

JAARVERSLAG 2021



JAARVERSLAG 2021

Christelijke woningstichting De Goede Woning

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	7
1 Samenvatting	8
1.1 Organisatie	8
1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij	8
1.3 Gerealiseerde projecten	9
1.4 Omgeving	12
2 Huurders en woningzoekenden	14
2.1 Doelstelling	14
2.2 Betaalbaarheid	14
2.3 Beschikbaarheid	16
2.4 Zorg & Welzijn	19
2.5 Leefbare buurten en wijken	20
2.6 Dienstverlening en klanttevredenheid	23
3 Vastgoed	24
3.1 Portefeuille strategie	24
3.2 Kwaliteit van het bezit	25
3.3 Onderhoud	29
4 Governance	31
4.1 Verantwoording	31
4.2 Risicoparagraaf	32
5 Maatschappelijke belanghouders	36
5.1 Gemeente	36
5.2 Huurdersraad	37
5.3 Overige samenwerking	37
6 Financieel Gezond	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Beleidsmatige beschouwing marktwaarde, beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet	38
6.3 Resultaat en kasstromen	40
6.4 Kasstromen en financiële positie blijven gezond	40
6.5 Intern en extern toezicht	41
6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen	42
7 Blik op de toekomst	43
8 Verslag Raad van Commissarissen	45
8.1 Inleiding	45
8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC	45
8.3 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen	45
8.4 Verslag commissies	47
8.5 Tot slot	48
8.6 Ondertekening	49
Bijlage 1 (verslag Raad van Commissarissen)	50
9 Kengetallen	52

JAARREKENING 2021	54
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2021	55
2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	57
3. KASSTROOMOVERZICHT 2021	58
4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING ALGEMEEN	60
5. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	72
6. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	86
7. OVERIGE INFORMATIE	93
Overige gegevens	97

VOORWOORD

Voor u ligt het verslag over het afgelopen jaar. Een jaar waarin wij flinke stappen hebben gezet in de doorontwikkeling van onze organisatie en het jaar waarin wij een nieuw ondernemingsplan hebben gemaakt.

Het jaar is getekend door meerdere Corona lockdowns en alle bijbehorende beperkingen. Gelukkig hebben wij ondertussen enige ervaring daarmee en zijn wij flexibel genoeg om over te stappen van fysiek naar online als het moet. Hierdoor zijn de meeste projecten uit het jaarplan opgestart en ook veelal afgerond. Ook onze huurders en woningzoekenden hebben als het goed is weinig last gehad van de beperkende maatregelen in de dienstverlening.

In de Aedes Benchmark hebben wij mooie resultaten gescoord. Onze huurders waren zeer tevreden over onze dienstverlening. Wij scoorden gemiddeld ruim een 8. Wij hebben een hoge ambitie in duurzaamheidsdoelen (in 2035 CO2 neutraal). Hier gaan wij nog flinke stappen in zetten de komende jaren (score B in de benchmark). Het afgelopen jaar hebben wij 20 woningen verduurzaamd en gerenoveerd (waarvan 12 met warmtepomp).

In de volgende hoofdstukken kunt u lezen welke resultaten wij bereikt hebben en wat er is gebeurd in 2021. De Goede Woning staat midden in de gemeenschap van Rijssen-Holten en gaat met enthousiasme de komende jaren aan de slag met de voorgenomen koers. Ik ben blij met het enthousiasme en de inzet waarmee dit door alle collega's, de Raad van Commissarissen en stakeholders opgepakt wordt. Samen zijn wij dichtbij onze huurders en woningzoekenden en nemen wij onze verantwoordelijkheid om tot mooie resultaten te komen.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Erna Mobach-Donderwinkel
Directeur-bestuurder

Rijssen, maart 2022

1 SAMENVATTING

1.1 Organisatie

Corona

Ook in 2021 beheerste Corona een groot deel van ons (maatschappelijk) leven. Wij hebben de maatregelen en beperkingen zo goed mogelijk gevolgd en binnen de mogelijkheden onze huurders zo goed mogelijk geholpen. Helaas hebben wij door corona de opzet en uitvoering om tot ons nieuwe ondernemingsplan te komen ook aan moeten passen. I.p.v. fysieke ontmoetingen met huurders en stakeholders om input op te halen, hebben wij het om moeten zetten naar digitale ontmoetingen in kleine setting.

Organisatieontwikkeling

Om onze dienstverlening de komende jaren toekomstbestendig te houden en onze toegevoegde waarde voor de Rijssen-Holtense samenleving te kunnen borgen zijn een aantal belangrijke veranderingen in onze organisatie doorgevoerd. Vanaf januari zijn wij gestart in de nieuwe organisatievorm (Beleid en Verantwoording heeft een eigen plek in onze structuur gekregen en onze dienstverlening is geconcentreerd rondom alle klantcontacten en geborgd op de afdeling Wonen). Het is een intensieve periode geweest van overdracht en inwerken waarbij de coronamaatregelen ook beperkend waren voor een goede overdracht. Het inwerken heeft daardoor langer in beslag genomen. Richting het einde van het jaar was de basis goed neergezet en voelde een ieder zich prettig op zijn of haar plek.

1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij

In de tweede helft van 2020 zijn wij gestart met het maken van ons nieuwe ondernemingsplan. In 2021 hebben wij dit traject vervolgd met input van huurders (persoonlijke gesprekken) en stakeholders. Ook de Huurdersraad en RvC hebben in een workshop hun input gegeven. Rond de zomer is het ondernemingsplan afgerond. Samen staan wij aan de lat voor goed wonen in Rijssen-Holten; dat kunnen wij niet alleen, daar hebben wij onze samenwerkingspartners voor nodig. Ons belangrijkste doel blijft: voldoende goede en betaalbare woningen voor de inwoners van gemeente Rijssen-Holten. Daarvoor hebben wij vijf opdrachten geformuleerd:

1. Wonen betaalbaar houden (minimaal 84% van onze woningen is geschikt voor huurders met een laag inkomen).
2. Verduurzamen van onze woningen (klimaatneutraal in 2035).
3. Een thuis voor iedereen (o.a. dienstverlening dichtbij, gemiddelde actieve zoektijd naar een woning van een jaar).
4. De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken (iedereen doet mee, niemand op straat).
5. Samenwerken om dichtbij te zijn (actief samenwerken in sociale netwerken en kwetsbaarheid verminderen als kleine organisatie).

De komende jaren gaan wij in onze jaarplannen de geformuleerde doelen en ambities in concrete projecten omzetten.



1.3 Gerealiseerde projecten

Kantoorautomatisering

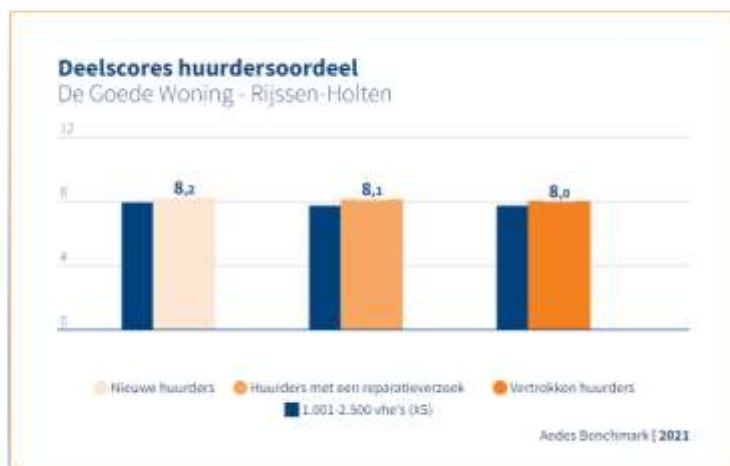
Het project kantoorautomatisering is in het eerste kwartaal 2021 opgestart. Het doel is veilig, slim en altijd werkende ICT op een plaats en tijd onafhankelijk wijze. Een werkgroep bestaande uit collega's van alle afdelingen hebben samen een programma van eisen gemaakt en een selectietraject gelopen. NEH wordt de nieuwe leverancier voor kantoorautomatisering; een bekende partij in de sector. De implementatie heeft iets vertraging opgelopen en wordt in het 2e kwartaal 2022 afgerond.

