd aan de raad van commissarissen. Het betreft de volgende investeringsbesluiten: Saturnusgeel (aangepast investeringsbesluit i.v.m. gestegen bouwkosten), Plataanhout, meerwerk Palenstein (twee maal), Stadskwartier (voorlopig).

### 4.3. Verklaring van de statutair bestuurder

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart, voor zover zij daar kennis van heeft, dat alle uitgaven door stichting De Goede Woning in het boekjaar 2018 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 2018 op opgesteld.

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarstukken, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2018, op 8 mei 2019 vastgesteld.

Mariëtte Heemskerk  
directeur-bestuurder

### 4.4. Verklaring van de raad van commissarissen

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

## 5. Verslag van de raad van commissarissen

### 5.1. Focus in 2018

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

- de verdere ontwikkeling, professionalisering en bedrijfscultuur van de organisatie;
- het in voorbereiding zijnde Ondernemingsplan 2019–2021;
- de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en de energietransitie en de betekenis hiervan voor het beleid van De Goede Woning;
- de portefeuillestrategie;
- toekomstige investeringen.

### 5.2. Ontwikkelingen binnen de organisatie

Het jaar 2018 betekende voor De Goede Woning op een aantal fronten een nieuwe start: op 1 januari van het jaar trad Mariëtte Heemskerk aan als nieuwe bestuurder en in februari verhuisde de organisatie naar een nieuw onderkomen in Zoetermeer. Mariëtte Heemskerk geeft met kracht leiding aan de verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie van De Goede Woning. De bedrijfscultuur is in 2018 diverse malen besproken, onder meer over de personele veranderingen in de organisatie en het ziekteverzuim. Ook zijn de actuele maatschappelijke en politieke ontwikkelingen in het kader van duurzaamheid en de wijze waarop De Goede Woning hier uitvoering aan wil en kan geven, uitvoerig aan bod geweest. De Goede Woning rondde het eerste grote 'Nul-op-de-Meter'-project (NOM-project) af. Ook in 2019 staan deze onderwerpen op de agenda van de RvC.

### 5.3. Ondernemingsplan 2019-2021

De Goede Woning is in 2018 gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan, waarbij sprake is geweest van een brede consultatie zowel binnen als buiten de organisatie. Ook de RvC is hierbij nauw betrokken geweest. Zo heeft de RvC enkele bijeenkomsten met medewerkers bijgewoond. De RvC heeft het belang van betaalbaarheid, duurzaamheid en een goede klantrelatie onderschreven. Het Ondernemingsplan 2019–2021 is in de eerste bijeenkomst van de RvC in 2019 vastgesteld.

### 5.4. Portefeuillestrategie

De RvC heeft in december 2018 de portefeuillestrategie vastgesteld. De portefeuillestrategie geeft nadere invulling aan de doelen zoals verwoord in het ondernemingsplan. In de portefeuillestrategie zijn zes strategische doelstellingen opgenomen: betaalbaarheid (1) en beschikbaarheid (2) van woningen, de huurders moeten zich thuis kunnen voelen in hun woning (3), duurzaamheid van het bezit (4), dienstverlening digitaal waar het kan (5), anders waar nodig en een optimale bedrijfsvoering (6). In het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB was ervoor gekozen het segment niet-DAEB af te bouwen naar nul. Nu is echter besloten uiteindelijk te komen tot een minimum aantal van 100 woningen in dit segment omwille van de nodige flexibiliteit.

### 5.5. Toekomstige investeringen

De Goede Woning heeft een investeringsprogramma voor de komende jaren. Naast nieuwbouw, gaat het hier om sloop/nieuwbouw, renovatie en het verduurzamen van het bezit. De RvC heeft kennisgenomen van alle plannen. Of de plannen gerealiseerd kunnen worden hangt sterk af van een aantal factoren. Gezamenlijk is geconstateerd is dat de duurzaamheidsinvesteringen kostbaar zijn. Om de financiële continuïteit ook op lange termijn te waarborgen, zullen wijzigingen in het beleid noodzakelijk zijn. Begin 2019 wordt de haalbaarheid van de duurzaamheidsmaatregelen opnieuw getoetst. Dit zal mogelijk leiden tot aanpassing in de (meerjaren)begroting.

Een andere onzekerheid is dat er voor nieuwbouwprojecten ook grond beschikbaar moet zijn. Aangezien de gemeente Zoetermeer het convenant 'Gaten dichten in Haaglanden 2017-2026' niet heeft ondertekend en het percentage sociale huurwoningen in de stad terug wil brengen, is onzeker of alle plannen gerealiseerd kunnen worden. De RvC volgt de planvorming en mogelijke bijstelling van de plannen op de voet.

## 5.6. Overige gespreksonderwerpen (volkshuisvestelijk)

In 2016 zijn de regionale prestatieafspraken 2016-2019 tussen de gemeente en de Zoetermeerse woningcorporaties vastgesteld. Daarnaast worden jaarlijks afspraken gemaakt. De RvC is over de prestatieafspraken voor 2019 geïnformeerd, waarin als speerpunt is opgenomen dat De Goede Woning een regierol verwacht van de gemeente bij onder meer nieuwbouw. De Goede Woning kan zonder sociale grondposities haar nieuwbouwambities en die van de gemeente niet realiseren. Het thema leefbaarheid is tot genoegen van de RvC in de prestatieafspraken meer expliciet gemaakt.

### *Herstructurering Palenstein*

De herstructurering van Palenstein is veelomvattend. In het najaar van 2018 zijn de laatste NOM-woningen opgeleverd. Helaas is de sloop van de Jan van Beierenflat vertraagd en pas in december afgerond. Hierover heeft een juridische procedure plaatsgevonden. De RvC is geïnformeerd. De RvC heeft de bestuurder geadviseerd kritisch naar de risicoverlegging te kijken en volgt de ontwikkelingen nauwlettend op basis van de periodieke rapportage hierover van de bestuurder.

### *De Elementen*

Naar aanleiding van geconstateerde gebreken in het complex De Elementen, is de aannemer aansprakelijk gesteld. Hangende de procedure zijn herstelwerkzaamheden gestart. De RvC heeft kennisgenomen van het verloop van de procedure en de werkzaamheden en de wijze waarop de bewoners hierover geïnformeerd worden. De bestuurder rapporteert periodiek over De Elementen; op die manier is het voor de RvC mogelijk de ontwikkelingen goed te monitoren.

### *Verkoop Lansingerland*

De RvC ging in 2018 akkoord met het besluit tot verkoop van 134 woningen in Lansingerland.

### *Huurbeleid*

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

### *Klachten*

Voor de RvC is een goede afhandeling van klachten van de huurders van groot belang. De RvC laat zich door middel van de kwartaalrapportage van de bestuurder informeren over de klachten die bij De Goede Woning worden ingediend. De RvC heeft geconstateerd dat de informatie over aard en omvang van de klachten zich niet altijd laten vangen door de rapportage van de klachten. Daarom is in 2018 gewerkt aan het opzetten van een nieuwe klachtenprocedure, die in december formeel is vastgesteld en na verkregen instemming van IDGW in januari 2019 volledig is geïmplementeerd. De RvC hecht veel waarde aan een goed inzicht in de behandeling van klachten en volgt daarom dit onderwerp met belangstelling.

## 5.7. Overige gespreksonderwerpen (financieel)

### *Jaarplan 2019*

In december 2018 keurde de RvC het Jaarplan 2019, dat onderdeel is van de begrotingsdocumenten 2019, goed. De doelen zijn gekoppeld aan de strategische speerpunten die voortkomen uit het concept-Ondernemingsplan 2019-2021 (dat begin 2019 door de RvC is vastgesteld). Belangrijkste speerpunten zijn het Een passend huis, Wooncomfort, Prettig wonen in de wijk en Kwaliteit van onze dienstverlening. Voor 2019 vertalen deze speerpunten zich in een groot aantal doelstellingen, waarvan een deel inmiddels al in gang is gezet.

### *Jaarrekeningen 2017*

De Auditcommissie heeft de jaarstukken 2017 beoordeeld en besproken met de bestuurder, de business controller en de accountant. De Auditcommissie heeft de RvC in juni 2018 geadviseerd de jaarrekening vast te stellen en de voorstellen tot resultaatbestemming goed te keuren.

De RvC heeft de jaarrekeningen overeenkomstig het advies van de Auditcommissie in juni 2018 in het bijzijn van de accountant met de bestuurder behandeld. Hierna heeft de RvC de jaarrekeningen

vastgesteld, de voorstellen tot resultaatbestemming goedgekeurd en decharge verleend aan de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid.

In december 2018 heeft de RvC het auditplan van de accountant goedgekeurd, alsmede een opdracht aan de accountant voor een IT-audit.

#### *Interimcontrole en managementletter*

In december van het verslagjaar heeft de Auditcommissie in de RvC-vergadering een terugkoppeling gegeven van het gesprek met de accountants inzake de managementletter en de interim-controle. Over de actiepunten zijn afspraken gemaakt met de accountant en de bestuurder.

#### *Begroting 2019 en Meerjarenprognose 2019-2021*

In december 2018 keurde de RvC de begroting voor 2019 goed. De portefeuillestrategie is de basis geweest voor de meerjarenbegroting en de begroting in zijn totaliteit. De RvC nam kennis van de Meerjarenprognose 2019-2028.

#### *Investeringsbesluiten*

In 2018 heeft de RvC de volgende investeringsbesluiten goedgekeurd:

- investeringsbesluit Plataanhout (27 gestapelde 3-kamerwoningen);
- aangepast investeringsbesluit Saturnusgeel (realisatie van 21 woningen);
- extra investeringbesluit inzake NOM woningen Palenstein (meerwerk);
- voorlopig investeringsbesluit Stadskwartier Palenstein (stichtingskosten en meerinvestering in verband met wijziging naar gasloos energieconcept).

De RvC heeft er kennis van genomen dat het voormalige kantoorpand van De Goede Woning, Storkstraat 6 te Zoetermeer, in de verkoop staat. In 2018 is het anti-kraak bewoond.

#### *Risicobeheersing*

De RvC heeft in 2018 bij de verschillende besluiten bijzondere aandacht besteed aan de risico's die hiermee gepaard gaan. De business controller onderwerpt alle verstrekkende besluiten in een afzonderlijk bij de stukken gevoegde notitie aan een eigen, onafhankelijke beoordeling. Verstrekkend zijn in elk geval besluiten waarmee een bedrag vanaf € 3 mln. gemoeid is.

De RvC heeft met de bestuurder ook gesproken over de 'soft controls' en de mate waarin deze gemeten moeten worden.

In 2018 is voortgang bij de verdere implementatie van het risicomanagement met de businesscontroller en de bestuurder besproken.

## **5.8. Overige gespreksonderwerpen (ambassadeursrol)**

De RvC hecht er waarde aan dat zowel de bestuurder als de RvC contacten onderhoudt met de stakeholders van De Goede Woning. De RvC wordt uitgenodigd bij zowel formele als informele bijeenkomsten met de stakeholders. In dit kader is in 2018 een delegatie van de RvC aanwezig geweest bij een aantal bijeenkomsten met huurders, onder meer in het kader van het Ondernemingsplan.

#### *Overleg met huurders*

In 2018 sprak de RvC met bestuursleden van IDGW (In De Goede Woning), de huurdersvereniging van De Goede Woning. Besproken zijn onder meer de samenwerking van IDGW met De Goede Woning, onder meer bezien in het licht van de personele wijzigingen bij De Goede Woning. Ook de communicatie tussen IDGW en de bewonerscommissies, het klachtenbeleid en de lokale prestatieafspraken kwamen aan de orde. De RvC voelt en toont zich betrokken bij de belangen van de huurders, acht een goede relatie met IDGW van buitengewoon groot belang en vindt het essentieel dat IDGW een stevige en sterke vereniging blijft die zich blijft professionaliseren.

Niet alleen tijdens het formele overleg spraken leden van de RvC met vertegenwoordigers van IDGW en met huurders, maar ook op informele momenten, zoals tijdens een pizzasessie.

### *Medezeggenschap*

Medezeggenschap binnen de organisatie is van groot belang. De RvC laat zich door de bestuurder informeren over de ontwikkelingen rond de OR. In 2018 heeft de RvC overleg gehad met de OR (buiten aanwezigheid van de bestuurder). In dit overleg werd teruggeblikt op de wervings- en selectieprocedure van de nieuwe bestuurder. Daarnaast stonden het samenspel tussen de nieuwe bestuurder en de OR, de nieuwe locatie van De Goede Woning en de instemmings- en adviesaanvragen aan de OR centraal.

### *Gesprekken businesscontroller en Financieel manager*

De RvC heeft zowel een gesprek met de businesscontroller als de financieel manager gevoerd.

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

## 5.9. Overige gespreksonderwerpen (governance)

### *Integriteit en onafhankelijkheid*

De Goede Woning beschikt over de volgende integriteitsregelingen:

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

Het toezien op een integer functionerende organisatie is belangrijk. In 2018 was er één melding naar aanleiding van een overtreding van de integriteitscode door een medewerker. Naar aanleiding van deze overtreding is geïnventariseerd of de situatie vaker voorkwam. Dit bleek zo te zijn. De desbetreffende medewerkers zijn hierop gewezen en er is in de gehele organisatie aandacht aan besteed. Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen vermoeden is van foute intenties, misbruik of iets van dien aard.

### *Governancecode Woningcorporaties*

In 2018 zijn de statuten geactualiseerd om deze in lijn te brengen met de Veegwet Wonen. Het betreft hier onder meer aanpassingen in de bepalingen omtrent de termijnen van de RvC, uitgangspunten inzake de samenstelling en besluitvorming van de RvC en de regeling van ontstentenis en belet van de RvC.

## 5.10. Overige gespreksonderwerpen (werkgeversrol)

### *Invulling bestuur en benoemingstermijn*

Het bestuur van De Goede Woning bestaat uit één statutair directeur-bestuurder, Mariëtte Heemskerk. Zij is per 1 januari 2018 benoemd voor een periode van vier jaar. Mevrouw Heemskerk heeft haar functie als bestuurder in het verslagjaar onafhankelijk kunnen uitoefenen.

### *Jaarlijkse beoordeling*

Met de bestuurder is de volgende beoordelingscyclus afgesproken:

- maart: doelstellingengesprek (vooruitkijkend);
- september: voortgangsgesprek;
- maart: beoordelingsgesprek (terugkijkend).

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

In 2018 heeft de Remuneratiecommissie een doelstellingengesprek en een voortgangsgesprek gevoerd met de bestuurder. De inhoud hiervan is vastgelegd in een verslag dat gedeeld is met de voltallige RvC.

### *Beloningskader*

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

### *Beloning bestuurder*

De remuneratie voor de bestuurder in 2018 als volgt:

- bruto jaarvergoeding € 127.397;
- variabele beloning € 0;
- pensioenbijdrage werkgever € 20.192;
- bedrijfsauto (fiscale bijtelling): € 0;
- vergoeding ziektekostenverzekering € 0;
- netto onkostenvergoeding € 0;
- bijdrage WIA-excedent/plus: € 412;
- p.m. de pensioenbijdrage is exclusief Flow-premie (2018: € 96).

De beloning is lager dan de maximale beloning conform de WNT. Met de bestuurder is afgesproken dat de honorering op basis van het functioneren in een aantal stappen kan groeien naar de maximale beloning conform de WNT in de bij de functie behorende bezoldigingsklasse.

