



De goede woning bouwt hier 15 "nul op de meter" woningen.

JAARVERSLAG 2019

JAARVERSLAG 2019

Christelijke woningstichting De Goede Woning

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 Algemeen	1
1.1 Bestuursverslag	1
1.2 Landelijke actualiteiten	1
1.2.1 Netwerken	2
1.3 Gemeentelijke en regionale actualiteiten	3
1.3.1 De lokale driehoek	3
1.3.2 Huurdersraad	3
1.4 DGW Actualiteiten	4
1.4.1 Volkshuisvestelijke ambities	5
1.4.2 Financiële beschouwing	5
2 Organisatie	8
2.1 Toelating en inschrijving	8
2.1.1 Belangrijkste activiteiten	8
2.2 Bestuurlijke organisatie en medewerkers	8
2.3 Relatie met andere rechtspersonen	9
2.4 Risicoparagraaf	10
3 Volkshuisvestingsverslag	14
3.1 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	14
3.2 Onderhoud aan het bezit	15
3.3 Overzicht woningbezit waaraan label is toegekend	18
3.4 Verhuur	19
3.5 Wonen en zorg	26
3.6 Het betrekken van bewoners	27
3.7 Leefbaarheid	28
4 Governancecode	30
4.1 Governance structuur	30
4.2 Beleidsdoelstellingen	32
4.2.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden	32
4.2.2 Horizontale dialoog	33
4.2.3 Wettelijke vereisten, conform de Woningwet 2015	33
4.2.4 Financiële derivaten	33
4.2.5 Beleggingen	34
4.2.6 Cultuur en softcontrols	34
4.2.7 Governance inspectie	35
4.2.8 Controlesystemen	36
4.3 Externe accountant	36
4.4 Klokkenluideregeling	37
4.5 Geschillenadviescommissie	37

	Blz.
4.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	37
4.7 Toekomstverwachting	37
4.8 Maatschappelijke Visitatie	38
4.9 Bestemming middelen	38
5 Verslag Raad van Commissarissen	40
5.1 Algemeen	41
5.2 De primaire verantwoordelijkheden van de RvC	41
5.3 Door RvC in 2019 besproken onderwerpen	42
5.4 Contact tussen RvC en stakeholders	43
5.5 Verslag commissies	44
5.5.1 verslag auditcommissie	44
5.5.2 verslag remuneratiecommissie	45
5.6 Functioneren en mutaties binnen de RvC	45
5.7 Ten slotte	46
5.7.1 Dankwoord	46
5.7.2 Slotverklaring	47
5.7.3 Ondertekening	48
Bijlage 1 Samenstelling Raad van Commissarissen	49
Bijlage 2 Honorering bestuur en commissarissen en PE-punten	51
Bijlage 3 WNT-verantwoording 2019	52
6 Kengetallen	54
JAARREKENING 2019	57
1. Balans	58
2. Winst- en verliesrekening	60
3. Kasstroomoverzicht	61
4. Grondslagen voor waardering en resultaatsbepaling	63
5. Toelichting op de balans per 31 december 2019	74
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	89
7 OVERIGE GEGEVENS	98
Overige informatie	98
Ondertekening	98
Controleverklaring	..

1. ALGEMEEN

1.1 Bestuursverslag

Het jaar 2019 was voor De Goede Woning een dynamisch jaar. Op veel fronten vonden ontwikkelingen en activiteiten plaats. Het project “De organisatie klaar voor de toekomst” is van start gegaan, Jan Both, de financieel directeur heeft eind oktober afscheid genomen en de nieuwe manager bedrijfsvoering, Ard Ligtenberg is gestart in oktober. Samen met gemeente en collega corporatie Viverion hebben wij een gemeenschappelijk woningmarktonderzoek uit laten voeren. Aan het eind 2019 hebben wij ons laten visiteren.

Wij hebben binnen DGW de eerste stappen gezet naar procesmatiger en beleidsmatiger werken; een uitgebreid jaarplan aan de hand van het ondernemingsplan is opgesteld en gemonitord; risicomanagement is in beleid vormgegeven, voor de vastgoedplanning is een nieuw ict systeem aangeschaft waardoor begroten en plannen makkelijker en inzichtelijker wordt, een beleidsnotitie voor woonfraude is opgesteld en een vernieuwd sociaal statuut voor renovatie, groot onderhoud en sloop is opgesteld samen met de huurdersraad.

Landelijk en politiek, met name in de stedelijke gebieden is dit jaar de woningnood een belangrijk thema. Er is een aantal gebieden in Nederland met een groot gebrek aan koop- en huurwoningen. Gelukkig is de sociale huurmarkt in Rijssen-Holten relatief ontspannen. Binnen een jaar vindt de gemiddelde actieve woningzoekende in onze gemeente een huurwoning. Het is belangrijk met elkaar goed te monitoren hoe de sociale huurmarkt zich ontwikkelt en of iedereen die kwetsbaar is en een woning nodig heeft een goede kans maakt in deze markt.

In 2019 hebben wij 196 woningen verduurzaamd in Rijssen-Zuid. Ruim 100 bewoners hebben meegedaan aan zonnepanelen. Ruim 75 toiletten en badkamers zijn vernieuwd in de flats aan de Vincent van Goghstraat.

En midden 2019 hebben we gemiddeld label B gerealiseerd over al onze woningen. Een prachtige prestatie!

Er is veel werk verzet in 2019. Ik ben dankbaar voor de wijze waarop de organisatie dit opgepakt heeft en daarbij de goede dienstverlening voor onze huurders heeft kunnen vasthouden.

1.2 Landelijke actualiteiten

Landelijk en politiek is er veel aandacht voor de woningnood in grote delen van Nederland. Tot op heden is de sociale huurmarkt in Twente relatief ontspannen. Er zijn voldoende sociale huurwoningen om het merendeel van de woningzoekenden binnen een jaar aan een huurwoning te helpen. Ook in Rijssen is dit het geval. De gemiddelde wachttijd voor actief woningzoekenden ligt rond de 10 maanden in Rijssen. DGW heeft veel eengezinswoningen in haar portefeuille. De behoefte wijzigt naar een ander soort woning; de huishoudens worden kleiner, de bevolking vergrijsd en er is vraag naar kleinere woningen en appartementen. Als corporatie hebben wij ons geconformeerd aan de klimaatdoelstelling om ons woningbezit in 2050 CO2 neutraal te hebben. Dit vraagt grote investeringen om onze woningen te verduurzamen waarbij de investeringskracht onder druk staat door stijgende heffingen en belastingen.

De toenemende druk van de politiek om meer sociale huurwoningen te bouwen (zo mogelijk ook voor middenhuur) is in tegenstelling tot de alsmat hogere heffingen die wij als corporaties moeten afdragen aan de overheid. In 2019 is er een actieve campagne geweest van het merendeel van alle corporaties om aandacht te vragen voor de grote opgave waar de sector voor staat (nieuwbouw en verduurzaming) en het schril contrast met het enorme bedrag aan heffingen en belastingen dat de sector betaalt. Van de jaarhuur van een woning betaalt de sector gemiddeld drie maandhuren aan verhuurdersheffing en vennootschapbelasting. Dit geld kan goed besteed worden aan onze volkshuisvestelijke doelen. De lobby voor afschaffen van de verhuurdersheffing is actief geweest en lijkt voorzichtig beweging te veroorzaken aan het politieke front.

Landelijk gezien heeft een grote groep huurders moeite om rond te komen en de huur te betalen (recent onderzoek Nibud). Dit betekent dat betaalbaar wonen een belangrijk thema voor de corporatiesector is nu en de komende jaren. In de woonlastenbenadering komen verduurzaming en betaalbaarheid samen, maar wordt direct ook weer de link gelegd met de investeringskracht van de corporatie.

Door het passend toewijzen, de inkomensgrenzen en de ontwikkelingen op gebied van zorg (inclusieve samenleving) zien wij het aantal kwetsbare huurders toenemen. Deze groep vraagt meer en bijzondere aandacht zowel voor henzelf als de buurtjes en wijken waar zij wonen.

De regelgeving en controledruk blijven onverminderd hoog in de sector. Dit zal de komende jaren niet minder worden naar verwachting.

1.2.1 Netwerken

Aedes

In 2019 is de Aedes-agenda 2020-2023 opgesteld met de doelen en plannen van de corporatiesector. Het is een gezamenlijke ambitie van individuele corporaties, gemaakt met alle leden en allerlei samenwerkingsverbanden van corporaties. Een wendbare houding, stabiliteit en focus op de bewoners staan daarin centraal.

MKW

De Goede Woning is lid van het MKW, de vereniging van middelgrote en kleine woningcorporaties. Het MKW Platform zet zich al ruim 15 jaar in om de belangen van middelgrote en kleine corporaties te behartigen. De belangenbehartiging bestaat onder andere uit het bundelen van de kracht binnen Aedes. Tijdens de directeurenbijeenkomsten is er de mogelijkheid om kennis en ervaringen te delen.

WoOn

In Twente zijn alle 14 corporaties lid van de vereniging WoOn. Op tal van gebieden wordt samengewerkt zoals op gebied van duurzaamheid, de woningmarkt, huurdersparticipatie en governance. DGW neemt actief deel in allerlei samenwerkingen vanuit WoOn vanuit verschillende plekken uit de organisatie.

1.3 Gemeentelijke en regionale actualiteiten

1.3.1 De lokale driehoek

Samenwerking is voor ons vanzelfsprekend; samen bereik je meer. Zowel met de gemeente als met de huurdersorganisatie en de collega corporatie in de gemeente wordt intensief samengewerkt. Met de gemeente is periodiek een bestuurlijk overleg gepland en ook zijn er door het jaar regelmatig afspraken over de totstandkoming en evaluatie van de jaarlijkse prestatieafspraken.

De huidige meerjarige prestatieafspraken lopen af. Een goede aanleiding om een stap extra te zetten bij het maken van nieuwe meerjarige kaderafspraken. Inzet is de samenwerking tussen de partijen te intensiveren, de input vanuit de huurdersraden te vergroten en een kwalitatieve verbeterslag t.o.v. de vorige afspraken te maken. Dit proces is eind september gestart en moet eerste helft van 2020 leiden tot nieuwe meerjarige kaderafspraken. Deze resultaten van die doelen en afspraken worden periodiek in een monitor geëvalueerd in de jaarafspraken meegenomen.

Voor 2020 zijn nog eenmalig op de oude voet de jaarafspraken gemaakt door beide corporaties, de gemeente en beide huurdersraden.

1.3.2 De huurdersraad

De Huurdersraad is een belangrijke gesprekspartner voor DGW. Rond 4 keer per jaar is er een officiële vergadering met Huurdersraad en DGW. Daarnaast is er veelvuldig informeel en formeel overleg met de Huurdersraad en sluiten ze regelmatig aan bij projecten en plannen (bijv. bewonersinformatie voor renovatie). Vanuit DGW ondersteunen wij de huurdersraad met een jaarlijks budget waarin ook ruimte is opgenomen voor professionele ondersteuning van de raad (secretaris functie). Daarnaast ondersteunen wij de huurdersraad zoveel mogelijk zodat zij hun functie goed uit kunnen voeren. De kleine groep huurders die de huurdersraad in de benen houden baart ons zorgen. Het valt de leden niet mee alle ballen in de lucht te houden (zeker als er ook nog ziekte bij komt van een lid). Als DGW denken wij mee hoe de huurdersraad versterkt kan worden.



In 2019 is er naast de reguliere jaarlijkse onderwerpen tijd gestoken om samen een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst op te stellen. Net voor aanvang van de zomer is deze vernieuwde samenwerkingsovereenkomst getekend. Ook is in de 2^e helft van 2019 in samenwerking met de huurdersraad een vernieuwd sociaal plan voor renovatie, groot onderhoud en sloop opgesteld en net voor het jaareinde ondertekend.

1.3.3 Overige partijen

In ons werkgebied is ook een andere corporatie actief; Viverion. De contacten zijn goed en er wordt samengewerkt op gebied van woningmarktonderzoeken en prestatieafspraken. Echter hier liggen ook nog kansen om intensiever samen te werken. Wij opereren immers in een gemeenschappelijke woningmarkt.

Met zorgpartijen is vooral contact geweest rondom nieuwbouwontwikkelingen, evaluaties of cliënten waar iets bijzonders mee aan de hand was. Met alle zorgpartijen is goed contact en verloopt de samenwerking constructief en prettig.

1.4 DGW Actualiteiten

Het ondernemingsplan "Gewoon Goed Wonen" loopt van 2015 tot 2020.

Voor 2019 is een jaarplan opgesteld aan de hand van dit ondernemingsplan. De belangrijkste strategische projecten in 2019 waren:

1. *De organisatie door ontwikkelen zodat de zelfstandigheid naar de toekomst geborgd is*

Het doel is de organisatie zo in te richten dat DGW de komende jaren zelfstandig, adequaat en als gedegen partner haar volkshuisvestelijke taak in de gemeente Rijssen-Holten kan uitvoeren.

Begin 2019 zijn wij gestart met het project "de organisatie de toekomst in". Welke processen en taken willen wij beslist in eigen huishouden en hoe willen wij die organiseren en digitaliseren? Waar kunnen wij de samenwerking opzoeken en daar de voordelen van benutten. Belangrijkste conclusies tot op heden zijn dat meer denkkracht in de organisatie nodig is zodat DGW zelfstandig eigen beleid en kennis kan ontwikkelen o.a. voor de vastgoedopgave maar ook om op goede wijze aan de compliance te kunnen voldoen.

Ook kunnen wij ons verbeteren door de huurder meer centraal te stellen; onze dienstverlening wordt beter afgestemd op de huurder en zijn of haar wensen en behoeften. Klantcontacten worden gebundeld. Tot slot is meer aandacht voor ICT nodig met bundeling en versterking van kennis en kunde. In 2019 zijn deze uitgangspunten met de medewerkers verder uitgewerkt. Ook 2020 zal in het teken staan van uitwerking en implementatie. Doel is om uiterlijk in 2022 de nieuwe organisatie volledig ingericht en operationeel te hebben.

2. *De portefeuille strategie herijken*

In 2019 is het woningmarktonderzoek voor Rijssen-Holten (gezamenlijke opdracht van beide corporaties en gemeente) rond november definitief opgeleverd. Dit woningmarktonderzoek is in combinatie met de klimaatdoelstellingen de basis voor de herijking van onze portefeuillestrategie. De ambitie op gebied van duurzaamheid kan omhoog voor DGW gezien onze financiële positie. Bij de herijking van de strategie gaan wij met in achtneming van goed rentmeesterschap (ondernemingsplan 2016-2020) en de betaalbaarheid van onze woningen onderzoeken hoe en in welke mate onze duurzaamheidsambitie omhoog kan en volgt een heroverweging van het verkoop- en huurbeleid. Door de verlate oplevering van het woningmarktonderzoek wordt dit project verder uitgevoerd in de eerste helft van 2020.

3. Verder professionaliseren organisatie op gebied van beleid, governance

DGW is een organisatie die gericht is op aanpakken en uitvoeren (past ook bij de maat van de corporatie). Hierdoor is beleidsmatige onderbouwing van belangrijke strategische thema's niet altijd geborgd evenals de leren en verbeteren cyclus na implementatie van beleid. In 2019 zijn wij gestart met beleid opstellen rondom risicomanagement en integriteit. Volgend jaar vervolgen wij deze richting met nieuw aanbesteding- en ICT-beleid.

4. Vastgoed/ICT

Vanuit het ondernemingsplan wil DGW gericht sturen op de waarde en ontwikkeling van het vastgoed. Daar hoort een eenduidige conditiemeting bij en een digitale en interactieve onderhoudsbegroting. In 2019 is het ICT-systeem uitgekozen en geïmplementeerd. In 2020 wordt het systeem gevuld met data zodat de begroting 2021 a.d.h.v. het systeem gemaakt kan worden. In 2020 wordt ook het eerste 1/3 van het vastgoed op conditie gemeten.

1.4.1 Volkshuisvestelijke ambities

In 2019 hebben wij totaal ca € 2,75 miljoen aan onderhoud van onze woningen besteed. Daarnaast hebben wij nog eens ca. € 0,8 miljoen geïnvesteerd in verduurzaming en zonnepanelen. Deze investeringen hebben eraan bijgedragen dat wij midden 2019 al gemiddeld energielabel B hebben gehaald. Begin 2019 zijn ook 5 woningen verduurzaamd volgens de Meest Duurzame Oplossing. Een pilot vanuit Pioneering (een regionaal samenwerkingsverband van corporaties, gemeenten en de bouwsector. Deze woningen dienen voor DGW om ervaring op te doen voor de grote toekomstige renovaties. Alle groot onderhoud en verduurzamingsprojecten voeren wij uit zonder huurverhoging voor de zittende huurders, Hiermee dragen wij actief bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten (huur en huis gebonden energielasten)! In 2050 moeten DGW al haar woningen CO2 neutraal hebben. In de op te stellen duurzaamheidsambitie en portefeuillestrategie in 2020 gaan wij onderzoeken of wij deze ambitie naar boven bij kunnen stellen om onze huurders optimaal woongenot en betaalbaar wonen te garanderen naar de toekomst toe.

In totaal hebben 109 nieuwe verhuringen plaats gevonden. DGW heeft als doelstelling dat 75% van de woningen onder het huurniveau van de eerste aftoppingsgrens (€ 607,46) en 80% in de categorie betaalbaar (tot € 651,03) blijven. Dit is in 2019 gerealiseerd!

1.4.2 Financiële beschouwing

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Met name in de koopmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 13,4 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim € 193 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,4%.

De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een methodische wijziging in het handboek met betrekking tot het instandhoudingsonderhoud. Hierbij wordt instandhoudingsonderhoud -conform handboek- nu uitgesplitst naar scenario. Daarnaast geldt in het doorexploiteerscenario dat er geen

verouderingskosten meer ingerekend worden in de eindwaarde. Daarnaast is de stijging van de WOZ-waarde een belangrijke factor die tot een hogere waarde heeft geleid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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.

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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling 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.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal 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 bepaalt De Goede Woning 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, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- De Goede Woning hanteert voor MOG/ZOG de full variant. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (door-exploiteerscenario), welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Woongelegenheden en parkeervoorzieningen (verreweg het grootste aandeel) worden vastgesteld op de Basisvariant. Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek “modelmatig waarderen marktwaarde 2019” opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin De Goede Woning actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- 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 beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2019 is in totaal € 110,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 98,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven

waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De uiteindelijke realisatie van de opgenomen herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Goede Woning. De mogelijkheden voor de corporatie 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam 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. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Goede Woning heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen 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 bezit (DAEB en niet-DAEB) in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 108,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€ 193.479
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ - 34.005	
Betaalbaarheid (huren)	€ - 59.209	
Kwaliteit (onderhoud)	€ - 17.996	
Beheer (beheerkosten)	€ + 2.694	
	€ - 108.517	
Beleidswaarde		€ 84.962

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

NB: het bedrag van bovengenoemde marktwaarde is inclusief de waarde van 2 objecten die na de berekening van de marktwaarde ten behoeve van de presentatie zijn geherrubriceerd. Het betreft de overboeking van een woning naar de voorraden en de afwaardering van het Hospice. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de cijfermatige toelichting op de jaarrekening onder 1.Vastgoedbeleggingen.

