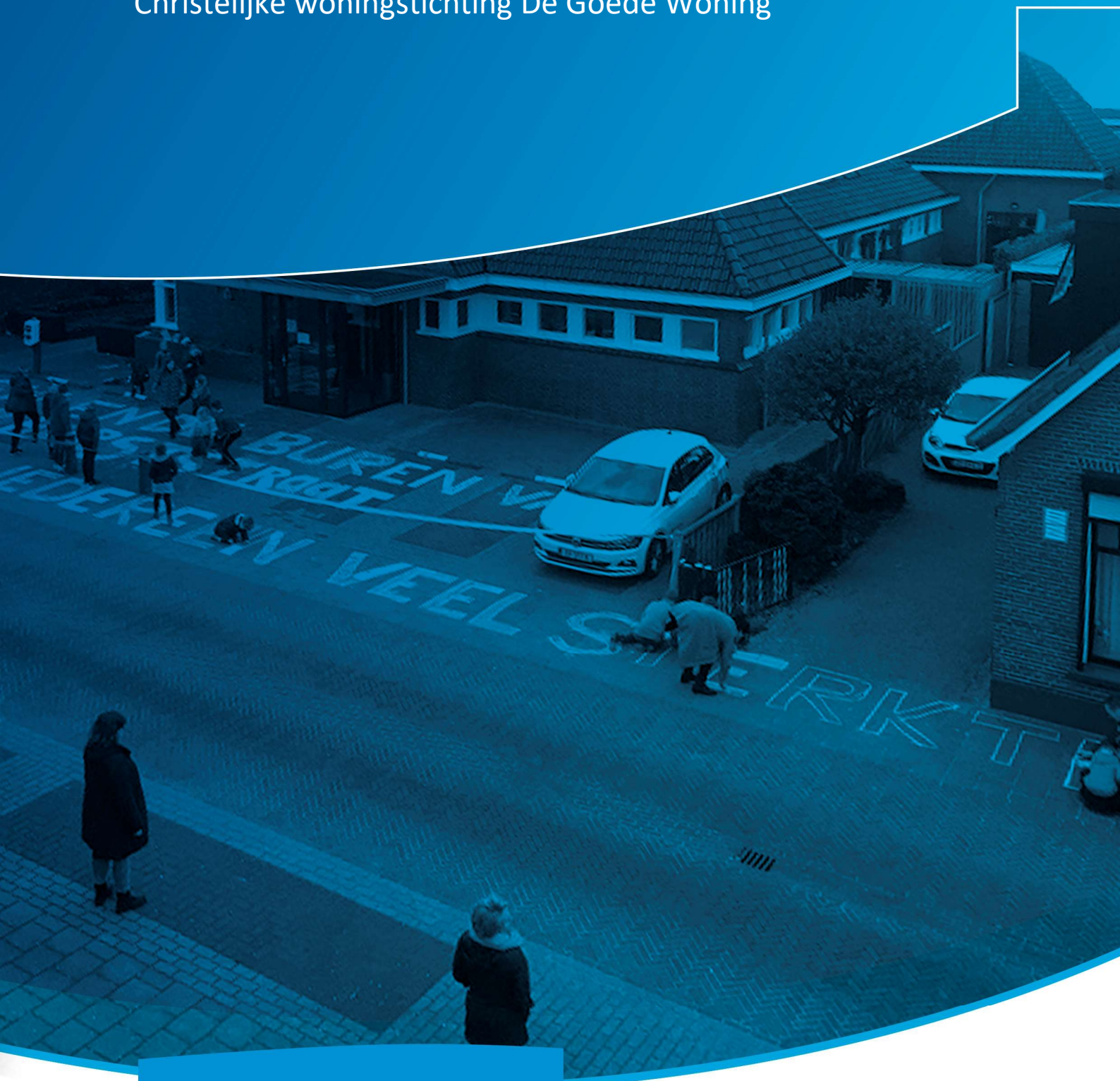


Jaarverslag 2020

Christelijke woningstichting De Goede Woning



JAARVERSLAG 2020

Christelijke woningstichting De Goede Woning

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	7
1 Samenvatting	8
1.1 Organisatie	8
1.2 Ondernemingsplan	9
1.3 Omgeving	11
2 Huurders en woningzoekenden	13
2.1 Doelstelling	13
2.2 Betaalbaarheid	13
2.3 Beschikbaarheid	15
2.4 Zorg & Welzijn	18
2.5 Leefbare buurten en wijken	20
2.6 Dienstverlening en klanttevredenheid	22
3 Vastgoed	24
3.1 Portefeuille strategie	24
3.2 Kwaliteit van het bezit	25
3.3 Onderhoud	28
4 Governance	30
4.1 Verantwoording	30
4.2 Risicoparagraaf	31
5 Maatschappelijke belanghouders	34
5.1 Gemeente	34
5.2 huurdersraad (verslag jaar)	34
5.3 Visitatie	35
6 Financieel gezond	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Beleidsmatige beschouwing marktwaarde, beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet	36
6.3 Resultaat en kasstormen.	38
6.4 Kasstromen en financiële positie blijven gezond	38
6.5 Intern en extern toezicht	39
6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen	40
7 Blik op de toekomst	41
8 Verslag Raad van Commissarissen	42
8.1 Inleiding	42
8.2 Algemeen	42
8.3 De primaire verantwoordelijkheden van de RvC	42
8.4 Door RvC besproken onderwerpen.	43
8.5 Contact tussen RvC en stakeholders	45
8.6 Verslag commissies	45
8.7 Functioneren en mutaties binnen RvC	47
8.8 Tenslotte	47
Bijlage 1 (verslag Raad van Commissarissen)	49
9 Kengetallen	52

Jaarrekening 2020	55
1. Balans per 31 december 2020	56
2. Winst- en verliesrekening over 2020	58
3. Kasstroomoverzicht 2020	59
4. Grondslagen voor Waardering en Resultaatbepaling Algemeen	61
5. Toelichting op de balans per 31 december 2020	73
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	88
11 Overige gegevens	99

VOORWOORD

Voor u ligt het verslag over het afgelopen jaar. Een bewogen jaar waarin De Goede Woning en alle betrokkenen (personeel, huurders, leveranciers en samenwerkingspartners) zijn geconfronteerd met een alles beïnvloedende corona pandemie. Ook nu in 2021 zitten wij nog volop in coronatijd en de bijbehorende gevolgen.

Dankzij de flexibiliteit en creativiteit van alle collega's hebben wij onze huurders en woningzoekenden goed van dienst kunnen zijn ondanks alle beperkingen. Daarnaast was de organisatie volop in beweging; een organisatieverandering is ingevoerd, vele projecten uitgevoerd. Kortom het werk en alle bijzondere activiteiten zijn allemaal gewoon doorgegaan. Hier is door iedereen hard en constructief aan gewerkt met prachtig resultaat. Onze Aedes benchmarkscores (een A op bedrijfslasten, klantoordeel en onderhoud) onderstrepen dit nog eens.

Het jaarverslag heeft een iets moderner jasje gekregen, waardoor het actueler en leesbaarder is geworden.

In de volgende hoofdstukken kunt u lezen welke resultaten wij bereikt hebben en wat er is gebeurd in 2020. De Goede Woning is volop in ontwikkeling en in beweging. Ik ben blij met het enthousiasme en de inzet waarmee dit door de medewerkers en de leden van de Raad van Commissarissen opgepakt wordt. Samen komen we tot mooie resultaten.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Erna Mobach-Donderwinkel
Directeur-bestuurder

Rijssen, maart 2021

1 SAMENVATTING

1.1 Organisatie

2020 is op alle fronten een bijzonder jaar geworden. Aan het begin van 2020 hadden wij niet kunnen vermoeden welke gevolgen het Coronavirus op ons persoonlijke leven en ons werk zou hebben vanaf maart.

1.1.1 Corona

Corona heeft ervoor gezorgd dat ons directe contact met huurders lastiger is geworden. Ons kantoor is grote delen van het jaar dicht geweest voor bezoek (m.u.v. afspraken), en dat is nu net zo'n belangrijk onderdeel van ons werk. Wij willen en zijn als DGW altijd dichtbij onze huurders. We hebben dat zo goed mogelijk opgelost met een belronde onder alle oudere huurders en ook onze telefonische dienstverlening hebben wij veel aandacht gegeven.

Ook de uitvoering van ons groot onderhoud en renovatie heeft vertraging opgelopen. Veiligheid stond voorop, daardoor hebben wij een aantal projecten door moeten schuiven naar 2021.

In razend tempo hebben wij geleerd digitaal te werken en zijn thuiswerkplekken ingeregeld. Het thuiswerken was zeker niet voor iedereen gemakkelijk in de combinatie met gezin en thuisonderwijs. Iedereen heeft zich snel en flexibel aangepast zodat het werk gewoon doorgang kon vinden. Daarbij de zorg om onze gezondheid; van onszelf, onze families en de collega's. Gelukkig is bij DGW iedereen gezond gebleven zonder corona besmettingen.

1.1.2 Organisatieontwikkeling

Des te meer bijzonder dat wij in 2020 zulke mooie stappen hebben gezet in de ontwikkeling van onze organisatie. Om onze dienstverlening de komende jaren op peil te kunnen houden en ook toekomstbestendig en onze toegevoegde waarde voor de Rijssen-Holtense samenleving te kunnen borgen zijn een aantal belangrijke veranderingen in onze organisatie doorgevoerd. Beleid en verantwoording krijgt een belangrijke plek in onze structuur en is belegd bij de managers. Onze dienstverlening is geconcentreerd rondom alle klantcontacten en geborgd op de afdeling Wonen. In de toekomst wordt de dienstverlening ook digitaal aangeboden al naar gelang de huurder en woningzoekende het wenst.

Om deze organisatieverandering te kunnen effectueren zijn in de loop van 2020 de afdelingen opnieuw ingericht, functies vernieuwd en beschreven en medewerkers naar de nieuwe functie overgegaan met een ontwikkelassessment.

1.1.3 Portefeuillestrategie

Medio 2020 is de herijking van de portefeuillestrategie vastgesteld. De aangepaste strategie kent een mooie ambitie; in 2035 wil DGW met al haar woningen CO2 neutraal zijn (landelijk is de doelstelling 2050). Daarnaast ligt er een transformatieopgave; van eengezinswoningen naar kleinere zo mogelijk gelijkvloerse woningen voor ouderen en jongeren. Volgens de woningmarktonderzoeken is er ook de komende jaren nog een lichte groei nodig in het aantal sociale huurwoningen. Voor DGW betekent dit een stijging van 40 woningen. Vanaf 2021 gaan wij aan de slag met de uitvoeringsagenda van deze herijkte strategie.

1.2 Ondernemingsplan

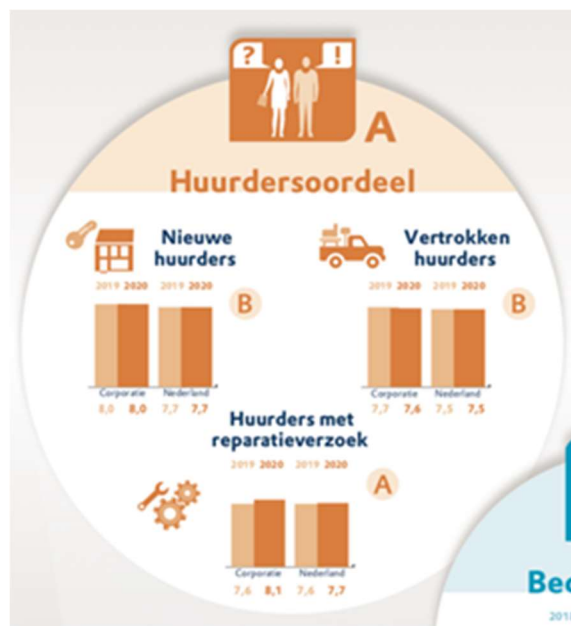
In de tweede helft van 2020 zijn wij gestart met het maken van ons nieuwe ondernemingsplan. Corona heeft ons enigszins parten gespeeld. Als eerste stap wilden wij input ophalen in een persoonlijk gesprek met onze huurders. Dit hebben wij om moeten zetten naar een persoonlijk gesprek dat veelal via telefoon op grote afstand plaats vond. Leuk om te zien dat alle collega's hier enthousiast aan mee hebben gewerkt en mooie en belangrijke zaken hebben opgehaald in deze gesprekken. In 2021 gaan wij deze input gebruiken om de inhoud verder vorm te geven.

1.2.1 ICT Beleidsplan

DGW wil meer grip op haar ICT; alle ICT-programma's en uitvoeringslijnen moeten afgestemd zijn op elkaar en versterkend werken. Daarom is in de herfst gestart met het opstellen van ICT-beleid. Dit beleidsdocument moet zorgen dat wij visie en richting ontwikkelen op gebied van ICT voor de komende jaren. Bijvoorbeeld op gebied van kantoorautomatisering, digitalisering van dienstverlening, sturingsinformatie etc. Een projectgroep met afvaardiging uit alle teams is onder begeleiding van adviseurs van Andersom enthousiast aan de slag gegaan. Oplevering van het beleidsplan volgt begin 2021.

1.2.2 Aedes Benchmark

De benchmark maakt de bedrijfsvoering en de kwaliteit van dienstverlening zichtbaar van de deelnemende corporaties. DGW behaalde drie keer een A score voor dienstverlening, bedrijfslasten en onderhoud. Dit betekent dat je bij de beste 1/3 van alle deelnemende corporaties hoort. Een topprestatie!



1.2.3 Wonen

80% van onze woningen hebben op dit moment een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens. Dit zorgt voor een betaalbare woningvoorraad die voor een brede doelgroep toegankelijk is.

De huurverhoging van 1,98% per 1 juli 2020 draagt ook bij aan het betaalbaar houden van de huren (de landelijke richtlijn voor huurverhoging bedroeg inflatievolgend 2,6%).

Ondanks Corona en de verwachting dat veel van onze huurders het financieel moeilijk hebben, zijn de huurachterstanden juist gedaald het afgelopen jaar van 0,55% van de jaaromzet naar 0,49%. Een actief en herzien incassoproces heeft mede bijgedragen aan de daling. Wij houden veel aandacht voor maatwerk om huurders die door Corona in moeilijkheden zijn passend te kunnen helpen.

DGW streeft naar 0 huisuitzettingen. Helaas is vorig jaar 1x tot ontruiming overgegaan in verband met grote overlast die de huurder de buurt bezorgde. Hier is een zorgvuldig traject aan vooraf gegaan.

De gemiddelde zoekduur van een actief woningzoekende is 7,2 maanden geweest het afgelopen jaar. Dit betekent dat in Rijssen een relatief ontspannen woningmarkt bestaat voor sociale huur.

1.2.4 Vastgoed

Overname 30 woningen

Per 1 juli 2020 hebben wij 30 woningen overgenomen van de Brabantse woningcorporatie



Mooiland.

Het gaat om twintig huurwoningen aan de Hagslagen in Rijssen voor de jongeren doelgroep en tien huurwoningen aan de J. Rietbergstraat in Holten bestemd voor de doelgroep senioren. We zijn blij dat we deze huurwoningen voor de inwoners van onze gemeente kunnen behouden. De overname heeft als voordeel voor de bewoners dat ze nu huren van een lokale woningstichting en voor vragen ons kantoor kunnen binnenlopen. We hebben de bewoners persoonlijk welkom geheten met een hapje en drankje, met inachtneming van de Corona maatregelen.

1.2.5 Oplevering Jan Bothhof

Eind september kon de sleutel overgedragen worden aan de 15 nieuwe bewoners van de Jan Bothhof. 10 beneden en bovenwoningen en 5 kleine eengezinswoningen. Twee woningtypes die aansluiten bij de veranderende vraag naar huurwoningen.





1.3 Omgeving

De woningnood in Nederland; het tekort aan betaalbare woningen voor starters en huurders zorgt voor een kentering in het beeld richting de corporaties. Vanuit de politiek worden corporaties weer gezien als maatschappelijke partner voor de overheid en als een van de partijen die kan helpen de oplossing in de woningmarkt te realiseren.

In Noord- en Oost-Nederland is geen sprake van een tekort aan sociale huurwoningen, zoals in het westen van Nederland. In ons deel van het land is het probleem dat de noodzakelijke transformatie van de

woningvoorraad en de benodigde investering in buurten en wijken niet mogelijk is. Om dit aan politiek den Haag kenbaar te maken wordt een actieve lobby gevoerd.

Het gezamenlijk opgestarte onderzoek Opgaven en Middelen door de corporaties, politiek en de woonbond laat zien dat de sector onvoldoende middelen heeft om haar opgaven (nieuwbouw en renovatie) volledig te realiseren bij gematigde huurverhoging (woonakkoord). Dit betekent dat de afschaffing van de verhuurdersheffing in politiek Den Haag weer op de agenda staat. De keuzes worden overgelaten aan het nieuwe kabinet na de verkiezingen.

Vanuit het rapport Opgaven en Middelen zijn Twente en de Achterhoek als een pilotregio aangewezen om binnen de regio de mogelijkheden van verevening en samenwerking te onderzoeken. De eerste fase van deze pilot is gestart en wordt vervolgd in 2021.

In Rijssen-Holten hebben de corporaties en de gemeente goed zicht op de benodigde woningvoorraad en de gewenste transformatie. In de meerjarige prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd over de samenwerking om de gewenste doelen (lichte groei sociale huursector, verduurzaming en transformatie) te realiseren de komende jaren.

Naast de kwantitatieve en kwalitatieve opgave zijn de vraagstukken waar de samenleving en de woningcorporaties op gebied van sociaal domein mee te maken krijgt pittig en veelomvattend. Steeds meer kwetsbare mensen blijven zelfstandig wonen en hebben extra aandacht, zorg en ondersteuning nodig. Plezierig wonen in het buurtje, straat en wijk staat vaak onder druk en vraagt intensieve aandacht. Ook in Rijssen-Holten is deze ontwikkeling gaande en groeit het aantal huurders die extra aandacht nodig hebben.