Jaarlijks wordt door de accountant getoetst of de honorering nog past binnen de uitgangspunten van de WNT.

### *Geen andere topfunctionaris*

Binnen De Goede Woning is in 2018 geen andere topfunctionaris werkzaam geweest; ook is er geen sprake van een gewezen bestuurder.

### *PE-punten*

Mevrouw Heemskerk behaalde in 2018 58,5 PE-punten.

## 5.11 Over de RvC

### *Samenstelling*

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

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

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

In 2018 hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van tegenstrijdig belang.

### *Toetreding nieuwe leden; werving nieuw lid*

Per 1 januari 2018 eindigde de tweede en tevens laatste benoemingstermijn van Raymond Pijpers. Per 1 maart 2018 eindigde de tweede en tevens laatste benoemingstermijn van Maarten Souverijn. Na een wervings- en selectieprocedure in 2017, uitgaande van geactualiseerde profielschetsen en ondersteund door een extern bureau, heeft de RvC twee nieuwe leden benoemd. De RvC heeft Karel Sant per 1 januari 2018 benoemd; vooral zijn specifieke kennis en ervaring ten aanzien van vastgoed zijn hierin doorslaggevend. Johan Schudde is per 1 maart 2018 benoemd; vooral zijn specifieke financiële kennis en ervaring ten aanzien van woningcorporaties zijn in die keuze doorslaggevend. Voor beiden is voorafgaand aan de benoeming van de Aw een positieve zienswijze ontvangen.

De RvC dankt de heren Pijpers en Souverijn voor de plezierige samenwerking en hun inzet voor De Goede Woning in de afgelopen acht jaar.

#### *Herbenoeming*

Karel Schiffer is per 1 oktober 2018 herbenoemd voor de periode van vier jaar. Voorafgaand aan de herbenoeming is van de Aw een positieve zienswijze ontvangen.

#### *Introductieprogramma nieuwe leden*

Karel Sant en Johan Schudde hebben in het kader van hun toetreding tot de RvC de nodige informatie omtrent de organisatie ontvangen. Ook hebben zij diverse medewerkers gesproken. Op die manier hebben zij snel een goed beeld van de organisatie gekregen.

#### *Werving nieuw lid*

In juli 2019 loopt de tweede termijn van Marie-Christine Schoordijk af; in verband met haar opvolging is eind 2018 een start gemaakt met de werving van een nieuw lid voor de raad van commissarissen. Daarbij wordt een beroep gedaan op een gespecialiseerd bureau.

De RvC bestond in 2018 uit de volgende leden:

#### *John van der Meulen (1952), voorzitter*

Benoeming op voordracht huurders: nee

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

Tevens lid van de Remuneratiecommissie

Functie: partner bij Lichthuys

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter Stichting Telecom- en Internetgebruikers Nederland;
- lid Raad van Toezicht Stichting Veiligheid.nl;
- voorzitter Stichting Goud van Oud Rotterdam;
- voorzitter Raad van Toezicht Zorgcentra Meerlanden;
- lid bestuur Steunstichting Arnhemse Gasthuizen.

Nederlandse nationaliteit

PE-punten in 2018: 8

Bezoldiging in verslagjaar: € 18.000 (excl. BTW)

#### *Karel Schiffer (1955), vice-voorzitter*

Benoeming op voordracht huurders: nee

In oktober 2014 benoemd in eerste termijn, in oktober 2018 herbenoemd tot oktober 2022

Tevens voorzitter van de Remuneratiecommissie

Functie: zelfstandig strategisch adviseur en toezichthouder

Relevante nevenfuncties:

- voorzitter raad van commissarissen Financieel Visie B.V.
- voorzitter raad van commissarissen Hypotheek Visie B.V.
- voorzitter raad van commissarissen Stichting Opmaat;
- lid van het bestuur Atlantic & Pacific Exchange Programm;
- lid van de raad van commissarissen Maro Investment B.V.
- voorzitter raad van Advies Bouwsteen Hypotheken B.V.
- directeur Karel Schiffer Strategisch Advies.

Nederlandse nationaliteit

PE-punten in 2018: 12

Bezoldiging in verslagjaar: € 12.000 (excl. BTW)

#### *Karel Sant (1952), lid*

Benoeming op voordracht huurders: ja

In januari 2018 benoemd in eerste termijn, in oktober 2022 benoembaar in tweede termijn tot januari 2026

Tevens voorzitter van de Investeringscommissie.

Functie: eigenaar-bestuurder van Concire & Partners

Relevante nevenfuncties:

- lid Raad van Toezicht Stichting Wijde zorg, tevens lid Auditcommissie;
- lid en moderator initiatiefgroep Wijken Innovatie Zorg TOPDelft;
- (mede)bestuurder the World is Our Home;
- (mede)initiator van The Next Web, houder/eigenaar van concept voor Young Talent Centra;
- eigenaar-bestuurder Ka-Sa Holding B.V. en Ka-Sa B.V.
- lid Lighthouse Haaglanden.

Nederlandse nationaliteit

PE-punten in 2018: 16

Bezoldiging in verslagjaar: € 12.000 (excl. BTW)

Marie-Christine Schoordijk (1968), lid

Benoeming op voordracht huurders: ja

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

Tevens lid van de Auditcommissie en de Investeringscommissie

Functie: concernsecretaris bij GVB Amsterdam

Relevante nevenfuncties:

- lid raad van commissarissen woningcorporatie Woonwaard Noord-Kennemerland;
- bestuurslid Hart voor het Vondelpark.

Nederlandse nationaliteit

PE-punten in 2018: 21

Bezoldiging in verslagjaar: € 12.000 (excl. BTW)

Johan Schudde (1974), lid

Benoeming op voordracht huurders: nee

In maart 2018 benoemd in eerste termijn, in maart 2022 benoembaar in tweede termijn tot maart 2026

Tevens voorzitter van de Auditcommissie

Functie: directeur Finance & Control Woonstad Rotterdam

Relevante nevenfuncties:

- lid raad van commissarissen en voorzitter Auditcommissie Woonpartners Midden-Holland;
- lid Financiële Commissie Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW);
- lid Klankbordgroep RJ645;
- lid NBA Stuurgroep Woningcorporaties.

Nederlandse nationaliteit

PE-punten in 2018: 61

Bezoldiging in verslagjaar: € 10.000 (excl. BTW)

Maarten Souverijn (1961)

Benoeming op voordracht huurders: nee

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

Tevens voorzitter van de Auditcommissie (tot 1 maart 2018)

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

Nevenfuncties: lid van de RvC van Dunavie in Katwijk.

Nederlandse nationaliteit

PE-punten in 2018: 6

Bezoldiging in verslagjaar: € 2.000 (excl. BTW)

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

*Bezoldiging*

De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC,

die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van prestaties van de corporatie.

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2018 is conform de maximale bedragen in de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. Over 2018 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 18.000 en voor de leden € 12.000 op jaarbasis.

Het bezoldigingsbeleid 2018 is vastgesteld op 22 februari 2018 en de bezoldiging van de bestuurder wordt na vaststelling van het jaarverslag 2018 gepubliceerd op de website van De Goede Woning. De over het verslagjaar aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening op pagina 87 en 88.

## 5.12. Over besturen en toezichthouden

### *Taken en verantwoordelijkheden*

De bestuurder (de statutaire directie) is eindverantwoordelijk voor het beleid en het functioneren van De Goede Woning. De RvC 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 RvC tevens verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast heeft de RvC als taak het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren. Ook komt de RvC een taak als 'ambassadeur' toe.

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

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

### *Werkwijze*

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

De RvC heeft een Auditcommissie en een Remuneratiecommissie ingesteld; in 2018 is besloten daarnaast een Investeringscommissie in het leven te roepen.

Deze commissies hebben als taak de besluitvorming over de onderwerpen die binnen het taakgebied van de commissie vallen, voor te bereiden. Daarbij hebben zij een voorbereidende rol op de besluitvorming van de RvC. De taken en werkwijze van deze commissies zijn vastgelegd in respectievelijk het Reglement van de Auditcommissie en het Reglement van de Remuneratiecommissie; voor de Investeringscommissie wordt het reglement in 2019 opgesteld.

### *Aantal vergaderingen*

In 2018 heeft de RvC 6 reguliere vergaderingen met de bestuurder gehouden. Voorafgaande aan de reguliere vergadering kwam de RvC telkens bijeen in een vooroverleg buiten aanwezigheid van de bestuurder. Ook is er zonder de bestuurder vergaderd met de accountant, de business controller en de manager FA & ICT.

### *Werkbezoek*

De RvC heeft een werkbezoek gebracht aan de projecten ZOC Zalkerbos en de NOM-woningen in Palenstein. Medewerkers van De Goede Woning verzorgden tijdens dit bezoek een aantal presentaties over deze projecten.

### *Auditcommissie*

In de Auditcommissie hebben Johan Schudde (voorzitter) en Marie-Christine Schoordijk zitting vanuit de RvC. In 2018 kwam de Auditcommissie driemaal bijeen. Belangrijkste agendapunten waren de managementletter, het accountantsverslag, ICT, de jaarstukken over 2017 en de begrotingsdocumenten van De Goede Woning. De accountant woonde de besprekingen van de Auditcommissie deels bij en lichtte de managementletter en het accountantsrapport toe.

#### *Opdrachtgeverschap accountant*

Deloitte was ook in 2018 de door de RvC benoemde de accountant van De Goede Woning.

Woningcorporaties vallen op dit moment nog niet onder de regeling van openbaar belang. Als een organisatie wordt aangemerkt als organisatie van openbaar belang (OOB) zijn strengere eisen van toepassing op de accountantscontrole. De RvC heeft vastgesteld dat De Goede Woning zich voorbereidt op de OOB-status.

#### *Remuneratiecommissie*

Karel Schiffer (voorzitter) en John van der Meulen vormen de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie is zes keer bijeengewees, waarvan drie keer met de bestuurder. Ook heeft een aantal informele overleggen plaatsgevonden. De overleggen stonden onder meer in het teken van de beoordelingscyclus van de nieuwe bestuurder, arbeidsvoorwaarden en de werving en selectie van een nieuw lid RvC.

#### *Permanente educatie*

De RvC heeft een opleidingsbeleid vastgesteld waarin de vereisten en de mogelijke financiële ondersteuning voor de leden is vastgelegd. In 2018 hebben de leden van de RvC in totaal € 1.350 besteed aan opleidingen, trainingen en het volgen van seminars. Het betrof onder andere diverse masterclasses en een kennissessie.

#### *Zelfevaluatie*

In december 2018 vond zoals jaarlijks gebruikelijk een zelfevaluatie plaats waarbij werd gereflecteerd op het verslagjaar. De evaluatie vond dit jaar plaats zonder begeleiding van een externe, onafhankelijke deskundige. Tijdens de evaluaties werd stilgestaan bij het samenspel tussen de bestuurder en de RvC en de werkwijze van de RvC en zijn commissies. Het tijdsbeslag blijft aanzienlijk. De leden van de RvC zijn over het algemeen tevreden over het functioneren van de RvC als geheel. De RvC vindt het van groot belang feeling te houden met de organisatie en de gevoeligheden en onderstromen ervan te onderkennen. Op jaarlijkse basis wil de RvC prioriteiten stellen en inhoudelijke speerpunten in kaart brengen. De RvC staat voor een open, kritische en constructieve dialoog met de bestuurder en acteert vanuit een proactieve houding. Tijdens de zelfevaluatie is besloten in 2019 de toezichtvisie te actualiseren en kritisch na te gaan of alle besluiten worden vastgelegd overeenkomstig de regelgeving ter zake. Ook is een aantal thema's geformuleerd waar de RvC in 2019 extra aandacht aan wil besteden, waaronder de gerichtheid op huurders en andere stakeholders.

Ten slotte is besloten tot de instelling van een Investeringscommissie. Deze commissie heeft een toetsende rol ten aanzien van vastgoedprojecten en samenhangende zaken. De Investeringscommissie start in 2019 en zal in beginsel twee keer per jaar bijeenkomen. De leden van deze commissie vanuit de RvC zijn Marie-Christine Schoordijk en Karel Sant; Karel Sant is voorzitter. De evaluatie vond deels plaats in het bijzijn van de bestuurder.

#### *Lidmaatschappen*

De commissarissen zijn allen lid van VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en waren vanuit hun lidmaatschap verplicht in 2018 vijf PE-punten (permanente educatie) te behalen. Alle leden van de RvC hebben aan die eis voldaan.

### **5.13. Vooruitblik**

Veel aandacht gaat in 2019 uit naar de verdere organisatieontwikkeling van De Goede Woning onder leiding van de bestuurder. Ook zullen de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming en de energietransitie in relatie tot de ambities van De Goede Woning in dit kader voortdurend de aandacht van de RvC hebben. Er staan De Goede Woning de komende jaren grote uitdagingen te wachten. De RvC zal de bestuurder daarbij daar waar nodig en wenselijk met raad en daad bijstaan. De RvC zal ook in 2019 proactief investeren in de contacten met huurders en andere stakeholders. Op die manier krijgt en houdt de RvC een goed beeld van wat er bij de belanghouders leeft.

#### 5.14. Slotwoord

De RvC bedankt de bestuurder en alle medewerkers van De Goede Woning van harte voor hun inzet in 2018. Dankzij hun toewijding zijn er flinke stappen gezet en heeft bijgedragen aan het woongenot van haar huurders.

De raad van commissarissen van De Goede Woning heeft deze jaarrekening en het volkshuisvestelijk verslag, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant over 2018, op 8 mei 2019 vastgesteld.

John van der Meulen (voorzitter)

Karel Schiffer (vice-voorzitter)

Karel Sant

Marie-Christine Schoordijk

Johan Schudde

## 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 2018 goed. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Een belangrijk element hierin is afstemming tussen beide organisaties over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd worden.

In 2018 zijn de volgende oordeelbrieven van de Aw ontvangen:

- Integrale oordeelsbrief 2017/2018
  - Verzoek tot indienen ontheffing verstrekt vermogen aan verbindingen;
  - Financiële continuïteit en bescherming maatschappelijk vermogen geen opmerkingen;
  - Aandacht voor een realistisch ambitie niveau bij verduurzaming.
- Oordeelsbrief 2018
  - Geen aanleiding voor een integraal onderzoek of interventies.
- Oordeel staatsteun, passendheid en huursom 2017
  - Aan deze normen is voldaan.

Het WSW heeft op basis van de dPi 2017 voor de jaren 2018 t/m 2020 een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Het risicoprofiel is vastgesteld op "Laag".

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

In de jaarrekening wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld:

- Marktwaarde in verhuurde staat;
- Beleidswaarde.

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

#### *Marktwaarde in verhuurde staat*

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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor onze woningportefeuille heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 125 miljoen gestegen naar een waarde van € 865 miljoen. Exclusief mutaties en/pf verbeteringen in het ons bezit is de stijging als gevolg van marktontwikkelingen € 152 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 17%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Per 31 december 2018 is in totaal € 520 mln. aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2017: € 398 mln.) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 400 mln. Dit impliceert dat een groot deel van de herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er 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.