Uitwerkingen portefeuillestrategie

Op de agenda stonden het opstellen van het verkoopbeleid en het huurbeleid. Beide als uitwerking van de vastgestelde portefeuillestrategie in 2020. Het verkoopbeleid is rond de zomer door alle betrokken partijen vastgesteld. Het huurbeleid is bij het opmaken van dit jaarverslag in concept gereed en doorloopt nu het adviestraject bij de Huurdersraad en RvC. Het duurzaamheidsbeleid was al afgerond eind 2020. Hiermee zijn de bijbehorende deel beleidsterreinen bij de portefeuillestrategie ook allen gevuld.

Aedes Benchmark

De benchmark maakt de bedrijfsvoering en de kwaliteit van dienstverlening zichtbaar van de deelnemende corporaties. De Goede Woning heeft ook in 2021 weer tevreden huurders. De dienstverlening scoorde een A in de benchmark. Dit betekent dat De Goede Woning bij de beste eenderde van alle deelnemende corporaties hoort; een prachtig resultaat. Voor de bedrijfslasten en verduurzaming scoren wij een B in 2021. Dit eerste komt door wat extra inhuur van personeel door ziekte en vertrek. Voor de verduurzaming is dit de huidige basis, de komende jaren gaan wij versneld verduurzamen en richting CO2 neutraal.



Wonen

De spanning op de huurmarkt neemt toe. Woningzoekenden hebben gemiddeld 9,4 maanden actief moeten zoeken voor zij een huurwoning vonden in 2021. Dit was in 2020 nog 7,2 maanden.

Gemiddeld zijn over heel 2021 59 reacties binnengekomen op de aangeboden woningen. Ook hier is de trend dat het aantal reacties oploopt. In de eerste helft van dit jaar waren het gemiddeld nog 46 reacties.

In de prestatieafspraken hebben wij afgesproken dat wij niet meer dan 15% van ons aanbod toewijzen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen. In 2021 was dit 18% wat rechtstreeks toegewezen is aan statushouders, urgent woningzoekenden of uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Wij hebben in 2021 29 statushouders gehuisvest (samen met Viverion 46). Dit betekent dat wij nagenoeg de taakstelling gerealiseerd hebben (op 2 na).

De mutatiegraad was in 2021 historisch laag met 5,03 %. Dit is vooral het gevolg van een beperkt aantal verhuisbewegingen, welke mede veroorzaakt worden door het tweede opeenvolgende coronajaar en een gespannen woningmarkt.

Prettig wonen in onze buurten en wijken is een belangrijk aandachtspunt. Ook in onze nieuwe koers is dit een van de vijf speerpunten. In 2021 hebben wij in samenwerking met bijv. Buurtkracht meerdere initiatieven opgestart om de leefbaarheid te bevorderen.

Twents woonruimteverdeelmiddel

Het project naar een gezamenlijk woonvindsysteem in Twente en de Achterhoek heeft in 2021 een actief vervolg gekregen. Eind 2021 waren veel uitgangspunten rond beleid en ICT opgesteld en was de aanbesteding uitgezet onder een viertal ICT aanbieders. In 2023 moet het gemeenschappelijk systeem operationeel zijn. Voor de woningzoekenden in Rijssen-Holten levert dit straks het voordeel op dat ze zich maar op 1 plek in hoeven te schrijven (nu 2) en dat ze betere online dienstverlening krijgen.



Vastgoed

Om onze ambitie uit de portefeuillestrategie uit te voeren zijn wij ook in 2021 voortvarend aan de slag gegaan. 20 seniorenwoningen zijn voorzien van de MDO-aanpak. Als pilot is in 12 van de 20 woningen reeds een warmtepomp aangebracht, waardoor deze woningen reeds CO₂-neutraal zijn voor 2035. Ook zijn wij gestart met een driejarige uitvraag in de markt voor de verduurzaming van 227 eengezins- en seniorenwoningen. De vermoedelijke start van de verduurzaming van de eerste woningen is eind 2022.

Het nieuwbouwproject van 20 beneden- /bovenwoningen in Opbroek krijgt ook vorm. Naar verwachting wordt in 2022 gestart met de bouw.

Conditiemeting

In 2021 zijn wij gestart met het daadwerkelijk opnemen van eenderde van ons bezit voor de conditiemeting volgens de norm NEN2767. Dit is volgens planning afgerond. De komende twee jaar wordt de conditie van alle overige woningen gemeten.

Onderhoud

De totale uitgaven aan dagelijks- en mutatieonderhoud zijn in 2021 flink gestegen (17% t.o.v. 2020). Voor het mutatieonderhoud ligt de oorzaak in een aantal gemuteerde woningen met veel achterstallig onderhoud, doordat bewoners er lang in gewoond hebben. Wat het dagelijks onderhoud betreft is de oorzaak lastiger te duiden; mogelijk speelt het slechte weer mee van vorige winter of heeft de verschuiving van de reparatiemeldingen intern van vastgoed naar wonen gezorgd voor verschuiving en gewenning.

Bedrijfsvoering

Afgelopen jaar heeft de implementatie van het strategisch programma van het WSW plaatsgevonden. Dit programma zag erop toe het borgingsstelsel waarin de corporaties deelnemen robuuster en toekomstbestendiger te maken.

Ook is in het afgelopen jaar de centraal geregisseerde leningruil tussen vrijwel alle corporaties en Vestia geëffectueerd. Deze leningruil had tot doel om tot een oplossing te komen voor de hoge rentelasten van Vestia, aangezien de corporatie daar zelf niet meer toe in staat was. In het belang van huurders en woningzoekenden hebben de gezamenlijke woningcorporaties solidariteit laten zien.

Beide projecten zijn succesvol verlopen, maar hebben de nodige aandacht van De Goede Woning gevraagd.

1.4 Omgeving

Regeerakkoord

Het politieke landschap is gewijzigd in Nederland. De formatie van het Nederlandse kabinet 2021 begon na de bekendmaking van de voorlopige uitslag van de Tweede Kamerverkiezingen van 17 maart en duurde bijna 300 dagen. Op 15 december 2021 werd een regeerakkoord bereikt tussen de partijen VVD, D66, CDA, en ChristenUnie. In het regeerakkoord is veel ruimte voor Wonen. Het is een van de grote vraagstukken voor de komende jaren; de woningmarkt is zwaar overspannen, we kennen een groot tekort aan huur- en koopwoningen en de koopmarkt zit volledig op slot.

Tijdens de komende kabinetsperiode moeten jaarlijks minstens 100.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan tenminste twee derde onder de NHG-grens en in de betaalbare huursector.

In het Regeerakkoord “Omzien naar elkaar en vooruitkijken naar de toekomst” spreekt veel urgentie om de problemen op de woningmarkt aan te pakken. Het kabinet hecht veel belang aan betaalbare huurwoningen. Twee derde van de woningen moet betaalbaar en dus voor veel mensen bereikbaar zijn.

De verhuurderheffing wordt afgeschaft, waardoor corporaties eindelijk meer kunnen investeren in betaalbare en duurzame woningen. Ook komt er sinds lange tijd weer een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Het regeerakkoord geeft de corporaties meer ruimte en geld om hun volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Een mooie ontwikkeling!

Nieuwe Woonvisie gemeente Rijssen-Holten

In januari 2022 wordt de nieuwe woonvisie naar verwachting vastgesteld. Voor de periode 2020-2025 wordt de nieuwbouwproductie, vooral in Rijssen versneld en opgehoogd, om daarmee een eind te maken aan de te hoge druk op de lokale woningmarkt. Er ligt verder een belangrijke opgave in vooral het verbeteren van de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en het faciliteren van “het langer thuis wonen”.

De woonvisie geeft gelijk onze portefeuillestrategie, ook aan dat in de sociale huursector de opgave vooral op transformatie van de woningvoorraad ligt. Ook de steeds grotere vraag op de corporaties voor het huisvesten van mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en het huisvesten van mensen met een sociaal maatschappelijke problematiek is een belangrijke factor.