2 HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

2.1 Doelstelling

Gewoon goed wonen. Daar zetten wij ons dagelijks voor in. Dat betekent naast kwalitatief goede woningen en een fijne leefomgeving, aandacht voor en aansluiten op de wensen en behoeften van onze huurders. Onze doelstelling is dat onze doelgroep, de huurtoeslaggerechtigde, betaalbare huisvesting vindt en dat er in de toekomst voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Daar waar mogelijk leveren we een oplossing op maat.

2.2 Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van een woning wordt bepaald door de prijs/kwaliteit verhouding van de individuele woning. Hierin zijn de uitgangspunten:

- **Huurprijs gebaseerd op basis van maximaal redelijke huur**
Wij baseren de huurprijs van een woning op de maximaal redelijke huur en niet op het inkomen van de huurder. Jaarlijks wordt afgetoet naar een huurprijs wat wij 'streefhuren' noemen. Op deze manier zorgen wij ervoor dat we voldoende woningen beschikbaar houden in de betaalbaarheidscategorieën.
- **Woningwaarderingssysteem**
Via het Woningwaarderingssysteem wordt vastgesteld welke huur maximaal gevraagd mag worden voor een woning. Voor ons DAEB-bezit vragen wij nooit meer dan de maximaal redelijke huurprijs.
- **Totale woonlasten**
Wij voelen ons medeverantwoordelijk voor de lasten van de huurders die direct betrekking hebben op de staat van de woning (ofwel: energielasten). Deze verantwoordelijkheid leidt ertoe dat we energiemaatregelen uitvoeren bij mutatie, renovatieprojecten en/of nieuwbouw.

2.2.1 Passendheidstoets

Wij verhuren onze woningen in het DAEB bezit zoveel mogelijk passend.

Huurtoeslaggerechtigden worden afhankelijk van het huishoudinkomen en de huishoudgrootte passend toegewezen voor een woning met een huurprijs tot € 619,01 (prijspeil 2020) of € 663,40 (prijspeil 2020), de zogenoemde 'aftoppingsgrenzen'. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. Maximaal 5% van de toewijzingen hoeft niet te voldoen aan deze criteria.

In 2020 hebben we 100% van de woningen passend toegewezen.

2.2.2 80-10-10-regeling

Een landelijke toewijzingsregel uit de Woningwet waar woningcorporaties mee te maken hebben is de 80-10-10 regeling.

Volgens deze regeling moeten we minimaal 80% van onze woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055,- (prijspeil 2020). Daarnaast mogen we 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (prijspeil 2020), en 10% aan huishoudens met een inkomen hiertussen. Deze laatste zijn de zogenaamde 'lage middeninkomens'. In 2020 is dit niet van toepassing geweest. In 2021 willen we meer gebruik maken van deze ruimte om zo meer mensen met een middeninkomen aan een woning te kunnen helpen.

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	<= 39.055	105	80	100,0
Middeninkomens	39.055 - 43.574	0	10	0.0
Vrij toewijsbaar	> 43.574	0	10	0.0

Exclusief aankoop, zorgvastgoedcontract, garages en niet-DAEB.

2.2.3 Huurklassen

Wij streven naar een betaalbare woningvoorraad die toegankelijk is voor de doelgroep onder de eerste aftoppingsgrens.

HUURPRIJSOVERZICHT	huidige verdeling netto huur	
	aantal	%
Samenstelling DAEB naar huurprijs		
tot € 432,51	132	9,6
€ 432,51 tot € 619,01	970	70,8
€ 619,01 tot € 663,40	182	13,3
€ 663,40 tot € 737,14	87	6,3
totaal	1371	100,0
samenstelling niet-DAEB naar huurprijs		
€ 737,40 tot € 850	24	82,8
€ 850 tot € 1025	5	17,2
€ 1025 of meer		
totaal	29	100,0

Exclusief aangekocht bezit 30 woningen Mooiland. Hiervan zijn 20 woningen gelabeld voor de jongeren en 10 voor de senioren doelgroep.

2.2.4 Huurverhoging

In 2020 zijn de huurprijzen per 1 juli gemiddeld gestegen met 1,98%. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Vanuit specifiek maatwerk Sociaal Huurakkoord hebben we voor 1 woning een aanvraag voor huurbevriezing toegekend.

2.2.5 Huurachterstanden

Wij vinden het belangrijk dat huurders zorgeloos wonen. Daarom nemen wij persoonlijk contact met hen op als wij zien dat een huurder moeite heeft met het betalen van de huur. Of per telefoon, maar bij voorkeur via een huisbezoek. Dit doen we om te voorkomen dat huurders verder in de problemen komen. Wij geven aandacht en luisteren naar het verhaal van de huurder. Hierin werken we nauw samen met onze netwerkpartners, zoals het wijkteam, gemeente en bewindvoerders om het betalingsprobleem op te lossen. Het doel is om de financiën weer op orde te krijgen en de huur op tijd betaald kan worden. We doen er alles aan om te voorkomen dat we moeten overgaan tot huisuitzetting. Mocht dit wel het geval zijn, dan hebben al onze inspanningen helaas niet tot de gewenste resultaat geleid.

In 2020 zien we een daling van de huurachterstand van de “zittende huurders” van 0,55% in 2019 naar 0,49%. Dit is gemeten in % van de jaarhuur.

Huurachterstanden	2019	2020
Zittende huurders	147	157
gemiddelde achterstand	€ 375	€ 308
Vertrokken huurders	87	67
gemiddelde achterstand	€ 307	€ 438

De toename in de gemiddelde achterstand bij vertrokken huurders is mede te herleiden aan het niet juist opleveren van de woning bij vertrek. Deze herstelkosten worden bij de vertrekkende huurder in rekening gebracht.

Over het gehele jaar zien we de huurachterstand fluctueren. De tendens is dat de huurachterstand in het begin van het jaar meestal hoger ligt, tegen de zomer zien we vaak een daling. In het begin van het jaar heeft het actief benaderen van huurders met een huurachterstand op een laag pitje gestaan wegens onderbezetting van de functie. Vanaf april is dit weer opgestart en is er actief contact geweest met huurders. Door deze actieve en persoonlijke benadering en het vernieuwen van het incassotraject zien we een daling van de achterstanden. Voor huurders die door de Corona in betalingsmoeilijkheden komen, passen we maatwerk toe. De impact hiervan op de hoogte van de achterstand is tot nu toe gering. In 2020 zijn 6 vorderingen aan de deurwaarder uit handen gegeven. Dit ligt in dezelfde lijn als in 2019.

2.2.6 Vroeg eropaf

Samen met de gemeenten Rijssen-Holten is De Goede Woning gestart met het project ‘vroeg-signalering van schulden’. Het doel is om inwoners met beginnende betaalachterstanden eerder in beeld te krijgen. Het gaat om achterstanden in de vaste lasten, dus naast de gemeentelijke lasten ook de huur, energielasten en zorgverzekering. Bij het project zijn dan ook energieleveranciers, waterleveringsmaatschappijen en zorgverzekeraars betrokken. Aan bewoners met betalingsachterstanden wordt door de gemeente een hulpaanbod gedaan, om naar een blijvende oplossing te zoeken en om de reguliere betaling weer te kunnen voldoen.

2.2.7 Ontruiming

In 2020 zijn wij eenmaal overgegaan tot ontruiming. Dit betrof een huurder met verward gedrag wat veel overlast met zich meebracht in de buurt. Samen met de netwerkpartners hebben we alles gedaan wat mogelijk is om niet te hoeven ontruimen.

2.3 Beschikbaarheid

Met beschikbaarheid bedoelen we de mate waarin onze vastgoedportefeuille aansluit op de eisen en wensen van huurders. Nu, maar ook in de toekomst. Ons streven is om voor de verschillende doelgroepen voldoende geschikte woningen beschikbaar te stellen binnen onze vastgoedportefeuille en wet en regelgeving.

2.3.1 Woningtoewijzingen 2020

We wijzen woningen toe via een aanbodsysteem. Hoe snel iemand een woning krijgt toegewezen, hangt af van de wensen van de woningzoekende en de gewildheid van de woning. Iemand met veel wensen aan een woning, zal meestal gericht zoeken, daardoor op minder woningen reageren en langer zoeken. Iemand die snel een woning zoekt, zal veel reageren en op meer verschillend aanbod.

Zoekduur in maanden* 2020	Gemiddelde wachttijd in maanden
Tot en met 22 jaar	1,71
Van 23 tot 30 jaar	9,48
Van 31 tot 55 jaar	6,21
Van 56 tot 65 jaar	11,80
66 of ouder	6,98
Totaal	7,24

De definitie 'zoekduur in maanden' is de tijd in maanden tussen de eerste reactie op een woning in ons woningverhuursysteem, en het moment waarop de woningzoekende een woning accepteert.

Voor De Goede Woning geldt het voor alle woningzoekenden die een woning hebben gekregen, met uitzondering van woningzoekenden die een jaar niet hebben gereageerd. Deze groep woningzoekenden tellen weer mee met de zoektijd op het moment dat ze weer reageren.

Dit maakt dat het beeld van de wachttijd van de actieve en passieve woningzoekende niet altijd overeenkomt met de daadwerkelijke wachttijd.

Bij de passief woningzoekende, die meer ruimte heeft om te kunnen wachten en een specifiek type woning zoekt, kan de tijd tussen de reacties soms langer dan 1 jaar zijn. Dit kan leiden tot een kortere wachttijd n.a.v. de definitie, maar zegt niets over de daadwerkelijke inschrijfduur.

Bij de actief woningzoekende, die regelmatig reageert op het aanbod en waarbij de tijd tussen de reacties binnen de termijn van 1 jaar vallen, geeft dit het beeld van een lange wachttijd weer.

Het gemiddeld aantal inschrijfpunten dat een woningzoekende heeft opgebouwd in 2020 bij acceptatie van een woning is 33. Een woningzoekende bouwt 1 punt per maand op en ontvangt 12 punten extra als men in een huurwoning van De Goede Woning woont.

Het gros van de woningzoekenden reageert op het aanbod tot aan de eerste aftoppingsgrens.

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden bij De Goede Woning is met een kleine 200 gestegen naar 1.804 op 31 december 2020.

Gemiddeld zijn er 32 reacties geweest op aangeboden woningen. Vorig jaar waren dat er 25.

De acceptatiegraad ligt op 76%. Dit geeft aan hoe vaak een woning wordt aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd. Een opvallend groot percentage van de nieuwe huurders komt uit Rijssen, 64%.

De meeste woningzoekenden reageren via de website. Een paar reacties komt via woonbonnen of direct aan de balie bij ons binnen. We zien hier een afname in. Met name de woningzoekenden voor De Reling en de Geurnehof (senioren appartementen) leveren nog bonnen bij ons in.

Naast het toewijzen van woningen via het aanbodmodel, worden er ook woningen via het vraagmodel oftewel directe bemiddeling toegewezen.

In 2020 heeft 19% van de toewijzingen buiten het aanbodsysteem om plaatsgevonden. Dit betreft statushouders, urgent woningzoekenden en directe toewijzing.

2.3.2 Mutatiegraad

Het aantal reguliere woningen dat een nieuwe huurder vond in 2020 is 99.

De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande wooneenheden ten opzichte van het totaal aantal wooneenheden in een percentage. Dit is exclusief nieuwbouw, aangekochte wooneenheden en niet wooneenheden (zoals garages en zorgvastgoed).

De mutatiegraad komt hiermee op 6,79%. Dit ligt in dezelfde lijn ten opzichte van 2019.

In 2020 hebben wij 107 huuropzeggingen ontvangen. Dit is inclusief een zorgvastgoed contract en 4 garages.

Reden van opzegging	Aantal 2020	2019	2018	2017
Andere huurwoning bij DGW	21	12	9	15
Andere huurwoning elders	12	15	26	16
Woning gekocht	15	21	18	27
Overleden	11	18	14	9
Verzorg/verpleeghuis	15	15	17	17
Overig	33	33	16	15

De reden 'overig' wordt vaak vermeld als iemand bij een andere persoon gaat inwonen/samenwonen of vertrekt uit Rijssen-Holten.

2.3.3 Leegstand

Het leegstandspercentage verhuur is in 2020 0,22%, dit een daling ten opzichte van 2019 (0,33%).

De leegstand is met name terug te herleiden naar verkoop leegstand, de uitvoering van mutatie werkzaamheden en de werkzaamheden n.a.v. de explosie in een woning in de Reling begin van het jaar. Tijdens de renovatie van de Nieuwlandsweg en Van Broekhuizenstraat hebben we gebruik gemaakt van een rustwoning, om de senioren overdag zo weinig mogelijk overlast te bezorgen. Deze leegstandskosten vallen onder projectleegstand.

2.3.4 Nieuwe verhuringen

In 2020 hebben er 119 nieuwe verhuringen plaatsgevonden, dit betreft 99 mutaties, 15 nieuwbouwwoningen aan de Jan Bothhof, 4 garages en 1 zorgvastgoed contract.

Daarnaast heeft De Goede woning medio 2020 30 woningen aangekocht van Mooiland.

Omdat dit heeft plaatsgevonden via een indeplaatsstelling, is hier geen nieuwe huurovereenkomst voor afgesloten. Om deze reden wordt dit niet als nieuwe verhuring meegerekend.

In 2020 heeft er 1 omklapcontract plaatsgevonden vanuit een zorgpartij naar zelfstandig wonen.

Vanwege de Corona maatregelen hebben we het persoonlijke contact met onze huurders op een laag pitje moeten bijstellen. De contacten hebben veelal per telefoon of op gepaste afstand plaatsgevonden. Desondanks hebben we de verhuringen met gering oponthoud door kunnen laten lopen.

2.3.5 Nieuwbouw Jan Bothhof

Begin 2020 zijn wij gestart met de bouw van 5 ééngezinswoningen en 10 beneden- en bovenwoningen op de plaats van de voormalige Prins Willem Alexanderschool. Dit nieuwbouwproject draagt de naam Jan Bothhof. Naar onze oud financieel directeur, Jan Both.

De nieuwe woningen worden allemaal nul-op-de-meter. Dat betekent dat de woning evenveel energie opwekt als gebruikt.

De belangstelling voor de nieuwbouw aan de Willem de Zwijgerstraat en de Welleweg in Rijssen was groot, gemiddeld waren er rond de 80 reacties. De huurders konden zelf de tegels en kasten voor de keuken en badkamer uitzoeken bij ons op kantoor. Dat zorgde voor veel enthousiaste reacties.

De nieuwe huurders hebben in het najaar van 2020 de woning betrokken.

2.3.6 Directe bemiddeling statushouders

Het totaal aantal gehuisveste statushouders na gezinshereniging door De Goede woning is 18. Samen met Viverion en 1 particuliere verhuur komt het totaal op 35.

De taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten voor geheel 2020 is in totaal 33 te huisvesten statushouders, dit is inclusief de 6 personen achterstand van 2019. Hiermee hebben we voldaan aan de taakstelling voor 2020.

Woningcorporatie	Aantal statushouders	Aantal woningen
De Goede Woning	18	6
Viverion	13	6
Particulier	1	1
Gezinsherenigingen	3	2

2.3.7 Urgenten

Urgentieaanvragen kunnen in Rijssen worden gedaan bij Viverion en De Goede Woning. Wij behandelen de aanvragen zelf. Dit jaar is ons urgentiebeleid opnieuw opgesteld en dit is vertaald in een brochure voor urgentieaanvragen.

In 2020 hebben we 34 urgentieaanvragen ontvangen, waarvan 3 via het CIMOT (Centrale toegang opvang en beschermd wonen Twente). Aanvragen vanuit het CIMOT betreffen mensen die uit een beschermd wonen locatie door kunnen stromen naar een zelfstandige woning.

Er zijn in 2020 10 urgenties toegekend en daarvan zijn er 8 gehuisvest, waaronder de CIMOT aanvragen. We ontvangen met name urgentieaanvragen 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 of een medische oorzaak.

2.4 Zorg & Welzijn

Onze samenwerking met de zorgpartijen vindt op verschillende wijzen plaats. Het uitgangspunt is dat de corporatie verantwoordelijk is voor het woongenot en de zorgpartij verantwoordelijk is voor de zorg verlening.

Wijze van verhuring

- Gehele verhuring van een complex aan een zorginstelling.
- Toewijzing verzorgd door een zorgpartij. De huurders hebben een aangepast huur/zorgcontract bij De Goede Woning.
- Maatwerk oplossingen voor bewoners door middel van een 3 partijen overeenkomst of omklapcontract.

In 2020 is de overeenkomst met zorgpartij Dimence beëindigd. Deze woningen zijn opvolgend verhuurd aan de RIBW.

2.4.1 Zorgpartijen

Een aantal zorgpartijen die actief zijn in Rijssen-Holten huren van DGW een locatie. Met deze partijen is regelmatig overleg. Passend toewijzen in het kader van de intermediaire verhuur, wensen t.a.v. de locatie, toekomstplannen e.a. zijn onderwerp van gesprek.

Vanuit het sociaal domein wordt ook intensief samengewerkt met gemeente en relevante zorgpartijen. Op casus niveau is veel contact en afstemming. De komende jaren zal dit onderdeel extra aandacht krijgen vanuit de prestatieafspraken om samen de uitdagingen aan te gaan op dit vlak.

Voor het zorgvastgoed in bezit van DGW wordt periodiek een risicoanalyse opgesteld en besproken in het MT. Om vroegtijdig en adequaat in te kunnen spelen op toekomstige veranderingen en risico's.