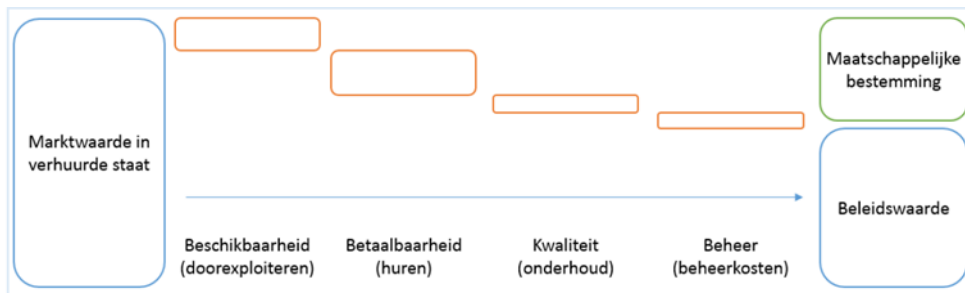
Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepalen wij

bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, alhoewel dit wel zodanig wordt ingerekend in de beleidswaarde.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin wij actief zijn. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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



#### *Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde*

De totale afslag op de marktwaarde om tot de bedrijfswaarde te komen is € 387 mln. (DAEB en niet-DAEB samen). Hiervan is de afslag voor betaalbaarheid het grootst. Deze afslag is 64% van de totale afslag. De afslag voor onderhoud is 22%, voor beschikbaarheid en beheer de resterende 12%.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit zijn belangrijke doelen in ons beleid en hiermee wordt inzichtelijk gemaakt welke financiële bijdrage wij aan deze doelen bereid zijn uit te geven. Het is ook niet verrassend dat de betaalbaarheid een zeer groot aandeel inneemt van de totale afslag. Wij vragen circa 22% minder huur dan op basis van de woningwaardering zou kunnen.

## 6.2. De financiële positie

*Historie over de afgelopen vijf jaar*

Hieronder volgt een categoriale samenvatting van de cijfers uit de jaarrekeningen van de afgelopen 5 jaar. Door de doorgevoerde stelselwijziging (met terugwerkende kracht vanaf 2015) zijn de cijfers van de waardemutaties van voor en na 2015 onderling niet vergelijkbaar <sup>1)</sup>

*Tabel 6: Samenvatting cijfers uit jaarrekeningen 2014 tot en met 2018*

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Inkomsten</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>40</b>
<b>Kosten</b>					
Verhuur- en beheer, verkoop en leefbaarheid	7	7	6	6	5
Onderhoud	22	12	7	8	7
Belasting & verzekeringen	2	2	2	2	2
Heffingen overheid	5	5	4	4	5
Rentelasten	6	6	7	7	8
<b>Totaal kosten</b>	<b>42</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>Operationeel resultaat voor VPB</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>13</b>
Waardeveranderingen vastgoed	161	-20	69	-20	-22
VPB	-8	-9	-5	-6	16
<b>Resultaat na VPB</b>	<b>154</b>	<b>-18</b>	<b>80</b>	<b>-11</b>	<b>7</b>

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

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het operationeel resultaat in 2018 aanzienlijk lager is dan de jaren daarvoor. Dit wordt veroorzaakt door een piek in het planmatig onderhoud. Dit betreft een aantal grote complexen waar in 2018 onderhoud is uitgevoerd.

De waardeveranderingen vastgoed laten grote schommelingen zien over de jaren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door externe marktomstandigheden.

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

*Prognose voor de komende vijf jaar*

De onderstaande cijfers, op basis van de meerjarenbegroting 2019-2028, geven het volgende beeld van de kasstromen in de eerstvolgende 5 jaren.

Tabel 7: Kasstromen 2019 tot en met 2023

Per jaar (ultimo) x 1 miljoen	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Inkomsten</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>51</b>
<b>Kosten</b>					
Verhuur- en beheer, verkopen en leefbaarheid	7	7	7	8	8
Onderhoud	10	9	20	9	11
Belastingen & verzekeringen	2	2	3	3	3
Heffingen overheid	5	6	6	6	6
Rentelasten	5	5	5	6	7
VPB	3	2	1	3	2
<b>Totaal</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>35</b>	<b>37</b>
<b>Operationeel resultaat na VPB</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>(Des)investeringen</b>					
Verkoop	2	3	1	1	1
Nieuwbouw	-22	-35	-18	-27	-21
Bestaand bezit	-4	-25	-18	-10	-44
<b>Totaal</b>	<b>-24</b>	<b>-57</b>	<b>-35</b>	<b>-36</b>	<b>-64</b>
<b>Mutatie financiering/geldmiddelen</b>	<b>-12</b>	<b>-44</b>	<b>-31</b>	<b>-22</b>	<b>-50</b>

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

Tabel 8: Ratio's 2019 tot en met 2023

Kengetallen DAEB en Niet-DAEB	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR (2019 gewogen 5 jaar)	1,4	3,2	3,7	1,8	3,3	3,2
Solvabiliteit obv Beleidswaarde	20%	61	54	49	45	39
LTV obv Beleidswaarde	75%	38	48	52	53	62
Dekkingsratio obv Marktwaarde	70%	24	30	32	32	37

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

Aan nieuwbouw verwachten wij de komende 5 jaar circa € 124 mln. uit te geven. Aan verduurzaming van bestaand bezit circa € 102 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 (2023) is de leningenportefeuille naar verwachting opgelopen met circa € 155 mln. tot € 325 mln.

#### *Mutaties in het vermogen*

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

Begin 2018 is ons vermogen € 548 mln. Het positieve operationele resultaat voor VPB is € 1 mln. De vermogensmutaties zijn circa € 161 mln. positief. De VPB last bedraagt totaal € 8 mln. waarmee het resultaat na belastingen uitkomt op € 154 mln. positief. Dit bedrag is volledig toegevoegd aan ons vermogen waarmee eind 2018 ons vermogen uitkomt op € 702 mln.

### 6.3. Scenario's in de Meerjarenbegroting 2019 t/m 2028

In deze begroting zijn een tweetal scenario's uitgewerkt:

- 1 Een scenario met een sterkere kostenstijging van het onderhoud en investeringen de komende 5 jaar;
- 2 En daar bovenop een scenario waarbij wij geen extra vergoedingen kunnen/willen vragen voor duurzaamheidsmaatregelen.

Scenario 1 leidt uiteraard tot hogere uitgaven voor onderhoud en investeringen waardoor wij meer financiering moeten aantrekken. Dit heeft als gevolg dat onze ratio's een jaar eerder beginnen te knellen, maar nog niet binnen de horizon van 5 jaar.

Toevoeging van scenario 2 heeft als effect dat er minder inkomsten zijn en er iets meer financiering moet worden aangetrokken. Het totale effect is echter niet materieel anders dan alleen scenario 1.

#### *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 2019-2028. Deze begroting verschaft, rekening houdend met verschillende uitgangspunten, tevens inzicht in de liquiditeits- en financieringsstroom. De uitkomst van deze informatie biedt een betrouwbare basis voor het nemen van beleidsbeslissingen op het gebied van toekomstige investeringen en de financiering daarvan. In deze begroting is tevens aangegeven op welke wijze de rente- en rendementsrisico's binnen algemeen aanvaardbare proporties zijn teruggebracht.

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

#### *Vennootschapsbelasting*

Tot en met het jaar 2016 hebben wij geen vennootschapsbelasting betaald. Als gevolg van veel lagere WOZ-waardes in de jaren 2012 en 2013 is er afgewaardeerd op de fiscale waarde van ons bezit waardoor een aanzienlijk fiscaal verlies is ontstaan. Door de sterke stijging van de WOZ-waardes de afgelopen jaren en ons positief operationeel resultaat is dit compensabel verlies in 2017 volledig verrekend. Vanaf het jaar 2017 betalen wij vennootschapsbelasting.

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

Voorzichtigheidshalve hebben wij de in de jaarrekening het standpunt van de Belastingdienst gevolgd.

## 6.4. Bezwaren en vervreemden

Wij hebben in 2018 totaal 55 woningen verkocht aan een belegger omdat deze woningen niet passen in onze portefeuillestrategie. Ook hebben wij 62 losse garages verkocht. Aan onze collega 3B Wonen hebben wij 134 woningen (terug)verkocht welke gelegen zijn in de gemeente Lansingerland. Deze woningen werden al beheerd door 3B Wonen en hebben wij in 2010 en 2014 gerealiseerd om hen financieel te ondersteunen. Daarnaast hebben wij 5 sociale huurwoningen verkocht en 2 vrije sectorwoning aan particulieren voor eigen bewoning. Er zijn geen woningen verkocht aan de zittende huurders. De woningen (en garages) zijn verkocht tegen marktwaarde. Voor het beleid met betrekking tot het bezwaren van onroerend goed wordt verwezen naar de vermelding van de zekerheden in de toelichting op de balans. In 2018 hebben we 1 woning teruggekocht (aanbiedingsplicht).

## 6.5. Verbindingen

Onderstaand zijn de verbindingen met andere rechtspersonen aangegeven. Wij hebben in 2018 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.

### *Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer (SWZ)*

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

Wij hebben in de Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer een minderheidsbelang van twee zevende. SWZ stelt een eigen jaarverslag op. Het operationeel jaarresultaat van de stichting (ons aandeel) is in 2018 € 12.299 negatief.

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

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

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

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

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

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

De resultaten van De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV over 2018 zijn respectievelijk € 126 negatief en € 225.743 positief.

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

## 7 KENGETALLEN

	2018	2017	2016	2015
<b>AANTAL EENHEDEN IN EXPLOITATIE</b>				
- Woningen en woongebouwen:	6.178	6.373	6.492	6.423
- Intramurale zorg / onzelfstandig eenheden	151	73	73	73
- Garages en Parkeerplaatsen	134	196	231	231
- Bedrijfsruimten	17	19	20	20
- Totaal	6.480	6.661	6.816	6.747
<b>BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)</b>				
- Eigen Vermogen	702.285	548.029	566.290	486.698
- Huuropbrengst	42.472	42.758	42.485	41.020
- Operationeel resultaat (1)	2.014	11.046	16.420	14.811
- Jaarresultaat	154.257	-18.261	79.591	-10.708
<b>VERHUUR EN INCASSO</b>				
- Toewijzing BTIV-doelgroep	99%	99%	89%	89%
- Toewijzing EU-norm	100%	95%	95%	92%
- Gemiddelde (kale) maandhuur per woning, ultimo jaar	558	551	540,21	536
- Gemiddelde toegepaste huurverhoging (per 01-07)	1,8%	0,7%	1,6%	2,0%
- Huurdersmutaties (alleen woningen)	5,2%	6,4%	6,1%	6,1%
- Huurachterstand v.d. huren en vergoedingen ultimo jaar (2)	0,74%	0,86%	0,78%	0,98%
- Huurderving v.d. huren en vergoedingen	0,49%	0,29%	0,36%	0,55%
<b>ONDERHOUD</b>				
- Kosten klachtenonderhoud gemiddeld per woning	488	376	393	341
- Onderhoudskosten gemiddeld per mutatie	3.870	2.653	2.598	1.942
- Totaal directe onderhoudskosten per woning	2.442	1.248	1.126	1.191
<b>PERSONEEL</b>				
- Personeelsbezetting einde boekjaar:				
Medewerkers (incl. vacatures)	69	69	66	66
formatieplaatsen (inclusief vacatures)	62,1	60,3	58,8	57,4
<b>FINANCIELE CONTINUITEIT</b>				
- Actuele waarde per woning	138.382	115.957	114.048	104.756
- Eigen vermogen per woning	113.675	85.790	87.028	75.598
- ICR (3)	1,4	2,8	3,5	3,1
- Solvabiliteit obv marktwaarde	80%	72%	74%	69%
- Solvabiliteit obv beleidswaarde	64%	55%	nvt	nvt
- LTV obv beleidswaarde	35%	39%	nvt	nvt
- Dekkingsratio obv marktwaarde	19%	24%	25%	28%
- Rentepercentage leningen gemiddeld	3,1%	3,4%	3,6%	3,8%
- Cash-flow per woning	326	1.729	2.523	2.301

1 Het jaarresultaat exclusief afschrijvingen, waardeverandering en VPB.

2 Huurachterstand zittende huurders

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

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

# **De Goede Woning**

**Jaarrekening 2018**

## 8.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

		Actief	
		31-12-2018	31-12-2017
		€	€
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbelegging</b>			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	849.006.369	717.382.058
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	16.519.494	23.349.801
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	3.968.420	1.353.789
		869.494.283	742.085.648
<b>Materiële vaste activa</b>			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.228.334	- 4.499.948
<b>Financiële vaste activa</b>			
	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	-	-
<b>Som der vaste activa</b>		<b>873.722.617</b>	<b>746.585.596</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	712.892	-
<b>Vorderingen</b>			
	5		
Huurdebiteuren	5.1	934.219	844.198
Overheidinstellingen	5.2	1.329.399	11.294
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	1.511.192	-
Overige vorderingen / overlopende activa	5.4	863.708	994.757
Subtotaal vorderingen		4.638.518	1.850.249
<b>Liquide middelen</b>	6	684.099	8.238.366
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>6.035.509</b>	<b>10.088.615</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>879.758.126</b>	<b>756.674.211</b>

**Passief**

		<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Toe- lichtin g		€	€
<b>Groepsvermogen</b>			
Overige reserves	7.1	182.512.066	150.308.306
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>519.773.365</u>	<u>397.720.574</u>
Subtotaal groepsvermogen		702.285.431	548.028.880
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructeringen	8.1	1.564.634	17.233.833
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	49.430	1.911.178
Voorziening deelneming	8.3	104.729	136.188
Overige voorzieningen	8.4	<u>41.012</u>	<u>32.429</u>
Subtotaal voorzieningen		1.759.805	19.313.628
<b>Langlopende schulden</b>			
Leningen kredietinstellingen	9.1	167.658.053	177.158.053
Waarborgsommen	9.2	<u>49.012</u>	<u>69.245</u>
Subtotaal langlopende schulden		167.707.065	177.227.298
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	10.1	9.794	1.131
Schulden aan leveranciers	10.2	2.992.407	1.375.452
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	586.630	6.100.195
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	53.146	111.614
Overige schulden / overlopende passiva	10.5	<u>4.363.849</u>	<u>4.516.013</u>
Subtotaal kortlopende schulden		8.005.826	12.104.405
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>879.758.126</u></u>	<u><u>756.674.211</u></u>

## 8.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

		2018	2017
	Toe- lichtin- g	€	€
<b>Netto resultaat exploitatie</b>	11		
Huuropbrengsten	11.1	42.471.605	42.757.906
Opbrengsten servicecontracten	11.2	3.028.057	2.800.170
Lasten servicecontracten	11.3	-3.038.188	-2.801.596
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-2.759.014	-2.807.673
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-22.399.491	-13.582.699
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-7.554.677	-6.668.606
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<u>9.748.292</u>	<u>19.697.502</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	12		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		34.352.146	4.129.140
Toegerekende organisatiekosten		-55.071	-87.883
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-33.909.223</u>	<u>-3.617.107</u>
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		387.852	424.150
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	13		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	13.571.158	-9.382.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	147.381.830	-10.914.862
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<u>160.952.988</u>	<u>-20.297.562</u>
<b>Overige activiteiten</b>	14		
Opbrengsten overige activiteiten		165.722	69.073
Kosten overige activiteiten		<u>-199.402</u>	<u>-56.675</u>
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>		-33.680	12.398
<b>Overige organisatiekosten</b>	15	-2.265.748	-2.481.269
<b>Leefbaarheid</b>	16	-649.339	-644.075
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	17		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		32.783	34.133
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-5.534.894</u>	<u>-6.167.673</u>
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		-5.502.111	-6.133.540
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>162.638.254</u>	<u>-9.422.395</u>
<i>Belastingen</i>	18	-8.398.876	-8.816.871
<i>Resultaat deelnemingen</i>	19	17.173	-21.634
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>154.256.551</u></u>	<u><u>-18.260.900</u></u>