2. ORGANISATIE

2.1 Toelating en inschrijving

De Christelijke woningstichting De Goede Woning is toegelaten bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 4 februari 1955. Besluit tot handhaving nr. 13 d.d. 14 augustus 1981.

Kamer van Koophandel: ingeschreven in het handelsregister onder nr. 06032990 bij de Kamer van Koophandel Oost Nederland te Enschede op 21 augustus 1979.

De stichting is statutair gevestigd in de gemeente Rijssen-Holten en is kantoorhoudend aan de Jan ter Horststraat 5, 7462 AG te Rijssen.

2.1.1 Belangrijkste activiteiten

De stichting stelt zich ten doel vanuit haar christelijke identiteit en waarden om kwetsbare bewoners in Rijssen-Holten (op inkomen en sociaal gebied) te voorzien van een betaalbare huurwoning. Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:

- Het bouwen, ontwikkelen, in stand houden en exploiteren van vastgoed;
- Het meewerken aan en bevorderen van een goede woonomgeving, respectievelijk een goed woonklimaat;
- Het verhuren van woningen en het daarbij voeren van een sociaal rechtvaardig toewijzing- en verhuurbeleid;
- Het optimaliseren van de relatie met de bewoners van woningen van de stichting en het verlenen van inspraak aan de bewoners;
- Het samenwerken met andere organisaties, die zich direct of indirect bewegen op het gebied van de volkshuisvesting;
- Het oprichten van, deelnemen in, het voeren van beheer over, het verlenen van diensten aan en het financieren van ondernemingen en vennootschappen en rechtspersonen, voor zover dit dienstig is aan de doelstelling en voor zover niet in strijd met de wet en de bepalingen van de statuten;
- Het ontwikkelen van initiatieven die dienstig zijn aan de doelstelling voor zover niet in strijd met de wet en de bepalingen van de statuten.

2.2 Bestuurlijk organisatie/medewerkers

De Goede Woning is een organisatie met een 2-lagenstructuur, te weten een directeur-bestuurder (Erna Mobach) en een Raad van Commissarissen bestaande uit vijf personen.

De directeur-bestuurder bestuurt en vertegenwoordigt de organisatie. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de stichting met de haar verbonden onderneming.

Het bestuur

Informatie over het bestuur is vermeld in het Hoofdstuk 4 – Governancecode.

De medewerkers

Per 31 december 2019 had De Goede Woning 13 medewerkers in dienst (10 fte's), inclusief de directeur-bestuurder; 62% vrouwen en 38% mannen.

Per 31 oktober is de directeur financiën Jan Both met pensioen gegaan. Hij is opgevolgd door Ard Ligtenberg als manager bedrijfsvoering.

Ook heeft de manager Wonen per 31 december 2019 DGW verlaten. Na 8 jaar heeft zij een nieuwe uitdaging gevonden buiten de organisatie. Haar functie wordt tijdelijk opgevuld door een interimmanager om eerst de organisatiewijziging af te ronden in 2020.

In 2019 is het personeel een drietal keer in bijeenkomsten bij elkaar geweest. Twee keer om de projecten (met name het project met de organisatie de toekomst in) te bespreken wat voortgang betreft en om input vanuit de medewerkers op te halen. Daarnaast heeft in het najaar een workshop plaatsgevonden over informatiebeveiliging plaats gevonden.



2.3 Relatie met andere rechtspersonen

Gemeente

Met de gemeente Rijssen-Holten zijn er regelmatig contacten geweest, veelal op ambtelijk niveau waarbij, afhankelijk van het onderwerp, ook bestuurders aanschuiven. Over huisvesting van statushouders vindt met de verantwoordelijke wethouder 2 à 3 maal per jaar overleg plaats.

Bestuurlijk overleg heeft 3 maal plaatsgevonden met als belangrijkste onderwerpen de prestatieafspraken en het bod op de woonvisie (verplichting uit de woningwet 2015).

Woningcorporaties Twente (vereniging WoON)

De Goede Woning is lid van de vereniging WoON. Doel hiervan is onder andere belangenbehartiging van alle corporaties op het niveau van de regio Twente en omgeving. Binnen WoON staan 5 thema's centraal; duurzaamheid, huurdersparticipatie, de regionale woningmarkt, het sociaal domein, governance en legitimatie.

Zorgpartijen

Zorgpartijen die huren of willen huren bij DGW zijn relevante stakeholders. Met partijen die reeds huren is regelmatig door het jaar heen contact op alle niveaus. Daar waar wensen liggen van zorgpartijen voor uitbreiding of nieuwe locaties is er intensiever contact. Zo is er in 2019 veel contact geweest met het RIBW. Zij huren al een locatie in de wijk Veneslagen maar zijn dringend op zoek naar uitbreiding. Eind 2019 kwam hiervoor een oplossing omdat een andere zorgpartij Dimence haar gehuurde appartementen in de Veneslagen graag wilde overdoen aan RIBW. Een en ander wordt voorjaar 2020 geëffectueerd.

2.4 Risicoparagraaf

DGW is een financieel gezonde organisatie die ruimschoots voldoet aan de normen van WSW en de Autoriteit woningcorporaties. In 2019 hebben wij risicomanagement beleid opgesteld.

In april en mei 2019 is zowel in het MT als in de RvC het nieuwe risicomanagementbeleid besproken. In de maanden mei en juni is vervolgens gewerkt aan de inventarisatie van de risico's voor DGW. Het MT heeft een longlist van ruim 30 risico's opgesteld. Daarna hebben RvC en alle medewerkers input gegeven door deze longlist van ruim 30 risico's te beoordelen op ernst van de gevolgen en herhalingsrisico.

Risicoanalyse

Hier is een lijstje van 13 risico's uitgekomen die te classificeren zijn onder;

Te voorkomen risico's

- Niet voldoen aan wet en regelgeving (compliance)
- De financiële ratio's niet op orde, waardoor je uiteindelijk problemen krijgt
- Integriteitsrisico's op gebied van aanbesteding, geschenken
- Fraude risico's (woonfraude, financiële fraude (zelfverrijking)
- ICT-beveiliging onvoldoende (bijv. data lek)
- AVG-normen overschrijden
- ICT-storing, primaire systeem niet bereikbaar

Strategische risico's

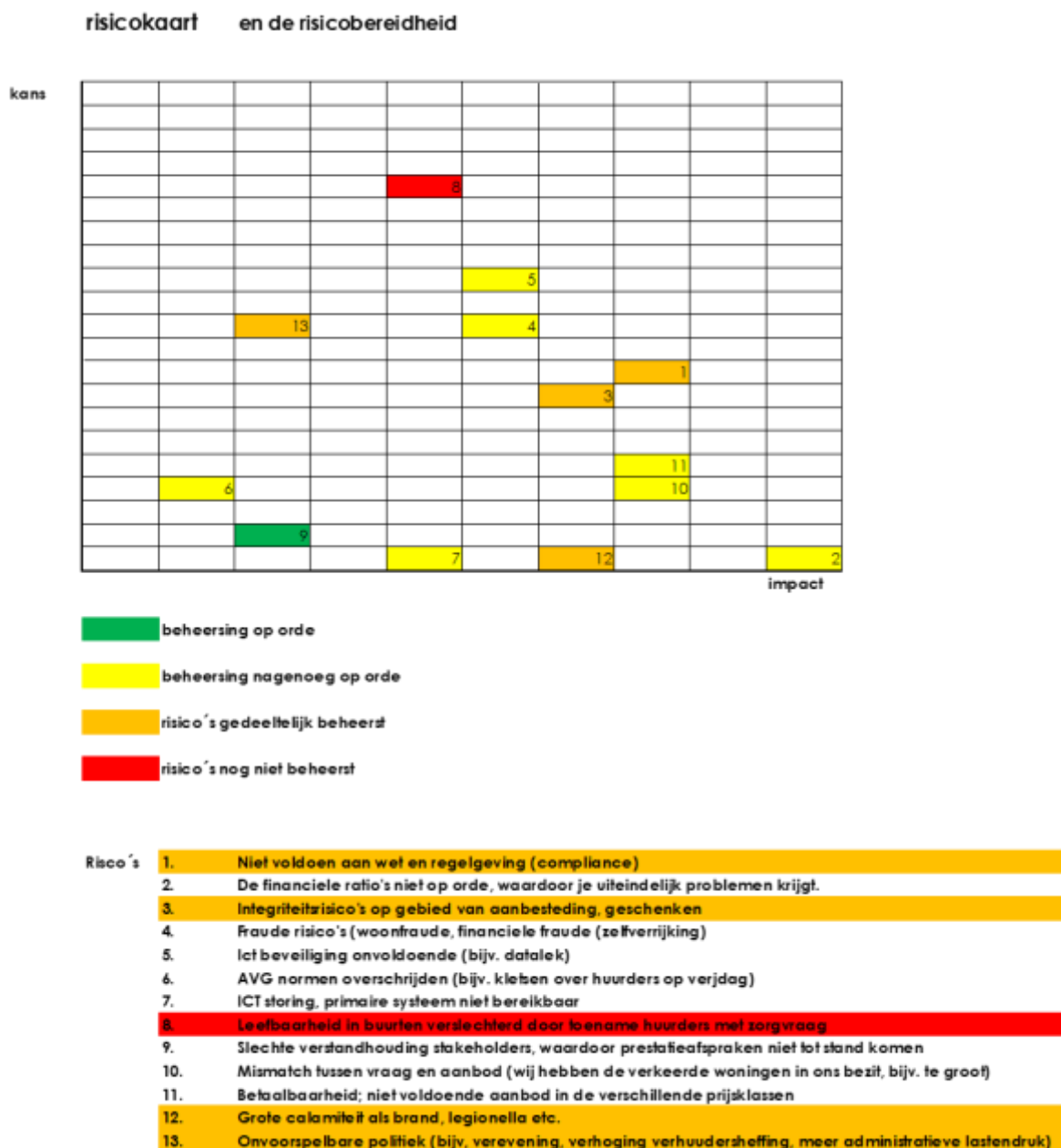
- Leefbaarheid in buurten verslechterd door toename huurders met zorgvraag
- Slechte verstandhouding stakeholders, waardoor prestatieafspraken niet tot stand komen
- Mismatch tussen vraag en aanbod (wij hebben de verkeerde woningen in ons bezit, bijv. te groot)
- Betaalbaarheid; niet voldoende aanbod in de verschillende prijsklassen

Externe risico's

- Grote calamiteit als brand, legionella etc.
- Onvoorspelbare politiek (bijv., verevening, verhoging verhuurdersheffing, meer administratieve lastendruk)

Risicobereidheid

De volgende stap vanuit de beleidscyclus is de risicobereidheid vaststellen. De risicobereidheid is de aard en omvang die DGW bereid is aan te gaan bij het realiseren van de bedrijfsdoelstellingen. M.a.w. welk risico zijn wij bereid te lopen. Voor deze analyse zijn de 13 risico's met de bijbehorende maatregelen geplot op kans en impact in onderstaande grafiek.



De oranje en rode risico's vragen onze bijzondere aandacht omdat het maatregelenpakket nog niet volledig actief is en deze risico's een relatief hoge impact en kans op voorkomen hebben. Deze zijn hierna toegelicht.

Risico 1; niet voldoen aan wet en regelgeving.

Compliant zijn is van groot belang voor de woningcorporatie in het huidige tijdsgewricht. Voor een kleine praktische corporatie als DGW kost het veel moeite om compliant te zijn en blijven. In het ontwikkelplan om zelfstandigheid van de organisatie te borgen is hier goed over nagedacht. De uitkomst was dat het management meer tijd nodig heeft voor beleidsmatige taken, zodat er tijd en aandacht is om te anticiperen op wet en regelgeving. Ook wordt eind dit jaar een samenwerking opgestart met een externe controller die periodiek inzetbaar is voor DGW en beleid en compliance kan toetsen. Een goede interne controle is een maatregel die de kans op het ontstaan van dit risico voorkomt. Het intern controleplan is eind 2019 herijkt op basis van dit risicomanagementproces.

Risico 3; integriteitsrisico's op gebied van aanbestedingen en geschenken.

Dit risico willen wij vermijden; integriteitsskwesties hebben een grote impact op de organisatie en de omgeving. Het integriteitsbeleid wordt dit jaar nog vernieuwd, het aanbestedingsbeleid in 2020. De daaruit volgende implementatie is van wezenlijk belang evenals voorbeeldgedrag door MT. Het interne controleplan wordt hier ook op aangepast.

Risico 8; de verslechterde leefbaarheid in buurten is een toenemend probleem door de komst van steeds meer huurders met een zorgvraag.

Deels moeten wij dit risico accepteren omdat onze samenleving gericht is op inclusiviteit, deels zoveel mogelijk reduceren omdat het zo'n grote impact heeft op het leefklimaat voor onze andere huurders. De beheersmaatregelen zijn divers:

- Scholing van medewerkers en aannemers hoe met deze bijzondere huurders om te gaan
- Aanstellen van een nieuwe Wijkbeheerder (bestaande formatie, vacature)
- Onderzoek hoe de leefbaarheid gemonitord kan worden.
- Goede afspraken maken met gemeente en zorgpartijen (o.a. in meerjarige prestatieafspraken).

Doordat de beheersmaatregelen niet op korte termijn effect geven en de impact van het risico zo groot is kleurt het risico rood en vraagt bijzondere aandacht.

Risico 12 grote calamiteit als brand, legionella etc.

Een grote calamiteit kan altijd optreden en is niet te voorkomen. Dit moeten wij accepteren. Wat DGW wel kan doen is zorgen dat de beheersmaatregelen optimaal zijn zoals b.v. legionellapreventie en onderhoud CV's. Daarnaast gaat DGW-calamiteitenbeleid opstellen om een praktische leidraad te ontwikkelen hoe te handelen als zich een calamiteit voordoet.

Risico 13 de onvoorspelbare politiek;

Dit is een risico dat je moet accepteren. Belangrijk is het beleid en de verwachte politieke koers goed bij te houden en zo mogelijk aan de voorkant anticiperen op de veranderingen.

Monitoring

De geanalyseerde risico's waarvan de maatregelen nog niet adequaat zijn uitgevoerd worden ieder kwartaal in het MT besproken en de voortgang gerapporteerd. De overige 8 risico's en de bijbehorende maatregelen worden ieder half jaar gemonitord in het MT. Risicomanagement staat twee keer per jaar op de agenda van de RvC vergadering om voortgang en nieuwe risico's te bespreken.

In december wordt de gemaakte risicoanalyse door het MT besproken en in eerste instantie doorgezet naar 2020. Enerzijds omdat de risicoanalyse pas in de loop van 2019 is opgesteld in afwachting van nieuw beleid en anderzijds omdat de risico's en het maatregelenpakket doorlopen in 2020. In 2020 wordt wel besproken of er nieuwe risico's aan de orde zijn die toegevoegd moeten worden.

3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

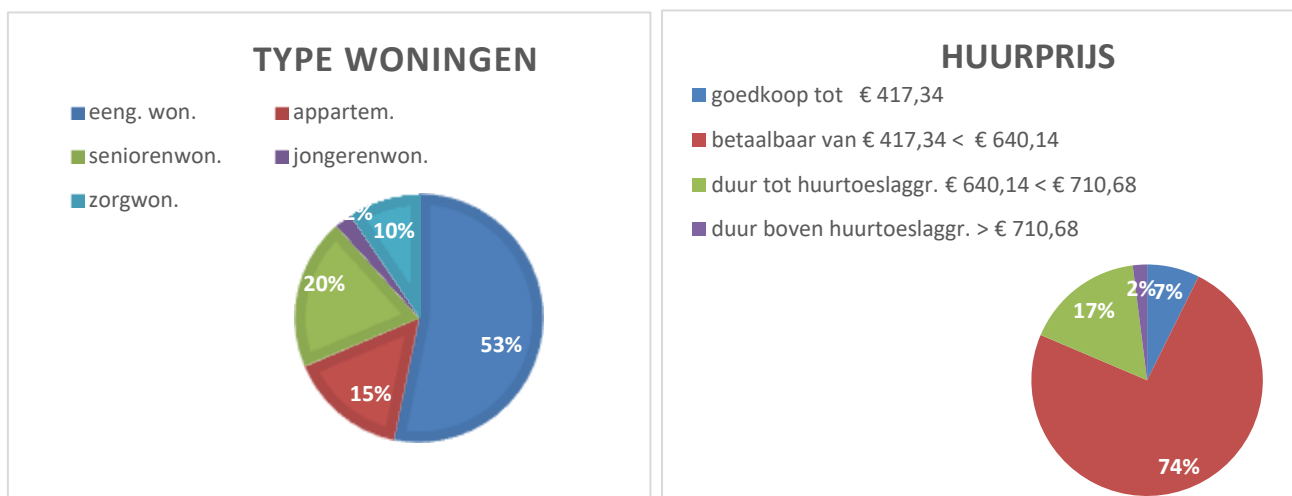
3.1 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Woningvoorraad in exploitatie

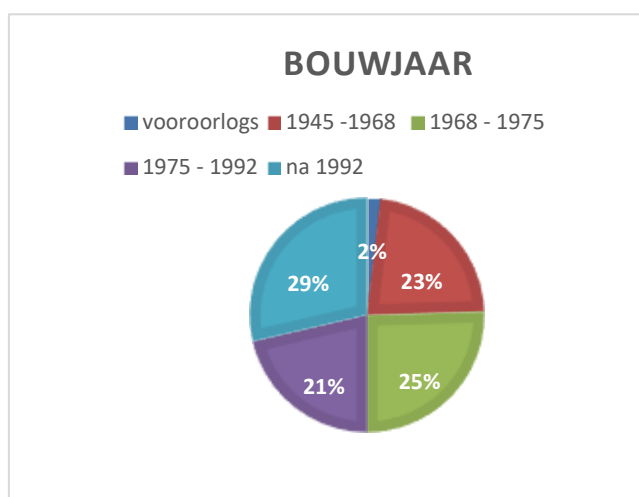
Op 31 december 2019 had De Goede Woning 1.457 woningen in exploitatie (op 31 december 2018 bedroeg dit 1.459 woningen).

Alle woningen zijn gesitueerd in de gemeente Rijssen-Holten. De Goede Woning heeft verder een dagactiviteitencentrum in eigendom, een hospice en 71 garages.

Het woningbezit kan als volgt worden ingedeeld (woningtype en prijsklasse):



Het woningbezit op basis van bouwjaar kan als volgt worden weergegeven:



Nieuwbouw

In 2019 is er geen nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd.

Verkoop

Binnen het strategisch voorraadbeleid zijn voor de komende 15 jaar 50 woningen voor verkoop aangewezen. Gemiddeld gaat het dan om ongeveer drie woningen per jaar, afhankelijk van mutatie en vraag. In 2019 zijn twee woningen verkocht.

Projecten in voorbereiding

Het Opbroek

De Goede Woning heeft in 1997 in de nieuwe woonwijk Het Opbroek grond verworven met als doel om daar na vaststelling van het bestemmingsplan woningen te bouwen. De totale oppervlakte hiervan bedraagt 6.560 m2. In de eerste fase zijn reeds 15 corporatie woningen door DGW gerealiseerd, waarvan 5 NOM woningen. Fase twee in het bestemmingsplan Het Opbroek noord is in ontwikkeling.