Overzicht zorgpartijen

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	8	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
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

2.5 Leefbare buurten en wijken

Gewoon goed wonen. Daar zetten wij ons dagelijks voor in. Dat betekent naast kwalitatief goede woningen en een fijne leefomgeving, veel aandacht voor onze huurders. We komen veel in de wijk en bij mensen thuis. Signalen van mogelijke problemen of behoeftes nemen we serieus. We werken daarom nauw samen met onze netwerkpartners, zoals welzijns- en zorginstanties, politie en gemeente om het signaal op de juiste plek te leggen, voor een passende aanpak en oplossing. Ons streven hierin is om tot een gezamenlijke oplossing te komen. We hebben regelmatig overleg met elkaar over de leefbaarheid in de buurten en wijken.

Door de veranderingen in de maatschappij, ervaren we dat mensen niet altijd meer kunnen aansluiten en afhaken. Informatie wordt niet gelezen, brieven worden niet geopend en hulp vragen is vaak lastig. We zien een toename van personen die zelfstandig moeten wonen, maar dit niet goed redden. Ouderen wonen langer zelfstandig, omdat er geen verzorgingshuizen meer zijn. De intensiteit en complexiteit van de problematiek zien we toenemen.



2.5.1 Training

Om gezamenlijk nog beter in te kunnen spelen op signalen en problemen, nemen onze medewerkers en aannemers deel aan een training hoe om te gaan met deze signalen, zoals verward gedrag. Niet alleen wij, maar ook de aannemers komen regelmatig bij iemand thuis. Vanwege de Corona maatregelen is de training verplaatst naar 2021.

2.5.2 Overlast

In 2020 zijn er 60 overlastmeldingen bij ons binnengekomen. Dit is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar.

De meeste meldingen betreffen geluids- en gedragsoverlast. Er zijn 4 overlastsituaties gemeld waar het ging om een persoon met verward gedrag. We zien een toename in meldingen van overlast waarbij het gaat over leefgedrag of verschil in cultuur. Zoals tijdstippen en geuren die vrijkomen bij het koken van eten, etenswaren buiten leggen en geluidsoverlast door een ander leef ritme.

2.5.3 Leefbaarheidsinitiatieven

Een fijne leefomgeving vinden we belangrijk. Daarom stimuleren we initiatieven van bewoners en leveren we een financiële bijdrage of handen aan initiatieven die de leefbaarheid van een buurt verbeteren.

BuurtKracht

We werken samen met BuurtKracht aan het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven.

BuurtKracht verbindt bewoners, professionals en brengt ideeën en wensen samen. Betrokkenheid, eigen initiatief en het benutten van talent staan hierbij centraal. Eind 2020 was er de actie om de toenemende eenzaamheid in de samenleving tegen te gaan en elkaar te helpen door aandacht aan elkaar te geven. Dit kon door elkaar wat eten te brengen of buurtkinderen iets te laten maken voor de ouderen in het verpleeghuis. Een mooi initiatief met een warm gebaar.



2.5.4 Buurtinitiatief Corona

In het voorjaar van 2020 was de actie "Samen sterk tegen Corona". Een drone vloog onder andere over Rijssen-Holten om alle warme boodschappen van bewoners aan elkaar te laten zien. Op verschillende wijzen werd hier gehoor aan gegeven. Voor ons kantoor is door de buurtbewoners een boodschap in krijt geschreven om iedereen veel sterkte toe te wensen. Een mooie manier van aandacht hebben voor elkaar.

2.5.5 Kopje koffie, buurt?

Ook het persoonlijk contact tussen onze huurders stimuleren we graag. Sinds medio 2019 ontvangt elke nieuwe huurder bij het ontvangen van de sleutel twee pakken koffie van ons. Deze voor de linker- en rechterburen. We willen huurders op een ludieke manier aanmoedigen om met elkaar kennis te maken. Samen een kopje koffiedrinken is een goed begin.





2.5.6 Beste Buur Bokaal

Beste Buur Bokaal is een initiatief van de woningcorporaties en de gemeente. Hier kunnen burens elkaar nomineren als zij een buur hebben die veel voor hen of anderen doet. De actie was een succes en een bewoner uit Holten heeft de Beste Buur Bokaal thuis in ontvangst mogen nemen van Erna Mobach. Een feestelijke bijeenkomst zat er dit jaar helaas niet in vanwege de coronamaatregelen.

2.5.7 Uitgaven leefbaarheid

Naast initiatieven in de buurten en wijken, zetten we ons ook in onder andere op het gebied van veiligheid, schoonmaak en groenbeheersing in de complexen. Een paar initiatieven lopen door in 2021 en zijn nog niet meegenomen in de kosten.

Kosten leefbaarheid 2020

Schoonmaken	12.679
Schoonmaken extra ivm corona	12.208
Ongediertebestrijding	1.224
Groen	10.531
Buiten- / straatwerk	3.604
Diversen	764
Sociaal	1.543
Totaal	42.553

Genoemde bedragen zijn in euro's

2.6 Dienstverlening en klanttevredenheid

We vinden het persoonlijk contact met onze huurders belangrijk. Voor een vraag, een reparatieverzoek en een klacht nemen we de tijd en we nemen dit serieus. We zijn bereikbaar via de telefoon, e-mail, website en zichtbaar in de buurten en wijken. Afspraken stemmen we samen af op ons kantoor of bij de huurder thuis.

2.6.1 Belactie

In het voorjaar na de uitbraak van het Corona virus, zijn we gestart met het bellen naar onze huurders in de doelgroep senioren. We informeerden hoe het met ze ging en of ze zich konden redden. Deze vorm van aandacht werd gewaardeerd door de huurders.

2.6.2 Dienstverlening professionaliseren

Om onze dienstverlening nog beter op de wensen en behoeftes van onze huurders af te stemmen, gaan we verder professionaliseren. Daarom hebben we het team Wonen uitgebreid met nieuwe collega's die begin 2021 starten. Gedurende 2021 bouwen we de dienstverlening verder uit. Alle eerstelijns huurders- en klantvragen lopen dan via team Wonen en we gaan onze website vernieuwen. Ook gaan we onderzoeken welke andere diensten mogelijk gedigitaliseerd kunnen worden. Bij een opzegging en nieuwe verhuring worden alle contact momenten door een verhuurconsulent uitgevoerd.

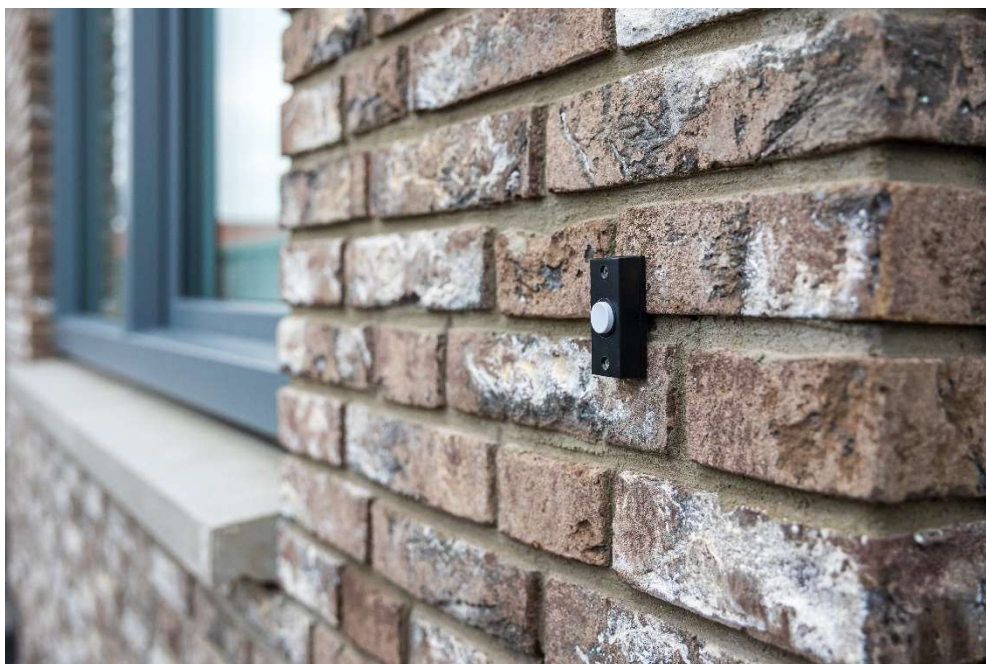
2.6.3 Klachten

De Goede Woning heeft een interne klachtenprocedure, met als doel klachten samen goed en adequaat af te handelen. We nemen een klacht serieus en gebruiken dit waar mogelijk als verbeterpunt in onze dienstverlening.

Een klacht wordt bij ons geregistreerd en doorgestuurd naar de betrokken medewerker en zijn/haar leidinggevende.

Wanneer een huurder er met ons niet uit komt, of wanneer de huurder niet tevreden is met de klachtafhandeling, kan de huurder de klacht melden bij een externe klachtencommissie. We zijn hiervoor aangesloten bij de 'Klachtencommissie Woningcorporaties Twente'.

In 2020 is er 1 klacht ingediend bij ons, dit betrof een liftstoring. En er is 1 klacht ingediend bij de regionale klachtencommissie, dit betrof een achterpad situatie. Deze is ongegrond verklaard.



3 VASTGOED

3.1 Portefeuille strategie

3.1.1 Ambitie

Medio 2020 is de herijking van de portefeuillestrategie vastgesteld. De vorige portefeuillestrategie stamde uit 2017. Een aantal in- en externe ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven de strategie aan te passen. De aangepaste strategie kent een mooie ambitie; in 2035 wil DGW met al haar woningen CO₂ neutraal zijn (landelijk is de doelstelling 2050). Financiële scenario's hebben laten zien dat de financiële draagkracht van DGW toereikend is om op gezonde wijze deze ambitie te kunnen realiseren. In de eerste fase tot 2030 worden de woningen geïsoleerd richting BENG (via de Meest Duurzame Oplossing, MDO). Na 2035 wordt afhankelijk van de warmtevisie van de gemeente de laatste stap uitgevoerd (all-electric of waterstof). Uit het woningmarktonderzoek is duidelijk geworden dat in plaats van een vraag naar sociale huur die gelijk blijft (data 2017) de markt nu een lichte groeivraag kent.

Tot 2035 betekent dat voor DGW een groei van ongeveer 40 woningen (bij een gemiddelde trendmatige groei van de economie). Ook laat het woningmarktonderzoek zien dat er behoefte ontstaat aan woningen in het midden huur segment (van € 720 tot € 950). Voor de gehele gemeente ligt dit rond de 110 woningen.

Voor DGW is het een goede optie om huidig bezit (grote eengezinswoningen) over te hevelen naar de midden huur (niet-Daeb). Dit moet verder onderzocht worden.

Het onderzoek geeft ook een toenemende vraag weer naar woningen voor jongeren (vaak onder de 23 jaar-kwaliteitskortingsgrens).

Ook ligt er een kwalitatieve opgave voor de portefeuille van DGW. Er is een vraagverschuiving van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningen door de stijging van het aandeel kleine en oudere huishoudens.

3.1.2 Uitvoeringsagenda

Vanaf 2021 gaan wij aan de slag met deze herijkte strategie:

- Nieuwbouw vervanging en uitbreiding in kleinere gelijkvloerse wooneenheden voor jongeren en ouderen.
- MDO-aanpak tot 2030 van ruim 500 woningen, na 2030 zetten we de 2^e stap naar CO₂ neutraal door de cv-ketels te vervangen voor warmtepompen of waterstofketels.
- Onderzoek of grote eengezinswoningen overgeheveld kunnen worden naar de niet-Daeb sectie
- De portefeuille wordt de komende jaren opgebouwd naar de volgende huurklasse indeling:

Huurklasse	Percentage bezit in deze klasse
Tot kwaliteitskortingsgrens	10%
Kwaliteitskortingsgrens tot 1 ^e aftoppingsgrens	74%
1 ^e tot 2 ^e aftoppingsgrens	10%
2 ^e aftoppingsgrens tot huurtoeslaggrens	3%
Huurtoeslaggrens tot 850	3%
850 tot 1025	0,3%

Als vervolg op de portefeuillestrategie wordt in het eerste kwartaal van 2021 het duurzaamheidsbeleid opgesteld voor DGW. Ook wordt in 2021 huurbeleid gemaakt om de kaders en doelen vanuit de portefeuillestrategie op goede wijze te laten bijdragen aan de betaalbaarheid van onze huren en energielasten.

Ook wordt assetmanagement verder uitgewerkt binnen het team van vastgoed. Op een praktische en doelmatige wijze die past bij de grootte van onze organisatie.

3.2 Kwaliteit van het bezit

Plannen

Om de kwaliteit van ons bezit op een standaard wijze in beeld te krijgen gaan wij vanaf 2021 starten met de conditiemeting volgens de NEN 2767. Eind 2021 hebben wij de eerste 1/3 van onze woningen volgens deze methode in beeld.

In 2021 gaan wij onderzoeken hoe wij ons bezit het beste kunnen voorzien van up-to-date energie indexen volgens de nieuwe richtlijnen NTA 8800. In de loop van het jaar volgt een voorstel om al het bezit met oude en verlopen labels volgens deze nieuwe richtlijnen vast te stellen.

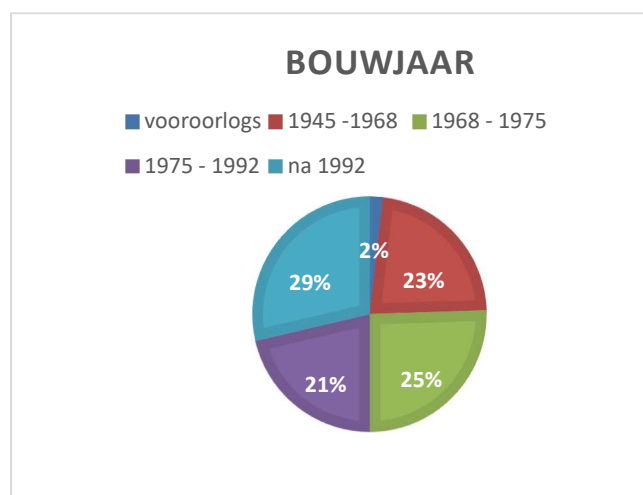
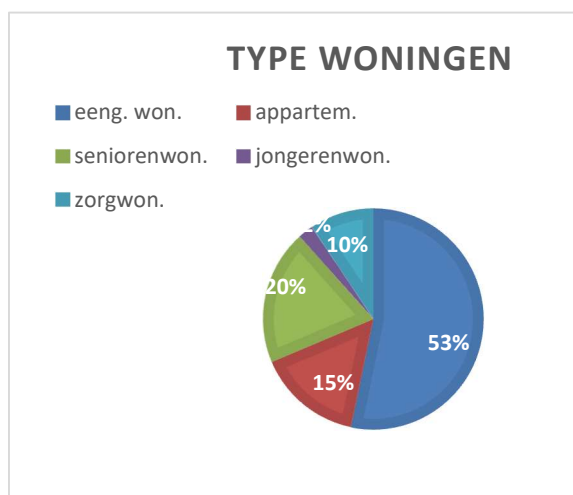
Huidige stand van zaken:

Woningvoorraad in exploitatie

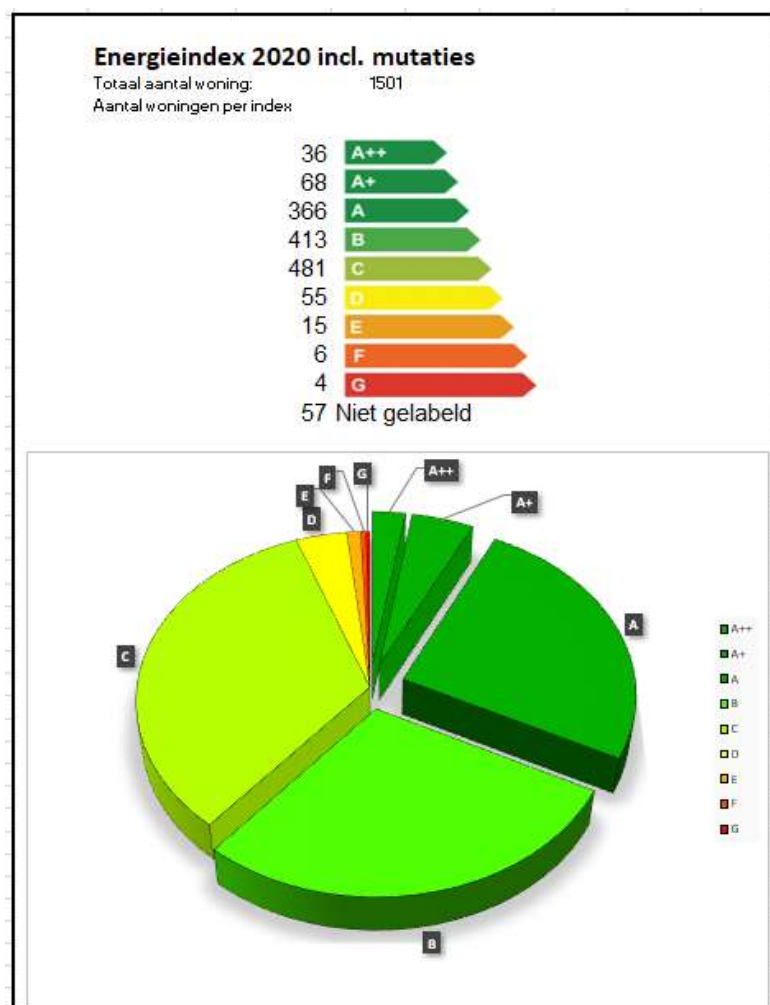
Op 31 december 2020 had De Goede Woning 1.499 woningen in exploitatie (op 31 december 2019 bedroeg dit 1.457 woningen).

Alle woningen zijn gesitueerd in Gemeente Rijssen-Holten. De Goede Woning heeft daarnaast een dagactiviteitencentrum en 71 garages in eigendom.