## 8.3 Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2018

Volgens de directe methode (x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	41.803	41.640
- Intramuraal	332	316
- Maatschappelijk onroerend goed	13	20
- Bedrijfsmatig onroerend goed	424	406
- Parkeervoorzieningen	148	214
Vergoedingen	2.867	2.750
Overige bedrijfsontvangsten	443	855
Rente ontvangsten	18	39
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	46.048	46.240
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	4.567	4.212
Onderhoudsuitgaven	20.698	12.894
Overige bedrijfsuitgaven	7.968	10.439
Renteuitgaven	5.990	6.192
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	95	177
Verhuurdersheffing	4.843	4.398
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	498	36
Vennootschapsbelasting	17.411	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	62.070	38.348
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-16.022</b>	<b>7.892</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	34.462	4.209
Verkoopontvangsten grond en overig	-	16
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	34.462	4.225
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	9.936	5.954
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	531	-
Uitgaven woningverbetering, woon- en	5.029	2.100
Aankoop grond	230	1.384
Uitgave overige investeringen	649	3.464
Externe kosten bij verkoop	105	54
<i>Verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	16.480	12.956
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</i>	17.982	-8.731
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-14	-13
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</i>	-14	-13
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</b>	<b>17.968</b>	<b>-8.744</b>



## 8.4 Overzicht van het totaalresultaat over 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Geconsolideerde resultaat na belastingen toekomend aan de woningcorporatie	154.256.551	-18.260.900
Herwaardering materiële vaste activa	-	-
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	-	-
Gerealiseerde herwaardering ten laste van het eigen vermogen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de woningcorporatie als onderdeel van het groepsvermogen	-	-
<b>Totaalresultaat van de woningcorporatie</b>	<u><u>154.256.551</u></u>	<u><u>-18.260.900</u></u>

## 8.5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### 8.5.1 Algemene waarderingsgrondslagen

#### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

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

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

#### Groepsverhoudingen

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

##### *Geconsolideerde maatschappijen:*

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

#### Grondslagen voor de consolidatie

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

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

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

### Regelgeving

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

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

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

### Financiële instrumenten

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

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

#### *Primaire financiële instrumenten*

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

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

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

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

#### *Hedge accounting*

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

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

### Grondslag kostprijs-hedge-accounting

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

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

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

### Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

## Schattingswijziging

Eind 2017 is gestart met de renovatie van 120 egw in de wijk Palenstein voor een totaal bedrag van circa € 12 mln. In 2017 was hiervan circa € 2 mln uitgegeven en verantwoord als investering. In 2018 is, mede als gevolg van de discussie over de wijze van verwerking van groot-onderhoud in de jaarekening, een uitsplitsing gemaakt tussen investering en groot-onderhoud. De verdeling tussen investering (63%) en groot-onderhoud (37%) is prospectief verwerkt in resultatenrekening 2018.

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

### 1 Vastgoedbelegging

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

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). 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.

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

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

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

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

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

### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons 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. 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 doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
  2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Wij hanteren in ons beleid een streefhuur van (gemiddeld) circa 78% van de maximaal redelijke huur.
  3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig onze MJOB 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.
- De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Wij hebben hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

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

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

## **2 Materiële vaste activa**

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

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

#### *Onderhoud*

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

## **3 Financiële vast activa**

### **Deelnemingen (8.3)**

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

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

### **3.1 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor De Goede Woning geldende rente voor langlopende leningen (3,1%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

### **4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **5 Vorderingen**

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

### **6 Liquide middelen**

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

### **7 Groepsvermogen**

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

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

### **8 Voorzieningen**

#### **8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

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

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

## 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor geldende rente voor langlopende leningen (3,1%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

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

## 8.3. Voorziening deelneming

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

## 8.4 Overige voorzieningen

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

### Voorziening pensioenen

Ultimo 2018 zijn er evenals ultimo 2017 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verlies gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2018 € 477.486 (2017 € 466.763).

De pensioenregeling van Stichting De Goede Woning wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan de bedrijfstakpensioenfondsen Stichting Pensioenfondsen voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting De Goede Woning valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

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

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

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2018 volgens opgave van het fonds 115,9%. (2017: 113,4%) Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Stichting De Goede Woning bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Op langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

## 9 Langlopende schulden

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

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

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

## 10 Kortlopende schulden

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

## **8.5.4 Grondslagen voor de waardering van het geconsolideerde resultaat**

### **11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### **11.1 Huuropbrengsten**

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% (voor een inkomensafhankelijke huurverhoging was dit 5,4%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

#### **11.2 Opbrengsten servicecontracten**

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

#### **11.3 Lasten servicecontracten**

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### **11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

#### **11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

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

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

#### **11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurderheffing
- overige heffingen

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

### **12 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

### **13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **14 Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

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

#### **15 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middel de systematiek toegelicht in "20 Toerekening baten en lasten".

#### **16 Leefbaarheid**

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

#### **17 Financiële baten en lasten**

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

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

#### **18 Belastingen**

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

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

Stichting De Goede Woning heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

#### **19 Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting De Goede Woning geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

#### **20 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.

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

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

### **20.4 Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

### **20.5 Overige personeelslasten**

Overige personeelskosten bestaan uit personele bestedingen zoals reiskostenvergoedingen, kosten voor werving en selectie, inhuur van personeel, opleidingskosten, arbokosten, etc. De overige personeelslasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

### **20.6 Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat".

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

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 8.6 Specificatie toelichting op de geconsolideerde balans

### 1 Vastgoedbelegging

<u>Specificatie vastgoedbelegging in exploitatie:</u>	<u>1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
1 januari 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	349.201.682	18.044.797	367.246.479
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-21.884.002	-2.341.192	-24.225.194
Cumulatieve herwaarderingen	390.064.378	7.646.196	397.710.574
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>717.382.058</u>	<u>23.349.801</u>	<u>740.731.859</u>
<i>Mutaties:</i>			
Investeringen - oplevering nieuwbouw	8.714.924	-	8.714.924
Investeringen - aankoop woning	253.637		253.637
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	187.450		187.450
Investeringen - oplevering renovatie	7.361.145		7.361.145
Overboeking van Materiële vaste Activa ten dienste van exploitatie	501.895		501.895
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-21.648.548	-4.171.656	-25.820.204
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-3.998.693	-4.090.326	-8.089.019
Aanpassing marktwaarde	140.252.501	1.431.675	141.684.176
Totaal mutaties 2018	<u>131.624.311</u>	<u>-6.830.307</u>	<u>124.794.004</u>
31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	344.572.185	13.873.141	358.445.326
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.299.711	-393.117	-12.692.828
Cumulatieve herwaarderingen	516.733.895	3.039.470	519.773.365
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>849.006.369</u>	<u>16.519.494</u>	<u>865.525.863</u>

Per 31 december 2018 is de som van de in de vastgoedbelegging in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 519.773.365. Deze heeft voor € 516.733.895 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 3.039.470 op het niet-DAEB-vastgoed.

#### Marktwaarde

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

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

#### Waardering marktwaarde:

	<u>1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>1.2 Niet DAEB- vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Getaxeerd door een onafhankelijk deskundige taxateur	27.970.000	4.280.000	32.250.000
Gewaardeerd volgens handboek modelmatig waarden marktwaarde	821.036.369	12.239.494	833.275.863
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>849.006.369</u>	<u>16.519.494</u>	<u>865.525.863</u>

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

Woongelegenheden EGW	5,41%-6,29%
Woongelegenheden MGW	5,67%-6,55%
Bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed	8,21%-8,90%
Parkeergelegenheden	6,30%-6,39%

### Complexindeling

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

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

### Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijnsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging Zuid Holland	10,70%	6,35%	2,00%	2,00%	2,00%
	< 1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	≥ 2005
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 954	€ 980	€ 809	€ 850	€ 898
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 998	€ 1.024	€ 853	€ 894	€ 942
Zorgeenheid (extra muraal)	€ 886	€ 912	€ 741	€ 782	€ 830
	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extra muraal)	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395	€ 395
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Zoetermeer	0,1794%	0,1794%	0,1794%	0,1794%	0,1794%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,561%	0,592%	0,592%	0,593%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%		1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereuleerde	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

<b>Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Mutatieonderhoud per m2 BVO - ZOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten – ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,4099%	0,4099%	0,4099%	0,4099%	0,4099%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166	€ 166
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37	€ 37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Technische splitsingskosten per eenheid	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Verkoopkosten per eenheid	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518	€ 518
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Mutatie marktwaarde

Type wijziging  
(x € 1.000)

**Marktwaaarde 31-12-2017**

**740.732**

Mutaties in het bezit (verkoop, nieuwbouw, aankoop, overig)

-27.922

Mutaties in dynamische objectgegevens (contract- en markthuur, WOZ-waarde en mutatiegraad)

19.553

Methodische wijzigingen handboek en software

-1.029

Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek

35.891

Mutatie parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

98.301

**Marktwaaarde 31-12-2018**

**865.526**

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

#### Beleidswaarde

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

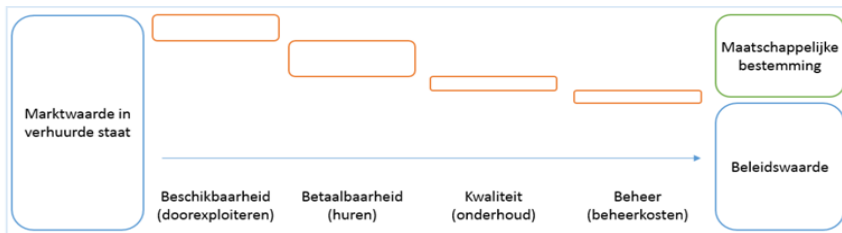
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 465.676.910. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 12.858.608.

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

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

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



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

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
	€	€	€
Marktwaaarde per 31-12-2018	849.006.367	16.519.493	865.525.860
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	54.129.268	591.396	54.720.664
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	244.582.852	3.792.068	248.374.920
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	85.764.600	-606.799	85.157.801
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-1.147.263	-115.780	-1.263.043
Beleidswaarde per 31.12.2018	<u>465.676.910</u>	<u>12.858.608</u>	<u>478.535.518</u>

De hoogte van de gehanteerde onderhoudsnorm heeft een relatief grote invloed op de beleidswaarde. Om inzichtelijk te maken wat het effect hiervan is hebben wij berekend wat het effect is van een afwijking van de onderhoudsnorm met € 100 per VHE. Het effect op de beleidswaarde bedraagt € 9,4 mln. (positief of negatief afhankelijk van een lagere of hogere onderhoudsnorm).

### Zekerheden

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

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

### WOZ waardes

Een indicatie van de verkoopwaarde van de onroerende zaken in exploitatie is € 1.006 miljoen (2017:€ 948 miljoen). Dit bedrag is gebaseerd op de waarde volgens de onroerend zaakbelasting met peildatum 1 januari 2018.

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

DAEB-

€

1 januari 2018

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.850.526
Cumulatieve herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.496.737
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>1.353.789</u>

Mutaties:

Investeringen	16.190.941
Nog te ontvangen projectkosten	921.938
Nog te ontvangen subsidies	-1.308.900
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-16.076.069
Overboekingen naar voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-712.892
Aanpassing marktwaarde	10.336.508
Naar voorziening	-6.736.895
Totaal mutaties 2018	<u>2.614.631</u>

31 december 2018

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.865.544
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.897.124
Cumulatieve herwaarderingen	-
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>3.968.420</u>

## 2 Materiële vaste activa

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

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Materiële vaste activa in uitvoering	Totaal 2018	Totaal 2017
	€	€	€	€	€
1 januari					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.750.672	1.593.880	3.449.933	6.794.485	3.122.243
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.239.145	-1.055.392	-	-2.294.537	-2.120.151
Boekwaarde per 1 januari	<u>511.527</u>	<u>538.488</u>	<u>3.449.933</u>	<u>4.499.948</u>	<u>1.002.092</u>
<i>Mutaties:</i>					
Investerings	-	325.562	275.522	601.084	3.723.363
Overboeking van Materiële vaste activa in uitvoering naar bedrijfsgebouwen en terreinen	3.725.455	-	-3.725.455	-	-
Overboeking cumulatieve verkrijgingsprijs naar vastbeleggingen	-1.745.132	-	-	-1.745.132	-
Overboeking cumulatieve afschrijving naar vastgoedbeleggingen	1.243.236	-	-	1.243.236	-
Desinvesteringen - cumulatieve verkrijgingsprijs	-2.282	-508.310	-	-510.592	-51.121
Afschrijvingen	-147.285	-164.877	-	-312.162	-220.272
Desinvesteringen - cumulatieve afschrijving	-	451.952	-	451.952	45.886
Totaal mutaties	<u>3.073.992</u>	<u>104.327</u>	<u>-3.449.933</u>	<u>-271.614</u>	<u>3.497.856</u>
31 december					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.728.713	1.411.132	-	5.139.845	6.794.485
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-143.194	-768.317	-	-911.511	-2.294.537
Boekwaarde per 31 december	<u>3.585.519</u>	<u>642.815</u>	<u>-</u>	<u>4.228.334</u>	<u>4.499.948</u>

#### Afschrijvingsperiode

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

## 3 Financiële vaste activa

### 3.1 Latente belastingvordering

	2018	2017
	€	€
<i>Leningen portefeuille</i>		
Stand begin boekjaar	-	43.877
Mutatie boekjaar	-	-43.877
Stand eind boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>

Dit betreft de lagere fiscale waardering van de leningenportefeuille oorspronkelijk groot circa € 0,5 miljoen. Eind 2017 is deze latente belastingvordering volledig afgewikkeld.

	2018	2017
	€	€
<i>Verkopen</i>		
Stand begin boekjaar	-	7.718
Mutatie boekjaar (van latente belastingverplichting)	-	-7.718
Stand eind boekjaar	-	-

	2018	2017
	€	€
<i>Compensabel verlies</i>		
Stand begin boekjaar	-	4.389.000
Mutatie boekjaar	-	-4.389.000
Totaal compensabel verlies	-	-

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

Eind 2017 is deze latente belastingvordering volledig afgewikkeld.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Totaal actieve latenties	-	-

#### 4 Voorraden

##### 4.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vervaardigingsprijs	712.892	-
Af: voorziening voor verwachte verliezen	-	-
Boekwaarde per 31 december	712.892	-

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

#### 5 Vorderingen

	31-12-2018		31-12-2017	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
5.1 Huurdebiteuren	1.478.667	993.091	1.371.198	921.257
5.2 Overheidsinstellingen	1.329.399	5.709	11.294	-
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.511.192	-	-	-
5.4 Overige vorderingen / overlopende activa	863.708	-	994.757	48.702
	5.182.966	998.800	2.377.249	969.959

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<u>5.1 Huurdebiteuren</u>		
<i>Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Huurdebiteuren zittende huurders	485.576	397.244
Huurdebiteuren vertrokken huurders	994.643	973.954
Subtotaal achterstand huurders	1.480.219	1.371.198
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-546.000	-527.000
Boekwaarde per 31 december	934.219	844.198

De huurachterstand huurdebiteuren ultimo 2018 is 3,32% van de nettojaarhuur en vergoedingen (2017: 2,98%).