We zien ook in de gemeente Rijssen-Holten de zoekduur oplopen voor een sociale huurwoning. Woningzoekenden moeten langer wachten voor zij een geschikte huurwoning kunnen krijgen. Nog steeds is het een zeer acceptabele wachttijd van gemiddeld 9,4 maanden. Desalniettemin is zichtbaar dat druk op de sociale huurmarkt toeneemt. De verwachte toestroom van statushouders en de groei van het aantal arbeidsmigranten dat voor langere tijd blijft in ogenschouw nemend, is er de komende jaren behoefte aan extra inzet op de sociale huurmarkt. Hierover is De Goede Woning in gesprek met de gemeente.

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. In 2022 wordt in gezamenlijkheid weer nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd om nieuwe prognoses en inzichten te verkrijgen.

Het onderzoek Opgaven en Middelen dat gezamenlijk is opgestart 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). In Twente en de Achterhoek hebben wij als pilotregio de eerste fases van analyse en verkenning afgerond. Het nieuwe regeerakkoord biedt met de afschaffing van de verhuurdersheffing, maar ook met een vereveningsmechanisme nieuwe toekomstperspectieven. Deze zullen in de volgende fase van het onderzoek meegenomen moeten worden en mogelijk andere uitkomsten geven.

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.

Samen met de gemeente, zorgpartijen, Viavie Welzijn en Viverion zetten wij ons in om onze buurten en wijken leefbaar te houden.

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 betaalbare huisvesting vindt en dat er in de toekomst voldoende goede, duurzame en betaalbare woningen voor deze doelgroep beschikbaar blijven. Daar waar mogelijk leveren we een oplossing op maat.

In 2021 zijn het hele jaar corona maatregelen van kracht geweest. Soms kwam het persoonlijke contact met onze huurders op een laag pitje te staan. We waren gesloten en pasten de werkwijze bij vertrekkende en nieuwe huurders aan. Desondanks zijn de verhuringen met gering oponthoud doorgelopen.

2.2 Betaalbaarheid

Eén van onze belangrijkste opdrachten uit het ondernemingsplan 2021-2025 is het wonen betaalbaar houden. In 2021 is in samenspraak met de Huurdersraad en de RvC gewerkt aan een nieuw huurbeleid. In een interactieve workshop is veel input gegeven voor de uitwerking van het huurbeleid. Eind 2021 is het huurbeleid de besluitvormende fase ingegaan bij de RvC en loopt de adviesaanvraag bij de Huurdersraad.

De doelstellingen voor het huurbeleid zijn:

- Betaalbaar voor de doelgroep
- Evenwicht in prijs en kwaliteit
- De Goede Woning financieel gezond

Betaalbaarheid voor onze klanten staat voorop, maar daarnaast willen we een relatie houden tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs. Het voorstel is dan ook om te werken met verschillende productgroepindelingen. Bij deze productgroepen variëren we in de streefhuurpercentages. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen en meer variatie in de huurprijs.

Passendheidstoets

Wij verhuren onze woningen in het DAEB bezit zoveel mogelijk passend. Minimaal 95% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag moeten we een passende woning toewijzen. Afhankelijk van het huishoudinkomen en de huishoudgrootte gaat het om een woning met een huurprijs tot € 633,25 (prijsspeil 2021) of € 678,66 (prijsspeil 2021), de zogenoemde 'aftoppingsgrenzen'. In 2021 lag ons percentage op 100%.

80-10-10-regeling

In 2021 is de 80-10-10 regeling met nog een jaar verlengd. Volgens deze regeling moeten we minimaal 80% van onze woningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024,- (prijsspeil 2021). Daarnaast mogen we 10% toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 44.655,- (prijsspeil 2021), en 10% aan huishoudens met een inkomen hiertussen. In 2021 hebben we alle sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens toegewezen aan inkomens tot € 40.024,-. In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. In 2022 willen we meer gebruik maken van de ruimte om ook mensen met een middeninkomen aan een woning te helpen.

Doelgroep	Inkomen €	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	<= 40.024	72	80	100,0
Middeninkomens	40.024 - 44.655	0	10	0.0
Vrij toewijsbaar	> 44.655	0	10	0.0

Exclusief garages en niet-DAEB.

Huurklassen

Om de betaalbaarheid voor onze doelgroep met de laagste inkomens te waarborgen hebben we de keuze gemaakt om de woningen voor de primaire doelgroep te vergroten. Hierbij is het streven om ruim 80% van de voorraad met een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens te behouden en 10% tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens.

Aantal woningen naar huurklasse	Huidige huurprijzen bewoonde woningen	
	Aantal	%
Goedkoop < € 442,46	119	8,3
Betaalbaar laag < € 633,25	1079	74,9
Betaalbaar hoog < € 678,66	162	11,2
Duur tot liberalisatiegrens < € 752,33	52	3,6
Duur boven liberalisatiegrens => € 752,33	29	2,0
Totaal	1441	100,0

Excl. intramurale woningen, peildatum 31-12-2021

Huurverhoging en huurverlaging

De huurverhoging voor alle sociale huurwoningen (gereguleerde contracten) was op 1 juli gemaximeerd op 0%. Voor de vrije sector woningen en garages was het wel mogelijk een huurverhoging door te voeren. De Goede Woning heeft ook deze huren bevroren in 2021. Wel hebben wij de huren van de zakelijke contracten, voornamelijk zorgvastgoed, verhoogd met het inflatiepercentage van 1,4%.

In 2021 gold de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen. Deze wet hield in dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Op basis van de informatie van de Belastingdienst kwamen 64 huurders in aanmerking voor de huurverlaging. Daarnaast hebben wij alle huurders met een huurprijs boven de € 633,25 (aftoppingsgrens) die volgens de inkomensgegevens van de belastingdienst geen recht hadden op de huurverlaging aangeschreven. Wanneer ze inmiddels een lager inkomen hadden dan in 2019 kwamen ze mogelijk ook in aanmerking voor huurverlaging. In de loop van 2021 hebben 34 huurders een aanvraag ingediend. Hiervan zijn er 6 toegekend.

Huurachterstanden

Wij vinden het belangrijk dat huurders zorgeloos wonen. Daarom nemen wij persoonlijk contact met hen op, bij voorkeur met een huisbezoek, als wij zien dat een huurder moeite heeft met het betalen van de huur. 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 onder andere de Stadsbank, gemeente, bewindvoerders en maatschappelijk werk om het betalingsprobleem op te lossen. Het doel is om de financiën weer op orde te krijgen, zodat 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 het gewenste resultaat geleid.

In 2021 zien we een daling van de huurachterstand van de “zittende huurders” van 0,49% in 2020 naar

0,38%. Dit is gemeten in % van de jaarhuur. Dit is een mooi resultaat van de extra inzet die gedaan is dit jaar om vroegtijdig met bewoners in gesprek te gaan bij dreigende betaalachterstanden.

Huurachterstanden	2020	2021
Zittende huurders	157	151
Gemiddelde achterstand	€308,-	€255,-
Vertrokken huurders	67	66
Gemiddelde achterstand	€438,-	€414,-

De gemiddelde achterstand bij vertrokken huurders is licht gedaald. Deze achterstand ontstaat deels door het niet juist opleveren van de woning bij vertrek. Deze herstellkosten worden bij de vertrekkende huurder in rekening gebracht. Het betreft niet alleen vertrokken huurders uit 2021, maar ook van eerdere jaren.

Er zijn in 2021 totaal 13 zaken uit handen gegeven aan de deurwaarder ten opzichte van 9 in 2020. In 2021 zijn 8 zaken door de deurwaarder afgewikkeld ten opzichte van 6 zaken in 2020.

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.

Ontruimingen

In 2021 hebben er geen ontruimingen plaatsgevonden. Er is wel een paar keer sprake geweest van een forse huurachterstand, waarbij ook een vonnis tot ontruiming is uitgesproken. Met deze huurders is een gebruiksovereenkomst (2e kans contract) aangegaan, waarin afspraken zijn gemaakt over begeleiding voor hun financiën en eventueel ook begeleiding voor hun persoonlijke situatie.