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



Het woningbezit op basis van energie-index is als volgt:



Labeloverzicht op bouwjaar klasse

Bouwjaar	Gemiddelde EI	Aantal van VHE
1920-1959	1,65	141
1960-1979	1,68	696
1980-1989	1,43	192
1990-1999	1,28	222
2000-2009	1,10	48
2010-2020	0,76	162
	1,32	

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
< 0,60	0,61-0,80	0,81-1,20	1,21-1,40	1,41-1,80	1,81-2,10	2,11-2,40	2,41-2,70	2,71->

3.2.1 Nieuwbouw

In 2020 zijn 15 NOM woningen aan de voorraad toegevoegd. Het betreft de nieuwbouw op de voormalige Willem Alexanderschool locatie genaamd de Jan Bothhof. In dit complex zijn 5 kleine eengezinswoningen gebouwd en 10 BEBO woningen, deze nul op de meter woningen worden verwarmd met aardwarmte. De woningen zijn in het najaar 2020 opgeleverd aan de bewoners. Deze nieuwe kleine wooneenheden passen binnen de transformatieopgave van onze portefeuille.



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.

Er zijn in 2020 4 woningen verkocht, waarvan bij 2 woningen de akte in 2021 zal passeren. Daarnaast is het Hospice verkocht, dit valt onder zorgvastgoed.

Projecten in voorbereiding

Het Opbroek

Fase twee in het bestemmingsplan Het Opbroek noord is grotendeels uitgewerkt, hier wensen we 20 tot 30 BEBO woningen te realiseren, start bouw vermoedelijk najaar 2021. 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.

Sloop

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

Herstructurering/ revitalisatie

Er zijn geen concrete plannen voor herstructurering.

Groot onderhoud/ MDO

In 2020 hebben we 30 seniorenwoningen voorzien van de MDO-aanpak. De MDO-aanpak gaat uit van eerst de energievraag beperken en daarna de cv-ketel vervangen voor een warmtepomp of waterstof ketel. Deze gedachte moet ons helpen de eerste stap te zetten naar een Co2 neutraal woningbezit in 2035.



3.3 Onderhoud

3.3.1 Onderhoud

De totaal gerealiseerde kosten voor onderhoud aan het woningbezit bedragen in 2020 € 2,1 miljoen, hiervoor was € 3,2 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. In het volgende overzicht geven we u inzicht in de kosten over 2020 die aan ons bezit zijn uitgegeven.

Kostenoverzicht onderhoud

Kostenoverzicht is x 1.000 incl. BTW

Element omschrijving	Begroting Projecten 2020	Totale kosten 2020 incl. toerekening	Verschil begroting		Totale kosten 2019 incl. toerekening interne kosten	Totale kosten 2018 incl. toerekening interne kosten
Planmatig en groot onderhoud:	2.141	1.215	926		1.842	1.814
Dagelijks onderhoud:	819	766	53		746	763
Mutatie onderhoud:	206	129	77		225	163
Totaal niet planmatig:	1.025	895	130		970	926
Totaal onderhoud:	3.166	2.110	1.056		2.812	2.740

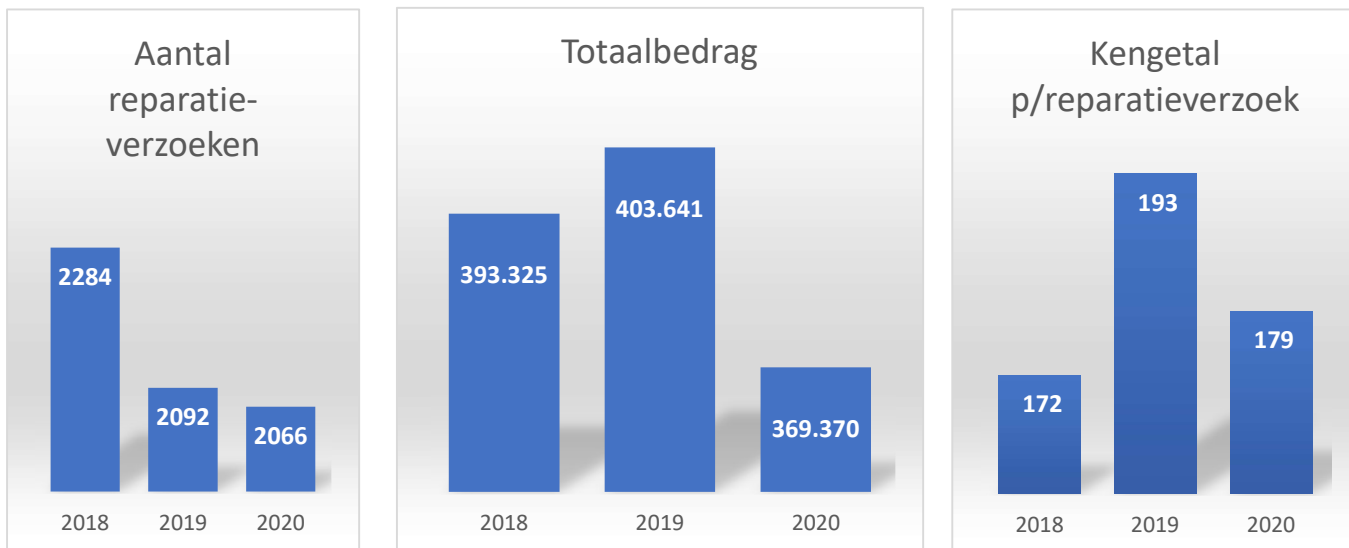
Planmatig en groot onderhoud

De projecten "Planmatig en Groot onderhoud" zijn in de onderhoudsbegroting vastgesteld. In het jaar 2020 hebben we helaas door Corona meerdere projecten moeten verschuiven naar 2021. Ongeveer de helft van het begrote bedrag is daarom uitgegeven. Een deel van het budget (-€ 784 k) wordt meegenomen naar 2021.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud betreft kosten die gemaakt worden voor de reparatieverzoeken en het contractonderhoud. Ondanks de Corona-crisis konden de reparaties doorgang hebben.

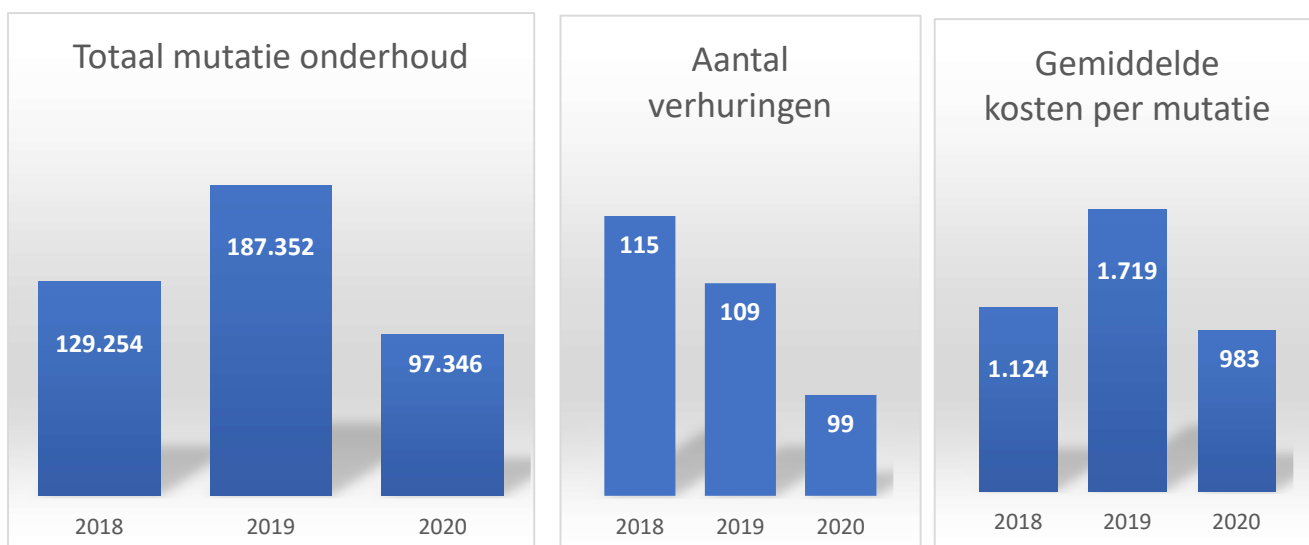
In onderstaande grafieken zijn de reparatieverzoeken opgenomen van 2018 tot 2020.



Mutatieonderhoud

Kosten van mutatieonderhoud zijn de herstelwerkzaamheden aan de woningen bij verhuizing. Door de Corona maatregelen zijn er beperkt inspecties uitgevoerd. Hierdoor is er minder aan mutatieonderhoud uitgegeven.

In onderstaande grafieken is het verloop van het mutatieonderhoud te zien van 2018 tot 2020.



4 GOVERNANCE

4.1 Verantwoording

4.1.1 Besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. En ziet erop toe dat DGW de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na.

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, werkgever en adviseur/klankbord. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen DGW. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, en is de Raad verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur. Verder stelt de Raad de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Daarnaast geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de Raad de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Bestuur en RvC hebben een visie op besturen en toezichthouden. Hiervoor is een reglement voor bestuur en toezicht opgesteld en vastgesteld. Ook is er een toezicht kader dat door de RvC gehanteerd wordt bij het uitoefenen van haar taken.

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van DGW zijn omschreven.

De Raad werkt met een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor.

4.1.2 Integriteitscode

DGW heeft een integriteitscode met in de bijlage een klokkenluidersregeling en een geschenkenregeling. In 2020 was een uitgebreide workshop in twee delen voor alle werknemers gepland. Vanwege corona is deze workshop doorgeschoven naar 2021.

In het jaarverslag van de vertrouwenspersoon is gemeld dat er geen meldingen zijn geweest in 2020.

Soft Controls zijn een belangrijk onderdeel in deze integriteitscode. Uit een quick scan uitgevoerd door BDO in het najaar van 2020, is gekomen dat DGW overall goede scores haalt. Op gebied van richting geven, communiceren, faciliteren en stimuleren scoort DGW goed (boven het sectorgemiddelde). De sfeer is open, er is veel uitwisseling en contact en zorgen en dilemma's kunnen goed besproken worden. Eigen verantwoordelijkheid wordt gevoeld en genomen. En collega's stimuleren en ondersteunen elkaar. Alleen het onderdeel reageren scoort op het sectorgemiddelde. Hier valt met name "feedback geven" onder. Dit onderdeel krijgt extra aandacht in de geplande workshop in 2021.

Wij zijn blij met deze positieve resultaten maar blijven soft controls veel aandacht geven vanwege de grote impact.

4.1.3 Strategische koers

De koers van de organisatie is verwoord in het ondernemingsplan. Het ondernemingsplan voor de komende jaren is in de maak en wordt eerste helft 2021 afgerond. Jaarlijks wordt er in lijn en gelijktijdig met de

meerjarenbegroting een jaarplan opgesteld op basis van dit ondernemingsplan. Hierin staan de projecten en activiteiten voor het jaar erop die zorgen dat de strategische koers gerealiseerd wordt. Dit jaarplan wordt minimaal een keer per kwartaal besproken in het MT op voortgang en realisatie.

4.2 Risicoparagraaf

DGW is een financieel gezonde organisatie en voldoet ruimschoots aan de normen van WSW en AW.

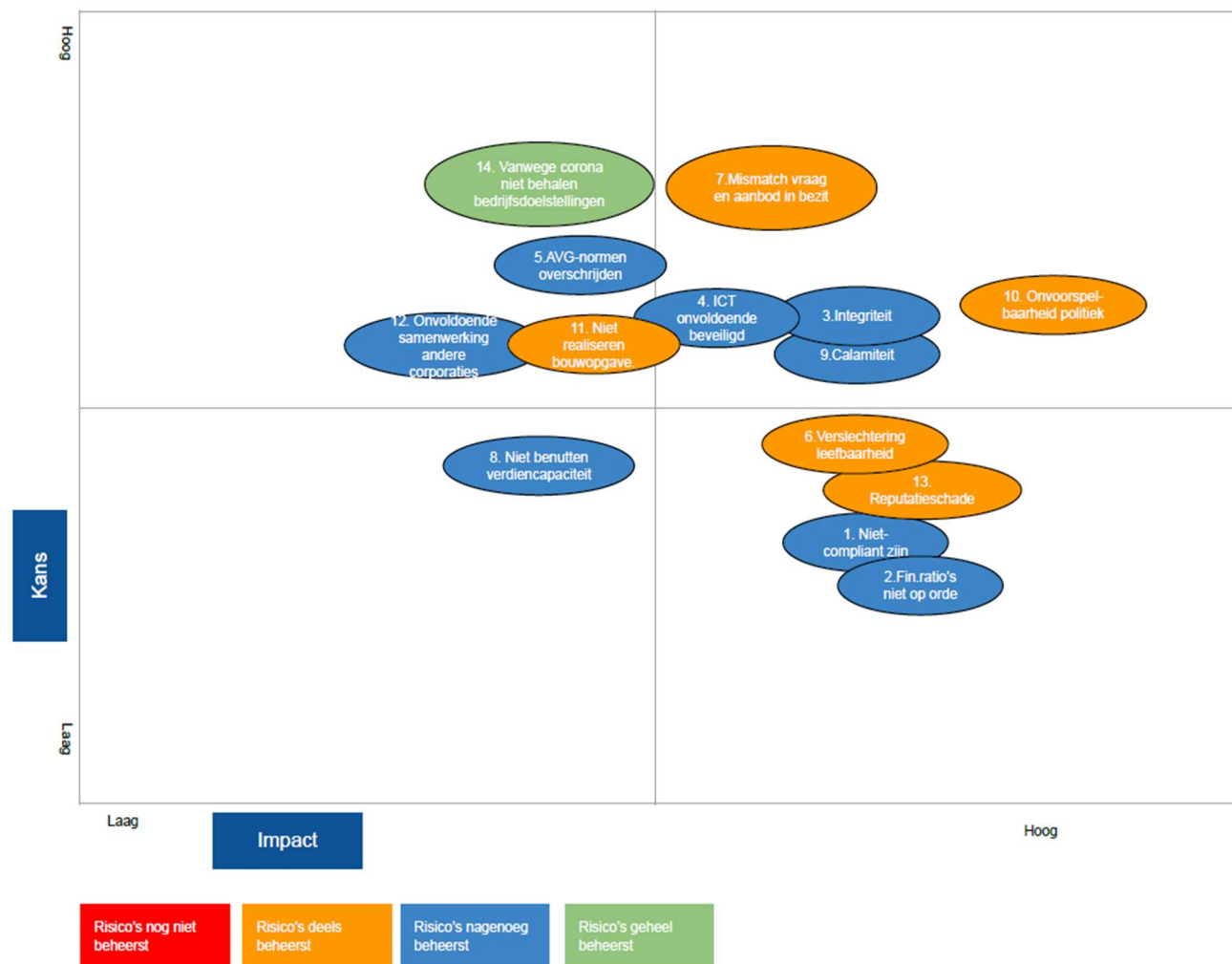
We hebben risicomanagement beleid en een risicoanalyse die wij jaarlijks actualiseren. Dit beleid is in 2019 opgesteld en vastgesteld. Daarna is ook het proces van risico analyse, risicobereidheid en maatregelenpakket voor het eerst doorlopen.

In het voorjaar van 2020 zijn de vastgestelde risico's vanuit 2019 opnieuw gewogen en aangevuld met nieuwe risico's. Onderstaand overzicht verstrekt inzicht in deze risico's

2019	1	Te voorkomen	Niet voldoen aan wet en regelgeving (compliance)
	2		De financiële ratio's niet op orde, waardoor je uiteindelijk problemen krijgt
	3		Integriteitsrisico's op gebied van aanbesteding, geschenken
	4		Ict beveiliging onvoldoende (bijv. datalek)
	5		AVG normen overschrijden
	6	Strategische risico's	Leefbaarheid in buurten verslechterd door toename huurders met zorgvraag
	7		Mismatch tussen vraag en aanbod (wij hebben de verkeerde woningen in ons bezit, bijv. te groot)
	8		door passend toewijzen en betaalbaarheidsdoelstelling benutten wij niet onze verdien capaciteit.
	9	Externe risico's	Grote calamiteit als brand, legionella etc.
	10		Onvoorspelbare politiek (bijv. verevening, verhoging verhuudersheffing, meer administratieve lastendruk)
2020	11	strategisch risico	renovatie en bouwopgave wordt niet gerealiseerd door ontwikkelingen in de economie
	12		de samenwerking met andere corporaties komt niet van de grond
	13		reputatieschade door calamiteit of stakeholder issue
	14	extern risico	door corona moeite om bedrijfsdoelstellingen te realiseren

Deze risico's zijn in een risicokaart geplot om de risicobereidheid vast te stellen.

Risicokaart DGW



Risico's genummerd:

De risicokaart laat zien, dat er een vijftal oranje risico's zijn en een achttal blauwe risico's.

De oranje risico's hebben onze bijzondere aandacht gekregen omdat deze risico's nog niet volledig beheerst zijn en deze risico's een relatief hoge impact en kans op voorkomen hebben.

Maatregelen t.a.v. deze risico's:

Risico 6 de leefbaarheid in buurten verslechterd door toename huurders met 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. In 2019 en 2020 zijn hier al een aantal maatregelen voor genomen:

- scholing van medewerkers en aannemers hoe met deze bijzondere huurders om te gaan
- aanstellen van een tweede sociaal consulent
- project Vroeg Signalering. Vergroot zichtbaarheid signalering zorgvraag.
- pilot "Wijk van de Toekomst"

In december zijn de meerjarige prestatieafspraken met de gemeente, Viverion en de huurdersraden getekend. Hiervan zijn afspraken met wonen – zorg – gemeente onderdeel. Deze afspraken moeten een goede samenwerking en inzet regelen rondom onze kwetsbare huurders en woningzoekenden.