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt in 2018 1,09% (2017: 0,86%).

	2018	2017
	€	€
<i>Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-527.000	-557.484
Dotatie ten laste van de exploitatie	-122.615	-141.527
Afgeboekte oninbare posten	103.615	172.011
Boekwaarde per 31 december	<u>-546.000</u>	<u>-527.000</u>

#### 5.2 Overheidsinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<i>Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Miva bijdragen	20.499	11.294
ISDE subsidie	1.015.900	-
Subsidie gemeente NOM eengezinswoningen Palenstein	250.000	-
Step Subsidie	43.000	-
Totaal vorderingen op gemeenten per 31 december	<u>1.329.399</u>	<u>11.294</u>

#### 5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
	€	€
Vennootschapsbelasting 2018	1.511.192	-
Totaal belastingen en premies	<u>1.511.192</u>	<u>-</u>

#### 5.4 Overige vorderingen / Overlopende activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
<i>Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Debiteuren + overige vorderingen VvE's	-	299.625
Vooruitbetaalde kosten	241.580	213.578
Overige overlopende activa	107.722	391.245
Te ontvangen rente spaarrekeningen	392	9.329
Debiteuren - overig	514.014	80.980
Totaal overige vorderingen/ overlopende activa per 31 december	<u>863.708</u>	<u>994.757</u>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2019. Gedurende het boekjaar is geen voorziening wegens oninbaarheid gevormd.

#### **6 Liquide middelen**

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Rabo spaarrekeningen	-	6.385.141
Rabo rekening courant	9.315	8.419
BNG rekening courant	645.518	1.817.427
Kruisposten	29.266	27.379
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>684.099</u>	<u>8.238.366</u>

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

#### **7 Groepsvermogen**

##### *Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen*

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€

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

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

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	150.308.306	156.337.493
Mutatie marktwaarde	30.383.404	-9.382.700
Realisatie uit hoofde van verkoop	8.507.234	1.316.851
Overige mutaties	-6.686.878	2.036.662
Boekwaarde per 31 december	<u>182.512.066</u>	<u>150.308.306</u>

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

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	404.724.644	5.227.643	409.952.287
Realisatie uit hoofde van verkoop	-892.057	-424.794	-1.316.851
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.835.095	836.854	9.671.949
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-20.555.815	-30.996	-20.586.811
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.037.489	2.037.489	-
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>390.074.378</u>	<u>7.646.196</u>	<u>397.720.574</u>
Boekwaarde per 1 januari 2018	390.074.378	7.646.196	397.720.574
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.115.645	-4.391.589	-8.507.234
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	131.218.547	67.785	131.286.332
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-433.825	-282.924	-716.749
Herclassificaties/herkwalificaties	-9.560	2	-9.558
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>516.733.895</u>	<u>3.039.470</u>	<u>519.773.365</u>

## 8 Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2018	2017
	€	€
<i>Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	17.233.833	8.594.156
Dotatie voorziening	-	17.638.149
Vrijval voorziening	-8.932.304	-422.642
Onttrekking door realisatie project	-6.736.895	-8.575.830
Boekwaarde per 31 december	<u>1.564.634</u>	<u>17.233.833</u>

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

Specificatie per nieuwbouw project en herstructurering dotatie / onttrekking voorziening

	2018	2017
	€	€
<i>104 woningen Stadskwartier Palenstein (voorheen Palenstein herstructurering)</i>		
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	6.023.389	4.991.479
Dotatie voorziening boekjaar	-	3.470.742
Vrijval voorziening boekjaar	-4.428.292	
Subtotaal voorziening	1.595.097	8.462.221
Onttrekking voorziening boekjaar	-30.463	-2.438.832
Boekwaarde per 31 december	<u>1.564.634</u>	<u>6.023.389</u>

#### 72 woningen ZOC Wonen

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	-	3.602.677
Dotatie voorziening boekjaar		
Vrijval voorziening boekjaar	-	-422.642
Subtotaal voorziening	-	3.180.035
Onttrekking voorziening boekjaar	-	-3.180.035
Boekwaarde per 31 december	-	-

#### 30 woningen Diederik van Teilingen

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	3.153.322	-
Dotatie voorziening boekjaar	-	2.960.187
Vrijval voorziening boekjaar	-2.960.187	-
Subtotaal voorziening	193.135	2.960.187
Onttrekking voorziening boekjaar	-193.135	193.135
Boekwaarde per 31 december	-	3.153.322

#### 48 zorgwoningen Naomigang

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	1.780.610	-
Dotatie voorziening boekjaar		2.716.640
Vrijval voorziening boekjaar	-449.886	-
Subtotaal voorziening	1.330.724	2.716.640
Onttrekking voorziening boekjaar	-1.330.724	-936.030
Boekwaarde per 31 december	-	1.780.610

2018	2017
€	€

#### 21 woningen Saturnusgeel

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	1.518.372	-
Dotatie voorziening boekjaar		1.645.556
Vrijval voorziening boekjaar	-1.093.938	-
Subtotaal voorziening	424.434	1.645.556
Onttrekking voorziening boekjaar	-424.434	-127.184
Boekwaarde per 31 december	-	1.518.372

#### 120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein

Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	4.758.139	-
Dotatie voorziening boekjaar		6.845.024
Vrijval voorziening boekjaar		-
Subtotaal voorziening	4.758.139	6.845.024
Onttrekking voorziening boekjaar	-4.758.139	-2.086.885
Boekwaarde per 31 december	-	4.758.139

#### 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

2018	2017
€	€

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	1.911.178	3.173.687
Dotaties		1.911.178
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-1.861.748	-3.173.687
Boekwaarde per 31 december	49.430	1.911.178

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard.

Dit betreft een passieve latentie voor de fiscaal lagere waardering van woningen die begroot zijn te verkopen de komende vijf jaar. Verder wordt verwezen naar de toelichting voorziening latente belastingverplichtingen.

De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 5 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 55.717 (2017: € 1.942.509). De waarde van de vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is € 865,5 miljoen en de fiscale waarde van deze vastbeleggingen is € 743,5 miljoen. Dit betekent dat bij verkoop er een hogere fiscale winst wordt behaald van mogelijk € 122 miljoen. Uitgaande van een vennootschapsbelastingtarief van 20,5% (in de toekomst) is de nominale passieve latentie € 25 miljoen. De contante waarde is nihil, omdat niet het doel van Stichting De Goede Woning is om te verkopen.

### 8.3 Voorziening deelneming

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

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

De negatieve bedrijfswaarde bedraagt in 2018 € 387.618 (2017 € 508.595). In 2018 heeft Stichting Woonwagen Zoetermeer heeft geen mutatie in de bestemmingsreserve (2017 € 21.780). Het negatief eigen vermogen bedraagt per 31 december 2018 € 366.549 negatief (2017: € 476.653 negatief).

Het aandeel in deze voorziening voor De Goede Woning is 2/7 deel is € 104.728 (2017: € 136.188).

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

	2018	2017
	€	€
<i>Het verloop van de verbintenis Stichting Woonwagenzaken Zoetermeer is als volgt:</i>		
Boekwaarde per 1 januari	136.188	127.268
Nagekomen resultaat vorig boekjaar	-26.618	-
Resultaat boekjaar	9.445	12.299
Mutatie bestemmingsreserve		9.334
Uitgaven	-14.286	-12.713
Boekwaarde per 31 december	<u>104.729</u>	<u>136.188</u>

### 8.4 Overige voorzieningen

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

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	32.429	29.929
Dotaties	11.478	13.728
Uitgaven	-2.895	-
Vrijval	-	-11.228
Boekwaarde per 31 december	<u>41.012</u>	<u>32.429</u>

## 9 Langlopende schulden

### 9.1 Leningen kredietinstellingen

*Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting De Goede Woning en haar groepsmaatschappijen is als volgt:*

	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	177.158.053	183.963.855
Bij: nieuwe leningen (herfinancieringen)	29.800.000	21.264.692
Af: (extra) aflossingen	-39.300.000	-28.070.494
Boekwaarde per 31 december	<u>167.658.053</u>	<u>177.158.053</u>

#### a. Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant worden gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2018 bedraagt € 190.212.000 (31 december 2017: € 204.899.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet tussen -0,8493% en 1,5419%. De hoogte is afhankelijk van de yieldcurve.

Marktwaarde per 31 december	<u>190.516.000</u>	<u>204.899.000</u>
-----------------------------	--------------------	--------------------

#### b. Borging door WSW / Overheden

Ultimo 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 24 miljoen (2017: € 24 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de WSW-geborgde leningen geldt conform het reglement dat al het bezit dat niet elders is bezwaard als onderpand dient. Het WSW heeft een volmacht ontvangen van Stichting De Goede Woning waarmee hypotheekrecht kan worden gevestigd wanneer men dit nodig acht. De hoogte van deze obligo's bedraagt 3,85% zijnde € 924.000.

De overige leningen ad € 149 miljoen (2017: € 160 miljoen) vallen onder garantie van de gemeente Zoetermeer, hiervoor is € 347 miljoen (2017: € 320 miljoen) aan WOZ waardes ingezet, dat is inclusief variabel deel voor een bedrag van 5 miljoen dat De Goede Woning kan opnemen. Circa € 583 miljoen (2017: € 555 miljoen) aan WOZ-waarde is niet als onderpand ingezet.

c. Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille ultimo 2018 uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Restant looptijd	Rentepercentages					Totaal
	<1%	<2%	<3%	<4%	<5%	
< 1 jaar	€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.798.286	€ 0	€ 11.798.286
1 jaar > - < 5 jaar	€ 36.800.000				€ 12.480.000	€ 49.280.000
5 jaar > - < 10 jaar	€ 18.200.000	€ 4.764.692	€ 13.500.000	€ 24.015.075		€ 60.479.767
10 jaar > - < 20 jaar		€ 23.800.000			€ 22.300.000	€ 46.100.000
> 20 jaar						€ 0
Totaal	€ 55.000.000	€ 28.564.692	€ 13.500.000	€ 35.813.361	€ 34.780.000	€ 167.658.053

Leningportefeuille per ultimo 2018 uitgesplitst naar aflossingsvorm en gemiddelde rentepercentage en looptijd

Aflossingsvorm	Schuldrestant per 31-12-2018	Gemiddelde rente percentage	Gemiddelde looptijd
Fixed	€ 131.358.053	2,73%	8,7
Roll-over	€ 31.500.000	3,94%	2,5
Variabele hoofdsom	€ 4.800.000	0,23%	3,3
Totaal	€ 167.658.053	2,89%	7,4

Leningportefeuille per geldgever:

Specificatie per geldegever	In %	2018 In €	2017 In €
B.N.G.	100%	159.858.053	162.158.053
N.W.B.	0%	7.800.000	15.000.000
Totaal	100%	167.658.053	177.158.053

Rente

De effectieve rente voor 2018 bedraagt 3,1% (2017: 3,4%) en de gemiddelde looptijd van de leningen is 7,4 jaar (2017: 6,7 jaar).

d. Nieuwe leningen/herfinanciering

In 2018 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten. De leningen van 27,3 miljoen zijn volledig geherfinancierd en er heeft geen renteherziening plaatsgevonden. Van de lening met variabele hoofdsom ad € 3,5 miljoen is € 2,5 miljoen opgenomen en daarmee is de volledige hoofdsom opgenomen.

Een lening van € 12 miljoen is volledig afgelost.

Specificatie herfinancieringen 2018:

Hoofdsom in €	Ingangsdatum	Vervaldatum	Aflossingsvorm	Spread in %	Rente in %
7.800.000	02-02-18	02-02-2033	Fixed	nvt	1,390
4.500.000	03-04-18	03-04-2031	Fixed	nvt	1,597
15.000.000	04-04-18	06-04-2020	Roll over	-0,105	6 mnds euribor

In 2019 moet één lening worden geherfinancierd:

In mei wordt een fixed lening van € 11,8 miljoen geherfinancierd.

9.2 Waarborgsommen

	2018	2017
	€	€
Stand begin boekjaar	69.245	2.168.048
Mutaties in boekjaar	-20.234	-2.098.803
Rentebijdraving ultimo jaar	-	-
Stand eind boekjaar	<u>49.012</u>	<u>69.245</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.

<b>10 Kortlopende schulden</b>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
10.1 Schulden aan overheid	9.794	1.131
10.2 Schulden aan leveranciers	2.992.407	1.375.452
10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	586.630	6.100.195
10.4 Schulden terzake van pensioenen	53.146	111.614
10.5 Overige schulden en overlopende passiva	4.363.849	4.516.013
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>8.005.826</u>	<u>12.104.405</u>

<u>10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	14.392	9.583
Omzetbelasting	572.238	451.827
Vennootschapsbelasting	-	5.638.785
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>586.630</u>	<u>6.100.195</u>

<u>10.5 Overlopende passiva en schulden</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Niet vervallen rente	2.291.483	2.766.340
Vooruitontvangen huren	793.939	632.365
Nog te verrekenen servicekosten	208.703	179.968
Vakantietegoed ultimo jaar	196.379	249.041
Egalisatiefondsen (a)	131.160	180.830
Overige overlopende passiva en schulden (b)	742.185	507.469
Totaal overlopende passiva	<u>4.363.849</u>	<u>4.516.013</u>

<u>a. Egalisatiefondsen</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Glasfonds</i>		
Stand begin boekjaar	143.283	120.405
Stortingen	69.289	102.155
Kosten	-128.510	-79.277
Stand eind boekjaar	<u>84.062</u>	<u>143.283</u>
<i>Schoonmaken goten</i>		
Stand begin boekjaar	37.547	39.239
Stortingen	9.551	10.425
Kosten	-	-12.117
Stand eind boekjaar	<u>47.098</u>	<u>37.547</u>
Totaal	<u>131.160</u>	<u>180.830</u>

<u>b. Overlopende passiva en schulden</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Nog te betalen service kosten	121.380	243.105
Nog te betalen algemene kosten	262.461	69.632
Nog te betalen onderhoudskosten	6.179	116.353
Nog te betalen personeelkosten	46.709	28.183
Nog te ontvangen kosten nieuwbouw	305.456	50.196
	<u>742.185</u>	<u>507.469</u>

## 8.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Terugnemen fiscale afwaardering openingsbalans

In eerdere jaren heeft er een fiscale afwaardering plaatsgevonden van de Vastgoedbeleggingen en MVA. Doordat de WOZ waardes weer stijgen dient deze afwaardering conform VSO2 weer te worden teruggenomen. Dit leidt tot een extra last aan VPP in het betreffende jaar van terugnamen. In 2017 is dit 7,6% (geraamd was 3,5%) en in 2018 is dit geraamd op 8%. Ultimo 2018 resteert nog een bedrag circa € 1 miljoen aan nog terug te nemen afwaardering. Dit betekent dat in 2019 hierover naar verwachting circa € 0,25 miljoen extra vennootschapsbelasting dient te worden betaald. Het is op basis van de richtlijnen niet toegestaan een voorziening hiervoor op te nemen op de balans.

### Te betalen belastingen

Stichting De Goede Woning te Zoetermeer, De Goede Woning Holding BV en De Goede Woning Projecten BV vormen met ingang van 1 januari 2008 een Fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Dit betekent dat iedere eenheid verantwoordelijk is voor het geheel van de belastingschulden van de fiscale eenheid indien één van de drie eenheden hieraan niet kan voldoen.