In een woning van De Goede Woning is eind mei drugs aangetroffen. Voldoende aanleiding voor de burgemeester om de woning voor 6 maanden te sluiten volgens de Damocles wet. Deze situatie is voorafgegaan door een periode van overlast en onderzoek. De huur is na de sluiting per direct opgezegd door de huurder. Omdat het pand en de huurder niet meer met elkaar verbonden waren, is na drie maanden de woning heropend.

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.

Woningtoewijzingen 2021

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 specifieke wensen voor een woning zoekt gerichter. Hierdoor reageert men vaak op minder woningen en kan het langer duren voordat een woning is gevonden. Iemand die snel een woning zoekt, zal over het algemeen veel reageren en op meer verschillend aanbod. De kans om een woning te vinden is dan groter.

In de tabellen staat de ontwikkeling van de zoektijd in maanden per leeftijdscategorie en per huurcategorie beschreven. De definitie 'zoekduur in maanden' is de tijd in maanden tussen de eerste reactie op een woning en het moment waarop de woningzoekende een woning accepteert. Zit er meer dan een jaar tussen twee reacties dan begint de zoekduur opnieuw te tellen vanaf het moment dat men weer reageert.

Leeftijdscategorie	Gemiddelde zoektijd in maanden 2020	Gemiddelde zoektijd in maanden 2021
tot en met 22 jaar	1,7	7,3
van 23 tot 30 jaar	9,5	12,5
van 31 tot 55 jaar	6,2	15,2
van 56 tot 65 jaar	11,8	5,3
66 of ouder	7	5,5
Totaal	7,2	9,4

Tabel zoekduur verdeeld naar leeftijdscategorieën.

Huurklassen	Gemiddelde zoektijd in maanden 2020	Gemiddelde zoektijd in maanden 2021
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 633,25)	7,5	7,1
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 678,66)	4,7	23,5
Tot liberalisatiegrens (€ 752,33)	8,8	19,8
Vanaf liberalisatiegrens (> € 752,33)	4	5
Gemiddelde zoektijd	7,2	9,4

Tabel zoekduur verdeeld per huurklassen, bedragen op basis prijspeil 2021

De zoektijd voor een woning is in 2021 verder opgelopen. Dit sluit aan bij de druk die we landelijk en ook regionaal op de woningmarkt zien. De zoektijd is niet gelijk aan de inschrijftijd van een woningzoekende. Deze is vaak wat langer doordat men eerst een tijdje ingeschreven staat voordat men op woningen gaat reageren.

Het gemiddeld aantal inschrijfpunten dat een woningzoekende heeft opgebouwd in 2021 bij acceptatie van een woning is 33,5. Een woningzoekende bouwt 1 punt per maand op en krijgt 12 punten extra als men bij verhuizing een huurwoning in de gemeente Rijssen-Holten achterlaat. Het maximaal aantal punten is 60.

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden bij De Goede Woning is met een kleine 200 gestegen naar 2.103 op 31 december 2021.

Gemiddeld zijn over heel 2021 59 reacties binnengekomen op de aangeboden woningen. De trend is dat het aantal reacties oploopt. In de eerste helft van dit jaar waren het gemiddeld nog 46 reacties. Alle reacties komen binnen via de website. Op 1 juli 2021 zijn we gestopt met adverteren van seniorenwoningen in de plaatselijke krant. De krant waarin we adverteerden hield op te bestaan en er kwamen nog maar een zeer beperkt aantal woonbonnen via de krant binnen. Lukt het woningzoekenden niet te reageren via de website, dan doen wij dit voor hen. Dit komt maar zeer sporadisch voor.

De acceptatiegraad is 50%. Gemiddeld bieden we een woning twee keer aan voordat deze wordt geaccepteerd, maar het varieert. Bij meer dan de helft van de woningen accepteert de eerste kandidaat de woning. Er zijn echter ook woningen waarbij de zesde kandidaat pas accepteert. Van de nieuwe huurders komt 78 % uit de gemeente Rijssen-Holten.

Naast het toewijzen van woningen via het aanbodmodel wijzen we ook woningen toe via directe bemiddeling. Dit zijn woningen die we niet adverteren, maar rechtstreeks toewijzen aan statushouders, urgent woningzoekenden of uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. In 2021 betrof dit 18% van de toewijzingen.

Mutatiegraad

Het aantal reguliere woningen dat een nieuwe huurder vond in 2021 is 76.

Daarnaast zijn er 3 garages opnieuw verhuurd.

De mutatiegraad wordt bepaald door het aantal verhuringen van bestaande woonegelegenheden ten opzichte van het totaal aantal woonegelegenheden in een percentage. Dit is exclusief nieuwbouw, aangekochte

woongelegenheden en niet woongelegenheden (zoals garages en zorgvastgoed).
De mutatiegraad komt hiermee op 5,3%. Dit is lager dan in voorgaande jaren

In onderstaande tabel worden de redenen voor de huuropzeggingen in 2021, incl. de garages weergegeven.

Reden van opzegging	Aantal 2021	2020	2019	2018
Andere huurwoning bij DGW	12	21	12	9
Andere huurwoning elders	8	12	15	26
Woning gekocht	10	15	21	18
Overleden	18	11	18	14
Verzorg/verpleeghuis	19	15	15	17
Overig	12	33	33	16

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

Leegstand

Het leegstandspercentage verhuur bedraagt in 2021 0,17%. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2020 (0,22%). Circa 20% van de leegstand kwam doordat een woning als rustwoning fungeerde bij de renovatie of door verkoop van een woning. De overige leegstand die langer duurt dan enkele dagen komt voornamelijk door wat uitgebreider mutatieonderhoud. Daarnaast kost de aanvraag van een nieuw energielabel meer tijd. Per 1 januari is er een nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen. Er zijn nog niet voldoende gecertificeerde adviseurs. De wachttijd voor een nieuw energielabel is daardoor (te) lang in het afgelopen jaar.

Directe bemiddeling statushouders

Het totaal aantal gehuisveste statushouders na gezinshereniging door De Goede woning bedraagt 29. Samen met Viverion zijn in totaal 46 statushouders gehuisvest.

Woningcorporatie	Aantal statushouders	Aantal woningen	Gezinsherenigingen (aantal personen)
De Goede Woning	24	5	5
Viverion	16	7	1

De taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten voor geheel 2021 was 54 te huisvesten statushouders. Door de voorstand van 6 personen waren er 48 statushouders te huisvesten. In 2021 hebben we samen met Viverion 46 statushouders gehuisvest, waardoor er eind 2021 een achterstand is van 2.

Urgenten

Urgentieaanvragen kunnen in de gemeente Rijssen-Holten worden gedaan bij Viverion en De Goede Woning. Wij behandelen de aanvragen zelf.

In 2021 hebben we 35 urgentieaanvragen ontvangen, waarvan 1 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 2021 12 urgenties toegekend en daarvan zijn er 9 gehuisvest, waaronder de CIMOT aanvraag.

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. Met regelmaat is de beoordeling van de aanvraag complex vanwege de aanleiding en de ontstane situatie.

2.4 Zorg & Welzijn

We werken met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties samen. Aan een aantal zorgpartijen verhuren we ook woningen en/of biedt de zorgpartij zorg in onze woningen. De volgende contractvormen waarbij zorgpartijen betrokken zijn werden in 2021 aangeboden:

- Gehele verhuur 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.

Uitgangspunt bij deze contracten is dat De Goede Woning verantwoordelijk is voor het woongenot en de zorgpartij voor de zorgverlening.

De samenwerking met welzijnsorganisaties betreft vooral leefbaarheidsinitiatieven. Zie paragraaf 2.5

Zorgpartijen

De Goede Woning verhuurt een deel van haar vastgoed aan zorginstellingen. Het gaat in totaal om 116 woningen, waarvan 57 onzelfstandige eenheden en 59 zelfstandige eenheden. In 2021 is de risico-analyse zorgvastgoed geactualiseerd. We gaan weer meer inzetten op goed contract- en relatiebeheer met de zorgpartijen. We willen graag weten wat er leeft bij de zorgpartijen, hoe de huisvesting en de locatie bevalt en wat de toekomstplannen zijn.

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.