Jan Bothhof

Voor het terrein van de voormalige Willem Alexander School zijn 5 kleine eengezinswoningen en 10 beneden-boven woningen (BEBO) uitgewerkt. Omgevingsvergunning is afgegeven en aannemer is geselecteerd. Start bouw begin 2020, oplevering gepland najaar 2020.



Sloop

Er zijn geen woningen gesloopt, ook bestaan er geen concrete plannen voor sloop.

Herstructurering/ revitalisatie

Er zijn geen concrete plannen voor herstructurering.

3.2 Onderhoud aan het bezit

Onderhoud

De totaal gerealiseerde kosten voor onderhoud aan het woningbezit bedragen in 2019 € 2,8 miljoen, hiervoor was € 2,9 miljoen begroot. In deze begroting zijn naast de standaard elementen als planmatig en groot onderhoud, dagelijks en mutatie onderhoud, ook de toerekening interne kosten opgenomen.

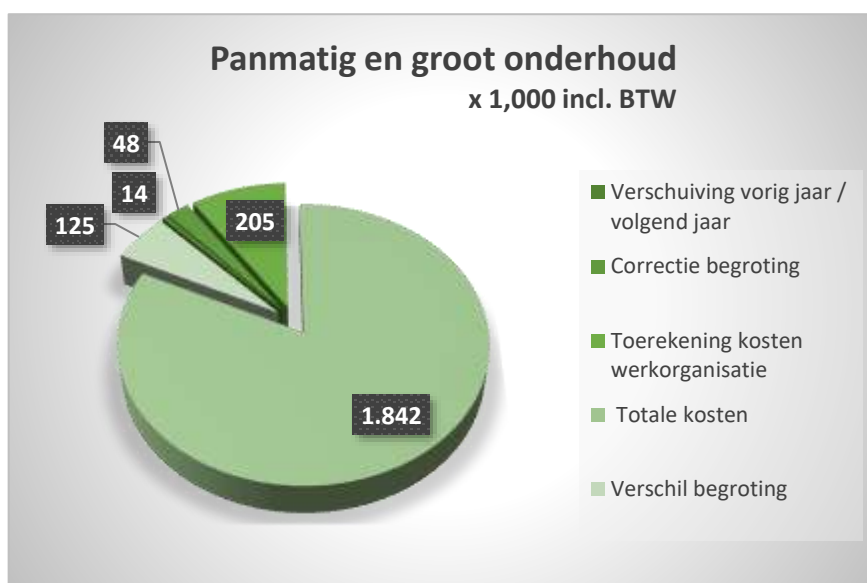
Kostenoverzicht onderhoud

Kostenoverzicht is x 1.000 incl. BTW

Element omschrijving	Begroting Projecten 2019	Aangepaste begroting	Totale kosten incl. toerekening interne kosten	Verschil begroting
Planmatig en groot onderhoud:	1.905	1.966	1.841	125
Dagelijks onderhoud:	795	795	746	49
Mutatie onderhoud:	203	203	225	-21
Totaal niet planmatig:	998	998	970	28
Totaal onderhoud:	2.903	2.964	2.812	152

Planmatig- en groot onderhoud

Planmatig onderhoud is onderhoud dat vooraf is gepland in de meerjarenonderhoudsbegroting en is bedoeld voor het instandhouden van het vastgoed, de woningen. Dit geldt voor zowel de buitenkant als de binnenkant van de woningen, zoals douche en keuken vervanging en schilderwerk buitengevel.

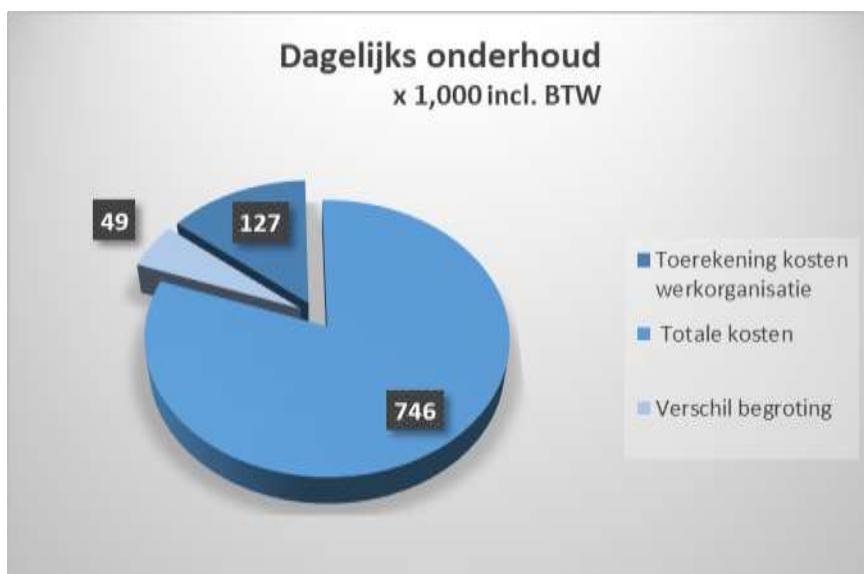


De post *verschuiving* is een verantwoording voor de overloop van projecten van vorig naar volgend jaar. Voor 2019 is dit met name de lift revitalisatie in Cpl. 23 Watermolen uit 2018.

In de post *correctie begroting* wordt de afwijking van het aantal deelnemers verantwoord rond vervanging van keukens en douche á € 48.000. Na aanpassing begroting bedraagt het verschil werkelijke kosten met de begroting uit € 125.000 (7%) en bestaat uit diverse plussen en minnen.

Dagelijks onderhoud

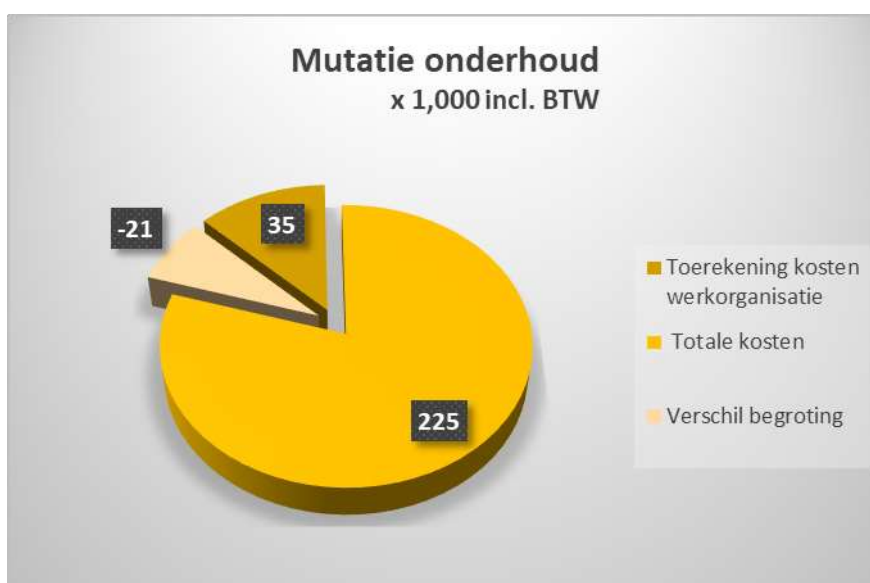
Onder dagelijks onderhoud vallen alle kosten die voortvloeien uit reparatiemeldingen die gelijk opgepakt moeten worden. Denk hierbij aan cv en elektra storingen, lekkages waterleidingen enz. Ook het contractonderhoud als rioolontstopping en liftonderhoud vallen hieronder.



Verschil totale kosten met de begroting bedraagt € 49.000 (6%). Grootste post hierin is de meevaller in de schoonmaakkosten van € 36.000. Daarnaast is er sprake van diverse kleinere plussen en minnen.

Mutatie onderhoud

De uitgaven onder mutatie onderhoud hebben betrekking op het verhuisproces. Denk hierbij aan herstelwerkzaamheden aan of op de woning bij verhuizing.



Het verschil met de begroting voor mutatie onderhoud is € -21.000 (-10%). In 2019 zijn bovengemiddeld veel matige woningen gemuteerd. Deze post blijft lastig te begroten, afhankelijk van het aantal mutaties en de staat van de gemuteerde woningen.

Verbeteringen aan het bezit

Werkzaamheden in het kader van verbeteringen hebben betrekking op de verbetering van de kwaliteit en het verduurzamen van ons bezit. Hieraan is ruim € 0,8 miljoen uitgegeven in 2019, deze kosten zijn verantwoord onder investeringen. In dit bedrag zit ruim € 775.000 aan verduurzaming met betrekking tot isolatie en zonnepanelen, het resterende deel is aanpassen garages Watermolen i.v.m. de verhuurbaarheid en woningverbeteringen.

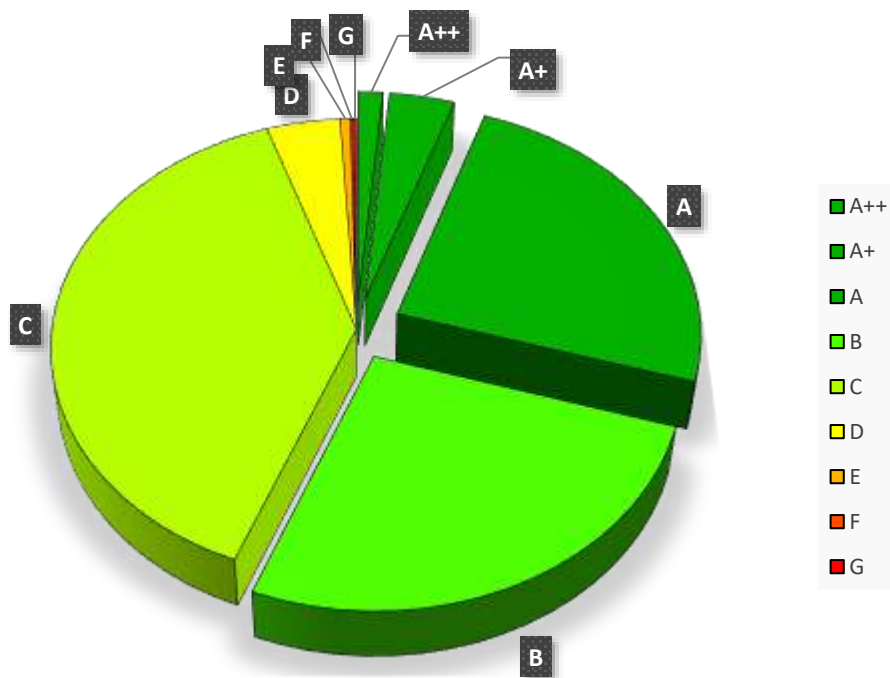
3.3 Overzicht woningbezit waaraan label is toegekend (situatie 2019)

Energie-index 2019 incl. mutaties

Totaal aantal woningen: 1.457

Aantal woningen per index

		2019	2018
20	A++	1%	1%
53	A+	4%	1%
343	A	24%	22%
367	B	25%	22%
543	C	37%	40%
59	D	4%	6%
8	E	1%	2%
2	F	0%	1%
3	G	0%	1%
57	Niet gelabeld	4%	4%

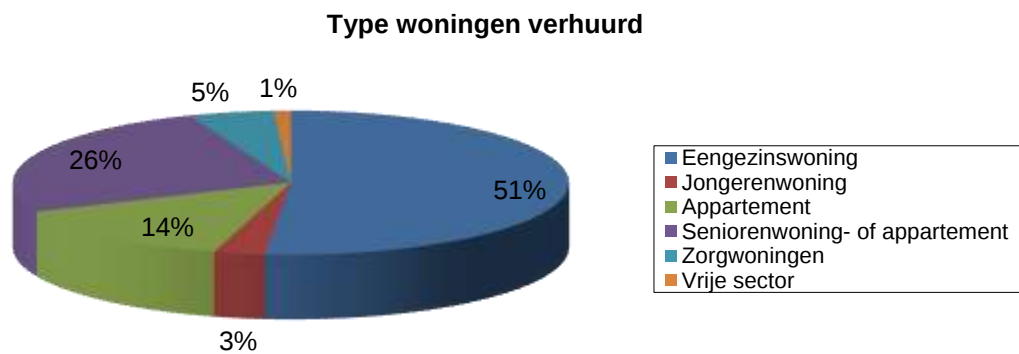
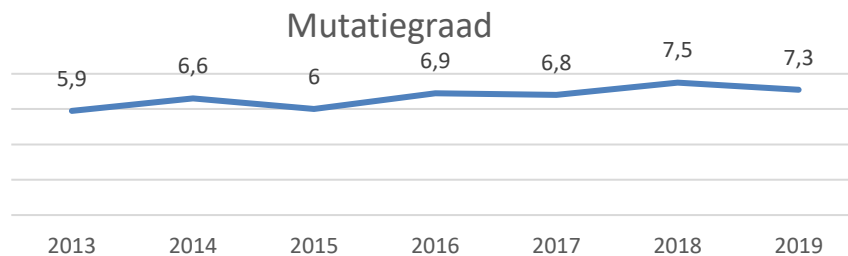


De doelstelling gemiddeld label B in het jaar 2021 is in 2019 reeds behaald.

3.4 Verhuur

Het aanbod van woningen bij De Goede Woning

Van 114 woningen is de huur opgezegd in 2019. Na einde verhuur zijn 2 woningen een 1 garage in de verkoop gegaan. In 2019 hebben er 109 nieuwe verhuringen plaatsgevonden.



De vraag naar huurwoningen bij De Goede Woning

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden bij De Goede Woning is gestegen van 1.563 op 1 januari 2019 naar 1.714 op 31 december 2019.

Gemiddeld zijn er 25 reacties geweest op aangeboden woningen. Vorig jaar waren dat er 29.

Vho type+	Vho type	Aantal nieuwe verhuringen	Gem. aantal reacties	Inschrijfduur maanden verantw.
appartement	appartement met lift	14	35	4
	appartement met lift vrije sector	1	7	13
appartement		15	33	4
eengezinswoning	eengezinswoning	44	32	1
	eengezinswoning carport	2	49	11
	eengezinswoning met garage	1	39	38
	maisonnette met lift	2	34	14
	starterswoning	3	16	13
eengezinswoning		52	32	1
garage	garage	8	0	0
garage		8	0	0
jongerenwoning	jongerenwoning	3	16	20
jongerenwoning		3	16	20
senioren woning/appartement	seniorenappartement	13	16	5
	seniorenwoning	13	27	5
senioren woning/appartement		26	21	2
zorgwoning	zorgwoning De Veste	5	0	12
zorgwoning		5	0	12
Som:		109	25	3
Leeftijdsklasse		Aantal nieuwe verhuringen	Inschrijfduur maanden verantw.	
01. < 23 jaar		7	9	
02. < 35 jaar		37	2	
03. < 50 jaar		16	4	
04. < 65 jaar		19	3	
05. > 65 jaar		29	2	
Alle leeftijden		1		
		109	3	

De meeste woningzoekenden reageren via de website. Nog maar 2,7% van het aantal reacties is via woonbonnen of direct aan de balie. Hier vindt een lichte stijging ten opzichte van 2018 (1,7%) plaats.

Mogelijke oorzaak kan zijn een storing op de site van enkele weken wat invloed heeft op het percentage. Klanten geven aan het persoonlijke contact te waarderen.

Een opvallend groot percentage van de nieuwe huurders komt uit Rijssen; 69% ten opzichte van 77% in 2018. We zien een lichte stijging van woningzoekenden die buiten Rijssen afkomstig zijn.

Toewijzingen bij De Goede Woning/ Passend toewijzen

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	< 38.035	107	80	98,4
Middeninkomens	38.035 - 42.436	1	10	0,8
Vrij toewijsbaar	> 42.436	1	10	0,8

De acceptatiegraad is gestegen naar 68%. Vorig jaar was het 55%, in 2017 was dit 59%.

Vanaf 1 januari 2016 moeten sociale huurwoningen passend toegewezen worden. Er is slechts 5% ruimte om hiervan af te wijken. In 2019 is 1 woning toegewezen aan een kandidaat met een niet passend inkomen. Er is 1 woning toegewezen aan een kandidaat binnen de 10% regeling ink.> € 38.035 < € 42.436 en 1 woning is toegewezen aan een kandidaat binnen de 10% regeling ink.> € 42.436.

Voor 24 huurwoningen zijn na mutatie de huren aangepast ten opzichte van de streefhuur om passend toe te wijzen.

Reden van opzegging van de vertrekkende huurder

Reden van opzegging	aantal 2019	2018	2017	2016	2015
Andere huurwoning bij DGW	12	9	15	7	25
Andere huurwoning elders	15	26	16	15	17
Woning gekocht	21	18	27	28	16
Overleden	18	14	9	19	16
Verzorg/verpleeghuis	15	17	17	10	15
Overig	33	16	15	21	11

De woningtoewijzingen 2019 volgens onderstaande kengetallen

1. eenpersoons huishouden

Leeftijd	Inkomen	1. goedkoop € 424,44	2. betaalbaar € 424,44 en € 607,46	3. duur tot huurtoeslaggrens € 607,46	4. duur vanaf huurtoeslaggrens € 720,42	Totaal
1. niet ouderen	1. laag < € 22.700	3	18	3		24
	2. hoog > € 22.700		4	15		19
2. ouderen	1. laag < € 22.675		6			6
	2. hoog > € 22.675		1			1
	Som:	3	29	18		50

2. tweepersoons huishouden

Leeftijd	Inkomen	1. goedkoop € 424,44	2. betaalbaar € 424,44 en € 607,46	3. duur tot huurtoeslaggrens € 607,46	4. duur vanaf huurtoeslaggrens € 720,42	Totaal
1. niet ouderen	1. laag < € 30.825		10			10
	2. hoog > € 30.825			1		1
2. ouderen	1. laag < € 30.800		12	1		13
	2. hoog > € 30.800		1	2	1	4
	Som:		23	4	1	28

3. drie en meerpersoonshuishouden

Leeftijd	Inkomen	1. goedkoop € 424,44	2. betaalbaar € 424,44 en € 651,03	3. duur tot huurtoeslaggrens € 651,03	4. duur vanaf huurtoeslaggrens € 720,42	Totaal
1. niet ouderen	1. laag < € 30.825		16	1		17
	2. hoog > € 30.825		2	3		5
2. ouderen	1. laag < € 30.800		1			1
	Som:		19	4		23

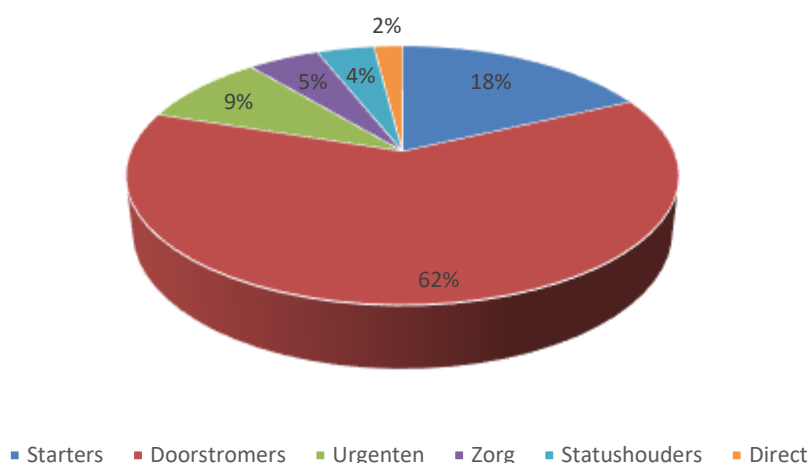
Van de 109 nieuwe verhuringen die in 2019 hebben plaatsgevonden, zijn er 8 garages verhuurd. Deze vallen buiten het passend toewijzen en zijn daarom niet in bovenstaande en onderstaande tabellen meegenomen.