Risico 7 mismatch tussen vraag en aanbod in ons bezit

In juni is de portefeuillestrategie hernieuwd en vastgesteld. Uit woningmarktonderzoek blijkt dat de toekomstige vraag wijzigt naar veelal kleine gelijkvloerse woningen. Op dit moment hebben wij vooral eengezinswoningen in de portefeuille. Dit betekent wel een mismatch in vraag en aanbod met toekomstige kans op leegstand. De aangepaste portefeuillestrategie bevat een transformatie opgave gericht op deze nieuwe vraag. Dit betekent dat maatregelen worden genomen. Echter bouw- en transformatie opgave is een kwestie van vele jaren voor dit geëffectueerd is. Grote woningen zijn echter ook geschikt voor veel doelgroepen. Ook kleine huishoudens kunnen prima wonen in een grote huurwoning. Dat beperkt de impact van dit risico.

Risico 10 de onvoorspelbare politiek

Dit is een risico wat niet te vermijden is, maar waar je zo goed mogelijk mee om moet gaan. Belangrijk is het beleid en de verwachte politieke koers goed bij te houden en zo mogelijk aan de voorkant anticiperen op de veranderingen.

Risico 11 de renovatie en bouwopgave wordt niet gerealiseerd door ontwikkelingen in de economie

Welke effecten hebben de stikstofcrisis en Corona op bouw en subsidiestromen? Kunnen wij onze verduurzaamheids- en transformatie opgave wel realiseren. De opgave voor 2020 is hierin veiliggesteld en geborgd. Voor 2021 en verder ligt hier wel een punt van zorg. Mogelijk kunnen wij door lange termijn opdrachten en vaste partnerselectie ook een stuk zekerheid bieden voor hen en voor ons. (Met als gunstig bijeffect lagere tarieven.) Dit punt wordt meegenomen in het nieuw op te stellen aanbestedingsbeleid.

Risico 13 Een grote calamiteit of reputatieschade

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 heeft DGW een calamiteitenbeleid opgesteld om een praktische leidraad te ontwikkelen hoe te handelen als er zich een calamiteit voordoet.

De relatie met stakeholders vraagt aandacht en tijd. Op dit moment is de relatie erg goed (zie recent visitatierapport). Naar de toekomst toe borgen wij dit door regelmatig af te spreken, bij te praten en op thema de samenwerking en afspraken vast te leggen.

4.2.1 Soft Controls

De cultuur in de organisatie (de normen en waarden, de openheid, aanspreekbaarheid) is een belangrijk onderdeel van het risicomanagement in een organisatie. Wanneer medewerkers transparant en open naar elkaar zijn en feedback makkelijk te geven- en aan te nemen is, betekent dat risico's eerder onderkend en uitgesproken worden. In de vastgestelde integriteitscode wordt hier aandacht aanbesteed. Om deze waarden en normen goed in te bedden in de organisatie zou er najaar 2020 voor alle collega's een workshop in 2 delen worden georganiseerd. In verband met corona wordt deze doorgeschoven naar 2021.

4.2.2 In control

DGW heeft goed in beeld wat haar risico's zijn en welke maatregelen nodig zijn. Door de jaarlijkse monitoring en actualisatie is er voldoende inzicht in de mate waarin de operationele en financiële doelstellingen behaald worden.

5 MAATSCHAPPELIJKE BELANGHOUDERS

5.1 Gemeente

De gemeente is een belangrijke partner voor DGW. De samenwerking vindt plaats op meerdere beleidsterreinen en is intensief. In 2020 is intensief samengewerkt door de beide woningcorporaties Viverion en De Goede Woning, de huurdersorganisaties van beide woningcorporaties en de gemeente Rijssen–Holten om nieuwe ‘Kader Prestatieafspraken’ op te stellen. In december zijn deze prestatieafspraken - Samen werken aan sociaal en prettig wonen - door alle partijen getekend.

Voor het eerst in de geschiedenis van de prestatieafspraken heeft ook het sociaal domein een nadrukkelijke plek in de afspraken gekregen. Alle partijen zien het toenemende belang van samenwerking op het snijvlak van wonen en het sociaal domein. Ook bijna alle zorg- en welzijnspartijen, actief in de gemeente Rijssen–Holten, hebben de intentie uitgesproken samen te willen werken aan de uitdagingen die er liggen op dit snijvlak. De prestatieafspraken zijn een mooie stap in de intensivering van de samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Naast het proces rondom de prestatieafspraken is er samengewerkt in het project “wijk van de toekomst”. Dit is een pilot in de wijk ‘Zuid’ en een deel van de wijk ‘de Welle’. In deze pilot wordt gewerkt aan een wijk die op het gebied van wonen, werken en samenleven klaar is voor de toekomst.

Ook heeft DGW geparticipeerd in het ontwikkeltraject naar een warmtevisie voor de gemeente.

5.2 Huurdersraad

Samen sta je sterker, en dat geldt ook voor onze huurders. De Stichting Huurdersraad (SHR) behartigt de belangen van onze huurders. De SHR is onze gesprekspartner, denkt met ons mee en adviseert op een breed gebied aan onderwerpen. Denk hierbij aan duurzaamheid, de jaarlijkse huurverhoging, nieuwbouwprojecten, de jaarrekening, verkoop van woningen en beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Zij zijn gesprekspartner bij het opstellen van de jaarlijkse prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.

Er is regelmatig en goed contact tussen de SHR en De Goede Woning. De SHR is ook nauw betrokken bij de wijze waarop we in 2020 onze maatregelen vanwege de Corona crisis hebben vormgegeven, het maatwerk dat we bieden en de huurdersbegeleiding bij renovatie.

We vergaderen gemiddeld 4 keer per jaar over bovengenoemde onderwerpen. Daarnaast zijn er diverse overleggen geweest over speciale onderwerpen.

De Huurdersraad heeft nauwe banden met onze bewonerscommissies en behandelt de leefbaarheidsaanvragen die zij initiëren.



5.3 Visitatie

Het 4^e kwartaal 2019 heeft de maatschappelijke visitatie plaatsgevonden over de jaren 2015-2018. Eerste helft 2020 is het rapport vastgesteld. De mooie resultaten uit deze visitatie hebben ons plezier gedaan en ons extra gemotiveerd op de ingeslagen weg door te gaan. DGW scoorde goed op betaalbaarheid en betrokkenheid. De commissie vat de prestatie van De Goede Woning samen in één woord: Aandacht. Voor de huurder en voor het woningaanbod, nu en in de toekomst.

Die aandacht zit volgens de commissie in de bereikbaarheid van de organisatie voor huurders, als ook in de aandacht voor de woningen. De woningportefeuille heeft een zeer goed kwaliteitsniveau, volgens het rapport. De verbeterpunten waren herkenbaar en al onderhanden of komen de komende periode aan bod, zoals een eenduidig systeem voor woningzoekenden in de gemeente Rijssen-Holten.

Samenwerking

“Samen bereik je meer” is een motto dat wij op alle niveaus binnen DGW naleven. Juist als relatief kleine corporatie biedt samenwerking mogelijkheden voor beleidsoptimalisatie, verkleinen van kwetsbaarheid en het streven naar efficiency. Zowel bestuurlijk, als op management- en medewerkersniveau wordt samengewerkt met externe partijen. Mooie voorbeelden zijn het in ontwikkeling zijnde gemeenschappelijke woonvindsysteem in Twente vanuit de vereniging WoOn. Of de P&O-er die wij flexibel en op afroep inzetten en die ook voor een drietal collega corporaties werkt. Ook op gebied van bedrijfsvoering zoeken wij de samenwerking met collega's bijvoorbeeld in een Treasury-werkgroep of voor de afsluiting van de verzekeringsportefeuille.

In 2021 starten wij voorzichtig ook het gesprek weer op met de collega corporaties in Delden en Tubbergen (in het verleden is die samenwerking vroegtijdig beëindigd).

6 FINANCIËEL GEZOND

6.1 Algemeen

De Goede Woning heeft 1.571 verhuurbare eenheden in haar bezit in de gemeente Rijssen-Holten en bedient met 13 medewerkers (10,3 FTE) een groot deel van de huurders binnen de sociale doelgroep in Rijssen-Holten. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 35% en een onderhoudsbeleid dat is gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement terwijl ons financiële rendement solide genoeg is om dit beleid in continuïteit voort te zetten.

Ook zijn wij erg blij met de uitkomsten van de jaarlijkse Aedes-benchmark. Hierin behaalde De Goede Woning net als in voorgaande jaren goede scores. Dit keer behaalden we 3 keer een A-score en 1 keer een B-score. Voor de bedrijfslasten werden we ook dit jaar beoordeeld met een A. Vanwege de beperkte omvang van het aantal verhuurbare eenheden waarover de lasten verdeeld worden, zijn wij des te meer trots dat wij op dit criterium toch maximaal scoren. We zien wel dat het elk jaar moeilijker wordt om bij het bovenste 1/3-deel van de corporaties te eindigen, omdat ook voor kleine corporaties de administratieve lastendruk aanzienlijk is. Dit drukt vanwege de geringe omvang relatief hard door in de lasten per eenheid.

6.2 Beleidsmatige beschouwing marktwaarde, beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet

Ons eigen vermogen neemt toe

Ons eigen vermogen is in 2020 gegroeid met € 10,5 miljoen naar ruim € 176 miljoen. Deze ontwikkeling komt voor € 7 miljoen voort uit de waardegroei van onze woningvoorraad en voor € 3,5 miljoen uit operationeel resultaat. De waardegroei van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt. In ons werkgebied is in navolging van de Randstad de afgelopen jaren ook sprake van een continue stijging van de marktwaarde. De stijging van de marktwaarde van onze woningen begint wel enigszins af te vlakken.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 14,3 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim € 207,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,3%.

De positieve waardeontwikkeling is voornamelijk het gevolg van voorraadmutaties (€ 4,2 miljoen), de mutatie van objectgegevens (€ 5,7 miljoen), de methodische wijzigingen handboek en software (€ 0,3 miljoen) en aanpassingen van parameters als gevolg van validatie van het handboek en marktontwikkelingen (€ 3,8 miljoen).

De voorraadmutaties zijn grotendeels het gevolg van de nieuwbouw en aankoop van complexen en de verkoop van een aantal verhuurbare eenheden. De mutatie van objectgegevens is vooral het gevolg van een stijging van de WOZ-waarde, waardoor de gehanteerde leegwaarden en daarmee de verkoopopbrengsten stijgen. De stijging als gevolg van aanpassingen in de parameters is vooral het gevolg van hogere markthuren, leegwaardestijging en lagere ingerekende verhuurderheffing. Het instandhoudingsonderhoud is daarentegen gestegen.

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.

De beleidswaarde is gedurende het verslagjaar met € 0,6 miljoen afgenomen tot € 84,1 miljoen. De belangrijkste oorzaken van deze waarde mutatie worden hierna toegelicht. De waarde mutatie is namelijk tweeledig. Enerzijds is er sprake van een toename van € 1,9 miljoen als gevolg van voorraadmutaties (aankoop, nieuwbouw en verkoop van verhuureenheden) en een toename door gewijzigde waarderingsparameters marktwaarde (€ 3,3 miljoen). Anderzijds is er een afname van € 6,2 miljoen als gevolg van gewijzigde beleidsnormen. Dit is vooral het gevolg van een lagere ingerekende beleidshuur en een hogere norm voor beheerkosten.

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		207.530
<i>Beschikbaarheid (doorexploiteren)</i>	- 26.229	
<i>Betaalbaarheid (huren)</i>	- 81.445	
<i>Kwaliteit (onderhoud)</i>	- 15.499	
<i>Beheer (beheerkosten)</i>	- 222	
	- 123.395	
Beleidswaarde		84.135

Voor een nadere toelichting op het verloop van de markt- en beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting in de jaarrekening.

De maatschappelijke beklemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waarde begrippen (€ 123,4 miljoen) kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2019 bedroeg dat verschil nog € 108,5 miljoen. De stijging van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde (€ 14,3 miljoen) en de daling van de beleidswaarde (€ 0,6 miljoen).

6.3 Resultaat en kasstromen

Operationeel resultaat ligt in lijn met begroting en vorig jaar

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 4,2 miljoen circa € 1,0 miljoen hoger dan de begroting (€ 3,2 miljoen) en ook hoger dan vorig jaar (€ 3,3 miljoen). Het positieve verschil wordt met name veroorzaakt door uitstel in een deel planmatig onderhoud met betrekking tot binnen werkzaamheden als gevolg van corona. Deze werkzaamheden worden weer opgepakt, zodra de situatie daarvoor geschikt is. In de toelichting van de jaarrekening gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar. De resultaten van 2020 in vergelijking met de begroting 2020 en realisatie 2019 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2019
Exploitatie	5.263	4.232	1.031	4.504
Overige activiteiten	55	62	-7	44
Overige organisatiekosten	-253	-209	-44	-232
Leefbaarheid	-167	-132	-35	-148
Rente	-716	-751	35	-914
Operationeel resultaat	4.182	3.202	980	3.254
Netto resultaat verkoop	-1	168	-169	129
Waardeveranderingen	7.134	-344	7.478	12.068
Resultaat voor belasting	11.315	3.026	8.289	15.451
Belastingen	-780	-926	146	-687
Resultaat na belasting	10.535	2.100	8.435	14.764

6.4 Kasstromen en financiële positie blijven gezond

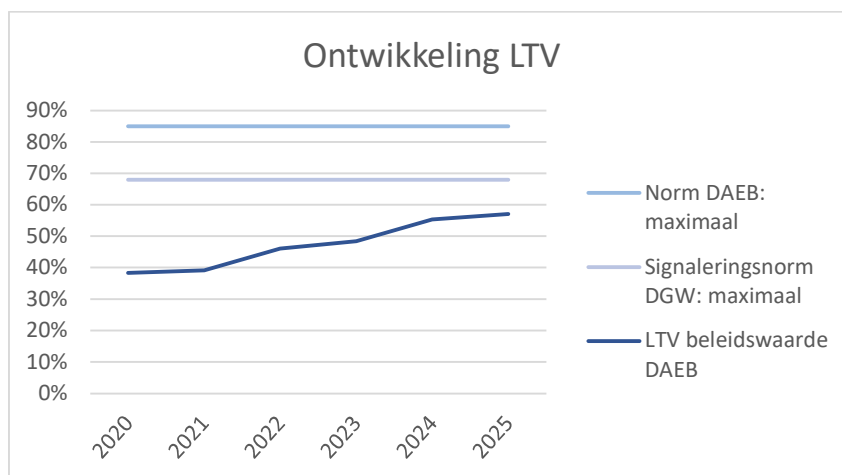
Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee belangrijke ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan-to-value (LTV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze ICR weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. De ICR bij De Goede Woning is goed en stabiel te noemen. Onze jaarlijkse rentelasten zijn relatief laag (ca. € 490 per VHE en € 21.900 nominale lening per VHE). De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor ons investeringsprogramma, betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom.

Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan-to-value (LTV) van belang.

In 2020 hebben we ca. € 7,5 miljoen geïnvesteerd (circa € 2,9 miljoen in aankoop bezit Mooiland en € 4,6 miljoen in nieuwbouw en verbeteringen van de woningvoorraad). Hiervoor hebben we nieuwe financiering aangetrokken. Onze leningportefeuille is hierdoor toegenomen tot € 32,4 miljoen. In combinatie met een iets lagere beleidswaarde stijgt onze LTV (op basis van beleidswaarde) hiermee van 36% in 2019 naar 39% in 2020.

De komende periode van 2021 tot en met 2025 rekenen we met een investeringsvolume van ruim € 35 miljoen (€ 15,5 miljoen nieuwbouw en € 19,5 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op circa 70 nieuwbouwwoningen in betreffende periode. De verbeterinvesteringen bestaan voornamelijk uit verduurzaming van ruim 250 bestaande woningen door een zogenoemde MDO-aanpak (Meest Duurzame Oplossing). Deze aanpak ligt in lijn van onze strategische koers om onze voorraad versneld CO2-neutraal te maken in 2035. Naast ons investeringsprogramma handhaven we ons gematigde huurbeleid. Hierdoor laat onze LTV een stijgende lijn zien. Op basis van de uitgangspunten uit onze portefeuillestrategie, onze begroting voor 2021e.v. en de berekende beleidswaarde, zal de LTV op langere termijn beheerst stijgen tot circa 60%.



6.5 Intern en extern toezicht

Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

Borgbaarheid

Ieder jaar ontvangt De Goede Woning een brief van het WSW met als onderwerp 'Borgingsplafond en borgbaarheid'. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie per einde kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van de investeringsprognose en de daarbij horende financieringsbehoefte zoals die voor de komende jaren is ingediend middels de dPi. De Goede Woning heeft als doelstelling om te allen tijde borgbaar te zijn. Via de jaarlijkse borgbaarheidsverklaring geeft het WSW aan dat een corporatie borgbaar is. In haar brief van 21 april 2020 gaf het WSW de Borgbaarheidsverklaring af. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

In november 2020 leverden we de dPi over verslagjaar 2020 bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de dPi van december 2019.

Treasurybeleid

De belangrijkste doelstellingen van het Treasurybeleid zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. Het Treasurybeleid vormt (samen met de begroting) het kader om besluiten te nemen over het aantrekken van financiering.

6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

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.

Uitvoering reglement financieel beleid en beheer

Conform de Woningwet en het BTIV moet De Goede Woning beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd.

De Goede Woning heeft de inzet van rentederivaten uitgesloten (verboden).

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.

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.

Uitvoering andere reglementen

In aanvulling op de statuten heeft De Goede Woning een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

Overzicht verbonden ondernemingen

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2020 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

7 BLIK OP DE TOEKOMST

In 2021 hebben wij als samenleving voor een groot deel van het jaar in ieder geval nog te maken met de corona pandemie. Ook volgen in het voorjaar de landelijke verkiezingen. Een nieuw kabinet betekent ook nieuw beleid en uitgangspunten voor de corporatiesector.