### Voorziening jubileumuitkering / loopbaanbudget

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

### Aangegane verplichtingen

Stichting De Goede Woning is ultimo 2018 voor een bedrag van € 6.105.942 (2017: € 2.396.058) verplichtingen aangegaan inzake nieuwbouwprojecten en € 3.398.390 inzake planmatig onderhoud.

### Huurverplichtingen (operationele leaseverplichtingen)

In 2018 heeft Stichting De Goede Woning voor het wagenpark 6 leasecontracten afgesloten met een looptijd variërend van 1,3 tot 5 jaar.

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken is € 48.651. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 44.683, tussen 1 en 5 jaar € 100.437. De resterende gemiddelde looptijd van het huurcontracten is 3,4 jaar.

### Claim

Stichting De Goede Woning is verwikkeld in een arbitragezaak tegen Bouw- en aannemingsbedrijf van Omme & de Groot B.V. voor een bedrag van € 2.767.585 de vanwege nog niet opgeloste gebreken na de oplevering van het project "De Elementen" in 2012. In 2019 wordt de arbitrage behandeld.

### Aangetrokken leningen en renteswaps

Voor de financiering van het project 340 woningen De Elementen is in juni 2009 een 5-tal roll-overleningen aangetrokken. Ter afdekking van het renterisico is een 5-tal swaps afgesloten bij de Rabobank. Met de Rabobank is overeengekomen dat er geen liquiditeiten hoeven te worden bijgestort op het moment dat de swaps de drempelwaarde van € 9,0 miljoen overschrijdt. Het is dan ook niet noodzakelijk om een gevoeligheidsanalyse te maken voor een rentedaling van -1% en -2%.

In het navolgende overzicht worden de roll-overleningen en swaps weergegeven inclusief de marktwaarde van de swaps ultimo 2018. Er wordt gebruik gemaakt van kostprijs-hedge-accounting. De swaps voldoen aan de kaders van het Treasury-statuut.

#### Beeindiging renteswaps

Op 4 juli 2013 is de 1e renteswap beëindigd.

Op 6 juli 2015 is de 2e renteswap beëindigd.

Op 4 oktober 2018 is de 3e renteswap beëindigd.

#### Leningen

NWB/BNG					
Aflossingsvorm	Vervaldatum	Ingangsdatum	Spread in bp	Bedrag Lening in € in 2018	Bedrag Lening in € in 2017
Roll over - 6 mnds euribor	04-10-18	nvt	0	-	12.000.000
Roll over - 6 mnds euribor	06-04-2020	04-04-18	-0,105	15.000.000	15.000.000
Roll over - 6 mnds euribor	02-02-2033	04-04-17	6	12.000.000	12.000.000
Totaal				27.000.000	39.000.000

*Renteswaps*

Rabobank						
Ingangsdatum	Vervaldatum	Bedrag Lening in € 2018	Bedrag Lening in € 2017	Rente in %	Marktw waarde 2018	Marktw waarde 2017
04-02-13	04-10-18	-	12.000.000	4,48	-	-578.446
04-04-13	04-04-20	15.000.000	15.000.000	4,57	-1.103.043	-1.795.692
04-06-13	04-10-20	12.000.000	12.000.000	4,60	-1.176.602	-1.705.509
Totaal		27.000.000	39.000.000		-2.279.645	-4.079.646

## 8.8 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>11.1 Huuropbrengsten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.636.184	41.483.974
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	23.806	29.900
Subtotaal huuropbrengsten	<u>41.659.990</u>	<u>41.513.874</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-180.081	-115.616
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-68.452	-62.801
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>41.411.457</u></u>	<u><u>41.335.457</u></u>
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	481.330	762.047
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	271.227	346.059
Winkelcentrum Palenstein	335.652	326.910
Subtotaal huuropbrengsten	<u>1.088.209</u>	<u>1.435.016</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-20.678	-12.465
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-7.383	-102
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>1.060.148</u></u>	<u><u>1.422.449</u></u>
 Totaal huuropbrengsten	 <u><u>42.471.605</u></u>	 <u><u>42.757.906</u></u>
 <u>11.2 Opbrengsten servicecontracten</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Ontvangsten servicecontracten inclusief verrekening	3.050.877	2.804.282
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-22.820	-4.112
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.028.057</u></u>	<u><u>2.800.170</u></u>
 <u>11.3 Lasten Servicekosten</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u><u>3.038.188</u></u>	<u><u>2.801.596</u></u>
 <u>11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.470.736	1.235.955
Toegerekende overige organisatiekosten	1.201.850	1.468.326
Toegerekende afschrijvingen	86.428	103.393
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><u>2.759.014</u></u>	<u><u>2.807.673</u></u>
 <u>11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.832.474	3.905.105
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.823.709	7.973.632
Toegerekende personeelskosten	939.010	938.036
Toegerekende overige organisatiekosten	717.301	765.925
Toegerekende afschrijvingen	86.997	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>22.399.491</u></u>	<u><u>13.582.699</u></u>

	2018	2017
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	20.481.293	11.680.668
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	174.890	198.069
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>20.656.183</u>	<u>11.878.737</u>

	2018	2017
	€	€
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	15.700.210	7.844.670
Klachtenonderhoud	3.116.735	2.507.204
Mutatieonderhoud	1.387.814	1.077.788
Overige Onderhoud	276.534	251.006
Totaal onderhoudslasten	<u>20.481.293</u>	<u>11.680.668</u>

	2018	2017
	€	€
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	123.499	128.962
Klachtenonderhoud	43.207	55.734
Mutatieonderhoud	5.559	9.427
Overige Onderhoud	2.625	3.946
Totaal onderhoudslasten	<u>174.890</u>	<u>198.069</u>

#### 11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
	€	€
Verhuurderheffing	4.819.922	4.397.564
Onroerendezaakbelasting	2.012.168	2.008.853
Saneringsheffing	456.094	-
Heffing Autoriteiten Woningcorporaties	42.298	35.533
Verzekeringen	224.195	226.656
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.554.677</u>	<u>6.668.606</u>

#### **12 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

	2018	2017
	€	€

*Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van*

DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	26.006.590	1.498.880
Af: direct toerekenbare kosten	40.665	28.317
Af: boekwaarde	25.647.241	1.163.189
Af: toegerekende organisatiekosten	41.559	28.262
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	<u>277.125</u>	<u>279.112</u>

Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.455.593	2.709.927
Af: direct toerekenbare kosten	69.372	51.350
Af: boekwaarde	8.261.982	2.453.918
Af: toegerekende organisatiekosten	13.512	59.621
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie	<u>110.727</u>	<u>145.038</u>

Totaal	<u>387.852</u>	<u>424.150</u>
--------	----------------	----------------

### 13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor Waardeverminderingen	-	17.638.149
Terugname waardeverminderingen	13.571.158	422.642
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-13.571.158</u>	<u>17.215.507</u>

	2018	2017
	€	€
Overige waardeverandering voor 72 woningen ZOC	-	-422.642
104 woningen herstructurering	-4.428.292	3.470.742
30 woningen Diederik van Teilingen	-2.960.187	2.960.187
48 zorgwoningen Naomigang	-449.886	2.716.640
21 woningen Saturnusgeel	-1.093.938	1.645.556
120 woningen "Nul Op de Meter"	-4.638.855	6.845.024
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-13.571.158</u>	<u>17.215.507</u>

	2018	2017
	€	€
Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie Waardeverminderingen	-	757.326
Terugname waardeverminderingen	-	-8.590.133
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-</u>	<u>-7.832.807</u>

Totaal	<u>-13.571.158</u>	<u>9.382.700</u>
--------	--------------------	------------------

#### 13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€	€
DAEB-vastgoed in exploitatie Toename marktwaarde	146.619.630	8.835.095
Afname marktwaarde	669.474	20.555.815
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>145.950.156</u>	<u>-11.720.720</u>

	2018	2017
	€	€
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie Toename marktwaarde	1.729.598	836.854
Afname marktwaarde	297.924	30.996
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.431.674</u>	<u>805.858</u>
Totaal	<u>147.381.830</u>	<u>-10.914.862</u>

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

### 14 Nettoresultaat overige activiteiten

	2018	2017
	€	€
Opbrengst antennemasten	65.416	66.538
Overige opbrengsten	100.306	2.535
	<u>165.722</u>	<u>69.073</u>
Overige exploitatielasten	<u>199.402</u>	<u>56.675</u>



**Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:**

De effectieve belastingdruk is 5% positief en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2018	2017 aangepast	2017
	€	€	€
Commercieel resultaat voor	162.655.427	-9.444.029	-9.444.029
Af:			
Waardemutaties marktwaarde	-160.952.988	20.297.562	20.297.562
Fiscale afschrijving	-204.080	-42.131	-42.131
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-	-180.252	-180.252
Verschil resultaat verkoop	8.723.233	-606.093	-594.060
Toevoeging aan HIR	-9.387.238	-409.108	-409.108
Overheveling aandeel onderhoud in	834.754	-834.754	-834.754
Investeringsaftrek	-	-	-
Bij:			
Terugname fiscale afwaardering woz	17.953.400	37.904.200	17.404.200
Toerekening kosten en rente aan	520.123	494.951	494.951
Verbeteringen in onderhoud	-	188.228	188.228
Resultaat deelneming	-17.173	21.633	21.633
Saneringsheffing niet aftrekbaar	456.094	-	-
Gemengde kostenaftrek	12.951	11.772	11.772
Belastbaar resultaat	20.594.503	47.401.979	26.914.012
Mutatie compensabel verlies	-	-4.318.872	-4.318.872
Belastbaar bedrag	20.594.503	43.083.107	22.595.140
Saldo compensabel verlies begin boekjaar	-	4.318.872	4.318.872
Mutatie compensabel verlies boekjaar	-	-4.318.872	-4.318.872
Saldo compensabel verlies eind boekjaar	-	-	-
<i>Verschuldigde vennootschapsbelasting</i>			
Effectieve belastingdruk	5%	-93%	-93%
Nominaal belastingdruk	25%	25%	25%

De aanpassing 2017 heeft nagenoeg geheel betrekking op de aanpassing van de terugname fiscale afwaardering woz. Deze was geschat op 3,5% stijging. Uit de voorcontrole met de gemeente blijkt een stijging van gemiddeld 7,6%.

**19 Resultaat deelnemingen**

Stichting woonwagengzaken Zoetermeer	17.173	-21.634
--------------------------------------	--------	---------

## 8.9 Overige toelichtingen

20 Toelichting op de functionele indeling inzake de kostenverdeelstaat	2018	2017
	€	€
<i>De onderstaande posten inzake de functionele indeling kunnen voor verdeling als volgt worden gespecificeerd:</i>		
<b>20.1 Afschrijvingen</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie materiële vaste activa	312.162	220.272
Afschrijving warmtemeters doorbelast naar servicekosten	-29.467	-28.570
Toegerekend aan verhuur- en beheeractiviteiten	-86.428	-103.393
Toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-86.997	-
Toegerekend aan leefbaarheidsactiviteiten	-7.208	-
Toegerekend aan verkoopactiviteiten	-3.480	-
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>98.582</u>	<u>88.309</u>
<b>20.2 Lonen en salarissen</b>	3.366.608	3.218.378
<b>20.3 Sociale lasten</b>	554.928	492.239
<b>20.4 Pensioenlasten</b>	477.486	466.763
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>4.399.022</u>	<u>4.177.380</u>
Doorbelast aan Verhuur- en beheeractiviteiten	-1.470.736	-1.235.955
Doorbelast aan Onderhoudsactiviteiten	-939.010	-938.036
Doorbelast aan Leefbaarheid	-490.954	-431.765
Doorbelast aan verkopen	-37.559	-20.882
Doorbelast aan servickosten	-329.674	-352.258
Doorbelast aan VvE	-16.035	-45.526
Doorbelast aan projectkosten	-51.000	-50.363
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>1.064.054</u>	<u>1.102.595</u>
<b>20.5 Overige personeelslasten</b>		
reis-, verblijf- en representatiekosten	64.226	117.707
werk door derden	783.072	1.095.495
werk door derden projecten	-	387.046
overige personeelskosten	433.239	312.321
	<u>1.280.537</u>	<u>1.912.569</u>
<b>20.6 Overige organisatiekosten</b>	2018	2017
	€	€
<i>Beheerkosten:</i>		
Algemene beheers- en administratiekosten	855.318	680.947
Automatiseringskosten	472.733	525.881
Bestuurs- en toezichtskosten	90.416	163.926
Huisvestigingskosten	311.769	213.396
Overige personeelslasten	1.280.537	1.912.569
Overige beheerskosten	55.285	42.892
Subtotaal beheerskosten	<u>3.066.058</u>	<u>3.539.611</u>
Heffingen:		
Belastingen	2.012.168	2.008.853
Verzekeringen	224.195	226.656
Contributies	91.050	86.207
Overige heffingen	498.392	35.533
Subtotaal heffingen	<u>2.825.805</u>	<u>2.357.249</u>

*Overige bedrijfslasten:*

Incassokosten	51.712	40.810
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	161.794	54.083
Diverse bedrijfslasten	43.424	16.315
Overige bedrijfslasten doorbelast	-113.055	-69.073
Subtotaal overige bedrijfslasten	143.875	42.134
Dekking doorbelaste organisatiekosten	-227.726	-65.032
Totaal overige organisatiekosten	<u>5.808.012</u>	<u>5.873.962</u>

	2018	2017
	€	€

Naar overige directe operationele lasten exploitatie	-2.734.755	-2.271.042
Doorbelast aan verhuur- en beheeractiviteiten	-1.201.850	-1.468.326
Doorbelast aan onderhoudskosten	-717.301	-765.925
Doorbelast aan verkopen	-14.032	-16.300
Doorbelast aan Leefbaarheid	-29.070	-35.534
Doorbelast aan Levering diensten	-36.277	-33.086
Doorbelast aan VvE	-1.504	-5.783
Doorbelast aan opbrengsten overige activiteiten	29.889	12.398
Toerekende overige organisatiekosten	<u>1.103.112</u>	<u>1.290.364</u>

*Werknemers*

Gedurende het verslagjaar had De Goede Woning gemiddeld 62,7 (2017: 61,5) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

	2018	2017
In dienst per 31-12:		
Afdeling wonen (verhuur, en verkoop)	13	13
Afdeling wonen (beheer)	23	23
Afdeling vastgoed (nieuwbouw)	4	4
Afdeling vastgoed (beheer)	7	7
Afdeling bestuur, HRM, strategie en communicatie, overig	7	6
Afdeling financiën	8	8
Totaal	<u>62</u>	<u>61</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

**21 Honoraria accountantsorganisatie:**

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

	Deloitte	Totaal netwerk
	€	€
<b>2018</b>		
Controle van de jaarrekening	107.690	107.690
Andere controleopdrachten	16.638	16.638
	<u>124.328</u>	<u>124.328</u>

	Deloitte	Totaal netwerk
	€	€
<b>2017</b>		
Controle van de jaarrekening	64.130	64.130
Andere controleopdrachten	15.730	15.730
	<u>79.860</u>	<u>79.860</u>

**22 Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens**

Het voor Stichting de Goede Woning toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 156.000 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.

## 22.1 Bezoldiging topfunctionarissen

### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen,

Bedragen x € 1	<b>M. Heemskerk</b>
<b>Functiegegevens 2018</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja

<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 127.397
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 20.604
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 148.001</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 156.000
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 148.001</b>
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.