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
Veeneslagen (boven DAC)	16	appartementen verhuurd voor huisvesting en ambulante begeleiding door RIBW
DAC De Kubiak	1	dagactiviteitencentrum verhuurd aan de Twentse Zorgcentra
De Bekke	15	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door Baalderborg
Wierdensestraat	8	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, 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 mensen met een verstandelijke beperking, begeleiding door Baalderborg
Schuppert	14	wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, zorg en begeleiding door JP Van den Bent Stichting
De Roef	34	woningen/eenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, 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 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.

Wij geloven in een samenleving waarin iedereen op basis van gelijke rechten meedoet. Want dat zorgt voor wijken waarin het fijn wonen is. Met actieve, veerkrachtige bewoners die samen zelfredzaam zijn en met andere betrokkenen zorgdragen voor een veilige en leefbare woonomgeving. Veranderingen in de maatschappij maken het echter voor sommige mensen lastig. Ze vinden moeilijk aansluiting en haken soms af. We zien dat meer mensen zelfstandig wonen, maar dit niet goed redden. De intensiteit en complexiteit van de problematiek neemt toe. Ook deze bewoners willen we ondersteunen.



Training

Afgelopen jaar hebben de medewerkers met klantcontact een training ‘omgaan met bewoners met verward gedrag’ gevolgd. Dit hebben ze samen gedaan met een aantal medewerkers van aannemers waar wij veel mee samenwerken. Zij komen ook regelmatig bij onze huurders over de vloer. Dit draagt bij aan het gezamenlijk nog beter in kunnen spelen op signalen en problemen.

Overlast

In 2021 zijn er 52 overlastmeldingen bij ons binnengekomen. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar. De meeste meldingen betreffen geluids- en gedragsoverlast. Er zijn 3 overlastsituaties gemeld waar het ging om een persoon met verward gedrag. Er zijn 6 meldingen waarop intensief is gehandeld. We zien een toename in meldingen van overlast waarbij het gaat over leefgedrag of verschil in cultuur. Zoals tijdstippen van- en geuren die vrijkomen bij het koken van eten, etenswaren die buiten worden gestald en geluidsoverlast door een ander leefritme.

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.

BuurtKlusKracht

Sinds 2021 werkt De Goede Woning samen met BuurtKlusKracht.

BuurtKlusKracht bestaat uit een team van vrijwillige medewerkers, die tegen aantrekkelijke tarieven verschillende (kleine) klus- en groenwerkzaamheden uitvoert. Denk bijvoorbeeld aan tuinklussen, klusjes in en rondom huis of kleine verhuizingen. De Goede Woning informeert huurders over de diensten van BuurtKlusKracht. Daarnaast maken we ook zelf gebruik van deze diensten bij bijvoorbeeld schoonmaak- en opruimacties rondom appartementencomplexen of bij verhuizingen wanneer een woning moet worden leeggehaald of tuinonderhoud nodig is. De Goede Woning biedt statushouders de service aan van BuurtKlusKracht. In het eerste jaar (vanaf ondertekening huurcontract) kunnen statushouders gebruik maken van begeleiding en ondersteuning van BuurtKlusKracht. Deze service is ingezet om de integratie te bevorderen door statushouders te begeleiden bij klusjes in en rondom de woning.



Kopje koffie, buur?

Ook het persoonlijk contact tussen onze huurders stimuleren we graag. Sinds medio 2019 ontvangt elke nieuwe huurder bij de ontvangst van de sleutel twee pakken koffie. Eén voor de linker- en één voor de rechterburen. We willen huurders op een ludieke manier aanmoedigen om kennis met elkaar te maken.



Samen een kopje koffiedrinken is een goed begin.

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 Rijssen heeft de Beste Buur Bokaal thuis in ontvangst mogen nemen. Een feestelijke bijeenkomst zat er dit jaar helaas niet in vanwege de coronamaatregelen. Helaas waren er geen nominaties van of voor onze eigen huurders.



Kinderstraat bij Johan Frisoschool

Knutselen, samen sporten en springen in het luchtkasteel; kinderen vermaakten zich goed op 20 oktober in de Kinderstraat in Rijssen. De spel- en sportdag was een initiatief van de Johan Frisoschool, ouders, BuurtKracht en ViaVie Welzijn. Kinderen en ouders konden samen activiteiten organiseren.

De Goede Woning zorgde voor een kopje koffie en thee. De Kinderstraat is er om buitenspelen en bewegen bij kinderen te stimuleren. Tegelijk brengt het burens en organisaties die in de buurt werken met elkaar in contact.



Tuin groen, samen doen

Dit jaar hebben wij op Burendag samen met Viverion de actie “Tuin groen samen doen” georganiseerd. We wilden samen met onze huurders iets goeds doen voor de natuur en het klimaat waarin we met elkaar leven. Bewoners konden meedoen door één tuintegel bij ons in te leveren. In ruil daarvoor kregen zij een mooie tuinplant cadeau. Een kleine, maar zinvolle bijdrage voor betere afvoer van regenwater en een fijnere leefomgeving voor vogels, egels, vlinders en insecten.

Uitgaven leefbaarheid

Naast initiatieven in de buurten en wijken, zetten we ons onder andere in op het gebied van veiligheid, schoonmaak en groenbeheersing in de complexen. Initiatieven die doorlopen in 2022 zijn nog niet meegenomen in de kosten.

Kosten leefbaarheid 2021	Bedrag
Schoonmaken	11.345,-
Schoonmaken extra i.v.m. corona	6.409,-
Ongediertebestrijding	1.458,-
Groen	10.689,-
Buiten-/ straatwerk	4.178,-
Sneeuwruimen / strooizout	5.826,-
Sociaal	720,-
Diversen	548,-
Totaal	41.173,-

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 zijn zichtbaar in de buurten en wijken. Afspraken stemmen we samen af op ons kantoor of bij de huurder thuis.

Dienstverlening professionaliseren

Begin 2021 zijn we gestart met een vernieuwde organisatievorm. Klanten kunnen met al hun vragen terecht bij de afdeling Wonen. In 2021 zijn er mooie stappen gezet om de klant zo goed mogelijk van dienst te zijn. In 2022 bouwen we de (digitale) dienstverlening verder uit. We gaan aan de slag met het vernieuwen van onze website en onderzoeken welke andere diensten we verder kunnen digitaliseren.

In de eerste helft van het jaar is ons kantoor grotendeels gesloten geweest voor bezoek zonder afspraak vanwege de coronamaatregelen. Sinds begin juli zijn we weer in de ochtenduren geopend en in de middag op afspraak. Dit geeft onze medewerkers meer mogelijkheden om de wijk in te gaan naar de huurders toe.

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 2021 zijn er 2 klachten ingediend bij ons, waar we in overleg met de klant zijn uitgekomen. Daarnaast is er 1 klacht ingediend bij de regionale klachtencommissie, dit betrof het niet (goed) luisteren naar de klant en geen of te laat actie ondernemen richting de burens. De klachtencommissie heeft de klacht gegrond verklaard. Het advies van de klachtencommissie is overgenomen.



3 VASTGOED

3.1 Portefeuille strategie

Ambitie

De ambitie in de herijkte portefeuillestrategie is nog onverminderd de uitdaging voor de komende jaren. De aangepaste strategie kent een mooie ambitie; in 2035 wil De Goede Woning met al haar woningen CO2 neutraal zijn (landelijk is de doelstelling 2050). Financiële scenario's hebben in 2020 laten zien dat de financiële draagkracht van De Goede Woning toereikend is om op gezonde wijze deze ambitie te kunnen realiseren, hoewel we dit wel blijven monitoren.

Deze ambitie is uitgewerkt in ons duurzaamheidsbeleid: de duurzaamheidexpeditie naar 2035.

In dit beleid werken we onze reis uit naar "klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035".

Als De Goede Woning willen we die bijdrage leveren aan duurzaamheid die binnen ons vermogen ligt. We realiseren ons heel goed dat we de duurzaamheidsdoelen niet van de ene op de ander dag zullen bereiken. Maar het bezit van 2050 wordt wél vandaag gebouwd en gerenoveerd. Dit beleid helpt ons om nu iedere dag de juiste vragen te stellen en bewuste keuzes te maken.