Bijzondere aandachtsgroepen

In 2019 heeft De Goede Woning 20% t.o.v. 13% in 2018 van de toewijzingen buiten het aanbodsysteem om gedaan. Dit betreft statushouders, urgent woningzoekenden en directe toewijzing.

Toewijzingen	2019 aantal	% 2019	%2018	% 2017	% 2016	% 2015
<i>Via aanbod systeem</i>						
Starters	18	18%	21%	15%	20%	13.5%
Doorstromers	63	62%	66%	70%	58%	71%
	81	80%	87%	85%	78%	84.5%
<i>Buiten het systeem</i>						
Urgent woningzoekende	9	9%	3%	2%	4%	7%
Zorgwoning "De Veste"	5	5%	3%	2%	1%	1.5%
Statushouders	4	4%	4%	7%	16%	7%
Directe toewijzing	2	2%	3%	3%	1%	
Directe toewijzing i.v.m. renovatie				-		
	20	20%	13%	14%	22%	15.5%
Totaal	101	100%	100%	100%	100%	100%

Doelgroepen gehuisvest

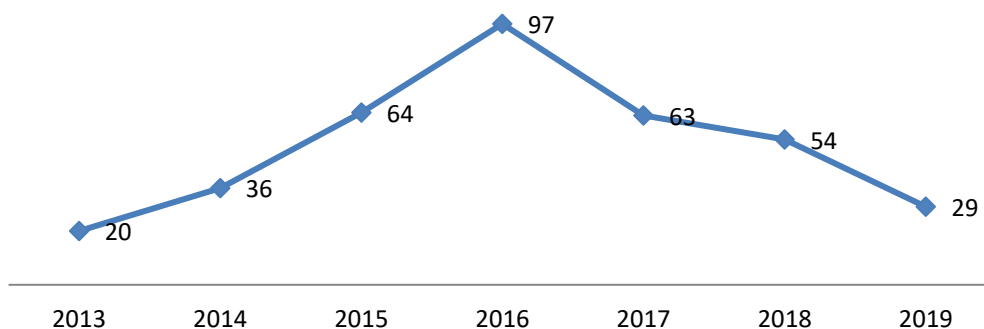


Statushouders

De taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten van 2019 is in totaal 29 te huisvesten statushouders (inclusief 3 personen achterstand van 2018). De taakstelling is in 2019 niet behaald, de koppelingsaanvragen vanuit de gemeente Rijssen-Holten waren geringer dan verwacht. De Provincie is hiervan op de hoogte. In totaal zijn er 23 statushouders gehuisvest in plaats van 29 statushouders. Hiermee worden 6 personen aan de taakstelling van 2020 toegevoegd.

Aantal statushouders	Aantal woningen	Woningcorporatie
16	4	De Goede Woning
7	4	Viverion
0	0	Particulier
0	0	Gezinsherenigingen

Taakstelling te huisvesten statushouders



Urgentie

Urgentieaanvragen kunnen in Rijssen worden gedaan bij Viverion en De Goede Woning. Sinds 1 januari 2019 is er geen samenwerking tussen De Goede Woning en Viverion op gebied van urgenties. Viverion heeft de urgenties uitbesteed aan een urgentiecommissie. De Goede Woning behandelt de urgentieaanvragen zelf. Tot 31 december 2019 zijn 34 (2018: 38) urgentieaanvragen ingediend, daarvan zijn 4 urgentieaanvragen vanuit het CIMOT binnengekomen. (CIMOT staat voor Centrale toegang opvang en beschermd wonen Twente). Jaarlijks krijgen we een aantal aanvragen vanuit het Cimot. Dit zijn mensen die uit een beschermd wonen locatie in een zelfstandige woning kunnen gaan wonen. Er zijn in 2019 9 urgenties toegekend en daarvan zijn er 8 gehuisvest (5 urgenties/ 3 Cimot).

De meeste urgentieaanvragen worden gedaan vanwege een verbroken relatie, waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. De overige redenen zijn divers, variërend van problemen bij inwoning bij ouders, verlaten van tijdelijke woonruimte en medische oorzaak.

Diversen vanaf hier verder

	2019	2018	2017
Leegstandsgraad wooneenheden in dagen	0,33	0,30	0,27

Structurele leegstand komt niet voor, met uitzondering van een aantal garages binnen één complex, dit betreft de Watermolen. Deze zijn inmiddels weer verhuurd. Het totaal aantal leegstandsdagen in 2019 betreft 1198.

De huurverhoging per 1 juli 2019 is vastgesteld op 1,9% voor woningen met een huurprijs < 60% van maximaal redelijk en 1,45% voor woningen met een huurprijs > 60% van maximaal redelijk, gemiddeld 1,7%. Niet-DAEB woningen, BOG en Zorg eveneens 1,6%. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Er zijn in 2019 geen bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli.

De huurachterstand van de "zittende huurders" in de afgelopen zes jaren gemeten in % van de jaarhuur en naar de stand per 31 december was als volgt:

2019:	0,55 %	2016:	0,56 %
2018:	0,52 %	2015:	0,76 %
2017:	0,57 %	2014:	0,78 %

In 2019 zijn 6 vorderingen aan de deurwaarder uit handen gegeven (2018: 16). Er heeft een huisuitzetting plaatsgevonden (2018: twee).

Voor 14 vhe is een bijdrage WMO ontvangen. In totaal: € 27.000.

3.5 Wonen en zorg

De Goede Woning werkt op 3 manieren samen met zorginstellingen, waarbij het wonen voor verantwoording van de corporatie en de zorg voor verantwoording van de zorginstelling komt.

Gehele verhuring van een complex aan een zorginstelling.

Toewijzing verzorgd door een zorginstantie en de huurders hebben een aangepast huur/zorgcontract bij De Goede Woning.

Maatwerk oplossingen voor bewoners door middel van 3 partijen overeenkomsten of omklapcontracten

We hebben in 2019 met een omklapcontract één woning verhuurd aan Dimence. Het eerste jaar is de zorgpartij de huurder, die onderverhuurt aan bewoner. Na een jaar volgt een evaluatie, waarna het contract voortgezet kan worden op naam van de bewoner. Bij een 3-partijen overeenkomst blijft een bewoner onder begeleiding van een zorgpartij. Deze partij tekent mee op het contract.

Toewijzingen in eerste instantie via voordracht kandidaat van de Zorginstelling De Schutse		
De Veste	22	Aangepaste seniorenwoningen bij verpleeghuis De Schutse te Rijssen
Met langdurig contract verhuurd aan zorginstelling		
De Bijvank	8	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting en ambulante begeleiding door Reggedok
Boven DAC	16	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
DAC De Kubiek	1	dagactiviteitencentrum verhuurd aan de Twentse Zorgcentra
De Bekke	15	wooneenheden ten behoeve van huisvesting verstandelijk gehandicapten, zorg en begeleiding door Baalderborg
Wierdensestraat	8	wooneenheden ten behoeve van huisvesting verstandelijk gehandicapten, zorg en begeleiding door Baalderborg
Fluitekruid	7	wooneenheden en algemene ruimten voor huisvesting en ambulante begeleiding door Dimence
Romsicht	1	Omklapcontract voor huisvesting van een bewoner met ambulante begeleiding van Dimence
Fluitekruid	13	wooneenheden en algemene ruimten voor huisvesting van verstandelijk gehandicapten, begeleiding door Baalderborg
Schuppert	14	wooneenheden ten behoeve van huisvesting verstandelijk gehandicapten, zorg en begeleiding door JP Van den Bent Stichting
De Roef	34	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting verstandelijk gehandicapten zorg en begeleiding door Stichting Philadelphia Zorg



3.6 Het betrekken van bewoners

Communicatie

De Goede Woning werkt voortdurend aan de communicatie. Het kan altijd beter. Iedereen is namelijk gebaat bij heldere communicatie. Hiermee werken we ook aan de betrokkenheid van huurders, woningzoekenden en stakeholders.

De Goede Woning is open en transparant. Hierbij kiezen we voor de digitale wijze van communicatie, via de email, website en nieuwsbrieven (gemiddeld 5 per jaar). Wanneer huurders aangeven hiermee moeite te hebben, informeren wij ze via de post. Daarnaast hechten we waarde aan goede en heldere klantgerichtheid en kunnen bewoners altijd persoonlijk terecht aan de balie.

Stichting Huurdersraad

De Stichting Huurdersraad is onze link met de huurders. Er is goed en regelmatig contact met de Huurdersvertegenwoordigers.

De Goede Woning heeft 4 maal vergaderd met de SHR in 2019. De vaste onderwerpen waren; Huurbeleid, Jaarverslag, Begroting en Onderhoud. Daarnaast zijn er diverse overleggen geweest met de voorzitter en met enkele afgevaardigden over speciale onderwerpen.



In 2019 heeft de Stichting Huurdersraad in verband met het aangekondigde voorstel voor huurverhoging alle huurders uitgenodigd voor een inloopavond.

Bewonerscommissies

In 2019 was 1 bewonerscommissie actief in het appartementencomplex Romsicht. In december 2018 is een nieuwe bewonerscommissie actief geworden in de wijk Het Opbroek, bij De Gracht. De Huurdersraad heeft nauwe banden met de bewonerscommissie en behandelt de leefbaarheidsaanvragen in goed overleg met De Goede Woning.

3.7 Leefbaarheid

De Goede Woning wil graag dat bewoners in een prettige omgeving wonen. Daarom werken wij aan de leefbaarheid in de wijken. Leefbaarheid is o.a. inzet op het gebied van veiligheid, schoonmaak in de wijk en de verbinding tussen mensen en hun burens versterken. Om dit te stimuleren en proactief mogelijke problemen te signaleren, is de in medio 2019 gestarte wijkbeheerder het eerste aanspreekpunt voor de bewoners.

In 2019 is aan leefbaarheid totaal € 148.000 uitgegeven, ca € 5.000 meer dan in 2018. De uitgaven bedroegen:

Kosten sociaal wijkbeheerder en deel woonconsulent	€ 107.000
Groenonderhoud inclusief herstel vorstschade	€ 14.000
Schoonmaakkosten	€ 10.000
Gladheidbestrijding	€ 2.000
Diverse uitgaven	€ 15.000
Totaal	€ 148.000

"KOPJE KOFFIE, BUUR?"

Persoonlijk contact met onze huurders vinden wij belangrijk om de leefbaarheid in de buurt te stimuleren. Medio 2019 is vanuit onze mensgerichte aanpak de koffie actie ontstaan. Elke nieuwe huurder krijgt bij het ontvangen van de sleutel van ons twee pakken koffie mee (Een voor de linker- en een voor de rechterburen.) Het idee? We willen huurders op een ludieke manier aanmoedigen om met elkaar kennis te maken. Dan is samen een kopje koffiedrinken een goed begin. Wij hebben hart voor onze huurders en oog voor anderen. Net als bij goede noabers. Samen werken we aan prettig en betaalbaar wonen voor de bewoners van nu en van toekomstige generaties.



Overlast

Tot en met 31 december zijn er 55 (2018: 57) overlastmeldingen binnengekomen. De meeste meldingen betreffen geluids- en gedragoverlast. In verhouding tot het aantal huurwoningen zijn er geen wijken die er qua overlastmeldingen bovenuit springen.

Klachten

Wanneer een bewoner een klacht heeft of het niet eens is met een antwoord van een medewerker is het beleid van De Goede Woning als volgt;

In eerste instantie wordt de klacht met de leidinggevende van de afdeling en de medewerker besproken. Wanneer de bewoner hierna nog geen vrede heeft met het standpunt van De Goede Woning, kan hij/zij een klacht indienen bij de regionale klachtencommissie. Op 1 oktober 2018 is daar de mogelijkheid bijgevoegd om de klacht met de directeur- bestuurder te bespreken.

Natuurlijk heeft een huurder altijd de mogelijkheid om een zaak aan te spannen bij de huurcommissie.

In 2019 is geen klacht ingediend bij de regionale klachtencommissie. Ook is er geen ingediend bij de huurcommissie.

Overleg ketenpartners

Met verschillende organisaties (St Mee, Maatschappelijk Werk Noord West Twente, Regisseurs Gemeente Rijssen Holten, Schulddienstverlening gemeente Rijssen-Holten en de woningcorporaties Viverion en De Goede Woning) vindt regelmatig een MDO (multidisciplinair overleg) plaats.

Wanneer er sprake is van grote diversiteit aan problemen (betalingsproblemen, verslaving, overlast) bij één van onze huurders, is onze woonconsulent of incassomedewerker daarbij aanwezig. Dan wordt onder leiding van een regisseur van de Gemeente Rijssen- Holten de casus besproken en de aanpak met alle actieve partijen afgesproken.

Sponsoring

De Goede Woning heeft geen sponsoractiviteiten.

4. GOVERNANCECODE

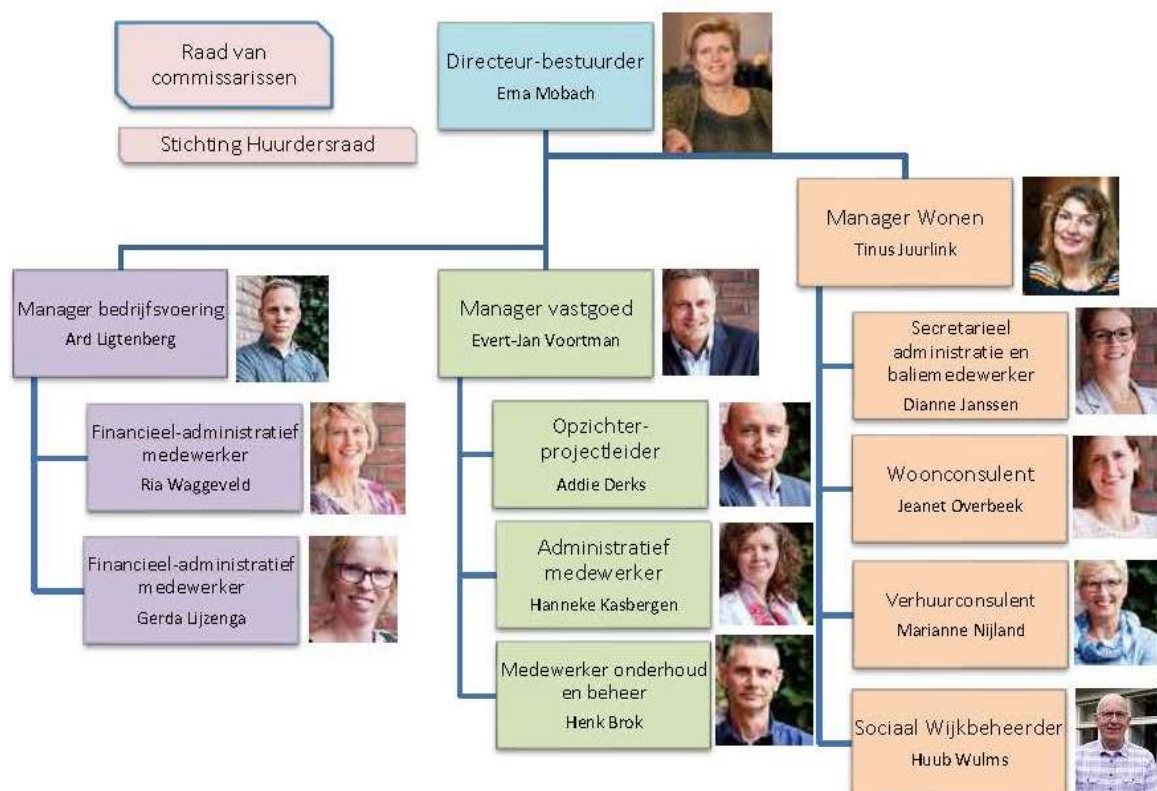
4.1 Governance structuur

Christelijke woningstichting De Goede Woning onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de governancestructuur binnen De Goede Woning.

De Goede Woning heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de herziene Governancecode Woningcorporaties in 2017 opgevolgd.

Organisatieschema

De Goede Woning is een stichting en een toegelaten instelling met een directeur-bestuurder en een onafhankelijke Raad van Commissarissen.



Raad van Commissarissen

In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2019 invulling heeft gegeven. De Goede Woning heeft ervoor gekozen om in dit verslag, in overeenstemming met de Code, aan te geven hoe Corporate Governance is vormgegeven. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de belangenhouders.

Het bestuur

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie;
- het risicomanagement.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie. Dat alles in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Daarbij worden de belangen van de woningcorporatie zorgvuldig afgewogen. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taken van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

Begin 2018 zijn de statuten, na goedkeuring eind 2017 door de RvC, notarieel aangepast op basis van de vereisten uit de zogenoemde "Veegwet". De Autoriteit Wonen heeft in februari de aangepaste statuten goedgekeurd. Helaas bleek eind 2018 dat hernieuwde inzichten vanuit de Veegwet nogmaals een aantal kleine aanpassingen vereisten in de statuten. In overleg met de Autoriteit Wonen is afgesproken dit voorjaar 2019 te regelen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 t/m 9 van de statuten van De Goede Woning omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Bestuursreglement en het Reglement voor de Raad van Commissarissen, beiden vastgesteld op 21 december 2016.

Alle overige interne reglementen zijn in 2016 eveneens opnieuw vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Leden van het bestuur

Het bestuur bestond in 2019 uit directeur-bestuurder, E. Mobach-Donderwinkel.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen De Goede Woning en de bestuurder wordt vermeden. De statuten en het reglement bestuur en toezicht bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2019 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals omschreven in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

4.2 Beleidsdoelstellingen

4.2.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeuring van de Raad van Commissarissen doelstellingen gehanteerd en vastgelegd in het ondernemingsplan 2016 – 2020. Voor de integrale tekst wordt verwezen naar beleidsplan “**Gewoon goed wonen**”, d.d. juni 2016. In 2020 wordt een start gemaakt met de opzet van een nieuw ondernemingsplan. De doelstellingen uit het ondernemingsplan zijn opgenomen in het jaarplan 2019.

Dit jaarplan bevat 9 projecten. Een groot deel van deze projecten is afgehandeld in 2019, een aantal lopen nog door in 2020.