Voor DGW staat de implementatie van de organisatieverandering bovenaan de projectenkalender. Eind van het eerste kwartaal 2021 is de organisatie naar verwachting op volledige sterkte en is geen langdurige inhuur meer nodig. Inwerken en overdracht van werkzaamheden zal een aantal maanden in beslag nemen.

De eerste helft van 2021 zullen wij ook bezig zijn, om onze koers voor de komende jaren uit te zetten. Het nieuwe ondernemingsplan is volgens planning rond juni gereed.



Daarnaast staan belangrijke projecten als de uitvoering van het ICT-beleidsplan, conditiemeting en het Twents woonruimteverdeelsysteem op de agenda. Het digitaliseren van een aantal dienstverleningsprocessen en een modernisering van de website staan ook op de agenda de komende jaren.

Een belangrijke randvoorwaarde is de financiële continuïteit. Deze is in de meerjarenbegroting doorgerekend en bevestigd. Externe ontwikkelingen als Vestia-bijdragen, verevening e.d. zijn in de nabije toekomst mogelijk van invloed op onze financiële situatie. Deze ontwikkelingen worden goed gemonitord en meegenomen.

De portefeuillestrategie is afgelopen jaar vastgesteld met een ambitieuze duurzaamheidsdoelstelling (2035 CO2 neutraal). Met deze ambitie gaan wij de komende jaren hard aan de slag. Tot 2030 worden in hoog tempo rond de 430 woningen aangepakt. In de jaren na 2030 wordt de laatste fase van de energietransitie uitgevoerd, afhankelijk van de gekozen warmtevisie door de gemeente. Deze verduurzamingsoperatie gaat een belangrijke bijdrage leveren aan de betaalbaarheid van onze woningen. Wij willen de woonlasten voor onze huurders zo laag mogelijk houden.

De grootste uitdaging voor DGW ligt echter in het sociaal domein; het leefbaar houden van buurten en wijken en een goed en veilig thuis bieden aan alle doelgroepen (met extra zorg voor alle bijzondere doelgroepen). De nieuwe organisatie inrichting moet hier een goede basis voor vormen. Echter, deze uitdaging zal de benodigde inzet en tijd kosten. Daarentegen is het ook de basis van waar wij ervoor zijn als woningcorporatie. Vanuit onze missie en waarden willen wij alle huurders en woningzoekenden die in onze doelgroep vallen een plezierig thuis te geven.

Kortom DGW is volop in beweging en werkt hard aan het garanderen van plezierig wonen ook voor toekomstige generaties. Dit doen wij dichtbij onze huurders en woningzoekenden en midden in de Rijssen-Holtense samenleving in goede samenwerking met alle partijen die hieraan bij kunnen dragen.

Rijssen, maart 2021

Erna Mobach, directeur-bestuurder

8 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1 Inleiding

Met goede voornemens heeft de RvC in januari 2020 weer de draad opgepakt. Er stonden veel activiteiten op de jaarplanning. Hoe anders is het gelopen. Het coronavirus, dat eind 2019 aan zijn reis over de wereld begon bereikte begin maart 2020 ons land. Nederland ging in lockdown; men diende afstand tot elkaar te nemen en contacten werden ontraden. Het deed ons ook als RvC beseffen dat we fysieke bijeenkomsten tot een minimum moesten beperken. In 2020 hebben we hierdoor slechts 2 x als RvC en bestuurder fysiek kunnen vergaderen. De zelfevaluatie in februari kon nog op locatie doorgaan net als het teamuitje in september, toen het virus onder controle leek te zijn. De overige vergaderingen hebben allen digitaal plaatsgevonden. Ondanks dat onze voorkeur uitgaat naar fysiek vergaderen, hebben we door onze online “meetings” ons werk redelijk goed voort kunnen zetten. Hierdoor hebben we ook in 2020 als RvC invulling kunnen geven aan onze rollen als werkgever van, toezichthouder op en klankbord voor bestuurder en organisatie van DGW. Over de in dat kader ontplooid activiteiten brengen wij hier verslag uit.

Hierbij willen we allereerst benoemen dat wij met dankbaarheid vast kunnen stellen dat de verhoudingen van RvC met bestuurder, organisatie en huurdersraad niet hebben geleden onder de lockdown. Integendeel, we wisten elkaar ook online goed te vinden. Er was, zeker bij de bestuurder, altijd sprake van een open oor en een constructief meedenken met de RvC. Die welwillende houding heeft de RvC gewaardeerd. Dat tevens de huurders, maar ook de gemeente en andere partijen, zeer tevreden waren over DGW als dienstverlenende organisatie werd (wederom) bevestigd in de Aedes benchmark. Groot is dan ook onze waardering voor het werk dat bestuurder en organisatie in dat verband verrichten. Waar een kleine organisatie als DGW toe in staat is met betrokken medewerkers, heeft DGW het afgelopen jaar opnieuw bewezen. Het contact tussen de RvC en andere stakeholders is in 2020, vanwege het coronavirus, helaas beperkt gebleven. Wij hopen dit in 2021 weer op te pakken, onder andere omdat dan een nieuw meerjarenbeleids- c.q. ondernemingsplan ontwikkeld zal worden. De RvC wil daarover ook externe stakeholders horen alvorens randvoorwaarden en uitgangspunten te formuleren. De RvC heeft er alle vertrouwen in dat bestuurder en organisatie zich zullen blijven inzetten om de dienstverlening verder te optimaliseren, gelet op de plannen tot uitbouw en ontwikkeling van DGW tot een eigentijdse op goede dienstverlening gerichte organisatie.

In dit jaarverslag worden de activiteiten van de RvC in 2020 beschreven. In de bijlagen treft u de samenstelling van de RvC en audit- en remuneratiecommissie aan, het rooster van aftreden en een overzicht van in 2020 door RvC-leden behaalde PE-punten.

8.2 Algemeen

In 2020 hebben wij, naast bespreking van financiële onderwerpen zoals begroting, financiële tussenrapportages en het jaarverslag, vooral gesproken over plannen van bestuurder over (door)ontwikkeling van de organisatie, het strategisch voorraadbeleid en plannen rondom verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw. De onderhandelingen over de aankoop van 30 huurwoningen van Mooiland binnen ons werkgebied konden succesvol worden afgerond. Per 1 juli 2020 hebben wij deze woningen aan ons bezit toegevoegd. Daarmee en met de oplevering van 15 prachtige nieuwbouwwoningen aan de Jan Bothhof heeft DGW het bestand aan woningen voor starters, senioren en jongeren (fors) kunnen vergroten.

8.3 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.

De eerder opgestelde toezichtvisie en het toetsingskader zijn ook in 2020 leidraad geweest voor ons handelen en besluitvorming. Dit kader maakt, met de governance jaaragenda, duidelijk naar bestuurder en organisatie, waar de RvC zich als toezichthouder op richt en op welke wijze de RvC deze verantwoordelijkheden wil invullen.

Het hebben van een toezichtvisie bepaalt ons als RvC bij onze verantwoordelijkheden en stimuleert ons voorts daaraan aandacht te schenken. Onze visie op toezicht en de wijze waarop en frequentie waarin wij daaraan invulling geven zijn daarbij trouwens niet alleen bij bestuurder maar ook bij anderen bekend. Naast de primaire (toezichthoudende) taak is tijdens menig RvC-vergadering in 2020 een beroep gedaan op de RvC als adviseur of klankbord. Ook in het maandelijkse bilaterale overleg tussen de voorzitter van de RvC en bestuurder komt met name deze advies- en klankbordfunctie naar voren. 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 werkwijze en ook de open en transparante houding tussen bestuurder en RvC.

8.4 Door RvC besproken onderwerpen.

Tijdens en buiten de RvC-vergaderingen om zijn in 2020 diverse onderwerpen aan de orde geweest. Hier volgt een opsomming van de belangrijkste onderwerpen:

- 1) Bespreking en vaststelling of goedkeuring van jaarverslag en jaarrekening 2019 met het accountantsverslag, de periodierapportages, halfjaarcijfers, managementletter, begroting en jaarplan 2021 en de bijbehorende verslagen van de auditcommissie. Al deze documenten hadden de instemming van de RvC. Met dankbaarheid kon in 2020 opnieuw worden vastgesteld dat de financiële positie van DGW solide is. De RvC constateerde ook dat deze financieel gezonde positie ons noopt na te denken over de vraag hoe hiermee in de toekomst om te gaan. Temeer daar steeds weer signalen worden gehoord, die erop duiden dat binnen de sector de gedachte leeft dat (financieel) sterke corporaties de zwakkere corporaties kunnen 'helpen'.
- 2) De vorderingen van de implementatie van het organisatieontwikkelingsrapport 'DGW klaar voor de toekomst'. De bestuurder heeft, tezamen met het MT en medewerkers, in 2020 verder gewerkt aan de herinrichting van de organisatie. Medewerkers hebben assessments gevolgd, waardoor duidelijk werd wat de kwaliteiten en competenties van de medewerkers zijn. Deze bleken goed aan te sluiten op de behoeften. Daarom werd nog in 2020 voor alle medewerkers duidelijk wat hun (nieuwe) positie binnen DGW zou worden en is ook direct gestart met de werving voor de resterende vacatures. Verwacht wordt dat in het voorjaar van 2021 alle functies zijn ingevuld. De RvC is door de bestuurder goed op de hoogte gehouden over de voortgang van dit project. In 2021 zal zij verder onderzoeken op welke terreinen en met wie samenwerking mogelijk is om op de steeds complexer wordende regelgeving als kleine corporatie adequaat in te kunnen blijven spelen.
- 3) De visitatie door ProCorp. Bij de start van deze visitatie, eind 2019, was een delegatie van de RvC betrokken. In april 2020 is het visitatierapport aangeboden en besproken. Gesteld kan worden dat uit de visitatie een positief beeld van DGW naar voren is gekomen. DGW is een klantgerichte en qua regelgeving adequaat opererende corporatie. De uitkomsten van de integrale scorekaart leverden een ruime voldoende op. De visitatiecommissie typeerde DGW als eigentijds, sociaal betrokken en financieel degelijk. Ook waardeert de commissie dat DGW voortdurend de dialoog met stakeholders zoekt. We zouden minder bescheiden moeten zijn over onze prestaties en meer aandacht moeten schenken aan onze ruime financiële 'jas', het woonruimteverdeelsysteem en de monitoring van prestatieafspraken. Bestuurder en RvC hebben toegezegd deze actiepunten op te pakken.
- 4) Het risicobeheer/management. In 2020 is dit meerdere malen onderwerp van gesprek geweest. De RvC heeft met instemming kennisgenomen van de, op basis van het beleidskader opgestelde, risicoanalyse waarin ook nieuwe risico's zoals de stikstofproblematiek en corona zijn opgenomen. Ook heeft de RvC kennis genomen van het verslag van het risicobeheer. 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.

- 5) Woningen Mooiland. De onderhandelingen over de aankoop van 30 sociale huurwoningen in Rijssen-Holten van woningcorporatie Mooiland, waar de RvC in 2019 haar goedkeuring aan heeft gegeven, zijn in 2020 succesvol afgerond. De overdracht van 30 woningen vond op 1 juli 2020 plaats.
- 6) Nieuwbouw Jan Bothhof. De 15 nieuwe woningen aan de Jan Bothhof zijn in september tijdens een feestelijke bijeenkomst opgeleverd. Niet alleen werd met dit project bijgedragen aan verduurzaming van ons woningbestand maar ook werd de woningvoorraad hierdoor uitgebreid met betaalbare en degelijke woningen voor starters en senioren. In dit project bewees DGW opnieuw dat een kleine corporatie in veel opzichten groot kan zijn.
In dit kader merken wij nog op dat er in 2020 ook enkele keren met bestuurder verkennend is gesproken over mogelijkheden om aan de ontwikkeling van woningbouw in Rijssen en Holten de komende jaren bij te dragen; zo nodig ook in de middenhuursector.
- 7) Integriteit. Na het seminar in 2019 over het thema integriteit heeft de bestuurder begin 2020 een integriteitscode opgesteld en aan de RvC voorgelegd. De RvC heeft met instemming kennisgenomen van deze code.
- 8) Strategisch voorraadbeleid. Nadat er begin 2020 een werksessie over deze strategie heeft plaatsgevonden, heeft de RvC in juni het nieuwe strategische voorraadbeleid met de bestuurder besproken en goedgekeurd. Daarbij werd onder andere aandacht gevraagd voor de zorgtoegankelijkheid van onze woningvoorraad. Ook werd geadviseerd om uit te zoeken of er behoefte is aan woningen met een huur tussen € 750,00 en € 1.000,00 en daar zo mogelijk op in te spelen. Tenslotte is ingestemd met de ambitie tot verduurzaming van de woningvoorraad. Daarbij heeft de RvC de bestuurder meegegeven om de ontwikkelingen op dit terrein te blijven volgen en te bezien of ambities bijgesteld moeten worden.
- 9) Prestatieafspraken en bod aan gemeente. In 2020 is dit enkele keren onderwerp van gesprek geweest. Voor het eerst werden meerjarige prestatieafspraken samen met collega corporatie Viverion en de gemeente voorbereid. Omdat dit ook voor de RvC een nieuwe ontwikkeling was, heeft de bestuurder de RvC meegenomen in dit traject en is de RvC ook als klankbord bij deze nieuwe werkwijze betrokken. Resultaat van dit traject is dat de meerjarige prestatieafspraken in 2020 zijn vastgesteld. Het bod kon aansluitend in december 2020 worden goedgekeurd. De RvC heeft aandacht gevraagd voor het SMART formuleren van prestaties en het monitoren van gemaakte afspraken. Omdat naast de beide corporaties en gemeente ook andere partijen bij de prestatieafspraken zijn betrokken, pleit de RvC ervoor om deze partijen ook door ondertekening te binden aan de prestatieafspraken.
- 10) Beloningsbeleid. Dit onderwerp is in het verslagjaar 2 keer besproken. Begin 2020 is, mede naar aanleiding van een advies van de bestuurder, uitvoerig stilgestaan bij de vraag of de VTW-normen voor honorering van RvC-leden (die strikter zijn dan de WNT-normen) toch nog te ruim waren. Na uitvoerig onderzoek naar tijdsbesteding van de RvC-leden is geconcludeerd dat hier mogelijk alleen voor de voorzitter sprake van was. Dit was reden voor de RvC om het VTW-advies voor de leden te blijven volgen en het honorarium voor hen vast te blijven stellen op 7,7 % van de WNT-norm voor bestuur. Voor de voorzitter werd in afwijking van de VTW-norm bepaald dat het honorarium niet 50% maar 40% hoger is dan dat van de leden.
In het najaar van 2020 is enkele keren gesproken over een beloningsbeleid voor de bestuurder. Het beloningsbeleid voor de bestuurder is eind 2020 door de RvC vastgesteld.
- 11) Zelfevaluatie. Begin 2020 heeft er een zelfevaluatie, onder leiding van Martijn de Loor en Monique Meeuwisse, plaatsgevonden. Hierbij verwijzen wij naar het verslag van de remuneratie-commissie.
- 12) Overige onderwerpen. In 2020 heeft de RvC het besluit tot verkoop van het hospice in Rijssen aan de stichting die dit hospice exploiteert goedgekeurd. Er is verkennend gesproken over de mogelijkheid om een onderhoudsvoorziening te vormen. Besloten is daarvan (nog) af te zien. In 2020 heeft de RvC met bestuurder en manager vastgoed, onder leiding van een extern adviseur van Atrivé, gebrainstormd over de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een te ontwikkelen

aanbestedingsbeleid. Tenslotte hebben we met de bestuurder in 2020 ook stilgestaan bij de gevolgen van de coronacrisis en met name bij de vraag in hoeverre dit gevolgen zou hebben voor de bedrijfsvoering binnen DGW en voor het onderhouds- en verduurzamingsprogramma dat voor 2020 op de planning stond.

8.5 Contact tussen RvC en stakeholders

Uit de Governancecode, principe 4, vloeit voort dat niet alleen het bestuur maar ook de RvC in dialoog treedt 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 2020 deelgenomen aan bijeenkomsten van het VTW (landelijke Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties). Veel van deze bijeenkomsten vonden vanwege corona langs digitale weg plaats.

De relatie van DGW met de gemeente Rijssen-Holten heeft zich ook in 2020 verder positief ontwikkeld, evenals de relatie met Viverion, onze collega-corporatie in ons werkgebied.

Ook de relatie tussen DGW en de huurdersraad is goed. De RvC heeft in 2020, buiten de contacten die de huurderscommissarissen geregeld hebben, met de huurdersraad overleg gevoerd over onder andere de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek dat door de huurdersraad is uitgevoerd. Het positieve beeld van huurders over DGW, dat ook uit andere onderzoeken al naar voren was gekomen, werd in dit onderzoek bevestigd.

8.6 Verslag commissies

8.6.1 Verslag Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2020 uit Gabriël Kaplan, voorzitter en Herman Kreijkjes, lid. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de RvC. 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 informatieverstopping 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.

De auditcommissie heeft in 2020 4 keer vergaderd. In alle vergaderingen waren de bestuurder en de manager bedrijfsvoering aanwezig. 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 verantwoordingsdocument 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. Als specifieke onderzoeksvraag is als onderwerp soft controls gekozen. 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;

- Jaarverslag en jaarrekening 2019;
- Begroting 2021 en kaderbrief meerjarenbegroting 2021-2030 inclusief liquiditeitsprognoses waarbij de vertaling van de duurzaamheidsopgave en de ambitie te vertalen in scenario's expliciet besproken is;
- Accountantsverslag 2019 en managementletter;
- Fiscale meerjarenbegroting;
- Investeringsvoorstel Renovatie 50 seniorenwoningen;
- Financieringsvoorstel BNG;
- Mogelijkheden en rol externe controlfunctie;
- Planning van het aantrekken van financieringen.