In de eerste fase tot 2030 worden de woningen geïsoleerd richting BENG (via de Meest Duurzame Oplossing, MDO). Na 2030 tot 2035 wordt afhankelijk van de warmtevisie van de gemeente de laatste stap uitgevoerd (all-electric of waterstof).

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

Uitvoeringsagenda

Vanaf 2021 zijn wij aan de slag gegaan 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. Dit onderzoek wordt begin 2022 afgerond.

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

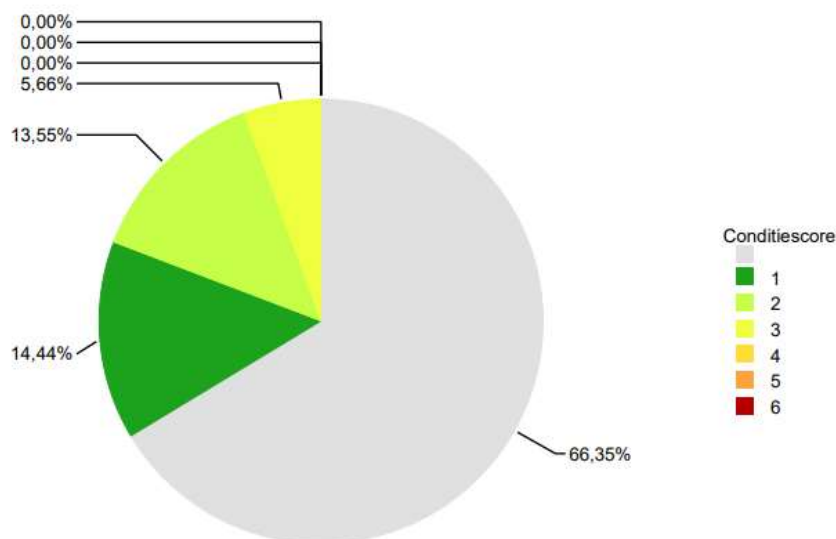
3.2 Kwaliteit van het bezit

Plannen

Om de kwaliteit van ons bezit op een standaard wijze in beeld te krijgen is in 2021 eenderde van het bezit opgenomen volgens de NEN 2767 conditie methode. Voor 2022 staan de volgende 500 woningen voor een opname in de planning.

Overzicht geaggregeerde score

Conditie		1	2	3	4	5	6
Aantal	1.043	227	213	89	0	0	0
Percentage	66,35%	14,44%	13,55%	5,66%	0,00%	0,00%	0,00%



1. zeer goed (nieuwbouw)
2. goed (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
3. redelijk (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
4. matig (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte)
5. slecht (grote onderhoudsschade en grote onderhoudsbehoefte)
6. zeer slecht (grote onderhoudsschade: vervangen is noodzakelijk)

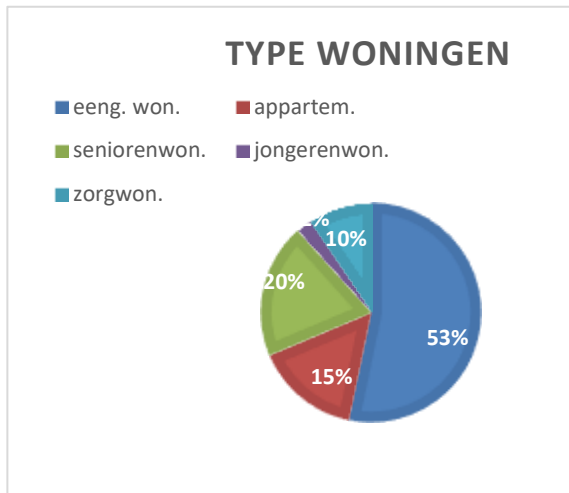
Huidige stand van zaken:

Woningvoorraad in exploitatie

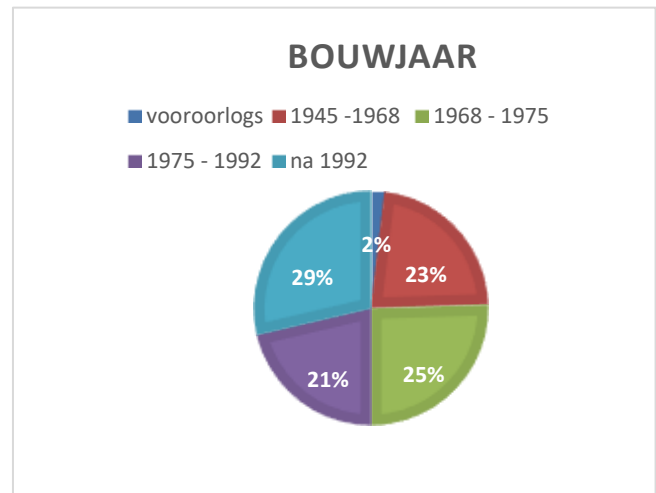
Op 31 december 2021 had De Goede Woning 1.498 woningen in exploitatie (op 31 december 2020 bedroeg dit 1.499 woningen).

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:

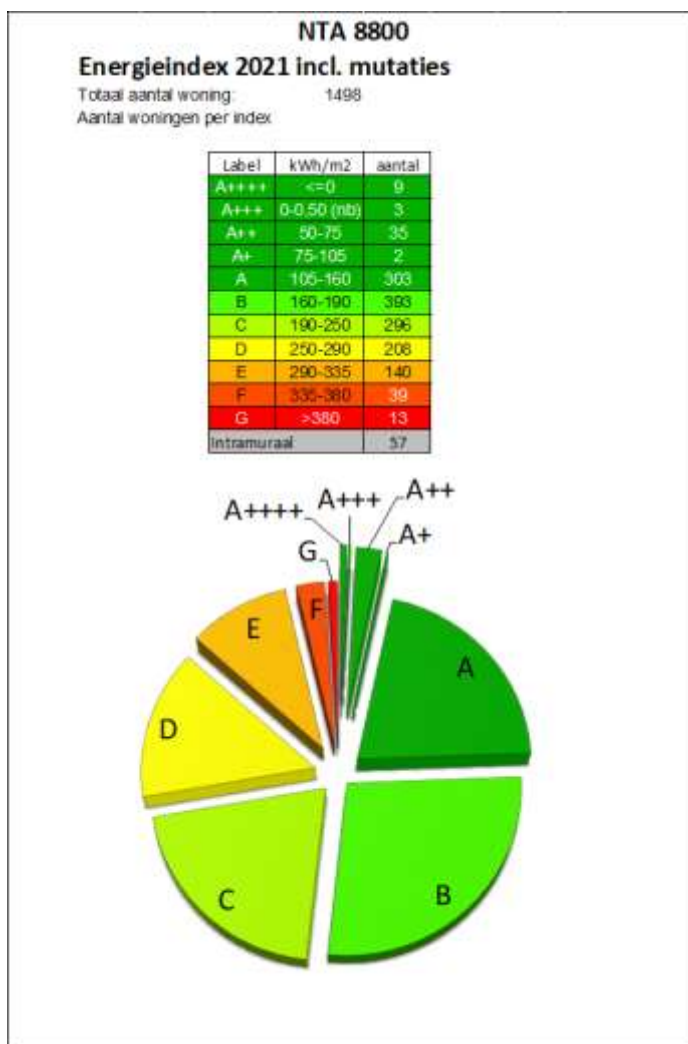


Overzicht woningbezit in woningtype



Overzicht woningbezit in bouwjaar

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



Overzicht woningbezit naar energie-index (incl. 57 vhe intramurale zorg)

In 2022 en 2023 gaan wij ons bezit energetisch herlabelen naar de nieuwe richtlijnen van de NTA 8800. In het eerste jaar ligt de aandacht bij de E/F/G-labels en de verlopen labels.

Gemiddelde van EP2 EMG forf. [kWh/m²]

Bouwjaar	Gemiddelde	Aantal van VHE
1920-1959	179,1	138
1960-1979	198,3	689
1980-1989	191,1	182
1990-1999	179,8	222
2000-2009	155,3	48
2010-2020	99,3	162
	167,2	1441

Overzicht woningbezit naar label op bouwjaar klasse

Dit betreft een nieuwe labelindeling volgens de NTA8800. Hierbij wordt het energieverbruik in kWh van een woning per m2 vloeroppervlak uitgedrukt. Dit energieverbruik wordt ook de EP2 waarde genoemd. Hieronder de uitleg welke EP2 waarde bij welk label hoort. De gewogen gemiddelde EP2 is 167,2, wat overeenkomt met label B.