De projecten op de jaarplanning 2019 en de status per einde december;

Actualiseren portefeuillestrategie	Het woningmarktonderzoek heeft vertraging opgelopen en is pas in november opgeleverd. Dit betekent dat de uitwerking van de strategie doorschuift naar 1 ^e helft 2020
De organisatie klaar voor de toekomst	De analyse van in- en externe factoren en de gewenste organisatie inrichting is opgesteld. De processen die daarbij horen zijn ingevuld en ingekaderd eind 2019. Het project loopt door in 2020
Vastgoed/ict – conditiemeten en nieuw ict MJOB programma	Het ICT-systeem is geselecteerd en geïmplementeerd in 2019. 1 ^e kwartaal 2020 wordt het gevuld met data zodat het voor begroting 2021 gebruikt kan worden
Sociaal plan renovatie/sloop	Afgerond in 2019
Huurachterstanden voorkomen	Afgerond zover mogelijk in een uitvoeringsvariant die door alle partijen is goedgekeurd
Huurdersoordeelscore verbeteren in de benchmark	In de nieuwe benchmark is gemiddeld een 7,5 gescoord op huurdersoordeel. (letter B) eerst wordt de nieuwe klantproces inrichting doorgevoerd en gemonitord of dit effect heeft.
Herijking risicomanagement & integriteit	Risicomanagement is vastgesteld. Concept integriteitscode lag eind december klaar en is in de januari vergadering RvC besproken.
Visitatie	Heeft in november plaatsgevonden
Implementatie audition	Afgerond eind 2019.

Alle projecten uit het jaarplan zijn in de MT-vergadering besproken op voortgang en resultaten. Elke RvC vergadering is gerapporteerd over de voortgang in de actualiteiten nieuwsbrief van de bestuurder.

4.2.2 Horizontale dialoog

De Goede Woning heeft de volgende stakeholders (belanghebbenden) met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

Bewoners en hun vertegenwoordigers;

- Relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau;
- Maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn en veiligheid;
- Collega-corporaties voornamelijk verbonden via Aedes, MKW Platform en WoON.

De communicatie heeft vooral plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van bewoners en ambtenaren en bestuurders van de gemeente. Dit is gebeurd door middel van regulier en ad hoc overleg. Een digitale nieuwsbrief is het afgelopen jaar enkele keren verschenen en zal verder worden ontwikkeld. Tevens geeft de website brede informatie over De Goede Woning en zijn er (uiteraard) de nodige brochures.

De bewoners worden vertegenwoordigd door de Stichting Huurdersraad De Goede Woning (SHR).

Met de SHR werd in 2019 viermaal regulier vergaderd.

Met de gemeente Rijssen-Holten hebben op ambtelijk en bestuurlijk niveau gesprekken plaatsgevonden over verschillende thema's. De belangrijkste onderwerpen waren:

- Vaststellen van een monitor voor de zoekduur (samen met Viverion);
- Uitwerking van de prestatieafspraken voor 2019; en opstellen jaarafspraken 2020;
- Schuldhulpverlening;
- Duurzaamheid (project wijk van de toekomst);
- Aantal benodigde sociale huurwoningen op termijn in Rijssen-Holten;
- Huisvesting statushouders.

4.2.3 Wettelijke vereisten, conform de Woningwet 2015

De Goede Woning draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente Rijssen-Holten;

De Goede Woning zet haar middelen bij voorrang in om te voldoen aan uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente Rijssen-Holten;

De Goede Woning bestemt batige saldi en andere middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

4.2.4 Financiële derivaten

De Goede Woning heeft de inzet van rentederivaten uitgesloten (verboden). Dit is ook vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer paragraaf 3.1 en is geborgd binnen het proces Treasury Financieringsmanagement – aantrekken leningen (paragraaf 2.3 van het Reglement Financieel Beleid en Beheer).

Het eventueel afdekken van renterisico's zal met behulp van conventionele instrumenten binnen de geldende beleidsregels van het WSW plaatsvinden, bijvoorbeeld leningen met een uitgestelde storting.

4.2.5 Beleggingen

De Goede Woning voldoet aan de wettelijke bepalingen verantwoord beleggen die gelden voor toegelaten instellingen. De nadere uitwerking van deze bepalingen staat beschreven in het Treasurystatuut.

4.2.6 Cultuur en softcontrols

In 2016 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de 'Contouren van het toezicht' gepubliceerd. In de contouren hebben de soft controls een duidelijke plaats. De Aw toetst sterk op governance, maar beoordeelt ook in hoeverre deze in de praktijk functioneert en doorleefd wordt.

Van De Goede Woning wordt verwacht dat er meer expliciet dan in het verleden een gedegen verantwoording bestaat naar (externe) stakeholders over de mate waarin de organisatie 'in control' is. Op elk niveau van beheersingsmaatregelen moet sprake zijn van 'harde' en 'zachte' controleaspecten. Denk bijvoorbeeld aan de digitale paraaf bij autorisatie, die zowel iets zegt over het proces (staat de handtekening er daadwerkelijk?) als over het gedrag van de persoon (hoe kritisch wordt naar het document gekeken?).

Bij de uitvoering van de accountantscontrole wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de effectiviteit van de harde beheersingsmaatregelen (hard controls) binnen organisaties (mede) afhankelijk zijn van de aanwezigheid en werking van de soft controls en kenmerken van individuele medewerkers. Het gedrag van de directeur-bestuurder en de medewerkers speelt een voorname rol in het daadwerkelijk beheersen van risico's. In het verlengde hiervan spelen soft controls een belangrijke rol in het risicomanagement. Het succes van risicomanagement valt of staat met de cultuur. Iedere medewerker heeft met een passende houding een aandeel in het succes van dit risicomanagement.

De Goede Woning stuurt op drie categorieën:

voorkomen > cultuurelementen waar een preventieve werking vanuit gaat ten opzichte van ongewenst gedrag;

signaleren > cultuurelementen om ongewenst gedrag transparant te maken;

reageren > cultuur gericht om te reageren op ongewenst gedrag.

Om soft controls inzichtelijk te maken onderscheiden we vijf hoofdcategorieën:



Soft Controls in de praktijk:

DGW stuurt op een cultuur van eigen verantwoordelijkheid en resultaatgerichtheid, met een maatschappelijke betrokkenheid met als doel het goed te doen voor de klant. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de missie en de visie alsmede de kernwaarden van DGW zoals geformuleerd in het ondernemingsplan “Gewoon goed wonen”;

DGW neemt de tijd om medewerkers bewust te maken van de kerntaken van DGW;

DGW betreft haar medewerkers nadrukkelijk bij het organisatiebeleid door ze mee te laten praten en op die manier invloed uit te kunnen oefenen; zo is er een sessie in december 2018 geweest voor het samenstellen van het jaarplan 2019 en zijn de medewerkers voortdurend geconsulteerd en meegenomen in het organisatieplan.

DGW is kritisch naar de ontwikkeling en performance van haar medewerkers. Medewerkers zijn volgens DGW het belangrijkste kapitaal. Daarom worden er trainingen aangeboden om kennis en kunde verder te ontwikkelen. Zo is er eind 2019 een collectieve training informatieveiligheid georganiseerd.

4.2.7 Governance inspectie

In 2017 heeft Autoriteit Woningcorporaties een inspectiebezoek aan De Goede Woning afgelegd en de waarnemingen in een rapportage verwoord. DGW voldoet aan de criteria van “good governance” die de Aw heeft vastgesteld in haar publicatie “Toezicht op governance”. Op basis van de governance inspectie is wel vastgesteld dat het onderwerp integriteit minder aandacht binnen de werkorganisatie en de Raad van Toezicht van De Goede Woning krijgt dan mag worden verwacht.

Eind 2017, met een doorloop in 2018 is extra aandacht aan integriteit gegeven tijdens de MT- en RvC-vergaderingen en tijdens personeelsbijeenkomsten. De klokkenluidersregeling, de integriteitscode “Zo zijn onze manieren” en het medewerkershandboek zijn hierbij als leidraad gebruikt. In 2019 is een workshop gehouden met MT en RvC over het thema integriteit. De input uit deze sessie is verwerkt in een nieuwe integriteitscode. Vaststelling en implementatie volgt in 2020.

4.2.8 Controlesystemen

De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen. Deze onderdelen omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren. Daarnaast is het zaak potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Zelfs adequate en effectieve risicobeheersing- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

De omvang van De Goede Woning brengt bijvoorbeeld met zich mee dat geen optimale functiescheiding is doorgevoerd. De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersing- en controlesystemen in het verslagjaar waren:

- nieuw risicomanagement beleid;
- risicoanalyse opgesteld, met waardering en risicobereidheid;
- beoordeling door externe accountant en rapportage via managementletter;
- periodiek woningmarkonderzoek i.s.m. gemeente en collega corporatie;
- risicomanagement regelmatig agendapunt op MT en afdelingsoverleg;
- gesprekken met de auditcommissie.

De interne risicobeheersing- en controlesystemen vormen een dynamisch onderdeel van de organisatie en vragen continu aandacht.

Eind 2019 is het Interne Controleplan aangepast aan de nieuwe risico's en bijbehorende maatregelen.

4.3 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen. De controlewerkzaamheden zijn in 2019 verricht door BDO Audit & Assurance.

De accountant licht de bevindingen van de controle toe aan de Raad van Commissarissen en stelt in de managementletter aanbevelingen op aan de hand van de interimcontrole. Het gaat dan om zowel hard als soft controls.

4.4 Klokkenluidersregeling

De directeur-bestuurder draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen De Goede Woning aan een externe vertrouwenspersoon. Vermeende onregelmatigheden met betrekking tot het functioneren van de directeur-bestuurder, kunnen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Dit is geregeld in de vastgestelde klokkenluidersregeling. Deze regeling is tevens op de website geplaatst. In het verslagjaar zijn geen onregelmatigheden gemeld.

De vertrouwenspersoon waar onregelmatigheden mee kunnen worden besproken is Joop Messersmit, in dienst van de Arbo Unie. Eénmaal per jaar brengt hij anoniem verslag uit van zijn werkzaamheden.

In 2019 is 1 melding geweest bij de vertrouwenspersoon. De betreffende situatie is naar tevredenheid opgelost.

4.5 Klachtencommissie

De Goede Woning is aangesloten bij de regionale klachtencommissie van de vereniging WoON. Er zijn in 2019 geen klachten over De Goede Woning ingediend.

4.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfunctie

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen De Goede Woning enerzijds en de directeur-bestuurder anderzijds wordt vermeden. In het verslagjaar zijn geen besluiten genomen, noch hebben transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties vervuld in 2019.

4.7 Toekomstverwachting

In 2017 is uitgesproken een zelfstandige corporatie te blijven. De lokale verankering, alsmede de christelijke identiteit, worden gezien als bijzonder waardevol.

De corporaties zijn terug bij de kerntaken met versterking van het toezicht, en daaraan toegevoegd meer betrokkenheid van huurders(organisaties). Die ontwikkeling is gepaard gegaan met heel veel regels en regeltjes. Dat werkt een compliance risico in de hand. Bewustwording op beheerkosten en kosten van onderhoud en nieuwbouw blijven actueel. De kunst is om betaalbaarheid te combineren met een acceptabele kwaliteit en een duurzaam woningbezit.

Ten tijde van het schrijven van ons jaarverslag 2019 is ook voor De Goede Woning de impact van het corona virus zichtbaar. De impact op het openbare leven is erg groot. In verband met de uitbraak van COVID-19 heeft De Goede Woning voorzorgsmaatregelen en regels opgesteld en ingevoerd op basis van aanbevelingen van officiële gezondheidsinstanties, zoals het RIVM.

Met veel waardering hebben wij gezien hoe onze medewerkers in staat zijn geweest om de afgekondigde maatregelen te implementeren en de manier van werken te veranderen. Vanaf maandag 16 maart is onze locatie gesloten en is digitaal werken de standaard geworden. Voor onze medewerkers en onderaannemers die vaak direct in contact staan met onze huurders is er het meest veranderd. Er is afgesproken dat tot nader order uitsluitend de meest urgente reparaties worden uitgevoerd. Dit zijn reparaties gericht op een veilig, wind- en waterdicht huis. Ook reparaties gericht op warmtelevering en onstoppingen vallen hieronder. Lopende reparaties die hier niet onder vallen worden in ieder geval wel afgerond, maar nieuwe niet urgente reparaties worden uitgesteld.

Tot eind februari 2020 hebben wij met elkaar in een positieve conjunctuur gezeten. De economie groeide, de werkloosheid nam sterk af, bouwkosten stegen flink. Dit betekende ook een enorme druk op de bouwsector. Er werden meer woningen gebouwd en verbouwd. De bouw kon de vraag niet aan en kampt met tekorten aan personeel. Dit stemde en stemt tot zorg. In 2018 zijn de prijzen in de bouw gemiddeld met 7,5% gestegen. Echter sinds in maart de mondiale Corona pandemie en crisis ons heeft getroffen is de economie in sneltreinvaart verslechterd. Het Centraal Planbureau (CPB) schetst eind maart 2020 in vier scenario's de economische impact van het coronavirus in 2020 en 2021. De scenario's hanteren verschillende uitgangspunten voor de duur van de contactbeperkingen en de diepte van de economische doorwerking. In alle scenario's resulteert een recessie, het bbp krimpt in 2020 met 1,2% tot 7,7%. Voor ons als corporatie is het op dit moment nog de vraag hoe dit gaat uitwerken in de bouwsector. Waar tot op heden de bouw prijzen

enorm gestegen zijn de afgelopen jaren, zou deze tendens nu kunnen gaan veranderen. Mogelijk geeft het voor de bouw van betaalbare huurwoningen weer kansen.

De focus op verduurzaming en CO2 neutraal maken van de woningvoorraad zorgt ervoor dat wij in 2020 onze portefeuillestrategie gaan herijken en onder andere onze duurzaamheidsambitie opnieuw gaan formuleren.

Hoewel we er vanuit kunnen gaan dat de corona crisis een negatieve impact zal hebben op de (volkshuisvestelijke) prestaties in 2020, kunnen wij op dit moment de omvang en duur niet kwantificeren. De planning in en uitgaven aan onderhoud, renovatie en nieuwbouw zullen naar alle waarschijnlijkheid enige vertraging oplopen en achter blijven bij onze gestelde doelen. Oplopende betalingsachterstanden en verhoogde druk op de sociale woningvoorraad kunnen gevolgen zijn van de financiële problemen die deze crisis met zich zal brengen. Wij blijven de situatie continue monitoren en nemen maatregelen voorzover in lijn met de maatregelen en kaders van officiële instanties zoals het RIVM. Deze crisis is een harde reset voor de maatschappij zoals wij die kenden. Hoe de wereld er straks uit komt te zien is op dit moment niet in te schatten.

Wij zijn trots op alles wat wij als De Goede Woning bereikt hebben voor de sociale huisvesting in Rijssen. De komende jaren gaan wij ervoor zorgen dat wij alle voordelen van een kleine corporatie behouden (directe betrokkenheid bij huurders en gemeente) en onze zelfstandigheid daarbij goed kunnen waarborgen. Wij kijken met veel vertrouwen de toekomst tegemoet.

4.8 Maatschappelijke Visitatie

Leden van Aedes zijn verplicht om zich één keer per vier jaar te laten visiteren. Corporaties laten een visitatie uitvoeren om zich te verantwoorden over de keuzes die ze maken en over hun maatschappelijk presteren. Daarnaast wordt gekeken naar de wijze waarop de corporatie belanghouders bij beleidszaken betreft en hoe de kwaliteit van het intern toezicht is geborgd.

De Goede Woning is voor het laatst in 2015 gevisiteerd door een onafhankelijke visitatiecommissie. De uitkomst van deze visitatie is zowel op de eigen website als in het register gepubliceerd. In 2019 is DGW in november gevisiteerd door Procorp. De resultaten daarvan komen begin 2020.

4.9 Bestemming middelen

De directeur-bestuurder van De Goede Woning verklaart de ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Tot slot

De Goede Woning heeft in 2019 een intensief maar goed jaar gehad. Veel ontwikkelingen zijn in gang gezet, projecten uitgevoerd zowel op organisatieniveau als vastgoed technisch. Ook hebben wij een tijdperk van ruim 35 jaar met Jan Both in de organisatie werkzaam als financieel directeur op mooie wijze afgerond.

Het was een jaar waarin we, met elkaar hebben gewerkt aan de toekomstbestendigheid van DGW. Dit kost tijd maar geeft ook energie! Met alle collega's en stakeholders samen willen wij de komende jaren zorgen voor betaalbaar en prettig wonen voor onze huurders. Huurders (en woningzoekenden) waar wij aandacht en tijd voor hebben. Wij willen betrokken en mensgericht zijn voor onze huurders en samenwerkingspartners. Door aan onze toekomstbestendigheid te werken zorgen wij ervoor dat wij deze doelen kunnen bereiken de komende jaren.

Ik bedank allen, intern en extern, voor hun inzet en voor de bereikte resultaten.

Rijssen, maart 2020

E. (Erna) Mobach, directeur-bestuurder



5. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ook in 2019 heeft de Raad van Commissarissen (RVC) getracht een goed werkgever van, toezichthouder op en klankbord voor bestuurder en organisatie te zijn. Over de in dat kader ontplooiende activiteiten brengen wij hier verslag uit.

Allereerst stellen wij dankbaar vast dat in 2019 de verhoudingen van de RVC met de nieuwe bestuurder, de organisatie, Huurdersraad en overige stakeholders goed waren. Er was sprake van open communicatie en een constructieve samenwerking. Wij stellen vast dat mede daardoor DGW in 2019 tot tevredenheid van met name de huurders als woningcorporatie actief kon zijn. De waardering van de RVC voor het werk dat bestuurder en organisatie in dat verband hebben verricht is opnieuw groot. Waar een relatief kleine organisatie als DGW toe in staat kan zijn met betrokken mensen, heeft DGW het afgelopen jaar bewezen.

In dit jaarverslag worden de activiteiten van de RVC in 2019 beschreven. In de bijlagen treft u de samenstelling van de RVC en de daaruit gevormde audit- en remuneratiecommissie aan, het rooster van aftreden en een overzicht van de in 2019 door leden RVC en bestuurder behaalde PE-punten.

Ook in 2019 heeft de Raad van Commissarissen (RVC) getracht een goed werkgever van, toezichthouder op en klankbord voor bestuurder en organisatie te zijn. Over de in dat kader ontplooiende activiteiten brengen wij hier verslag uit.

Allereerst stellen wij dankbaar vast dat in 2019 de verhoudingen van de RVC met de nieuwe bestuurder, de organisatie, Huurdersraad en overige stakeholders goed waren. Er was sprake van open communicatie en een constructieve samenwerking. Wij stellen vast dat mede daardoor DGW in 2019 tot tevredenheid van met name de huurders als woningcorporatie actief kon zijn. De waardering van de RVC voor het werk dat bestuur en organisatie in dat verband hebben verricht het afgelopen jaar is opnieuw groot. Waar een relatief kleine organisatie als DGW toe in staat kan zijn met betrokken mensen, heeft DGW het afgelopen jaar bewezen.

In dit jaarverslag blikt de RVC allereerst kort in het algemeen terug. Vervolgens gaan wij in paragraaf 5.2 in op de wijze waarop de RVC haar primaire verantwoordelijkheden als toezichthouder, werkgever en klankbord van/voor het bestuur heeft ingevuld. Daarbij schenken we ook aandacht aan onze visie op toezicht. In het verlengde daarvan doen wij in paragraaf 5.3 verslag van besproken voorstellen en besluiten van de bestuurder

Daarna (in paragraaf 5.4) doen wij verslag van onze omgang met stakeholders.