<b>Gegevens 2017</b>	<b>E.E. Pannebakker</b>	<b>E.E. Pannebakker</b>
Bedragen x € 1		
<b>Functiegegevens 2017</b>	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 10/1	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 3.955	€ 142.898
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 561	€ 20.296
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 4.516</b>	<b>€ 163.194</b>
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling van toepassing	Gewezen topfunctionaris

### 1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Bedragen x € 1	<b>N.v.t.</b>	<b>K. Karsten</b>
<b>Functiegegevens</b>	N.v.t.	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	<b>2018</b>	2017
Aanvang en eind functievervulling in 2017	N.v.t.	11/1 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	N.v.t.	

<b>Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum</b>		
Werkelijk uurtarief in het kalenderjaar	N.v.t.	€ 148
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182	€ 176
Maxima op basis van de normbedragen per maand	N.v.t.	€ 21.500
Individueel toepasselijke maximum gehele periode 1 t/m 12	N.v.t.	€ 258.000

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

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	<b>J. van der Meulen</b>	<b>K. Sant</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 18.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 18.000</b>	<b>€ 12.000</b>

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

<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	nvt
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 17.000	€ 0
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 17.000</b>	<b>€ 0</b>

Bedragen x € 1	<b>K.J.R. Schiffer</b>	<b>M.C.J. Schoordijk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 12.000	€ 12.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 15.600	€ 15.600
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 12.000</b>	<b>€ 12.000</b>

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

<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en eind functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 11.000	€ 11.000
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 11.000</b>	<b>€ 11.000</b>

Bedragen x € 1	<b>M. Schudde</b>	<b>M. Souverijn</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en eind functievervulling in 2018	1/3 - 31/12	1/1 - 28/02
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 10.000	€ 2.000
Individueel toepasselijke maximum bezoldigingsmaximum	€ 13.078	€ 2.522
-/- onverschuldigde betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 10.000</b>	<b>€ 2.000</b>

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

<b>Gegevens 2017</b>		
Aanvang en eind functievervulling in 2017	nvt	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 11.000
Beloningen op betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 11.000</b>

# **De Goede Woning**

**Enkelvoudige jaarrekening 2018**

## 8.10 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

Actief		31-12-2018		31-12-2017	
Toelichting		€		€	
<b>Vaste activa</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
	1				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	849.006.369		717.382.058	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	12.744.494		19.559.801	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>3.968.420</u>		<u>1.353.789</u>	
<i>Subtotaal vastgoedbeleggingen</i>			865.719.283		738.295.648
<b>Materiële vaste activa</b>					
	2				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.1		4.228.334		4.499.948
<b>Financiële vaste activa</b>					
	3				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	2.917.762		2.692.102	
Lening U/G DGW Holding BV	3.2	1.067.000		1.267.000	
Latente belastingvordering	3.3	<u>-</u>		<u>-</u>	
<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>			3.984.762		3.959.102
<b>Som der vaste activa</b>			<u><b>873.932.379</b></u>		<u><b>746.754.698</b></u>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Voorraden</b>					
	4				
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1		712.892		-
<b>Vorderingen</b>					
	5				
Huurdebiteuren	5.1	932.667		843.801	
Overheidsinstellingen	5.2	1.329.399		11.294	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	39.604		164.515	
Belastingen en sociale premies	5.4	1.511.192		-	
Overige vorderingen / overlopende activa	5.5	<u>861.310</u>		<u>984.005</u>	
<i>Subtotaal vorderingen</i>			4.674.172		2.003.615
<b>Liquide middelen</b>					
	6				
			434.255		7.910.752
<b>Som der vlottende activa</b>			<u><b>5.821.319</b></u>		<u><b>9.914.367</b></u>
<b>Totaal activa</b>			<u><u><b>879.753.698</b></u></u>		<u><u><b>756.669.065</b></u></u>

## Passief

		31-12-2018	31-12-2017
	Toe- lichtin g	€	€
<b>Eigen vermogen</b>			
	7		
Overige reserves	7.1	182.512.066	150.308.306
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>519.773.365</u>	<u>397.720.574</u>
Subtotaal eigen vermogen		702.285.431	548.028.880
<b>Voorzieningen</b>			
	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	8.1	1.564.634	17.233.833
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	49.430	1.911.178
Voorziening deelneming	8.3	104.729	136.188
Overige voorzieningen	8.4	<u>41.012</u>	<u>32.429</u>
Subtotaal voorzieningen		1.759.805	19.313.628
<b>Langlopende schulden</b>			
	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	167.658.053	177.158.053
Waarborgsommen	9.2	<u>49.012</u>	<u>69.245</u>
Subtotaal langlopende schulden		167.707.065	177.227.298
<b>Kortlopende schulden</b>			
	10		
Schulden aan overheid	10.1	9.794	1.131
Schulden aan leveranciers	10.2	2.992.258	1.371.664
Schulden aan Groepsmaatschappijen	10.3	1.177	1.156
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	586.630	6.100.195
Schulden ter zake van pensioenen	10.5	53.146	111.614
Overige schulden / overlopende passiva	10.6	<u>4.358.393</u>	<u>4.513.499</u>
Subtotaal kortlopende schulden		8.001.398	12.099.259
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>879.753.698</u></u>	<u><u>756.669.065</u></u>

## 8.11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

		2018	2017
Toe- lichtin g		€	€
<b>Netto resultaat exploitatie</b>	11		
<b>vastgoedportefeuille</b>			
Huuropbrengsten	11.1	42.135.953	42.432.405
Opbrengsten servicecontracten	11.2	3.018.890	2.793.402
Lasten servicecontracten	11.3	-3.032.437	-2.794.216
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-2.759.014	-2.807.673
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-22.395.553	-13.485.364
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-7.540.070	-6.654.244
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<u>9.427.769</u>	<u>19.484.310</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>	12		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		34.352.146	4.129.140
Toegerekende organisatiekosten		-55.071	-87.883
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-33.909.223	-3.617.107
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>		<u>387.852</u>	<u>424.150</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	13		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	13.571.158	-9.392.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	13.2	147.396.830	-10.914.862
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<u>160.967.988</u>	<u>-20.307.562</u>
<b>Overige activiteiten</b>	14		
Opbrengsten overige activiteiten		178.471	81.558
Kosten overige activiteiten		-199.402	-56.675
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>		<u>-20.931</u>	<u>24.883</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	15	-2.265.748	-2.481.269
<b>Leefbaarheid</b>	16	-649.339	-644.075
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	17		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		32.783	34.133
Rentelasten en soortgelijke kosten		5.534.672	6.167.441
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>		<u>-5.501.889</u>	<u>-6.133.308</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>162.345.702</u>	<u>-9.632.870</u>
<i>Belastingen</i>	18	-8.331.983	-8.782.576
<i>Resultaat deelnemingen</i>	19	242.833	154.546
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>154.256.551</u></u>	<u><u>-18.260.900</u></u>

## 8.12 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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

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

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

#### Financiële vaste activa

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

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

#### Herwaarderingsreserve

Stichting De Goede Woning vormt een herwaarderingsreserve voor:

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

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

waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan; en

waardeveranderingen van derivaten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde en waarop kasstroomhedge-accounting wordt toegepast.

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

#### Wettelijke reserve deelnemingen

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

#### Scheiding DAEB / Niet-DAEB

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

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

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

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

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

1 Vastgoedbelegging	1.1 DAEB-	1.2 Niet DAEB-	Totaal
	vastgoed in exploitatie	vastgoed in exploitatie	
<u>Specificatie vastgoedbelegging in exploitatie:</u>	€	€	€
1 januari 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	349.201.682	14.212.422	363.414.104
Cumulatieve waardeveranderingen	-21.884.002	-2.298.817	-24.182.819
Cumulatieve herwaarderingen	390.064.378	7.646.196	397.710.574
Boekwaarde per 1 januari 2018	<u>717.382.058</u>	<u>19.559.801</u>	<u>736.941.859</u>
<u>Mutaties:</u>			
Investerings - oplevering nieuwbouw	8.714.924	-	8.714.924
Investerings - aankoop woning	253.637		253.637
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	187.450		
Investerings - oplevering renovatie	7.361.145		7.361.145
Overboeking van Materiële vaste Activa ten dienste van exploitatie	501.895		501.895
Overboeking verkrijgings- of vervaardigingsprijs naar verkopen	-21.648.548	-4.171.656	-25.820.204
Overboeking mutatie marktwaarde naar verkopen	-3.998.693	-4.090.326	
Aanpassing marktwaarde	140.252.501	1.446.675	141.699.176
Totaal mutaties 2018	<u>131.624.311</u>	<u>-6.815.307</u>	<u>132.710.573</u>
31 december 2018			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	344.572.185	10.040.766	354.425.501
Cumulatieve waardeveranderingen	-12.299.711	-335.742	-12.635.453
Cumulatieve herwaarderingen	516.733.895	3.039.470	519.773.365
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>849.006.369</u>	<u>12.744.494</u>	<u>861.563.413</u>

### 3 Financiële vaste activa

#### 3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelneming De Goede Woning Holding BV  
Geplaatst aandelenkapitaal  
Resultaat t/m voorgaand boekjaar  
Resultaat boekjaar  
Saldo per 31 december

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
	1.500.000	1.500.000
	1.192.102	1.015.923
	225.660	176.179
	<u>2.917.762</u>	<u>2.692.102</u>

#### 3.2 Lening U/G DGW Holding BV

Lening begin boekjaar  
Aflossing  
Saldo eind boekjaar

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
	1.267.000	1.267.000
	-200.000	
	<u>1.067.000</u>	<u>1.267.000</u>

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

### 5 Vorderingen

#### 5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Huurdebiteuren zittende huurders  
Huurdebiteuren vertrokken huurders  
Subtotaal achterstand huurders  
Af: voorziening wegens oninbaarheid  
Boekwaarde per 31 december

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
	484.024	396.847
	994.643	973.954
	<u>1.478.667</u>	<u>1.370.801</u>
	-546.000	-527.000
	<u>932.667</u>	<u>843.801</u>

<u>5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen</u>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Rekening courant DGW Projecten BV	39.604	164.515
	<u>39.604</u>	<u>164.515</u>

#### 5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting 2018	1.511.192	-
Totaal belastingen en premies	<u>1.511.192</u>	<u>-</u>

#### 5.5 Overige vorderingen / Overlopende activa

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<i>Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:</i>		
Debiteuren/vordering VvE's	-	299.625
Debiteuren - overig	241.580	80.980
Vooruitbetaalde projectkosten	105.324	206.613
Rente spaarrekeningen	392	9.329
Overige overlopende activa	514.014	387.458
Totaal overige vorderingen/ overlopende activa per 31 december	<u>861.310</u>	<u>984.005</u>

#### **6 Liquide middelen**

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Rabo spaarrekeningen	-	6.385.141
Rabo rekening courant	9.315	8.418
BNG rekening courant	395.674	1.489.814
Kruisposten	29.266	27.379
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>434.255</u>	<u>7.910.752</u>

#### **7 Eigen vermogen**

##### *7.1 Overige reserves*

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Het verloop van de post overige reserves is als volgt:		
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	150.308.306	156.337.493
Winstverdeling (vorig) boekjaar	32.203.760	-6.029.187
Stand per 31 december	<u>182.512.066</u>	<u>150.308.306</u>

##### *7.2 Herwaarderingsreserve*

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie		Herwaarde- ringsreserve niet DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Het verloop van de post herwaarderingsreserve is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari 2017	404.724.644	5.227.643
Realisatie uit hoofde van verkoop	-892.057	-424.794
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.835.095	836.854
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-20.555.815	-30.996
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.037.489	2.037.489
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>390.074.378</u>	<u>7.646.196</u>

Boekwaarde per 1 januari 2018	390.074.378	7.646.196
Realisatie uit hoofde van verkoop	-4.115.645	-4.391.589
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	131.218.547	67.785
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-433.825	-282.924
Herclassificaties/herkwalificaties	-9.560	2
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>516.733.895</u>	<u>3.039.470</u>

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau/portefeuilleniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten wel rekening gehouden met waardeverminderingen.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de RVC voor het resultaat over het boekjaar 2018 toe te voegen aan de overige reserves.

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van 154.256.551, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 32.203.760 gerealiseerd positief resultaat en € 122.052.791 positief resultaat niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 122.052.791 niet-gerealiseerde waardeveranderingen positief resultaat van € 126.659.517 DAEB vastgoed in exploitatie en negatief resultaat van € 4.606.726 niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten laste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

### 10 Kortlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
10.1 Schulden aan overheid	9.794	1.131
10.2 Schulden aan leveranciers	2.992.258	1.371.664
10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	1.177	1.156
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	586.630	6.100.195
10.5 Schulden terzake van pensioenen	53.146	111.614
10.6 Overige schulden en overlopende passiva	4.358.393	4.513.499
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>8.001.398</u>	<u>12.099.259</u>

#### 10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
€	€

Rekening courant De Goede Woning Holding BV

<u>1.177</u>	<u>1.156</u>
--------------	--------------

#### 10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
€	€

*Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:*

Loonheffing en premies sociale verzekeringen	14.392	9.583
Omzetbelasting	572.238	451.827
Vennootschapsbelasting	-	5.638.785
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>586.630</u>	<u>6.100.195</u>

#### 10.5 Schulden ter zake pensioenen

<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
€	€

Schulden ter zake pensioenen

<u>53.146</u>	<u>111.614</u>
---------------	----------------

10.6 Overlopende passiva en schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
<i>De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:</i>		
Niet vervallen rente	2.291.483	2.766.340
Vooruitontvangen huren	793.929	632.365
Nog te verrekenen servicekosten	208.703	177.455
Overige overlopende passiva en schulden	736.739	507.468
Vakantietegoed ultimo jaar	196.379	249.041
Egalisatiefondsen	131.160	180.830
Totaal overlopende passiva	<u>4.358.393</u>	<u>4.513.499</u>

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

### 11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<u>11.1 Huuropbrengsten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	41.636.184	41.483.974
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	23.806	29.900
Subtotaal huuropbrengsten	<u>41.659.990</u>	<u>41.513.874</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-180.081	-115.616
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-68.452	-62.801
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>41.411.457</u></u>	<u><u>41.335.457</u></u>
Huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	481.330	762.047
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	271.227	346.059
Subtotaal huuropbrengsten	<u>752.557</u>	<u>1.108.106</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-20.678	-11.056
Af: huurderiving wegens oninbaarheid / dotatie voorziening	-7.383	-102
Subtotaal huuropbrengsten niet - DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>724.496</u></u>	<u><u>1.096.948</u></u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>42.135.953</u></u>	<u><u>42.432.405</u></u>
<u>11.2 Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Ontvangsten servicecontracten inclusief verrekening	3.041.710	2.797.515
Vergoedingsderiving wegens leegstand	-22.820	-4.113
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.018.890</u></u>	<u><u>2.793.402</u></u>
<u>11.3 Lasten Servicekosten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Kosten overige goederen, levering en diensten	<u><u>3.032.437</u></u>	<u><u>2.794.216</u></u>
<u>11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Toegerekende personeelskosten	1.470.736	1.235.955
Toegerekende overige organisatiekosten	1.201.850	1.468.326
Toegerekende afschrijvingen	86.428	103.393
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><u>2.759.014</u></u>	<u><u>2.807.673</u></u>
<u>11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.828.536	3.892.398
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.823.709	7.950.544
Toegerekende personeelskosten	939.010	938.036
Toegerekende overige organisatiekosten	717.301	704.385
Toegerekende afschrijvingen	86.997	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>22.395.553</u></u>	<u><u>13.485.364</u></u>