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
<=0	0-0,50 (nb)	50-75	75-105	105-160	160-190	190-250	250-290	290-335	335-380	>380

In onderstaand overzicht is over diverse jaren te zien wat de CO2 reductie is geweest. Dit is nog wel volgens de oude labelopname. Daarbij valt op dat er per vhe een sterke daling is te zien van 2020 naar 2021, ondanks de toename van 40 woningen. Dit heeft te maken met het renoveren van 50 seniorenwoningen, waarvan er 12 gasloos zijn gemaakt.

Jaar	CO 2 in kg	Aantal VHE	CO 2 / VHE	Bron
2008	3.378.508,93	1110	3043,70	Labels nulmeting 2008
2011	3.378.508,93	1100	3071,37	
2013	3.554.182,00	1303	2727,69	Benchmark Aedes 2014
2014	3.523.861,00	1303	2704,42	Benchmark Aedes 2015
2018	5.370.486,78	1390	3863,66	Shaere
2019	5.227.064,95	1398	3738,96	Shaere
2020	5.181.580,52	1401	3698,49	Shaere
2021	4.655.008,50	1441	3205,93	Shaere

Verloopoverzicht energiereductie in afgelopen jaren (excl. 57 vhe intramurale zorg)

Nieuwbouw

In 2021 is er geen nieuwbouw toegevoegd aan de voorraad.

Verkoop

Binnen het strategisch voorraadbeleid zijn voor de komende 15 jaar 25 woningen voor verkoop aangewezen. Gemiddeld gaat het dan om ongeveer twee woningen per jaar, afhankelijk van mutatie en vraag. In 2021 is 1 woning verkocht en gepasseerd.

Daarnaast zijn 2 voorraadwoningen die reeds in 2020 verkocht waren in 2021 notarieel getransporteerd. Deze woningen stonden ultimo 2020 op de balans opgenomen onder de "voorraden bestemd voor verkoop". Daarom tellen ze als zodanig niet mee in de aantallen woningen in exploitatie en zijn derhalve niet te herleiden in de verloopoverzichten in de kengetallen.

Projecten in voorbereiding

Het Opbroek

Fase twee in het bestemmingsplan Het Opbroek noord is grotendeels uitgewerkt, hierin staan voor De Goede Woning 20 BEBO woningen gepland, start bouw vermoedelijk medio 2022.

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. In de eerste fase van Het Opbroek zijn reeds 15 corporatie woningen door De Goede Woning 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 2021 hebben we 20 seniorenwoningen voorzien van de MDO-aanpak. De MDO-aanpak gaat uit van ten eerste de energievraag beperken en daarna de cv-ketel vervangen voor een warmtepomp of waterstof ketel. Als pilot is in 12 van de 20 woningen reeds een warmtepomp aangebracht, waardoor deze woningen reeds Co2-neutraal zijn voor 2035.

Verder is in 2021 een driejarige uitvraag in de markt gelegd voor de MDO-aanpak van 227 eengezins- en seniorenwoningen verdeeld over de komende 3 jaar. Vermoedelijke start van dit werk is eind 2022.



3.3 Onderhoud

Onderhoud

De totaal gerealiseerde kosten voor onderhoud aan het woningbezit bedragen in 2021 € 3,5 miljoen, hiervoor was € 3,8 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 2021 die aan ons bezit zijn uitgegeven.

Kostenoverzicht onderhoud

Element omschrijving	Begroting Projecten 2021	Totale kosten 2021 incl. toerekening	Verschil begroting	Totale kosten 2020 incl. toerekening interne kosten	Totale kosten 2019 incl. toerekening interne kosten
Planmatig en groot onderhoud:	2.667	2.391	276	1.215	1.842
Dagelijks onderhoud: (*1)	924	903	21	766	745
Mutatie onderhoud: (*2)	223	209	14	129	225
Totaal niet planmatig:	1.147	1.112	35	895	970
Totaal onderhoud:	3.814	3.503	311	2.110	2.812

Kostenoverzicht is x 1.000 incl. BTW

*1 bij dagelijks onderhoud zijn ook de kosten opgenomen van bijv. contracten zoals brandmeldinstallatie, liften etc.

*2 De kosten komen niet overeen met later zichtbare grafiek, dit komt door de toerekening van de interne kosten.

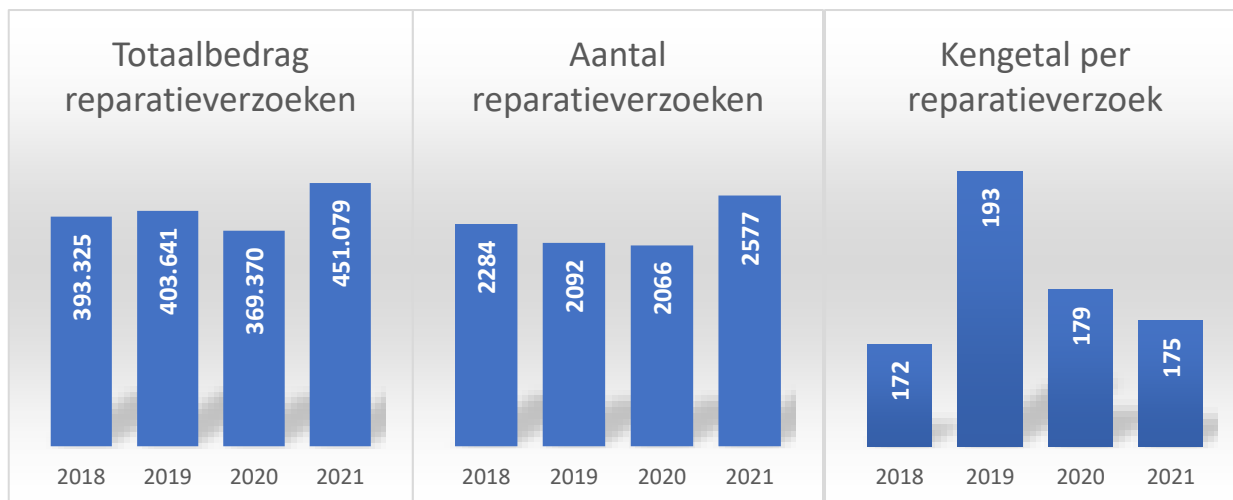
Planmatig en groot onderhoud

De projecten "Planmatig en Groot onderhoud" zijn in de onderhoudsbegroting vastgesteld. In het jaar 2021 hebben we daarnaast nog werkzaamheden uitgevoerd welke in 2020 door Corona moesten verschuiven naar 2021. Hiervoor is destijds een budget meegenomen van € 784.000,-. Dit bedrag is niet opgenomen in de begroting. Het grootste deel van de projecten uit 2021 zijn uitgevoerd, of in afrondende fase. Voor de nog niet afgeronde projecten wordt naar verwachting € 294.000,- in 2022 gerealiseerd.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud betreft kosten die gemaakt worden voor de reparatieverzoeken en het contractonderhoud. In de grafieken is voor 2021 een stijging te zien in het totaalbedrag en het aantal reparatieverzoeken. Een mogelijke verklaring is een inhaaleffect van coronajaar 2020 en de weersomstandigheden. Door de sneeuwstorm in februari 2021 zijn namelijk veel lekkages en 'koude klachten' gemeld. De kosten per reparatieverzoek over het gemiddeld aantal woningen is afgenomen.