De RvC is kritisch op de werkzaamheden van de accountant. In 2020 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 2019 en een vooruitblik op de controle over boekjaar 2020. 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 2020.

8.6.2 Verslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2020 uit Dianne Baan, voorzitter en Janita van Riggelen, lid. De remuneratiecommissie had diverse activiteiten gedurende het jaar.

Het jaar begon met het organiseren van de evaluatie voor de RvC onder begeleiding van een externe partij. De vorige keer, in 2018, werd door de externe begeleider geconstateerd dat het toezicht goed verliep en er geen toezicht thema's speelden. Daarom werd deze keer door de remuneratiecommissie gekozen voor een zelfevaluatie op basis van persoonlijke drijfveren, waarbij de diversiteit van de raad in kaart werd gebracht. Er werd als het ware een 'teamfoto' van de gehele raad gemaakt. Daar is de bestuurder ook in meegenomen. Het was waardevol en leerzaam om elkaars waarden en drijfveren te leren kennen teneinde de aanwezige kwaliteiten optimaal te kunnen benutten. Duidelijk werd welke competenties goed en minder goed vertegenwoordigd zijn binnen de RvC. Deze 'teamfoto' is ook nuttig voor de invulling van nieuwe vacatures omdat specifiek geworven kan worden op de niet aanwezige, of ondervertegenwoordigde, competenties.

De remuneratiecommissie heeft in 2020 in het kader van de beoordelingscyclus drie gesprekken met de directeur-bestuurder gevoerd. Begin februari het planningsgesprek, in mei het voortgangsgesprek en in november het beoordelingsgesprek. In het laatste gesprek zijn de resultaten van 360 graden feedback gesprekken over het functioneren van de directeur-bestuurder met een medewerker, een lid van het MT van DGW en de voorzitter van de Huurdersraad aan de orde geweest. Van de gesprekken is verslag uitgebracht in de RvC-vergadering.

In het najaar is een nieuw beloningsbeleid voorbereid. Dit beleidsstuk is in de RvC vergadering van december vastgesteld.

In november zijn gesprekken gestart met de SHR voor de werving en selectie van een nieuwe huurdercommissaris als opvolging van Dianne Baan. Dianne zal per 1 juni 2021 aftreden in verband met het einde van de zittingstermijn. Het functieprofiel en de advertentietekst zijn door de remuneratiecommissie opgesteld. Daarover is aan de Huurdersraad advies gevraagd. Vervolgens zijn het functieprofiel en de advertentietekst in de decembervergadering van de RvC vastgesteld zodat de werving in januari 2021 kon starten.

8.7 Functioneren en mutaties binnen RvC

Per 1 januari 2020 is ir. Janita van Riggelen-Braakman als lid en plaatsvervangend voorzitter van de RvC herbenoemd voor de periode van 4 jaar. In 2020 zijn er geen RvC leden afgetreden.

Jaarlijks dient de RvC 2 personen aan te wijzen, die bij ontstentenis van de gehele RvC de rol van toezichthouder tijdelijk op zich nemen met als doel zo snel mogelijk een nieuwe RvC te vormen. Ook voor 2020 zijn de heren Gerard Beltman, oud-commissaris bij DGW, en Herman Zwiers, tot medio 2020 voorzitter van de RvC van Wonen Delden, bereid gevonden deze rol op zich te nemen.

In oktober 2020 heeft de RvC tezamen met de RvC van Wonen Delden en haar bestuurders een incompanytraining gevolgd. Deze training over het thema 'Kracht en tegenkracht in de board' werd verzorgd door Marilieke Engbers van de VU-Amsterdam. Het samen optrekken in deze met de RvC en bestuurder van Wonen Delden hebben we als groot voordeel ervaren. Het is goed om elkaar af en toe in zo'n setting te ontmoeten en ook van elkaar te leren.

Alle leden van onze RvC hebben in 2019 voldoende PE-punten behaald. Wij verwijzen naar de bijlage bij dit verslag met het overzicht van door onze RvC-leden behaalde PE-punten.

8.8 Tenslotte

Een jaarverslag is primair een terugblik, maar ook willen we vooruit kijken. Wat komt er op ons af, welke ontwikkelingen kunnen we verwachten, demografisch, economisch en sociaal en wat zijn de gevolgen daarvan? Landelijk werd duidelijk dat er opnieuw 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 onder andere door woningcorporaties te faciliteren en aan te sporen tot meer en sneller bouwen. In Rijssen-Holten blijkt er sprake te zijn van een meer ontspannen woningmarkt. In het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid hebben wij voor de komende jaren onze investeringsplannen verwoord. DGW wil in de gemeente Rijssen-Holten de volkshuisvester bij uitstek blijven, die daar adequate huisvesting biedt aan allen die daarop zijn aangewezen. Daarbij zal ook verduurzaming van ons bezit worden nagestreefd. De RvC heeft er alle vertrouwen in dat de bestuurder en haar organisatie erin zal slagen om te blijven zorgen voor een kwalitatief goede woningvoorraad met betaalbare huurprijzen.

8.8.1 Dankwoord

De RvC wil de bestuurder, MT en alle medewerkers bedanken voor de inspanningen die zij, in het door Corona en de organisatieontwikkeling bijzondere jaar 2020, hebben geleverd. De RvC beseft dat die erop gericht waren alle belanghebbenden, met name de huurders, optimaal van dienst te zijn. Er is veel van de organisatie gevraagd, ook van de opvolger van Jan Both, Ard Ligtenberg. Als manager bedrijfsvoering kwam er in 2020 mede door de coronacrisis en de organisatieontwikkeling veel werkdruk op zijn functie te liggen. In alle rust heeft hij uitdagingen opgepakt. Dit geldt ook voor de interimmanager Wonen, Tinus Juurlink, die de begin 2020 vertrokken Regien Bolder moest vervangen en voor de manager Vastgoed, Evert Jan Voortman. Ook zij hebben zich van hun beste kant laten zien en constructief bijgedragen aan zowel de organisatieontwikkeling als aan optimalisering van de dienstverlening van DGW. Zij en al hun medewerkers verdienen daarvoor lof en dank.

De RvC wil ook in 2021 voor de bestuurder en haar organisatie een uitdagende sparringpartner zijn, maar de bestuurder 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 2021 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 van alle inwoners van de gemeente die daarop aangewezen zijn.

8.8.2 Slotverklaring

De bestuurder heeft met MT en medewerkers het jaarverslag over 2020 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 door de RvC 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.

8.8.3 Ondertekening

Rijssen, 26 april 2021
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 2020 bestond de RvC van de Christelijke Woningstichting De Goede Woning uit de volgende leden:

Naam	Geboorte-datum	Functie	Deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
W. Lourens	01-06-1947	Voorzitter	Algemeen	Gepensioneerd	Ambassadeur Ver. Schuldhulpmaatje Ned.
D. J. Baan-Bloemendaal	14-10-1969	Lid	Marketing Juridisch Bewonersbelangen	Ambtelijk secretaris Cliëntenraden De Twentse Zorgcentra	
G. Kaplan, MSc.	23-08-1987	Lid	Financiën Bedrijfseconomie Volkshuisvesting Vastgoed	Controller Vechtdal Wonen; Zelfstandig ondernemer (GK Interim en Advies)	
Ir. J. Van Riggelen - Braakman	03-07-1961	Lid	Vastgoed Bouweducatie Scholing en advisering Woon-consumenten-organisatie	Docente Saxion Hogescholen Zelfstandig Ondernemer (Bouwwijs)	
H. Kreijkjes, RA	24-11-1967	Lid	Financiën Bedrijfseconomie Fiscaliteiten	Senior Taks & IT audit manager Pon Holdings	Ouderling-kerkrentmeester Hervormde Gemeente

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	01-01-2015	01-01-2019	01-01-2023
D.J. Baan-Bloemendaal	01-06-2013	01-06-2017	01-06-2021
G. Kaplan	01-01-2016	01-01-2020	01-01-2024
J. Van Riggelen-Braakman	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025
H. Kreijkes	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie en auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2020 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per:	Herbenoembaar per:	Aftredend per:
Auditcommissie	G. Kaplan	01-01-2016	01-01-2020	01-01-2024
Auditcommissie	H. Kreijkes	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
Remuneratie- commissie	D.J. Baan- Bloemendaal	01-06-2013	01-06-2017	01-06-2021
Remuneratie- commissie	J. Van Riggelen- Braakman	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025

PE-punten

In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Interne toezichthouders van De Goede Woning dienen in 2019 en 2020 minimaal 5 PE-punten per kalenderjaar te behalen. In 2019 hebben de bestuurder en toezichthouders van De Goede Woning het volgende aantal PE-punten behaald: Aan de gestelde norm voor PE-punten is voldaan.

Naam	Aantal behaalde PE-punten 2020	Minimaal aantal in 2020 te behalen punten
H.G.G. Mobach-Donderwinkel, bestuurder	35,5 in 2020 (147,5 in periode 2018-2020)	36
W. Lourens, voorzitter	6	5
D.J. Baan-Bloemendaal	210	5
G. Kaplan	6	5
J. Van Riggelen-Braakman	7	5
H. Kreijkes	43	5

9 KENGETALLEN

Woningbezit					
	2020	2019	2018	2017	2016
Woning/woongebouwen	1.499	1.457	1.459	1.457	1.455
Garages	71	71	78	77	77
Overig onroerend goed	1	2	2	2	2
	1.571	1.530	1.539	1.536	1.534

Mutaties in woningbezit					
	2020	2019	2018	2017	2016
Nieuwbouw	15	-	5	3	10
Verworven	31	-	1	-	-
Verkocht	5	2	3	1	12
Aantal uit exploitatie door sloop	-	7	-	-	-

Kwaliteit					
	2020	2019	2018	2017	2016
Planmatig en groot onderhoud per VHE	790	1.247	1.229	1.155	737
Dagelijks en mutatie onderhoud per VHE	616	657	624	592	439

Het verhuren van woningen					
	2020	2019	2018	2017	2016
Gemiddeld aantal reacties	32	25	29	25	24
Toewijzingen	121	134	209	169	141
Verhuringen	119	109	115	100	111
Leegstaande woningen > 3 mnd	-	-	-	-	1
Huurachterstand in %	0,49	0,55	0,52	0,57	0,56
Huurderving (€)					
leegstand in %	0,22	0,33	0,25	0,31	0,43

Financiële continuïteit					
	2020	2019	2018	2017	2016
Liquiditeit (current ratio)	1,01	1,53	1,3	2,1	2,3
Solvabiliteit	84	84	82	78	78
Solvabiliteit op basis beleidswaarde	61	64	63	-	-
Rente dekkingsgraad	5,1	2,4	3,4	2,5	3,3
Loan to value (OZB waarde)	12	12	12	13	14
Loan to value (marktwaarde)	16	16	17	20	21
Loan to value (beleidswaarde)	39	36	36	-	-
Nominale waarde langlopende leningen per VHE	21.900	20.820	20.654	21.421	22.377
Netto bedrijfslast excl. leefbaarheid per VHE	1.880	1.721	1.721	1.543	1.749

Personele bezetting					
Totaal personeelsbezetting in fte's					
	2020	2019	2018	2017	2016
a. middelen	2,65	2,60	2,50	2,50	2,50
b. vastgoed	3,45	3,50	3,50	3,50	3,50
c. woondiensten	1,11	2,50	2,50	2,50	2,50
d. secretariaat	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
e. directeur-bestuurder	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00

Gedurende het jaar is door middel van externen 1,67 FTE ingeleend (2019: 0,28 FTE) ten behoeve van woondiensten.

JAARREKENING 2020

1. Balans per 31 december 2020
2. Winst-en-verliesrekening over 2020
3. Kasstroomoverzicht 2020
4. Toelichting op de balans per 31 december 2020
5. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020
6. Overige informatie

1. Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	200.435.355	186.359.331
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.094.851	6.866.554
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	151.761	151.761
	<u>207.681.967</u>	<u>193.377.646</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.106.612	1.083.645
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	208.788.579	194.461.291
Vlottende activa		
Vorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	235.271	227.982
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	77.523	79.563
Belastingen en premies sociale verzekeringen	246.038	9.419
Overige vorderingen en overlopende activa	124.455	137.359
	<u>448.016</u>	<u>226.341</u>
Liquide middelen (6)	879.343	2.066.493
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>1.562.630</u>	<u>2.520.816</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>210.351.209</u>	<u>196.982.107</u>

		31 december 2020 €	31 december 2019 €
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		117.362.284	110.711.569
Overige reserves		48.156.792	40.043.523
Resultaat boekjaar		10.534.396	14.763.985
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		176.053.472	165.519.077
 Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurering		1.063.637	298.632
Overige voorzieningen		22.619	19.794
TOTAAL VOORZIENINGEN		1.086.256	318.426
 Langlopende schulden	(9)		
Leningen kredietinstellingen en overige leningen		31.628.992	29.457.795
Overige schulden		42.436	44.344
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		31.671.428	29.502.139
 Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		860.266	876.801
Schulden aan leveranciers		216.528	110.427
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	191.219
Overlopende passiva		463.259	464.018
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		1.540.053	1.642.465
 TOTAAL PASSIVA		210.351.209	196.982.107

2. Winst- en verliesrekening over 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	9.940.058	9.673.183
Opbrengsten servicecontracten	(12)	172.005	161.852
Lasten servicecontracten	(13)	-172.005	-161.852
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-837.653	-740.044
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-2.110.331	-2.841.790
Overige directe operationele lasten	(16)	-1.729.553	-1.586.994
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.262.521	4.504.355
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.089.000	447.500
Toegerekende organisatiekosten		-5.711	-6.948
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.084.606	-311.699
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.317	128.853
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-2.596.759	-945.300
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	9.730.649	13.012.707
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.133.890	12.067.407
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	69.638	58.430
Kosten overige activiteiten	(21)	-14.315	-14.136
Nettoresultaat overige activiteiten		55.323	44.294
Overige organisatiekosten	(22)	-252.920	-231.538
Leefbaarheid	(23)	-167.170	-148.176
Bedrijfsresultaat		12.030.327	16.365.195
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	19.199	16.670
Rentelasten en soortelijke kosten	(25)	-734.842	-930.697
Financiële baten en lasten		-715.643	-914.027
Resultaat voor belastingen		11.314.684	15.451.168
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(26)	-780.288	-687.182
Resultaat na belastingen		10.534.396	14.763.986

3. Kasstroomoverzicht 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

	2020		2019	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	9.943.376		9.669.089	
Vergoedingen	170.727		161.852	
Overige bedrijfsontvangsten	58.374		49.943	
Ontvangen interest	18.988		16.669	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.191.465		9.897.553
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-667.211		-843.487	
Onderhoudsuitgaven	-1.680.897		-2.631.771	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.458.389		-1.100.657	
Betaalde interest	-755.750		-1.000.696	
Verhuurderheffing	-1.330.428		-1.196.252	
Leefbaarheid	-42.553		-41.038	
Vennootschapsbelasting	-1.187.334		-1.775.617	
				-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-7.122.562		8.589.518
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.068.903		1.308.035
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		1.089.000		447.500
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-1.986.858		-830.247	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.950.592		-	
Investerings overig	-2.556.554		-419.940	
Externe kosten bij verkoop	-5.711		-6.948	
				-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-7.499.715		1.257.135
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-6.410.715		-809.635
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-6.410.715		-809.635

	2020		2019	
	€	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		3.500.000		5.250.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-707.523		-5.376.802	
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-637.815</u>		<u>-23.586</u>	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		<u>-1.345.338</u>		<u>-5.400.388</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>2.154.662</u>		<u>-150.388</u>
Mutatie van geldmiddelen		-1.187.150		348.012
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		<u>-1.187.150</u>		<u>348.012</u>
Liquide middelen per 1 januari	2.066.493		1.718.481	
Liquide middelen per 31 december	<u>879.343</u>		<u>2.066.493</u>	
		<u>-1.187.150</u>		<u>348.012</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 26 april 2021.

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.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven.

Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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.

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 eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

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

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

Christelijke Woningstichting De Goede Woning hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a

van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

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.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Verkoopvijver

Binnen het strategisch voorraadbeleid zijn voor de komende 15 jaar 50 woningen voor verkoop aangewezen. De verwachting is dat 3 woningen binnen 1 jaar worden verkocht, afhankelijk van mutatie en vraag.

Beleidswaarde

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Christelijke Woningstichting De Goede Woning. De grondslagen voor de beleidswaarde van het

vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Christelijke Woningstichting De Goede Woning hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 de werkorganisatie uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Vlottende vorderingen

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

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 herstructurerings. 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 aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt 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-aftrekbare 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

Bij de eerste opname van langlopende 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.

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.

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

Huuropbrengsten

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

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

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

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 2020 " 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 KASTROOMOVERZICHT

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 (2020: > € 737,14) 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.

5. Toelichting op de balans per 31 december 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	186.359.331	173.478.253	6.866.554	6.549.959
Mutaties				
Aankoop	2.950.592	-	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.448.758	-	-	-
Investerings na eerste verwerking (verbeteringen)	249.653	799.204	16.564	40.843
Desinvesteringen	-856.624	-311.699	-	-
Waardeverandering via het resultaat	9.518.916	12.761.851	211.733	275.752
Te ontvangen STEP-subsidies	-	-115.400	-	-
Herclassificatie naar voorraad woningen	-235.271	-227.982	-	-
Afwaardering Hospice	-	-24.896	-	-
Totaal mutaties 2020	14.076.024	12.881.078	228.297	316.595
Boekwaarde per 31 december	200.435.355	186.359.331	7.094.851	6.866.554

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 2020.