In paragraaf 5.5 treft u de verslagen van de audit- en remuneratiecommissie aan. In paragraaf 5.6 blikken wij terug op het functioneren van en de mutaties binnen de RVC, de zelfevaluatie en andere onderwerpen die in 2019 onze aandacht vroegen. Het dankwoord en de slotverklaring vindt u in paragraaf 5.7.

In de bijlagen bij dit verslag treft u de samenstelling van de RVC in 2019 aan, het rooster van aftreden, de samenstelling van de audit- en remuneratiecommissie en een overzicht van in 2018 door leden RVC en bestuurder behaalde PE-punten

5.1 Algemeen

In 2019 hebben wij, naast bespreking van financiële onderwerpen zoals begroting, financiële tussenrapportages en het jaarverslag, vooral gesproken over plannen van het bestuur over (door)ontwikkeling van de organisatie, plannen rond duurzaamheid en onderhoud, het investeren in nieuwbouw en plannen tot aankoop van huurwoningen binnen ons werkgebied. Daarnaast is gesproken over risicobeheer, integriteit, het jaarlijkse bod aan de gemeente en het functioneren, scholing en honorering van de RVC-leden. Ook hebben wij het contact met stakeholders besproken en 2 maal een overleg met de Huurdersraad gevoerd. Tenslotte hebben wij ons reglement gewijzigd, zijn aangepaste statuten goedgekeurd en hebben wij onze visie op toezicht en het daarvan deel uitmakende toetsingskader (opnieuw) 'tegen het licht gehouden'.

In het kader van een herbenoeming en onze zelfevaluatie hebben wij de samenstelling van de RVC opnieuw beoordeeld. In hoeverre is er sprake van een optimale 'mix' van competenties en kwaliteiten binnen onze RVC. Ook is hierbij aandacht geschonken aan de vraag of wij de Governancecode en de daarin beschreven principes in 2019 in voldoende mate hebben nageleefd. Tijdens de (bilaterale) gesprekken die de voorzitter in 2019 voerde met leden en bestuurder is hier ook expliciet bij stilgestaan.

5.2 De primaire verantwoordelijkheden van de RvC

Primaire taken voor een RVC zijn het uitoefenen van adequaat toezicht op en werkgever en adviseur of klankbord zijn voor het bestuur.

In verband daarmee heeft de auditcommissie een toezichtvisie en een toetsingskader opgesteld, dat in 2017 door de RVC is vastgesteld. In 2019 is dit kader opnieuw 'tegen het licht gehouden' en geconcludeerd dat deze nog actueel is en geen nadere invulling behoeft. Dit kader maakt, samen met de governance jaaragenda van de RVC duidelijk, ook naar de bestuurder en organisatie toe, waar de RVC zich als toezichthouder op richt en geeft daarmee openheid en transparantie over de wijze waarop de RVC deze verantwoordelijkheid wil invullen.

Het hebben van een toezichtvisie bepaalt ons als RVC bij onze verantwoordelijkheden en stimuleert ons voorts op doordachte wijze daaraan regelmatig aandacht te schenken. Onze visie op toezicht en de wijze waarop en frequentie waarin wij daaraan invulling geven zijn daarbij trouwens niet alleen bij de bestuurder maar ook bij anderen bekend.

Naast de primaire (toezichthoudende) taak is tijdens menig RVC-vergadering in 2019 een beroep gedaan op de RVC als adviseur of klankbord door de bestuurder. Zij heeft in 2019 de RVC niet alleen regelmatig advies gevraagd maar ons ook als klankbord betrokken bij beraadslaging en besluitvorming over diverse voor DGW van belang zijnde onderwerpen. Ook in het maandelijks bilaterale overleg met de voorzitter komt met name die advies- en klankbordfunctie aan de orde. Of het nu ging om samenwerken met derden, aan- en/of verkopen van woningen of over organisatorische/personele vraagstukken; vaak zocht de bestuurder de RVC of de voorzitter op om daarover te brainstormen. De RVC waardeert deze wijze van werken en ook de open en transparante houding tussen bestuurder en RVC zeer.

5.3 Door RvC in 2019 besproken onderwerpen

Tijdens en buiten de RVC-vergaderingen om zijn in 2019 diverse onderwerpen 1 of meer keren aan de orde geweest. In volgorde van intensiteit van overleg waren dit de volgende onderwerpen:

Bespreking en vaststelling of goedkeuring van jaarverslag en jaarrekening 2018 met het accountantsverslag, de perioderapportages, halfjaarcijfers, managementletter, begroting en jaarplan 2020 en de daarbij betrokken verslagen van de auditcommissie. Al deze verslagen, rapportages en de begroting hadden de instemming van de RVC. Met dankbaarheid kon ook in 2019 worden vastgesteld dat de financiële positie van DGW als zeer solide kan worden aangemerkt. De RVC constateerde opnieuw dat die gezonde positie ons noopt na te denken over de vraag hoe hiermee in de toekomst om te gaan.

De vorderingen bij de uitwerking van het organisatieontwikkelingsrapport 'DGW klaar voor de toekomst'. Na vaststelling en goedkeuring van dit rapport eind 2018 is in 2019 door bestuurder en organisatie hard gewerkt aan de feitelijke implementatie van de nieuwe organisatie. Daarbij heeft de bestuurder de RVC op de hoogte gehouden over de voortgang van dit project. De RVC verwacht dat in 2020 duidelijk zal worden hoe DGW qua organisatie moet worden ingericht om ook in de toekomst een betrouwbare en degelijk opererende woningcorporatie voor huurders en andere stakeholders te kunnen zijn en blijven. Tevens wordt gekeken op welke terreinen en met wie samenwerking nodig is om adequaat op de steeds complexer wordende regelgeving in te kunnen blijven spelen.

Het risicomanagement. Besproken en vastgesteld zijn in 2019 een beleidskader, een werkdocument en het verslag van het risicobeheer in 2019. Naar aanleiding hiervan stelde de RVC vast dat er 5 risicogebieden zijn die specifieke en voortdurende aandacht behoeven. Deze risicogebieden hebben de aandacht van de organisatie.

De bouw van 15 nieuwe woningen op het terrein van de voormalige Willem-Alexanderschool. Met enige vertraging, o.a. vanwege de hoge duurzaamheidseisen die aan de woningen werden gesteld, kon de RVC in 2019 van harte instemmen met realisering van dit plan en beschikbaarstelling van de daartoe benodigde middelen. De RVC verwacht dat met realisering van dit plan met name kan worden ingespeeld op de nog steeds groeiende behoefte aan geschikte en betaalbare woningen voor starters en senioren.

Integriteit. De RVC had de wens om in 2019 meer aandacht te schenken aan het thema integriteit. Hier is in de zomer van 2019 invulling aan gegeven met een seminar voor leden van de RVC, bestuur en MT onder leiding van Jan Visser van Hoek Consultants. Resultaat daarvan was de afspraak integriteit als thema verder uit te werken in een op te stellen code. Daarmee is de bestuurder aan de slag gegaan. In januari 2020 kon dan ook al een conceptversie van die code worden besproken met de RVC.

Zelfevaluatie. Nadat eind 2018 de RVC zonder begeleiding een zelfevaluatie heeft uitgevoerd heeft de voorzitter in de zomer van 2019 individuele evaluatiegesprekken gevoerd met de bestuurder en de leden en secretaris van de RVC. Dit ter voorbereiding op de zelfevaluatie onder leiding van een derde, die in februari 2020 wordt gehouden. In de gesprekken kwam vooral naar voren dat leden van de RVC elkaar aanvullen, zowel (vak)inhoudelijk als qua achtergrond. Het is een goede mix van benodigde kennis- en vaardigheden. Ook zijn allen zeer betrokken bij DGW. In het verleden was er wellicht sprake van een lichte

oververtegenwoordiging van mensen uit het bedrijfsleven, dat de gemeente Rijssen-Holten nogal kenmerkt. Die sector dreigt nu ondervertegenwoordigd te raken, reden om daar oog voor te blijven houden.

Permanente educatie en introductie van leden van de RVC. Wij hebben in 2019 de behoefte aan scholing en introductie voor (nieuwe) leden van de RVC geïnventariseerd. Alle leden hebben voldoende educatiepunten behaald in 2019. Ook is het programma voor introductie van nieuwe leden besproken evenals de honorering van de RVC. Vastgesteld is dat die honorering in 2019 beneden het wettelijk maximum ligt en ook lager is dan de door VTW voorgestelde maximale vergoedingen voor RVC-leden.

Overige onderwerpen. In 2019 moesten opnieuw, vanwege veranderingen in wet- en regelgeving, de statuten en het RVC-reglement worden gewijzigd. Voorts heeft de RVC de toezichtvisie en het toetsingskader nog eens uitvoerig doorgenomen en vastgesteld dat deze nog actueel zijn. Het governance jaarplan 2019 en 2020, waarin de RVC vastlegt welke onderwerpen men wil behandelen, kon na overleg met de bestuurder, worden vastgesteld. Voor bestuurder en organisatie is daarmee tijdig duidelijk wanneer welke informatie over welk onderwerp aan de RVC moet worden voorgelegd, zodat daar in de planning rekening mee kan worden gehouden. Ook is met de bestuurder de correspondentie besproken van o.a. WSW inzake het vastgestelde bergingsplafond en het voorstel tot verkoop van het hospice als maatschappelijk vastgoed. Tenslotte is de RVC betrokken bij de opdrachtverlening tot de 4-jaarlijkse visitatie. Een delegatie van de RVC heeft in november 2019 met de bestuurder en leden van het MT deelgenomen aan een bespreking met de visitatoren over de aanpak van de visitatie, die begin 2020 is afgerond.

5.4 Contact tussen RvC en stakeholders

Uit de Governancecode, principe 4, vloeit voort dat niet alleen het bestuur maar ook de RVC in dialoog gaat met stakeholders. Onze RVC hecht daar waarde aan.

Met name via bijeenkomsten van WoON, het Twentse samenwerkingsverband van woningcorporaties, heeft de RVC contact onderhouden met RVC's van andere corporaties in Twente. In deze bijeenkomsten werd de RVC geïnformeerd over actuele onderwerpen in het kader van onze toezichthoudende rol als RVC.

Ook hebben leden van de RVC in 2019 deelgenomen aan bijeenkomsten van VTW (landelijke Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties). Verschillende workshops zijn er bijgewoond, waarin aandacht werd geschonken aan nieuwe ontwikkelingen bij toezicht en vooral ook aan de relatie met externe toezichthouders als AW (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Het overleg met enkele andere (kleine) corporaties in de regio over (intensivering van de) samenwerking heeft in 2019 geen vervolg gekregen. De vraag rijst bij de RVC of we ten aanzien van die samenwerking wellicht een andere koers moeten gaan varen. We verwachten daarover in 2020 meer duidelijkheid te hebben.

Dat DGW duidelijke banden heeft met de gemeente Rijssen-Holten is ook in 2019 weer gebleken toen in samenwerking met gemeente en Viverion een seminar is gehouden over verduurzaming van woningen in o.a. de Teunis Lodderstraat. Voor de gemeente is DGW een belangrijke partner bij het realiseren van (het volkshuisvestelijk deel van) de gemeentelijke woonvisie.

Ook de relatie tussen DGW en de Huurdersraad is goed. De RVC heeft in 2019, buiten de contacten die de huurderscommissarissen geregeld hebben, met de Huurdersraad overleg gevoerd. Daarin kwam naar voren

dat de Huurdersraad een goede samenwerking heeft met de nieuwe bestuurder van DGW. Wel zijn er nog steeds zorgen over een goede kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de raad.

Wij hopen dat de Huurdersraad daarvoor een oplossing zal vinden. De bestuurder heeft aangegeven daarin actief te willen meedenken.

5.5 Verslag commissies

5.5.1 Verslag Auditcommissie

1. Samenstelling en werkwijze

De auditcommissie bestond in 2019 uit Gabriël Kaplan, voorzitter en Herman Kreijkes, lid. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De primaire taak van de Auditcommissie is verankerd in het reglement Auditcommissie. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering van de corporatie.

2. Verslag boekjaar

De auditcommissie heeft in 2019 4-keer vergaderd. In alle vergaderingen waren de bestuurder en de financieel directeur c.q. manager bedrijfsvoering aanwezig. Ook heeft de Auditcommissie eenmaal met de financieel directeur gesproken, zonder aanwezigheid van de bestuurder, over de belangrijkste risico's en ontwikkelingen binnen DGW. Van alle bijeenkomsten is een verslag gemaakt en deze zijn aangeboden en toegelicht op de eerstvolgende RVC-vergadering.

Afgelopen jaar is gesproken met de externe accountant over de bevindingen van de controle, de mate van follow-up door de bestuurder en de impact voor de jaarrekening als verantwoordings-document als geheel. Aan de accountant wordt op voorstel van de auditcommissie ook een specifieke onderzoeksvraag meegegeven waarover de accountant separaat onderzoek doet c.q. verslag uitbrengt. Door de auditcommissie is ook dit jaar gesproken met de accountant zonder aanwezigheid van de bestuurder. Tijdens de vergaderingen zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- De werking van de interne beheer- en controlesystemen, waaronder het managementinformatiesysteem;
- Opzet van risicomanagement binnen de organisatie;
- Periodieke rapportages inclusief het verslag inzake de werking van het risicomanagement. Naast een beoordeling van de rapportages zijn de risico's beoordeeld in samenhang met de reguliere operationele activiteiten;
- De mogelijke aankoop van woningen van een collega-corporatie en de (financiële) effecten hiervan op de organisatie;
- Jaarverslag en jaarrekening 2018;
- Begroting 2020 en meerjarenraming inclusief liquiditeitsprognoses waarbij expliciet besproken is de vertaling van de duurzaamheidsopgave en de ambitie te vertalen in scenario's;
- Accountantsverslag 2018 en managementletter;

- Treasuryjaarplan waarin opgenomen het beleid met betrekking tot de planning van het aantrekken van financieringen.

De RVC is kritisch op de werkzaamheden van de accountant. In het verslagjaar heeft overeenkomstig het beleid een periodieke evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden. De evaluatie is tweeledig ingestoken, namelijk een terugblik op de jaarrekeningcontrole 2018 en een vooruitblik op de controle over boekjaar 2019. De RVC concludeert hierbij content te zijn met de wijze waarop de werkzaamheden van de accountant hebben plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze conclusie is de bestaande opdracht aan BDO gecontinueerd voor wat betreft de jaarrekeningcontrole 2019.

5.5.2 Verslag Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2019 uit Dianne Baan, voorzitter en Janita van Riggelen, lid. De commissie had een relatief rustig jaar. Er waren in 2019 geen vacatures die vervuld moesten worden en verder ook geen bijzonderheden. De commissie heeft ook dit jaar de drie gebruikelijke gesprekken met de directeur-bestuurder gevoerd in het kader van de beoordelingscyclus. In januari het planningsgesprek, in mei het voortgangsgesprek en in november het beoordelingsgesprek. Van al deze gesprekken is verslag uitgebracht in de RVC-vergadering.

Naast deze gesprekken heeft de remuneratiecommissie de zelfevaluatie die in 2020 onder leiding van een externe moet plaatsvinden voorbereid. Het wordt een zelfevaluatie waarbij de persoonlijke drijfveren van de RVC-leden en de onderlinge dynamiek in beeld wordt gebracht. Dit kan de samenwerking als team versterken en geeft inzicht in welk type persoon gezocht moet worden bij het vervullen van een toekomstige vacature om de diversiteit in de raad op peil te houden of te versterken.

5.6 Functioneren en mutaties binnen RvC

Per 1 januari 2019 is Herman Kreijkens als nieuw lid van de RVC aangetreden. Hij nam de plaats in van Arjan Schaap en zal samen met Gabriël Kaplan de auditcommissie vormen. Daarnaast is per 1 januari, na een positief advies van de AW, de voorzitter voor max. 4 jaar herbenoemd. Ook Gabriël Kaplan is in de loop van 2019, na een positief advies van de AW, voor de periode van 4 jaar herbenoemd.

Het plan om in 2019 opnieuw een in-company training voor de RVC's van Wonen Delden en DGW te organiseren, kon helaas niet worden uitgevoerd vanwege wisseling van het bestuur bij Wonen Delden. Wel is vastgesteld dat alle leden van onze RVC in 2019 voldoende PE-punten hebben behaald. Wij verwijzen naar de bijlage bij dit verslag met het overzicht van door onze RVC-leden behaalde PE-punten.

Tijdens de zelfevaluatie in december 2018, zijn een aantal aanbevelingen geformuleerd, waaraan in 2019 aandacht is geschonken. Zo heeft de RVC in 2019 voor het eerst een governance-jaarplan opgesteld. Daardoor was aan het begin van het jaar al duidelijk welke onderwerpen, wanneer door de RVC behandeld moesten worden. Voorts zijn, op initiatief van de remuneratiecommissie, in goed overleg met de bestuurder 'targets' voor 2019 voor bestuurder en organisatie afgesproken. Ook zijn er afspraken gemaakt over het ontwikkelen van formats voor aan de RVC voor te leggen voorstellen en/of oordeelsvormende besprekstukken en is opnieuw stilgestaan bij mogelijkheden om een effectief maar toch ook niet te strak verloop van vergaderingen van de RVC te bevorderen.

In de (bilaterale) functioneringsgesprekken van voorzitter met bestuurder, leden en secretaris in juli en augustus is o.a. op deze aanbevelingen teruggeblikt. Daarbij is geconstateerd dat er sprake is van goede,

open verhoudingen binnen de RVC. De voorzitter draagt hieraan bij door vergaderingen effectief te leiden maar waakt er ook voor dat iedereen betrokken wordt bij besprekingen en besluiten.

5.7 Tenslotte

Dit jaarverslag beoogt niet alleen een terugblik te zijn maar wil ook vooruitkijken.

Wat komt er op ons af, welke ontwikkelingen kunnen we verwachten, zowel economisch, demografisch als sociaal en wat zijn de gevolgen daarvan? Landelijk zijn er signalen dat er te weinig woningen gebouwd worden. De druk op de woningmarkt neemt toe, huur- en koopprijzen stijgen fors, waardoor het met name voor jongeren en starters moeilijker wordt om een degelijke en betaalbare woning te vinden. Het parlement roept de regering op actiever te worden en meer te doen om o.a. woningcorporaties te faciliteren en aan te sporen tot meer en sneller bouwen. In Rijssen-Holten lijkt er sprake te zijn van een wat meer ontspannen woningmarkt, maar dat kan ook hier snel omslaan. De RVC is in dat verband benieuwd naar de vertaling van het woningmarktonderzoek naar het Strategisch Voorraadbeleid, dat voor 2020 staat gepland. DGW wil in de gemeente Rijssen-Holten de volkshuisvester bij uitstek blijven, die daar adequate huisvesting biedt aan allen die daarop zijn aangewezen.

Verduurzaming van ons woningbezit zal de komende jaren grote inspanningen en forse investeringen vereisen. Daarnaast zal de doorontwikkeling van de organisatie bij DGW, die nodig is vanwege de toenemende eisen vanuit wet- en regelgeving, veel tijd en aandacht vragen. De toenemende eisen vanuit wet- en regelgeving zullen, volgens de RVC, er ook toe leiden dat samenwerking met andere corporaties nodig blijft ter vermindering van kwetsbaarheid. DGW blijft een zelfstandige, lokale corporatie met een christelijke identiteit, die open staat voor praktische vormen van samenwerking, die haar zelfstandige positie versterken.