	2018	2017
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	20.481.293	11.671.815
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	170.952	171.127
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>20.652.245</u>	<u>11.842.942</u>

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

	2018	2017
	€	€
Planmatig onderhoud	15.700.210	7.844.670
Klachtenonderhoud	3.116.735	2.498.352
Mutatieonderhoud	1.387.814	1.077.788
Overige Onderhoud	276.534	251.005
Totaal onderhoudslasten	<u>20.481.293</u>	<u>11.671.815</u>

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

	2018	2017
	€	€
Planmatig onderhoud	123.499	105.874
Klachtenonderhoud	43.028	55.734
Mutatieonderhoud	5.559	6.427
Overige Onderhoud	-1.134	3.092
Totaal onderhoudslasten	<u>170.952</u>	<u>171.127</u>

#### 11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
	€	€
Verhuurderheffing	4.819.922	4.397.564
Onroerendezaakbelasting	2.001.349	1.998.243
Saneringsheffing	456.094	
Heffing Autoriteiten Woningcorporaties	42.298	35.533
Verzekeringen	220.407	222.904
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>7.540.070</u>	<u>6.654.244</u>

#### **12 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

	2018	2017
	€	€

*Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van*

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

Opbrengst verkopen bestaand bezit	26.006.590	1.498.880
Af: direct toerekenbare kosten	40.665	28.317
Af: boekwaarde	25.647.241	1.163.189
Af: toegerekende organisatiekosten	41.559	28.262
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	<u>277.125</u>	<u>279.112</u>

	2018	2017
	€	€
<i>Niet - DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.455.593	2.709.927
Af: direct toerekenbare kosten	69.372	51.350
Af: boekwaarde	8.261.982	2.453.918
Af: toegerekende organisatiekosten	13.512	59.621
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet Daeb vastgoed in exploitatie	<u>110.727</u>	<u>145.038</u>
Totaal	<u>387.852</u>	<u>424.150</u>

### 13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:		
Waardeverminderingen	-	17.638.149
Terugname waardeverminderingen	13.571.158	422.642
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-13.571.158</u>	<u>17.215.507</u>

	2018	2017
	€	€
<i>Overige waardeverandering voor vastgoed in ontwikkeling is als volgt te specificeren:</i>		
72 woningen ZOC	-	-422.642
104 woningen herstructurering Palenstein	-4.428.292	3.470.742
30 woningen Diederik van Teilingen	-2.960.187	2.960.187
48 zorgwoningen Naomigang	-449.886	2.716.640
21 woningen Saturnusgeel	-1.093.938	1.645.556
120 woningen "Nul Op de Meter" eengezinswoningen Palenstein	-4.638.855	6.845.024
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-13.571.158</u>	<u>17.215.507</u>

	2018	2017
	€	€
<i>Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	757.326
Terugname waardeverminderingen	-	-8.580.133
Totaal overige waardeveranderingen	<u>-</u>	<u>-7.822.807</u>
Totaal overige waardeveranderingen	<u>-13.571.158</u>	<u>9.392.700</u>

#### 13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	146.619.630	8.835.095
Afname marktwaarde	669.474	20.555.815
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>145.950.156</u>	<u>-11.720.720</u>

	2018	2017
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.729.598	836.854
Afname marktwaarde	282.924	30.996
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.446.674</u>	<u>805.858</u>
Totaal	<u>147.396.830</u>	<u>-10.914.862</u>

### 14 Nettoresultaat overige activiteiten

	2018	2017
	€	€
Opbrengst antennemasten	65.416	66.538
Overige opbrengsten	113.055	15.020
	<u>178.471</u>	<u>81.558</u>
Overige exploitatielasten	<u>199.402</u>	<u>56.675</u>

<b>17 Financiële baten en lasten</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en	394	9.898
Overige rentebaten	<u>32.389</u>	<u>24.235</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>32.783</u></u>	<u><u>34.133</u></u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en	5.293.228	6.148.280
Rentelasten rekening-courant	19.062	15.504
Overige rentelasten	<u>222.382</u>	<u>3.657</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u><u>5.534.672</u></u>	<u><u>6.167.441</u></u>
<b>18 Belastingen</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2017	-5.121.998	-5.604.490
2018	<u>-5.071.733</u>	<u>-5.604.490</u>
	-10.193.731	-5.604.490
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
2017	-	-3.178.086
2018	<u>1.861.748</u>	<u>-3.178.086</u>
Totaal belastingen	<u><u>1.861.748</u></u>	<u><u>-3.178.086</u></u>
<b>19 Resultaat deelnemingen</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Stichting woonwagenzaken Zoetermeer	17.173	-21.633
De Goede Woning Holding B.V.	<u>225.660</u>	<u>176.179</u>
	<u><u>242.833</u></u>	<u><u>154.546</u></u>

## 8.13 Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2018

Actief	31-12-2018	01-01-2018
	€	€
<b>Vaste activa</b>		
<b><i>Vastgoedbelegging</i></b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	849.006.369	717.382.058
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.968.420	1.353.789
<i>Subtotaal vastgoedbeleggingen</i>	852.974.789	718.735.847
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.680.209	4.085.618
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	32.260.682	30.191.737
<b>Som der vaste activa</b>	<b>888.915.680</b>	<b>753.013.202</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b><i>Vorderingen</i></b>		
Huurdebiteuren	891.374	823.563
Overheidsinstellingen	1.329.399	11.294
Belastingen en sociale premies	1.511.192	-
Vorderingen op de niet DAEB-tak	-	265.882
Overige vorderingen / overlopende activa	855.281	943.872
<i>Subtotaal vorderingen</i>	4.587.246	2.044.611
<b><i>Liquide middelen</i></b>	-	1.611.252
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>4.587.246</b>	<b>3.655.863</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>893.502.926</b>	<b>756.669.065</b>

**Passief**

	<u>31-12-2018</u>	<u>01-01-2018</u>
	€	€
<b><i>Eigen vermogen</i></b>		
Overige reserves	182.512.066	150.308.306
Herwaarderingsreserve	<u>519.773.365</u>	<u>397.720.574</u>
Subtotaal eigen vermogen	702.285.431	548.028.880
<b><i>Voorzieningen</i></b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	1.564.634	17.233.833
Voorziening latente belastingverplichtingen	103.036	2.087.442
Overige voorzieningen	<u>40.458</u>	<u>31.875</u>
Subtotaal voorzieningen	1.708.128	19.353.150
<b><i>Langlopende schulden</i></b>		
Leningen kredietinstellingen	167.658.053	177.158.053
Waarborgsommen	<u>48.839</u>	<u>69.245</u>
Subtotaal langlopende schulden	167.706.892	177.227.298
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>		
R/C verhouding Niet-Daeb tak	13.860.209	-
Schulden aan overheid	9.794	1.131
Schulden aan leveranciers	2.964.311	1.333.258
Belastingen en premies sociale verzekeringen	586.466	5.865.125
Schulden ter zake van pensioenen	53.132	109.704
Overige schulden / overlopende passiva	<u>4.328.563</u>	<u>4.750.519</u>
Subtotaal kortlopende schulden	21.802.475	12.059.737
<b>Totaal passiva</b>	<u><u>893.502.926</u></u>	<u><u>756.669.065</u></u>

## 8.14 Enkelvoudige balans Niet - DAEB per 31 december 2018

Actief	31-12-2018	01-01-2018
	€	€
<b>Vaste activa</b>		
<b><i>Vastgoedbelegging</i></b>		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	12.744.494	19.559.801
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	548.125	414.329
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.917.762	2.692.103
Lening U/G DGW Holding BV	1.067.000	1.267.000
Latente belastingvordering	53.606	176.264
<i>Subtotaal financiële vaste activa</i>	<u>4.038.368</u>	<u>4.135.367</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<u>17.330.987</u>	<u>24.109.497</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b><i>Voorraden</i></b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	712.892	-
<b><i>Vorderingen</i></b>		
R/C verhouding Daeb-tak	13.860.209	-
Huurdebiteuren	41.293	20.238
Vorderingen op groepsmaatschappijen	39.604	164.515
Overige vorderingen / overlopende activa	6.029	306.015
<i>Subtotaal vorderingen</i>	<u>13.947.135</u>	<u>490.768</u>
<b><i>Liquide middelen</i></b>	434.256	6.299.500
<b>Som der vlottende activa</b>	<u>15.094.283</u>	<u>6.790.268</u>
<b>Totaal activa</b>	<u><u>32.425.270</u></u>	<u><u>30.899.765</u></u>

**Passief**

	<u>31-12-2018</u>	<u>01-01-2018</u>
	€	€
<b><i>Elgen vermogen</i></b>		
Overige reserves	29.221.189	22.545.541
Herwaarderingsreserve	<u>3.039.493</u>	<u>7.646.196</u>
Subtotaal eigen vermogen	32.260.682	30.191.737
<b><i>Voorzieningen</i></b>		
Voorziening deelneming	104.729	136.188
Overige voorzieningen	<u>555</u>	<u>555</u>
Subtotaal voorzieningen	105.284	136.743
<b><i>Langlopende schulden</i></b>		
Waarborgsommen	174	-
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>		
Schulden aan leveranciers	27.947	38.407
Schulden aan Groepsmaatschappijen	1.177	1.156
Belastingen en premies sociale verzekeringen	164	235.071
Schulden ter zake van pensioenen	13	1.909
Schulden aan de DAEB-tak	-	265.882
Overige schulden / overlopende passiva	<u>29.829</u>	<u>28.860</u>
Subtotaal kortlopende schulden	59.130	571.285
<b>Totaal passiva</b>	<u><u>32.425.270</u></u>	<u><u>30.899.765</u></u>

## 8.15 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2018

	<u>2018</u>	€
<b>Netto resultaat exploitatie</b>		
<b>vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	41.411.457	
Opbrengsten servicecontracten	2.981.854	
Lasten servicecontracten	-3.018.788	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.706.719	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.210.066	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.459.859	
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>8.997.879</u>	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	25.965.925	
Toegerekende organisatiekosten	-41.559	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.647.241	
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<u>277.125</u>	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.571.158	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	145.950.156	
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>159.521.314</u>	
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	109.067	
Kosten overige activiteiten	-196.269	
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	<u>-87.202</u>	
<b>Overige organisatiekosten</b>		
<i>Leefbaarheid</i>		-2.223.677
		-649.339
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32.337	
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.534.379	
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>-5.502.042</u>	
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>160.334.059</u>
<i>Belastingen</i>		-8.146.453
<i>Resultaat deelnemingen</i>		<u>0</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>152.187.606</u></u>

## 8.16 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet - Daeb over 2018

	<u>2018</u>	€
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	724.496	
Opbrengsten servicecontracten	37.036	
Lasten servicecontracten	-13.649	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-52.295	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-185.487	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-80.211	
<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<u>429.890</u>	429.890
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.386.221	
Toegerekende organisatiekosten	-13.512	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.261.982	
<i>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<u>110.727</u>	110.727
<b>Waardeveanderingen vastgoedportefeuille</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.446.674	
<i>Waardeveanderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>1.446.674</u>	1.446.674
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	69.403	
Kosten overige activiteiten	-3.133	
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	<u>66.270</u>	66.270
<b>Overige organisatiekosten</b>		-42.071
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	447	
Rentelasten en soortgelijke kosten	294	
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<u>153</u>	153
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>2.011.643</u>
<i>Belastingen</i>		-185.530
<i>Resultaat deelnemingen</i>		<u>242.832</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>2.068.945</u></u>

## 8.17 Kasstroomoverzicht Daeb over 2018

Volgens de directe methode (x € 1.000)

	<b>2018</b>
	<b>€</b>
<b>Operationele activiteiten</b>	
<b>Ontvangsten</b>	
Huren	
- Zelfstandige huurwoningen	41.368
- Intramuraal	332
- Maatschappelijk onroerend goed	13
Vergoedingen	2.826
Overige bedrijfsontvangsten	437
Rente ontvangsten	17
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	44.993
<b>Uitgaven</b>	
Betalingen aan werknemers	4.503
Onderhoudsuitgaven	20.502
Overige bedrijfsuitgaven	7.804
Renteuitgaven	5.990
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	95
Verhuurdersheffing	4.813
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	491
Vennootschapsbelasting	17.076
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	61.274
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b><i>-16.281</i></b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>	
<b>MVA ingaande kasstroom</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	26.007
Verkoopontvangsten grond en overig	-
<i>Materiële vaste activa- ingaande kasstroom</i>	26.007
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>	
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	9.936
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.029
Aankoop grond	230
Uitgave overige investeringen	466
Externe kosten bij verkoop	36
<i>Materiële vaste activa- uitgaande kasstroom</i>	15.697
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	10.310
<b><i>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</i></b>	<b><i>10.310</i></b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>	
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>	
Opgenomen door WSW geborgde leningen	-
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	29.800
Interne lening van Niet Daeb - tak	13.860
<i>Saldo opgenomen leningen</i>	43.660
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>	
Aflossing door WSW geborgde leningen	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	39.300
	39.300
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b><i>4.360</i></b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b><i>-1.611</i></b>
Liquide middelen per 1 januari	1.611
Liquide middelen per 31 december	-

## 8.18 Kasstroomoverzicht Niet Daeb over 2018

Volgens de directe methode (x € 1.000)

	2018
	€
<b>Operationele activiteiten</b>	
<b>Ontvangsten</b>	
Huren	
- Zelfstandige huurwoningen	435
- Bedrijfsmatig onroerend goed	93
- Parkeervoorzieningen	148
Vergoedingen	34
Overige bedrijfsontvangsten	6
Rente ontvangsten	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	716
<b>Uitgaven</b>	
Betalingen aan werknemers	64
Onderhoudsuitgaven	187
Overige bedrijfsuitgaven	154
Verhuurdersheffing	30
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	7
Vennootschapsbelasting	335
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	777
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b>-61</b>
 <b>Investeringsactiviteiten</b>	
<b>MVA ingaande kasstroom</b>	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.455
Verkoopontvangsten grond en overig	-
<i>Materiële vaste activa- ingaande kasstroom</i>	8.455
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>	
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	532
Uitgave overige investeringen	182
Externe kosten bij verkoop	69
<i>Materiële vaste activa- uitgaande kasstroom</i>	783
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	7.672
<b>FVA</b>	
Ontvangsten verbindingen	475
Verstrekken interne lening aan Daeb -tak	-13.860
Uitgaven verbindingen	-92
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële vaste activa</i>	-13.477
<b><i>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten</i></b>	<b>-5.805</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-5.866</b>
<b>Liquide middelen per 1 januari</b>	<b>6.300</b>
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>434</b>

## **9 OVERIGE GEGEVENS**

## **9.1 Controleverklaring**

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting de Goede Woning

### VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting de Goede Woning te Zoetermeer gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in De jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting de Goede Woning op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 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 van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## **Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hier staat beschreven dat Stichting de Goede Woning een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde**

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- Voorwoord
- Over de Goede Woning
- Onze volkshuisvestelijke prestaties in 2018
- Bestuursverklaringen
- Verslag van de raad van commissarissen
- Financiën en verbindingen
- Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Amsterdam, 8 mei 2019

Deloitte Accountants B.V.

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