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploiteerscenario	1.254-1.928	1.254-1.928	1.254-1.928	1.254-1.928	1.254-1.928
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploiteerscenario	1.091-1.761	1.091-1.761	1.091-1.761	1.091-1.761	1.091-1.761
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeneheid (extramuraal) bij uitpondscenari	1.039-1.803	1.039-1.803	1.039-1.803	1.039-1.803	1.039-1.803
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenari	519-971	519-971	519-971	519-971	519-971
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenari	434-749	434-749	434-749	434-749	434-749
Beheerkosten – EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten – MGW	450	450	450	450	450
Beheerkosten – zorgeneheid (extra muraal)	415	415	415	415	415
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeil- datum 1 januari)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,526%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
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%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Disconteringsvoet	6,44-7,24%	6,44-7,24%	6,44-7,24%	6,44-7,24%	6,44-7,24%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,00 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,80 per m2 bvo				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde-peildatum 1 januari)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud-parkeerplaats	€ 54,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud- garagebox	€ 179,00 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28,00 per jaar				
Beheerkosten - garagebox	€ 39,00 per jaar				
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,30 per m2 bvo				
Mutatieonderhoud	€ 11,80 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)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	5,82%- 8,82%	5,82%- 8,82%	5,82%- 8,82%	5,82%- 8,82%	5,82%- 8,82%

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2020	2019
Eengezinswoningen (EGW)	52.491	52.472
Meergezinswoningen (MGW)	21.921	21.828
Maatschappelijk onroerend goed (2)	803	1.503
Zorgvastgoed	8.500	8.474
Parkeergelegenheden (2)	420	433
Totaal	84.135	84.711
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-207.530	-193.227
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-123.395	-108.516

(1) Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

(2) Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Stap	Effect op marktwaarde 2020 (1)		Effect op marktwaarde 2019	
	x € 1.000	In % MW	x € 1.000	In % MW
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	207.530	100 %	193.227	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-26.229	-13 %	-34.005	-18 %
Stap 2: betaalbaarheid	-81.445	-39 %	-59.209	-31 %
Stap 3: kwaliteit	-15.499	-7 %	-17.996	-9 %
Stap 4: beheer	-222	0 %	2.694	1 %
Beleidswaarde	84.135	41 %	84.711	43 %

Watervalgrafiek:

In onderstaande grafiek is per onderdeel de maatschappelijke bijdrage grafisch weergegeven.



Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,49 %
Streefhuur per maand	€ 546,31 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.752 per woning

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

Effect op beleidswaarde: x € 1000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6.277 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 4.606 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 7.518 lager

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	151.761	402.368
Mutaties		
Investeringsverbeteringen	1.767.539	-
Investerings - nieuwbouw	2.512.973	396.061
Onrendabele top	-2.596.759	-945.300
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-2.448.758	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	765.005	298.632
Totaal mutaties 2020	-	-250.607
Boekwaarde per 31 december	151.761	151.761

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	
	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.483.691	1.459.813
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-400.044	-332.808
Herrekende stand per 1 januari	1.083.646	1.127.005
Mutaties		
Investerings	90.480	23.878
Afschrijvingen	-67.514	-67.238
Totaal mutaties 2020	22.966	-43.360
Boekwaarde per 31 december	1.106.612	1.083.645

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

Kantoorgebouw	€ 951.347
Automatisering	€ 28.561
Inventaris	€ 42.158
Bedrijfsauto's	€ 84.547

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: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 en/of 10 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar

3. Financiële vaste activa

	2020	2019
	€	€
Latente belastingvordering		
Stand per 1 januari	-	6.475
Mutatie boekjaar	-	-6.475
Stand per 31 december	-	-

VLOTTENDE ACTIVA

4. voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Voorraad ten behoeve van verkoop	235.271	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

	2020	2019
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	48.929	53.764
Vertrokken huurders	28.594	25.799
	77.523	79.563

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2020 bedraagt 0,49% (2019 0,55%) van de ontvangen huren.

Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2020.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	243.200	-
Omzetbelasting	2.838	9.419
	<u>246.038</u>	<u>9.419</u>
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	-	9.853
Overlopende activa	<u>124.455</u>	<u>127.506</u>
	<u>124.455</u>	<u>137.359</u>

Overlopende activa

Te ontvangen interest	-	928
Vooruitbetaalde assurantiepremie	6.847	6.816
Bijdragen woningaanpassingen	1.253	3.649
STEP-subsidie	115.400	115.400
Diverse vorderingen	955	713
	<u>124.455</u>	<u>127.506</u>

6. Liquide middelen

Rabobank RC	379.343	566.493
Rabobank doelrekening	500.000	1.500.000
	<u>879.343</u>	<u>2.066.493</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2020	2019	
	€	€	
Herwaarderingsreserve			
DAEB vastgoed in exploitatie	115.626.315	109.207.862	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.735.969	1.503.707	
	117.362.284	110.711.569	
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	€	Totaal €	
	€	€	
Stand per 1 januari 2019	97.074.809	1.206.282	98.281.091
Realisatie uit hoofde van verkoop	-182.866	-	-182.866
Mutatie voorgaand boekjaar	12.315.919	297.425	12.613.344
Stand per 31 december 2019	109.207.862	1.503.707	110.711.569
Stand per 1 januari 2020	109.207.862	1.503.707	110.711.569
Realisatie uit hoofde van verkoop	-529.971	-	-529.971
Mutatie huidig boekjaar	6.948.424	232.262	7.180.686
Stand per 31 december 2020	115.626.315	1.735.969	117.362.284
	2020	2019	
	€	€	
Overige reserves			
Stand per 1 januari	40.043.523	27.564.026	
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	14.763.985	24.909.974	
Mutatie herwaarderingsreserve	-7.180.686	-12.613.344	
Gerealiseerde herwaardering uit hoofde van verkoop	529.970	182.867	
Stand per 31 december	48.156.792	40.043.523	

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
	€	€
Voorzieningen onrendabele investeringen		
Stand per 1 januari	298.632	-
Dotatie	765.005	298.632
Stand per 31 december	1.063.637	298.632
Opwaarderingspotentieel		
Stand per 1 januari	-	694.932
Reguliere mutatie	-	-494.932
Mutatie inzake schattingswijziging	-	-200.000
Stand per 31 december	-	-
Latentie marktwaarde		
Stand per 1 januari	-	22.819
Reguliere mutatie	-	-22.819
Stand per 31 december	-	-
Overige voorzieningen		
Uitgestelde beloningen	22.619	19.794
Uitgestelde beloningen		
Stand per 1 januari	19.794	17.941
Dotatie	2.825	1.853
Stand per 31 december	22.619	19.794

9. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen en overige leningen

	2020	2019
	€	€
Overige leningen		
Stand per 1 januari	637.815	661.401
Aflossing	-637.815	-23.586
Saldo per 31 december	-	637.815
Lening kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	29.696.781	29.823.583
Opgenomen gelden	3.500.000	5.250.000
Aflossing	-707.523	-5.376.802
Stand per 31 december	32.489.258	29.696.781
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-860.266	-876.801
Saldo per 31 december	31.628.992	28.819.980

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 40,5 miljoen.

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

Rentepercentage	Renteherzieningsperiode	Resterende looptijd
-1%- 0%	2.000	
0% - 1%	6.704	
1% - 2%	5.552	1 tot 6 mnd
2% - 3%	3.032	6 mnd tot 1 jaar
3% - 4%	14.714	1 tot 5 jaar
4% - 5%	488	5 tot 10 jaar
5% ->	0	> 10 jaar
		< 5 jaar
		> 5 jaar
		4.632
		27.857

Van het totaal der langlopende schulden vervalt een bedrag van € 0,86 miljoen in het volgend boekjaar.

	2020	2019
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	42.436	44.344
Ontvangen waarborgsommen	44.344	48.810
Boekwaarde per 1 januari	44.344	48.810
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	-1.908	-4.466
Saldo per 31 december	42.436	44.344
10. Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	860.266	876.801
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	216.528	110.427
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	163.896
Loonheffing en premies sociale verzekering	-	27.070
Werkkostenregeling	-	253
	-	191.219

	2020	2019
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	463.259	464.018
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	21.781	13.995
Accountantskosten	27.467	31.218
Niet vervallen rente	321.665	342.733
Te verrekenen servicekosten	20.031	12.593
Vooruit ontvangen huur	43.411	41.077
Diversen	28.904	22.402
	<u>463.259</u>	<u>464.018</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

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 (2020: 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 2020 heeft Christelijke Woningstichting De Goede Woning een aangegane obligoverplichting van € 1.246.024 (2019: € 1.157.764).

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.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	9.840.852	9.522.223
Garages	33.873	32.860
Maatschappelijk vastgoed	94.864	139.727
	9.969.589	9.694.810
Huurderving wegens leegstand	-27.100	-18.618
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.431	-3.009
	9.940.058	9.673.183
12. Opbrengsten servicecontracten		
Overige leveringen en diensten	172.005	161.852

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	172.005	161.852
--------------------------------	---------	---------

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	31.056	30.930
Toegerekende lonen en salarissen	213.668	324.905
Toegerekende sociale lasten	54.989	65.912
Toegerekende pensioenlasten	39.193	51.707
Toegerekende beheerkosten	498.747	266.590
	837.653	740.044

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.

	2020	2019
Lonen, salarissen en sociale lasten		
	€	€
Lonen en salarissen	468.000	590.000
Sociale lasten	91.000	109.000
Pensioenlasten	84.000	94.000
	<u>643.000</u>	<u>793.000</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 11 werknemers in dienst (2019: 13). Dit aantal is gebaseerd op 8,7 fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: -).

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	1.185.400	1.845.912
Klachten- en mutatieonderhoud	895.461	966.165
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	29.470	29.713
	<u>2.110.331</u>	<u>2.841.790</u>

16. Overige directe operationele lasten

Onroerende zaakbelasting	257.166	251.345
Waterschapslasten	100.365	99.559
Verhuurdersheffing	1.330.429	1.196.252
Verzekeringen	29.738	28.515
Contributie landelijke federatie	11.855	11.323
	<u>1.729.553</u>	<u>1.586.994</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2020 zijn 3 woningen verkocht. Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde 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 (Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	1.089.000	447.500
Af: Toegerekende organisatiekosten	-5.711	-6.948
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-1.084.606</u>	<u>-311.699</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-1.317</u>	<u>128.853</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Onrendabele investeringen	-2.596.759	-945.300

De onrendabele investeringen in 2020 hebben betrekking op de ingrijpende verbouwing van Complex 15 - 50 seniorenwoningen. De waardeverandering in 2019 heeft betrekking op het onrendabele deel van de investering in de nieuwbouw Jan Bothhof.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.730.649	13.012.707
---	-----------	------------

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengst bemiddeling glasfonds	27.554	27.173
Zonnepanelen	19.579	7.989
EPV-vergoeding	8.141	5.148
Zonwering De Reling	4.468	4.197
Parkeerplaatsen	5.220	5.077
Resultaat verzekeringsschades	2.111	-
Dakgoten schoonmaken	524	-
Diversen	2.041	8.846
	69.638	58.430

21. Kosten overige activiteiten

Kosten bemiddeling glasfonds	14.315	14.136
------------------------------	--------	--------

22. Overige organisatiekosten

Governance en bestuur	109.439	108.812
Treasury	10.480	9.258
Jaarverslaglegging en control	72.163	66.473
Personeel en organisatie	52.722	46.995
Heffing AW	8.116	-
	252.920	231.538

Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening	64.394	52.998
Andere controlewerkzaamheden	3.446	1.132
Fiscale advisering	16.581	16.456
	84.421	70.586

23. Leefbaarheid

	2020	2019
Overige uitgaven leefbaarheid	42.553	41.038
Toerekening indirecte kosten	124.617	107.138
	<u>167.170</u>	<u>148.176</u>

Financiële baten en lasten

24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente spaar- en beleggingsrekeningen	-	205
Rente diversen	19.199	16.465
	<u>19.199</u>	<u>16.670</u>

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	-728.121	-873.191
Rente overige leningen	-7.947	-32.434
Rente rekening-courant banken	-2.597	-1.459
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	-210	-
	<u>-738.875</u>	<u>-907.084</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:

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-989.422	-1.190.677
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	209.134	-207.657
Latente belasting	-	711.152
	<u>-780.288</u>	<u>-687.182</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7% (2019: 4%).

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

Commercieel resultaat	€	11.315
------------------------------	---	--------

Bijtellingsen

Fiscaal hogere boekwinst verkopen	€	137
Fiscaal geen waardeveranderingen	€	2.597
Fiscaal opwaardering o.b.v. WOZ	€	1.032
Beperkt aftrekbare kosten	€	3
Boetes	€	-
	€	<u>3.770</u>

Aftrekposten

Fiscaal hogere afschrijvingen mva	€	27
Dotatie herinvesteringsreserve	€	137
Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen	€	3
Waardemutatie marktwaarde	€	9.731
Fiscaal hogere lasten onderhoud	€	1.143
Energie- en milieu-investeringsaftrek	€	5
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	€	12
	€	<u>11.059</u>

Fiscaal belastbaar bedrag 2020	€	4.026
Afwijkend fiscaal belastbaar bedrag 2019	€	-837
Belastbaar bedrag	€	3.189

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2020	€	989
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	€	-209
Belastingdruk in winst- en verliesrekening	€	780

Gescheiden winst-en verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	9.612.636	327.422	9.354.599	318.583
Opbrengsten servicecontracten	154.909	17.096	145.669	16.183
Lasten servicecontracten	-155.219	-16.786	-145.280	-16.572
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-837.403	-250	-721.646	-18.398
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.036.544	-73.787	-2.797.770	-44.020
Overige directe operationele lasten	-1.719.066	-10.487	-1.576.633	-10.361
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.019.313	243.208	4.258.939	245.415
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.089.000	-	447.500	-
Toegerekende organisatiekosten Boekwaarde verkochte Vastgoedportefeuille	-5.711	-	-6.948	-
	-1.084.606	-	-311.699	-
Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.317	-	128.853	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.596.759	-	-945.300	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.518.916	211.733	12.736.955	275.752
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.922.157	211.733	11.791.655	275.752
Opbrengsten overige activiteiten	66.938	2.700	53.730	4.700
Kosten overige activiteiten	-14.315	-	-12.999	-1.137
Nettoresultaat overige activiteiten	52.623	2.700	40.731	3.563
Overige organisatiekosten	-252.920	-	-224.591	-6.947
Leefbaarheid	-163.792	-3.378	-143.198	-4.979
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.199	-	16.669	-
Rente lasten en soortgelijke kosten	-734.892	-	-930.697	-
Financiële baten en lasten	-715.693	-	-914.028	-
Resultaat voor belastingen	10.860.371	454.263	14.938.364	-
Belastingen uit gewone bedrijfsuitoefening	-780.288	-	-687.182	-
Resultaat na belastingen	10.080.083	454.263	14.251.182	512.804

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	9.616.368	327.008	9.349.994	319.095
Vergoedingen	153.859	16.868	145.684	16.168
Overige bedrijfsontvangsten	55.691	2.683	47.243	2.700
Ontvangen interest	18.988	-	16.669	-
Saldo ingaande kasstromen	9.844.906	346.559	9.559.590	337.963
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-636.434	-30.777	-816.649	-26.838
Onderhoudsuitgaven	-1.607.736	-73.161	-2.599.042	-32.729
Overige bedrijfsuitgaven	-1.433.045	-25.344	-1.059.796	-40.861
Betaalde interest	-755.750	-	-1.000.696	-
Verhuurderheffing	-1.330.428	-	-1.196.252	-
Leefbaarheid	-39.418	-3.135	-39.273	-1.765
Vennootschapsbelasting	-1.187.334	-	-1.775.617	-
Saldo uitgaande kasstromen	-6.990.145	-132.417	-8.487.325	-102.193
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.854.761	214.142	1.072.265	235.770
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.089.000	-	440.552	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-1.986.858	-16.564	-830.247	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-2.950.592	-	-	-
Investerings overig	-2.539.990	-	-419.939	-
Externe kosten bij verkoop	-5.711	-	-	-
Verwerving van materiële vaste activa	-7.483.151	-16.564	-1.250.186	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.394.151	-16.564	-809.634	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.394.151	-16.564	-809.634	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	3.500.000	-	5.250.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-707.523	-	-5.376.802	-
Aflossing ongeborgde leningen	-637.815	-	-23.586	-
Tussentelling uitgaande kasstromen	-1.345.338	-	-5.400.388	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.154.662	-	-150.388	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.384.728	197.578	112.243	235.770

OVERIGE INFORMATIE

Toelichting Wet Normering Topinkomens (WNT)

Bezoldiging van bestuurder en raad van 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 2020 € 106.000.

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.

Er zijn aan het bestuur geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

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 (€ 106.000). De leden van de Raad van Commissarissen zijn het hele jaar in functie geweest.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	H.G.G. Mobach - Donderwinkel
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	74.031
Beloningen betaalbaar op termijn	13.688
<i>Subtotaal</i>	<i>87.719</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	94.222
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	87.719
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	H.G.G. Mobach - Donderwinkel
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 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
<i>Subtotaal</i>	<i>89.563</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	90.668
Bezoldiging	89.563

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020					
bedragen x € 1	W. Lourens	G. Kaplan	H.Kreijkes	D.J. Baan-Bloemendaal	J. van Riggelen-Braakman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	8.000	8.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600	10.600	10.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	8.000	8.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019					
bedragen x € 1	W. Lourens	G. Kaplan	H.Kreijkes	D.J. Baan-Bloemendaal	J. van Riggelen-Braakman
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling 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

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel drempelbedrag hebben ontvangen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Origineel getekend te Rijssen, 26 april 2021

Directie voor akkoord

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

Raad van commissarissen voor akkoord

W. (Wout) Lourens, voorzitter

D.J. (Dianne) Baan-Bloemendaal

Ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman

G. (Gabriël) Kaplan MSc

H. (Herman) Kreijkes RA

11 OVERIGE GEGEVENS

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De directie stelt voor om het resultaat over 2020 in 2021 als volgt te verwerken:

Resultaat	10.534.396
Toevoeging aan de overige reserves	<u>10.534.396</u>

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 2020. 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 63]. 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 waarderen 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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, 26 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J.J. Herst RA