De RVC staat voor een gezonde en sterke woningcorporatie, die ten dienste van haar huidige en toekomstige huurders in de gemeente Rijssen-Holten werkzaam wil blijven.

5.7.1 Dankwoord

De RVC wil de bestuurder, MT en alle medewerkers bedanken voor hun inspanningen in 2019. De RVC is ervan overtuigd dat die erop gericht waren alle belanghebbenden, met name de huurders, optimaal van dienst te zijn. Er is in 2019 veel van de organisatie gevraagd, zeker rekening houdend met de pensionering van het 'financiële geweten van DGW', Jan Both, die tijdens een dienstverband van ruim 35 jaar gezorgd heeft voor de zeer solide financiële basis, die DGW kenmerkt. Terecht zijn bij zijn afscheid op 31 oktober 2019 zijn grote deskundigheid, betrouwbaarheid en integriteit nog eens geroemd. Wij hebben er alle vertrouwen in dat zijn opvolger, samen met de bestuurder en de gehele organisatie als een goed rentmeester waakt over ons waardevolle bezit, ten dienste van onze huurders en de gehele samenleving.

Voor de bestuurder en haar organisatie wil de RVC een uitdagende sparringpartner zijn maar haar ook ruimte geven om een inspirerend leider voor DGW te zijn. De wijze waarop bestuurder, MT en medewerkers aan hun opdracht uitvoering geven en vooral hun betrokkenheid bij DGW en haar huurders, vervult de RVC met dankbaarheid. Wij bidden om en vertrouwen op Gods zegen voor hen zodat DGW ook in 2020 tot Zijn eer en ten dienste van de gemeente en haar inwoners blijft werken aan realisering van haar kerntaak: voorzien in kwalitatief goede en duurzame huisvesting voor alle inwoners van Rijssen-Holten die daarop aangewezen zijn.

5.7.2 Slotverklaring

De bestuurder heeft met MT en medewerkers het jaarverslag over 2019 opgesteld. Daarin is opgenomen de door BDO gecontroleerde jaarrekening. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De RVC verleent het bestuur dan ook décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

Voorts heeft de RVC vastgesteld dat de middelen van DGW uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend. Alle activiteiten binnen DGW ontplooid, waren gericht op volkshuisvesting en leefbaarheid, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de statuten van de stichting. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De leden van de RVC verklaren tenslotte integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De RVC vertrouwt erop met dit verslag te voldoen aan de eisen die de wetgever aan verslaglegging van een woningcorporatie stelt. Voorts hoopt de RVC hiermee tegemoet te komen aan de behoefte van alle overige bij DGW betrokken belanghebbenden aan een inzichtelijke verantwoording over onze werkzaamheden.

5.7.3 Ondertekening

Rijssen, 20 april 2020
De Raad van Commissarissen

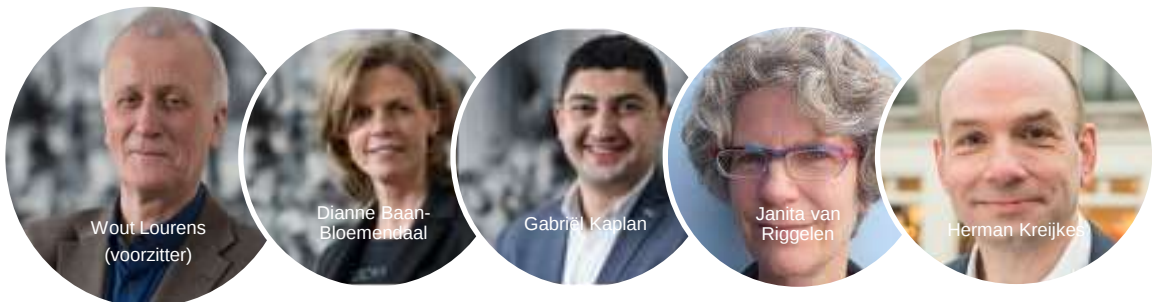
W. (Wout) Lourens, voorzitter

D.J. (Dianne) Baan-Bloemendaal

ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman

G. (Gabriël Kaplan MSc

H. (Herman) Kreijkes RA



BIJLAGE 1 (verslag Raad van Commissarissen)

Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2019 bestond de Raad van Commissarissen van de Chr. Woningstichting De Goede Woning uit de volgende leden:

naam	geboorte- datum	functie	deskundigheids- gebied	beroep	nevenfuncties
W. Lourens	01-06-47	Voor- zitter	Algemeen	Gepensioneerd	Ambassadeur Ver. Schuldmaatje Ned.
D.J. Baan – Bloemendaal	14-10-69	Lid	Marketing Juridisch Bewoners- belangen	Ambtelijk secretaris Cliëntenraden De Twentse Zorgcentra	
G. Kaplan MSc	23-08-87	Lid	Financiën Bedrijfseconomie Volkhuisvesting Vastgoed	Controller Vechtdal Wonen. Zelfstandig ondernemer onder de naam GK Interim & Advies	
H. Kreijkes	24-11-67	Lid	Financiën Bedrijfseconomie Fiscaliteiten	Senior Tax & IT Audit Manager Pon Holdings BV Zelfstandig ondernemer onder de naam HK Advies en Analytics	Ouderling-kerkrentmeester Hervormde Gemeente
Ir. J. van Riggelen- Braakman	03-07-61	Lid	Vastgoed, bouweducatie Scholing en advisering woon- consumenten organisatie	Docent Saxion Hogescholen Zelfstandig ondernemer werkzaam onder de naam Bouwwijs	

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van 4 jaar benoemd worden. Herbenoeming is eenmaal mogelijk voor een periode van 4 jaar.

naam	benoemd per	herbenoemd/ herbenoembaar per	aftredend per
W. Lourens	1 januari 2015	2019	2023
D.J. Baan - Bloemendaal	1 juni 2013	2017	2021
H. Kreijkes	1 januari 2019	2023	2027
G. Kaplan	1 januari 2016	2020	2024
J. van Riggelen-Braakman	1 januari 2017	2021	2025

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie en auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2019 als volgt samengesteld:

commissie	naam	benoemd per	herbenoem baar	aftredend per
remuneratiecommissie	J. van Riggelen-Braakman	januari 2017	2021	2025
remuneratiecommissie	D.J. Baan-Bloemendaal	juni 2013	2017	2021
auditcommissie	H. Kreijkes	januari 2019	2023	2027
auditcommissie	G. Kaplan	januari 2016	2020	2024

PE-punten

Naam	Aantal behaalde PE- punten over 2019	Minimaal aantal te behalen punten in 2020
H.G.G. Mobach-Donderwinkel, bestuurder (ged.)	93,5	36
W. Lourens, voorzitter	7	5
J. van Riggelen-Braakman	10	5
G. Kaplan	5	5
D.J. Baan-Bloemendaal	5	5
H. Kreijkes	47	5

Honorering bestuur en commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden volgende gegevens gemeld.

De Goede Woning valt in klasse B van de Regeling bezoldigingsmaximum topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum van klasse B bedraagt in 2019 € 102.000.

Directeur-bestuurder: H.G.G. Mobach-Donderwinkel, datum indiensttreding: 1-9-2018. Er is sprake van een dienstverband voor onbepaalde tijd, met een benoemingsduur van vier jaar.

Bezoldiging raad van commissarissen

De WNT2 geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

De Goede Woning valt binnen de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in klasse B (€ 102.000). De leden van de Raad van Commissarissen zijn het hele jaar in functie geweest.

WNT-VERANTWOORDING 2019 Christelijke Woningstichting De Goede Woning

De Goede Woning valt in klasse B van de Regeling bezoldigingsmaximum topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum van klasse B bedraagt in 2019 € 102.000

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

bedragen x € 1 **H.G.G. Mobach - Donderwinkel**

Functiegegevens Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functieervulling in 2019 1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) 0,889

Dienstbetrekking? ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 76.531

Beloningen betaalbaar op termijn 13.032

Subtotaal 89.563

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 90.668

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag N.v.t.

Bezoldiging 89.563

Gegevens 2018

bedragen x € 1 **H.G.G. Mobach - Donderwinkel**

Functiegegevens Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functieervulling in 2018 1/9 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) 0,889

Dienstbetrekking? ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 24.676

Beloningen betaalbaar op termijn 4.325

Subtotaal 29.001

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 29.481

Bezoldiging 29.001

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen					
bedragen x € 1	W. Lourens	G. Kaplan	D.J. Baan-Bloemendaal	J. van Riggelen-Braakman	H. Kreijkes
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.972	7.315	7.315	7.315	7.315
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200	10.200	10.200
Bezoldiging	10.972	7.315	7.315	7.315	7.315
Gegevens 2018					
bedragen x € 1	W. Lourens	G. Kaplan	D.J. Baan-Bloemendaal	J. van Riggelen-Braakman	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.972	7.315	7.315	7.315	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800	9.800	

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

6. KENGETALLEN

6.1 Woningbezit					
	2019	2018	2017	2016	2015
Woning/woongebouwen	1.457	1.459	1.457	1.455	1.445
Garages	71	78	77	77	89
Overig onroerend goed	2	2	2	2	2
	1.530	1.539	1.536	1.534	1.536

6.2 Mutaties in woningbezit					
	2019	2018	2017	2016	2015
Nieuwbouw	-	5	3	10	70
Verworven		1	-	-	-
Verkocht	2	3	1	12	-
Aantal uit exploitatie door sloop	7	-	-	-	-

6.3 Huurklasse (aantal VHE's)					
	2019	2018	2017	2016	2015
Goedkope woningen < € 424,44	112	120	136	150	138
Betaalbare woningen > € 424,44 en < € 651,03	1.146	1.136	1.150	1.117	1.096
Dure woningen > € 651,03 en < € 720,42	170	174	142	159	182
Niet-DAEB > € 720,42	29	29	29	29	29

6.4 Kwaliteit					
	2019	2018	2017	2016	2015
Planmatig en groot onderhoud per VHE	1.247	1.229	1.155	737	977
Dagelijk en mutatie onderhoud per VHE	657	624	592	439	426

6.5 Het verhuren van woningen					
	2019	2018	2017	2016	2015
Gemiddeld aantal reacties	25	29	25	24	22
Toewijzingen	134	209	169	141	166
Verhuringen	109	115	100	111	118
Leegstaande woningen > 3mnd	-	-	-	1	-
Huurachterstand in %	0,55	0,52	0,57	0,56	0,76
Huurderving (€) leegstand in %	0,33	0,25	0,31	0,43	0,27

6.6 Financiële continuïteit					
	2019	2018	2017	2016	2015
Liquiditeit (current ratio)	3,3	1,3	2,1	2,3	1,7
Solvabiliteit	84	82	78	78	50
Solvabiliteit op basis beleidswaarde	64	63	-	-	-
Rente dekkingsgraad	2,4	3,4	2,5	3,3	3,1
Loan to value(OZB waarde)	12	12	13	14	15
Loan to value (marktwaarde)	16	17	20	21	51
Loan to value (beleidswaarde)	36	36	-	-	-
Nominale waarde langlopende leningen per vhe	20.820	20.654	21.421	22.377	23.214
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheid per vhe	1.725	1.721	1.543	1.749	1.586

6.7 Personele bezetting					
	2019	2018	2017	2016	2015
Totaal personeelsbezetting in fte's					
a. middelen	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5
b. vastgoed	3,5	3,5	3,5	3,5	3,0
c. woondiensten	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
d. secretariael	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
e. directeur-bestuurder	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	186.359.331	173.478.253
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.866.554	6.549.959
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	151.761	402.368
	<u>193.377.646</u>	<u>180.430.580</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.083.645	1.127.005
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	-	6.475
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>194.461.291</u>	<u>181.564.060</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	227.982	-
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	79.563	75.469
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	9.419	2.988
Overige vorderingen en overlopende activa	137.359	43.669
	<u>226.341</u>	<u>122.126</u>
Liquide middelen (6)	2.066.493	1.718.481
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>2.520.816</u>	<u>1.840.607</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>196.982.107</u></u>	<u><u>183.404.667</u></u>

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	110.711.569	98.281.091
Overige reserves	40.043.523	27.564.026
Resultaat boekjaar	14.763.985	24.909.974
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	165.519.077	150.755.091
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	298.632	-
Voorziening latente belastingverplichting	-	717.751
Overige voorzieningen	19.794	17.941
TOTAAL VOORZIENINGEN	318.426	735.692
Langlopende schulden (9)		
Leningen kredietinstellingen en overige leningen	30.334.596	30.484.984
Overige schulden	44.344	48.810
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	30.378.940	30.533.794
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan leveranciers	110.427	297.443
Vennootschapsbelasting	163.896	541.055
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	27.323	22.629
Overige schulden en overlopende passiva	464.018	518.963
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	765.664	1.380.090
TOTAAL PASSIVA	196.982.107	183.404.667

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	9.673.183	9.465.310
Opbrengsten servicecontracten	(12)	161.852	160.167
Lasten servicecontracten	(13)	-161.852	-160.167
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-740.044	-677.609
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-2.841.790	-2.740.529
Overige directe operationele lasten	(16)	-1.586.994	-1.749.210
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.504.355	4.297.962
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	447.500	540.500
Toegerekende organisatiekosten		-6.948	-8.644
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-311.699	-386.635
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		128.853	145.221
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-945.300	-360.203
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	13.012.707	22.734.008
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.067.407	22.373.805
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	58.430	64.134
Kosten overige activiteiten	(21)	-14.136	-13.814
Nettoresultaat overige activiteiten		44.294	50.320
Overige organisatiekosten	(22)	-231.538	-193.806
Leefbaarheid	(23)	-148.176	-143.215
Bedrijfsresultaat		16.365.195	26.530.287
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	16.670	20.449
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-930.697	-1.000.487
Financiële baten en lasten		-914.027	-980.038
Resultaat voor belastingen		15.451.168	25.550.249
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(26)	-687.182	-640.275
Resultaat na belastingen		14.763.986	24.909.974

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	9.669.089		9.473.600	
Vergoedingen	161.852		159.578	
Overige bedrijfsontvangsten	49.943		169.040	
Ontvangen interest	16.669		22.099	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		9.897.553		9.824.317
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-843.487		-832.547	
Onderhoudsuitgaven	-2.631.771		-2.279.328	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.100.657		-1.009.945	
Betaalde interest	-1.000.696		-1.019.713	
Sectorspecifieke heffing	-		-106.714	
Verhuurderheffing	-1.196.252		-1.256.010	
Leefbaarheid	-41.038		-53.491	
Vennootschapsbelasting	-1.775.617		-1.410.362	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-8.589.518		-7.968.110
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.308.035		1.856.207
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		447.500		540.500
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-		-865.686	
Verbeteruitgaven	-830.247		-340.109	
Investerings overig	-419.940		-92.375	
Externe kosten bij verkoop	-6.948		-8.644	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		-1.257.135		-1.306.814
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-809.635		-766.314
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		5.250.000		-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-5.376.802		-1.110.136	
Aflossing ongeborgde leningen	-23.586		-22.438	

	2019		2018	
	€	€	€	€
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-5.400.388		-1.132.574
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-150.388		-1.132.574
Toename (afname) van de geldmiddelen		<u>348.012</u>		<u>-42.681</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.718.481		1.761.162	
Liquide middelen per 31 december	<u>2.066.493</u>		<u>1.718.481</u>	
		<u>348.012</u>		<u>-42.681</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Christelijke Woningstichting De Goede Woning (geregistreerd onder KvK-nummer 06032990), statutair gevestigd te Rijssen, zijn uitsluitend gericht op het gebied van de volkshuisvesting.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 20 april 2020.

Vergelijking met voorgaand jaar

De cijfers over 2018 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken. Het betreft de herrubricering van de Herwaarderingsreserve en de Overige Reserves. De dotatie aan de Herwaarderingsreserve is in 2018 via de resultaatbestemming verwerkt. Volgens de Richtlijnen dient de mutatie herwaardering rechtstreeks in de Herwaarderingsreserve verwerkt te worden.

Door deze herrubricering zijn de vergelijkende cijfers van 2018 als volgt aangepast:

Herwaarderingsreserve per 31 december 2018 voor herrubricering: 77.958.391

Herwaarderingsreserve per 31 december 2018 na herrubricering: 98.281.091

Overige Reserves per 31 december 2018 voor herrubricering: 47.886.726

Overige Reserves per 31 december 2018 na herrubricering: 27.564.026

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Schattingswijzigingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Christelijke Woningstichting De Goede Woning zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat over 2019 € 0,7 miljoen hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

Christelijke Woningstichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige

waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed hanteert Christelijke Woningstichting De Goede Woning verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Afschrijvingen

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed beschikbaar en bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs bevat alle bestede kosten en eventuele toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met eventuele incourantheid van de voorraden.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke

beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Herwaarderingsreserve

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

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden tegen nominale of contante waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Christelijke Woningstichting De Goede Woning en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en- verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

Langlopende schulden

Langlopende leningen zijn gewaardeerd tegen reële waarde.

Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van

bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Personeel

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2019" van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Christelijke Woningstichting De Goede Woning heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De aard van de niet-DAEB activiteiten van Christelijke Woningstichting De Goede Woning zien toe op de verhuur en beheer van woningen boven de liberalisatiegrens (2019: > € 720,42) en garages.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB- tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie			Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	173.478.253	150.388.015	6.549.959	6.124.349
<i>Mutaties</i>				
Investerings verbetering	799.204	-	40.843	-
Desinvesteringen	-311.699	-218.635	-	-
Waardeverandering via het resultaat	12.761.851	22.319.581	275.752	414.427
Te ontvangen STEP-subsidies	-115.400	-	-	-
Overboeking in ontwikkeling naar exploitatie	-	989.292	-	11.183
Overboekingen naar voorraad woningen	-227.982	-	-	-
Afwaardering Hospice	-24.896	-	-	-
Totaal mutaties 2019	12.881.078	23.090.238	316.595	425.610
Boekwaarde per 31 december	186.359.331	173.478.253	6.866.554	6.549.959
Cumulatieve herwaarderingen per 31-12	102.225.274	89.739.353	1.493.068	1.181.135

Uitgangspunten marktwaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven macro-economische parameters uit het "Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde 2019. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totdstandkoming van deze jaarrekening.

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploiteerscenario	1206-1825	1206-1825	1206-1825	1206-1825	1206-1825
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploiteerscenario	1023-1641	1023-1641	1023-1641	1023-1641	1023-1641
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeenheid (extr. muraal) bij doorexploiteerscenario	990-1713	990-1713	990-1713	990-1713	990-1713
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenario	550-884	550-884	550-884	550-884	550-884
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenario	370-694	370-694	370-694	370-694	370-694
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeenheid (extr. muraal) bij uitpondscenario	362-733	362-733	362-733	362-733	362-733
Beheerkosten – EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten – MGW	439	439	439	439	439
Beheerkosten – zorgeenheid (extr. muraal)	405	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar onzelfstandige eenheden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij door- exploiteren	var%	var%	var%	var%	var%
Mutatiekans bij uitponden	var%	var%	var%	var%	var%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Disconteringsvoet (%)	6,25-6,67%	6,25-6,67%	6,25-6,67%	6,25-6,67%	6,25-6,67%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,80 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,40 per m2 bvo				
Marketing	% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,78% - 8,79%	8,78% - 8,79%	8,78% - 8,79%	8,78% - 8,79%	8,78% - 8,79%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud- parkeerplaats	€ 52,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud- garagebox	€ 173,00 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27,00 per jaar				
Beheerkosten - garagebox	€ 38,00 per jaar				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,53%- 6,62%	6,53%- 6,62%	6,53%- 6,62%	6,53%- 6,62%	6,53%- 6,62%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,00 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,40 per m2 bvo				
Marketing	% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten	2,5% van de markthuur				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	6,51%- 8,86%	6,51%- 8,86%	6,51%- 8,86%	6,51%- 8,86%	6,51%- 8,86%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Christelijke Woningstichting De Goede Woning. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Christelijke Woningstichting De Goede Woning. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm
- 4 De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid. 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.

Beleidswaarde

Het bestuur van De Goede Woning heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 85,0 miljoen (2018: € 85,6 miljoen).

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	186.612.191	6.866.566
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-32.529.534	-1.475.908
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-59.208.877	-
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Christelijke Woningstichting De Goede Woning	-17.123.273	-872.614
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	2.549.981	143.596
Totaal aanpassingen	-106.311.703	-2.204.926
Beleidswaarde per 31 december 2019	80.300.488	4.661.640

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

NB: het bedrag van bovengenoemde marktwaarde is inclusief de waarde van 2 objecten die na de berekening van de marktwaarde ten behoeve van de presentatie zijn geherrubriceerd. Het betreft de overboeking van een woning naar de voorraden en de afwaardering van het Hospice. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de cijfermatige toelichting hierop onder 1. Vastgoedbeleggingen.

Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend)

als volgt:

Uitgangspunt voor: 2019	
Disconteringsvoet	6,6 %
Streefhuur per maand	€ 561,44 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.659 per woning

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

Effect op beleidswaarde: x € 1000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6.469 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 4.844 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 7.123 lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	402.368	489.617
<i>Mutaties</i>		
Investeringsverbetering	396.061	372.591
Investerings nieuwbouw	-	909.338
Overboeking in ontwikkeling naar exploitatie	-	-1.000.475
Aanpassing marktwaarde	-646.668	-368.703
Totaal mutaties 2019	-250.607	-87.249
Boekwaarde per 31 december	151.761	402.368

In deze post zijn strategische grondaankopen begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.459.813	1.420.436
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-332.808	-294.833
Herrekenende stand per 1 januari	1.127.005	1.125.603
<i>Mutaties</i>		
Investerings	23.878	92.375
Desinvesteringen	-	-29.225
Afschrijvingen	-67.238	-61.748
Totaal mutaties 2019	-43.360	1.402
Boekwaarde per 31 december	1.083.645	1.127.005

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

Kantoorgebouw € 987.000

Automatisering € 29.000

Inventaris € 15.000

Bedrijfsauto's € 53.000

Afschrijvingen

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

- grond: geen afschrijving;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
- automatisering: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

	2019	2018
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	6.475	8.400
Mutatie boekjaar	-6.475	-1.925
Stand per 31 december	-	6.475

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Ultimo 2019 is nagenoeg het gehele verschil ingelopen, waardoor de latentie is afgeboekt naar nihil.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad ten behoeve van verkoop	227.982	-

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

5. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	53.764	46.199
Vertrokken huurders	25.799	29.270
	<u>79.563</u>	<u>75.469</u>

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2019 bedraagt 0,55% (2018 0,52%) van de ontvangen huren.

Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2019.

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	9.419	2.988
----------------	-------	-------

Overige vorderingen en overlopende active

Overige vorderingen	9.853	16.114
Overlopende activa	127.506	27.555
	<u>137.359</u>	<u>43.669</u>

Overlopende activa

Te ontvangen interest	928	206
Vooruitbetaalde assurantiepremie	6.816	6.501
Bijdragen woningaanpassingen	3.649	7.104
STEP-subsidie	115.400	9.800
Bijdrage-LKV	-	3.184
Diverse vorderingen	713	760
	<u>127.506</u>	<u>27.555</u>

6. Liquide middelen

Rabobank RC	566.493	153.131
Rabobank doelrekening	1.500.000	1.496.928
ING	-	68.159
Kas	-	263
	<u>2.066.493</u>	<u>1.718.481</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
		€	€
Herwaarderingsreserve			
DAEB vastgoed in exploitatie		109.207.862	97.074.809
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		<u>1.503.707</u>	<u>1.206.282</u>
		<u>110.711.569</u>	<u>98.281.091</u>
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Stand per 1 januari 2018	77.144.552	1.106.256	78.250.808
Realisatie uit hoofde van verkoop	-292.417	-	-292.417
Mutatie huidig boekjaar	<u>20.222.674</u>	<u>100.026</u>	<u>20.322.700</u>
Stand per 31 december 2018	<u>97.074.809</u>	<u>1.206.282</u>	<u>98.281.091</u>
Stand per 1 januari 2019	97.074.809	1.206.282	98.281.091
Realisatie uit hoofde van verkoop	-182.866	-	-182.866
Mutatie huidig boekjaar	<u>12.315.919</u>	<u>297.425</u>	<u>12.613.344</u>
Stand per 31 december 2019	<u>109.207.862</u>	<u>1.503.707</u>	<u>110.711.569</u>
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		€	€
Overige reserves			
Stand per 1 januari		27.564.026	44.096.600
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar		24.909.974	3.497.709
Mutatie herwaarderingsreserve		-12.613.344	-20.322.700
Overige mutaties overige reserve		<u>182.867</u>	<u>292.417</u>
Stand per 31 december		<u>40.043.523</u>	<u>27.564.026</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
	€	€
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw voormalige Willem Alexanderschool</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	298.632	-
Stand per 31 december	298.632	-

31-12-2019	31-12-2018
€	€

Voorziening latente belastingverplichting

Opwaarderingspotentieel	-	694.932
Latentie marktwaarde	-	22.819
	-	717.751

De latenties voor toekomstige opwaarderingspotenties en marktwaarde verkopen zijn gewaardeerd op nihil. Door de verwachte opwaardering in 2019 hoeft in de jaren ná 2019 slechts nog in beperkte mate opwaarderingspotenties genomen te worden. De latentie zou dan circa € 200.000 bedragen. Uit oogpunt van materialiteit is deze derhalve afgeboekt naar nihil, hetgeen aansluit op de notitie die Aedes heeft uitgebracht op dit punt.

Ten aanzien van de latentie voor de marktwaarde verkopen geldt eveneens dat in lijn met de genoemde notitie de latentie niet langer geboden is, zodat de beginpositie van € 23.000 is vrijgevalen ten laste van het resultaat. Zonder toepassing van de genoemde notitie zou de latentie ultimo 2019 € 55.000 bedragen.

	2019	2018
	€	€
<i>Opwaarderingspotentieel</i>		
Stand per 1 januari	694.932	1.723.000
Reguliere mutatie	-494.932	-1.028.068
Mutatie inzake schattingswijziging	-200.000	-
Stand per 31 december	-	694.932
<i>Latentie marktwaarde</i>		
Stand per 1 januari	22.819	5.000
Reguliere mutatie	-22.819	17.819
Stand per 31 december	-	22.819

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige voorzieningen		
Uitgestelde beloningen	19.794	17.941
	2019	2018
	€	€
<i>Uitgestelde beloningen</i>		
Stand per 1 januari	17.941	15.542
Dotatie	1.853	2.399
Stand per 31 december	19.794	17.941

9. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen en overige leningen

Overige leningen

Stand per 1 januari	661.401	683.839
Aflossing	-23.586	-22.438
Saldo per 31 december	637.815	661.401

	2019	2018
	€	€
<i>Lening kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	29.823.583	30.933.718
Opgenomen gelden	5.250.000	-
Aflossing	-5.376.802	-1.110.135
Saldo per 31 december	<u>29.696.781</u>	<u>29.823.583</u>

Christelijke Woningstichting De Goede Woning had een rekening-courant krediet teg grootte van 0,5 miljoen euro bij de Rabobank Rijssen-Enter. Deze faciliteit is in 2019 opgezegd.

De Marktwaaarde van de leningen bedraagt € 36,4 miljoen.

Onderstaand is een overzicht opgenomen waarin de leningportefeuille is uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd (bedragen x 1.000)

Rentepercentage		Renteherzieningsper.		Resterende looptijd	
0% - 1%	4.745	1 tot 6 mnd	347		
1% - 2%	5.688	6 mnd tot 1 jaar		< 5 jaar	1.772
2% - 3%	3.276	1 tot 5 jaar	4.334	> 5 jaar	28.562
3% - 4%	15.116	5 tot 10 jaar			
4% - 5%	872	> 10 jaar	6.203		
5% - 6%	638				
6% ->					

Van het totaal der langlopende schulden vervalt een bedrag van € 902.000 in het volgend boekjaar.

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 637.815,-- is een deel van de onroerende zaken zijnde de Hospice, Groeneweg 5 te Rijssen, hypotheccair verbonden.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>44.344</u>	<u>48.810</u>

	2019	2018
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	48.810	52.309
Boekwaarde per 1 januari	48.810	52.309
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	-4.466	-3.499
Saldo per 31 december	44.344	48.810

10. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	110.427	297.443
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	163.896	541.055
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en premies sociale verzekering	27.070	18.398
Werkkostenregeling	253	4.231
	27.323	22.629
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	464.018	518.963
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	13.995	18.318
Accountantskosten	31.218	28.435
Niet vervallen rente	342.733	412.732
Te verrekenen servicekosten	12.593	16.456
Vooruitontvangen huur	41.077	41.036
Diversen	22.402	1.986
	464.018	518.963

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Christelijke Woningstichting De Goede Woning een aangegane obligoverplichting van € 1.157.764 (2018: € 1.148.224).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum zijn verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa, nieuwbouwproject voormalige Willem Alexanderschool, voor een bedrag van € 2.289.083.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	9.522.223	9.326.589
Garages	32.860	32.156
Maatschappelijk vastgoed	139.727	138.492
	<u>9.694.810</u>	<u>9.497.237</u>
Huurderving wegens leegstand	-18.618	-23.521
Huurderving wegens oninbaarheid	-3.009	-8.406
	<u>9.673.183</u>	<u>9.465.310</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>161.852</u>	<u>160.167</u>
--------------------------------	----------------	----------------

De post overige leveringen en diensten betreft vergoedingen welke de huurders betalen voor waterlevering en gemeenschappelijke service etage- en aanleunwoningen.

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

13. Lasten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>161.852</u>	<u>160.167</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen	30.930	30.565
Toegerekende lonen en salarissen	324.905	298.305
Toegerekende sociale lasten	65.912	52.020
Toegerekende pensioenlasten	51.707	47.323
Toegerekende beheerkosten	266.590	249.396
	<u>740.044</u>	<u>677.609</u>

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

	2019	2018
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	590.000	566.000
Sociale lasten	109.000	96.000
Pensioenlasten	94.000	90.000
	<u>793.000</u>	<u>752.000</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 13 werknemers in dienst (2018: 13). Dit aantal is gebaseerd op 10 fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: -).

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	1.845.912	1.813.823
Klachten- en mutatieonderhoud	966.165	898.322
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	29.713	28.384
	<u>2.841.790</u>	<u>2.740.529</u>

16. Overige directe operationele lasten

Onroerende zaakbelasting	251.345	248.335
Waterschapslasten	99.559	98.010
Verhuurdersheffing	1.196.252	1.256.010
Verzekeringen	28.515	28.710
Contributie landelijke federatie	11.323	11.431
Saneringsheffing	-	106.714
	<u>1.586.994</u>	<u>1.749.210</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2019 zijn 2 woningen verkocht. Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaaarde in verhuurde staat.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	447.500	540.500
Af: Toegerekende organisatiekosten	-6.948	-8.644
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-311.699	-386.635
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>128.853</u>	<u>145.221</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

overige waardeverandering vaste activa	<u>-945.300</u>	<u>-360.203</u>
--	-----------------	-----------------

	2019	2018
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.012.707	22.734.008
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		

	2019	2018
	€	€
20. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst bemiddeling glasfonds	27.173	27.124
Bemiddeling woningaanpassing / verzekeringsschade	-	713
Boekwinst verkoop bedrijfsauto's	-	11.583
Subsidie gemeente pilot NOM	-	10.000
Zonwering De Reling	4.197	4.097
Parkeerplaatsen	5.077	5.077
EPV vergoeding	5.148	2.298
Zonnepanelen	7.989	-
Diversen	8.846	3.242
	<u>58.430</u>	<u>64.134</u>
21. Kosten overige activiteiten		
Kosten bemiddeling glasfonds	14.136	13.404
Diversen	-	410
	<u>14.136</u>	<u>13.814</u>
22. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	108.812	89.557
Treasury	9.258	9.432
Jaarverslaglegging en control	66.473	60.629
Personeel en organisatie	46.995	34.188
	<u>231.538</u>	<u>193.806</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	52.998	48.795
Andere controlewerkzaamheden	1.132	2.424
Fiscale advisering	16.456	18.346
	<u>70.586</u>	<u>69.565</u>
23. Leefbaarheid		
Overige uitgaven leefbaarheid	41.038	55.003
Toerekening indirecte kosten	107.138	88.212
	<u>148.176</u>	<u>143.215</u>
Financiële baten en lasten		
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	205	206
Rente diversen	16.465	20.243
	<u>16.670</u>	<u>20.449</u>
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-873.191	-960.611
Rente overige leningen	-32.434	-33.587
transporteren	-905.625	-994.198

	2019	2018
	€	€
Transport	-905.625	-994.198
Rente rekening-courant banken	-1.459	-2.503
Rente diversen	-23.594	-3.745
Rente waarborgsommen	-19	-41
	<u>-930.697</u>	<u>-1.000.487</u>

26. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.190.677	-1.411.358
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-207.657	-237.241
Latente belasting	711.152	1.008.324
	<u>-687.182</u>	<u>-640.275</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8% (2018: 6%).

De aansluiting tussen het commerciële en belastbare bedrag is als volgt (bedragen x 1.000):

Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag 2019

Commercieel resultaat voor belastingen		15.433
Bijtellingsen		
Fiscaal geen waardeveranderingen	945	
Fiscaal opwaardering o.b.v. WOZ	1.757	
Beperkt aftrekbare kosten	4	
Boetes	0	
		2.706
Aftrekposten		
Fiscaal hogere afschrijvingen mva	23	
Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	278	
Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen	2	
Waardemutatie marktwaarde	13.013	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	6	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	6	
		13.328
Belastbaar resultaat 2019		4.811
Af: te verrekenen verliezen		0
Belastbaar bedrag 2019		4.811

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	9.354.599	318.583	9.155.334	309.976
Opbrengsten servicecontracten	145.669	16.183	141.484	18.683
Lasten servicecontracten	-145.280	-16.572	-144.657	-15.510
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-721.646	-18.398	-657.281	-20.328
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.797.770	-44.020	-2.711.802	-28.727
Overige directe operationele lasten	-1.576.633	-10.361	-1.739.402	-9.808
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.258.939	245.415	4.043.676	254.286
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	447.500	-	540.500	-
Toegerekende organisatiekosten	-6.948	-	-8.644	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-311.699	-	-386.635	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128.853	-	145.221	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-945.300	-	-360.203	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.012.707	-	22.319.581	414.427
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.067.407	-	21.959.378	414.427
Opbrengsten overige activiteiten	53.730	4.700	64.134	-
Kosten overige activiteiten	-12.999	-1.137	-13.814	-
Nettoresultaat overige activiteiten	40.731	3.563	50.320	-
Overige organisatiekosten	-224.591	-6.947	-187.994	-5.814
Leefbaarheid	-143.198	-4.979	-141.695	-1.520
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.669	-	20.449	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-930.697	-	-1.000.487	-
Financiële baten en lasten	-914.028	-	-980.038	-
Resultaat voor belastingen	15.214.116	237.052	24.888.868	661.379
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-687.182	-	-640.275	-
Resultaat na belastingen	14.526.934	237.052	24.248.593	661.379

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	9.349.994	319.095	9.163.795	309.805
Vergoedingen	145.684	16.168	144.345	15.233
Overige bedrijfsontvangsten	47.243	2.700	166.009	3.031
Ontvangen interest	16.669	-	22.099	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>9.559.590</i>	<i>337.963</i>	<i>9.496.248</i>	<i>328.069</i>
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-816.649	-26.838	-806.673	-25.874
Onderhoudsuitgaven	-2.599.042	-32.729	-2.251.624	-27.704
Overige bedrijfsuitgaven	-1.059.796	-40.861	-969.461	-40.484
Betaalde interest	-1.000.696	-	-1.019.713	-
Sectorspecifieke heffing	-	-	-106.714	-
Verhuurderheffing	-1.196.252	-	-1.256.010	-
Leefbaarheid	-39.273	-1.765	-51.971	-1.520
Vennootschapsbelasting	-1.775.617	-	-1.410.362	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-8.487.325</i>	<i>-102.193</i>	<i>-7.872.528</i>	<i>-95.582</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.072.265	235.770	1.623.720	232.487
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	440.552	-	531.856	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-	-	-865.686	-
Verbeteruitgaven	-830.247	-	-327.808	-12.301
Investerings overig	-419.939	-	-92.375	-
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-1.250.186</i>	<i>-</i>	<i>-1.285.869</i>	<i>-12.301</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-809.634	-	-754.013	-12.301
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	5.250.000	-	-	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-5.376.802	-	-1.110.136	-
Aflossing ongeborgde leningen	-23.586	-	-22.438	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-5.400.388</i>	<i>-</i>	<i>-1.132.574</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-150.388	-	-1.132.574	-
Toename (afname) van geldmiddelen	112.243	235.770	-262.867	220.186

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De uitbraak van het coronavirus heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde of naar alle waarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van corporaties. Derhalve worden de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. Derhalve hoeven de gevolgen van de uitbraak niet in de jaarrekening 2019 zelf te worden verwerkt (geen cijfers aanpassen etc).

7 OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van de winst 2019

De directie stelt voor om de winst over 2019 in 2020 als volgt te verwerken:

Resultaat	14.763.986
Toevoeging aan de overige reserves	<u>14.763.986</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

Rijssen, 20 april 2020
Christelijke woningstichting De Goede Woning

H.G.G. (Erna) Mobach-Donderwinkel

Ondertekening van de jaarrekening

Rijssen, 20 april 2020

W. (Wout) Lourens, voorzitter

D.J. (Dianne) Baan-Bloemendaal

Ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman

G. (Gabriël) Kaplan MSc

H. (Herman) Kreijkes RA

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Christelijke Woningstichting De Goede Woning

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Christelijke Woningstichting De Goede Woning te Rijssen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Christelijke Woningstichting De Goede Woning op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 71 en verdere). Hierin staat beschreven dat Christelijke Woningstichting 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. 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 2019 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Hengelo, 20 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.J. Herst RA



BEZOEKADRES

Jan ter Horststraat 5
7462 AG Rijssen

TELEFOON

0548 37 80 50

E-MAIL

info@dgwrijssen.nl

WEBSITE

www.dgwrijssen.nl