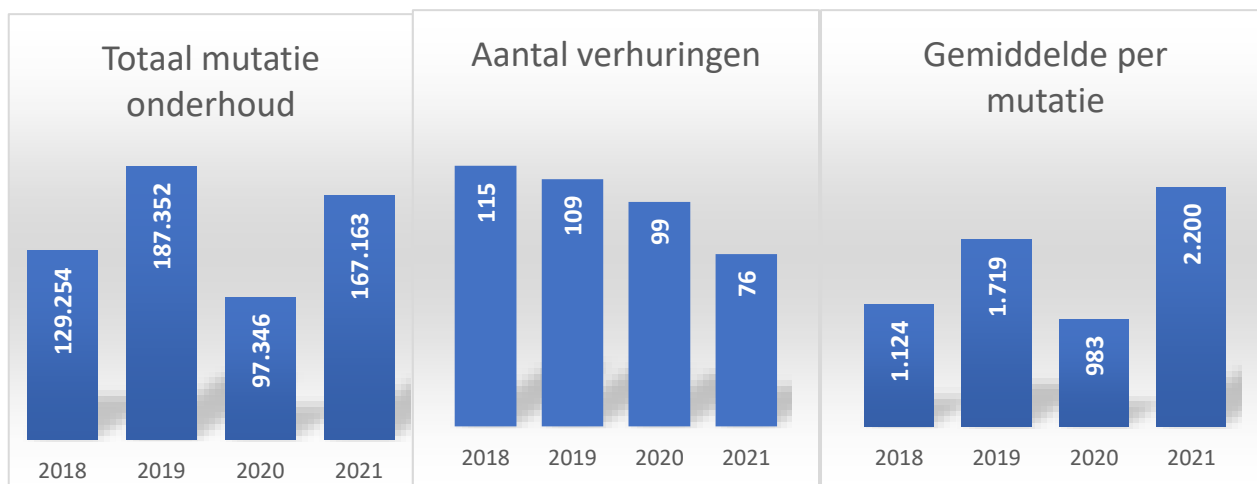
In onderstaande grafieken zijn de reparatieverzoeken opgenomen van 2018 tot 2021.



Mutatieonderhoud

Kosten van mutatieonderhoud zijn de herstelwerkzaamheden aan de woningen bij verhuizing. In 2021 zijn een aantal oudere woningen gemuteerd waar veel onderhoud aan uitgevoerd moest worden. In de mutatiekosten zijn het vervangen van badkamer, keuken en cv niet opgenomen. Wel het saneren van het asbest.

In onderstaande grafieken is het verloop van het mutatieonderhoud te zien van 2018 tot en met 2021.



4 GOVERNANCE

4.1 Verantwoording

Besturen en toezicht houden

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. En ziet erop toe dat De Goede Woning 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 De Goede Woning. 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 van Commissarissen opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de Raad de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

Bestuur en Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen gehanteerd wordt bij het uitoefenen van haar taken.

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van De Goede Woning 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.

Integriteitscode

De Goede Woning heeft een integriteitscode met in de bijlage een klokkenluidersregeling en een geschenkenregeling. In 2021 is voor alle medewerkers twee maal een workshop georganiseerd waarin o.a. besproken is:

De integriteitscode, hoe wordt fraude herkend, welke soorten fraude zijn er, wat doet men bij vermoeden van een fraudesituatie. Hoe kan het beste feedback aan elkaar gegeven worden, hoe worden feiten en meningen uit elkaar gehouden. In de beide workshops is veel geoefend aan de hand van casussen. De beide workshops hebben bijgedragen aan meer kennis en achtergrond over integriteit en de code, maar ook hoe je om gaat met lastige (mogelijke fraude) situaties.

In het jaarverslag van de vertrouwenspersoon is gemeld dat er geen meldingen zijn geweest in 2021.

Uit de quick scan rondom soft controls die BDO in het najaar van 2020 uitgevoerd heeft, is gekomen dat De Goede Woning overall goede scores haalt. Op gebied van richting geven, communiceren, faciliteren en stimuleren scoort De Goede Woning 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. Collega's stimuleren en ondersteunen elkaar. Alleen het onderdeel reageren scoort op het sectorgemiddelde. Hier valt met name "feedback geven" onder. Dit onderdeel heeft dan ook extra aandacht gekregen in de twee gehouden workshops.

Strategische koers

De koers van de organisatie is verwoord in het ondernemingsplan. Het nieuwe ondernemingsplan met de koers voor 2021-2025 (zie de samenvatting) is dit jaar vastgesteld. 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

De Goede Woning 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 2021 zijn de vastgestelde risico's vanuit 2020 opnieuw gewogen en aangevuld met nieuwe risico's. Navolgende risicokaart verstrekt inzicht in deze risico's

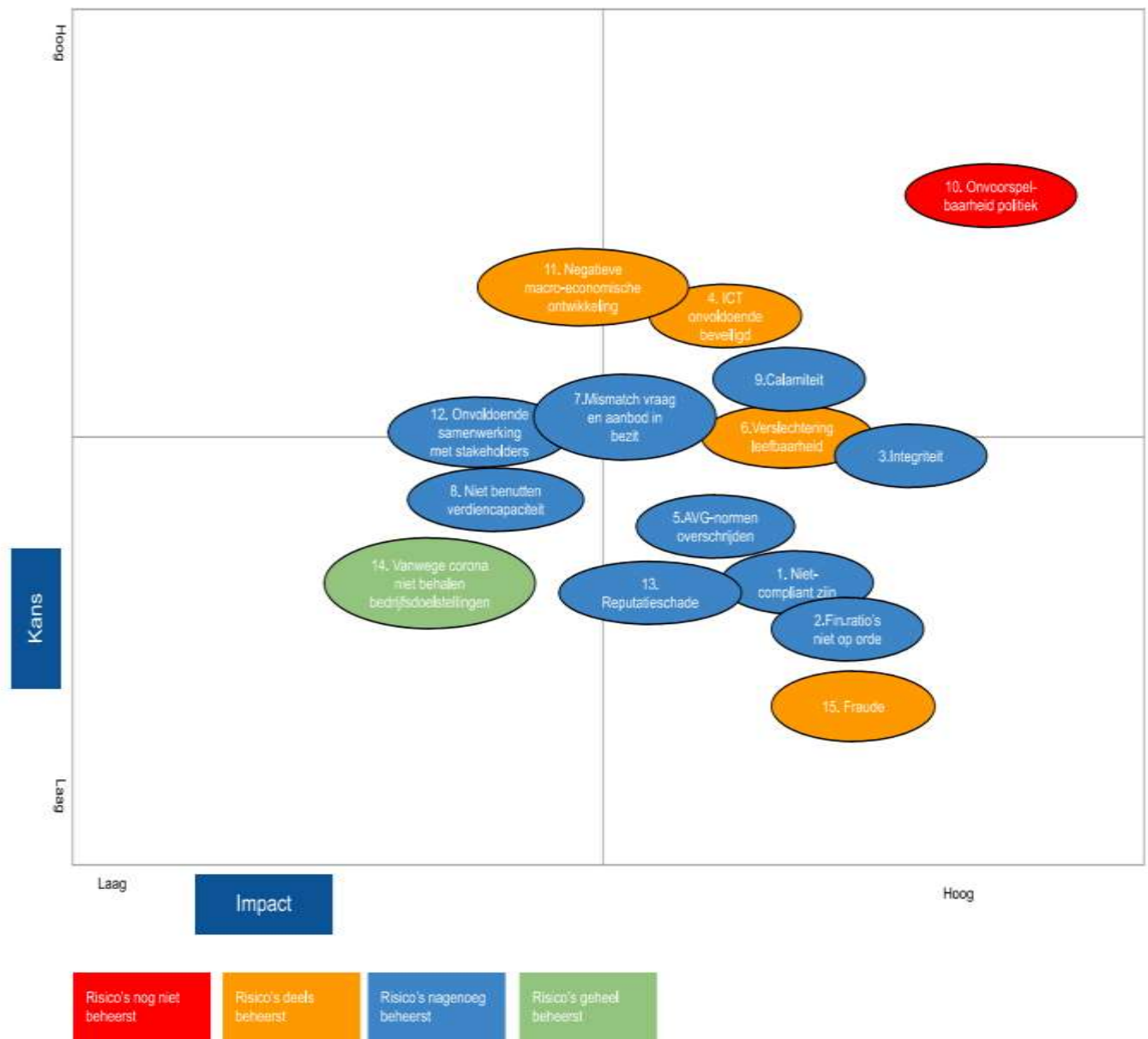
Bijzondere aandacht heeft het onderwerp fraude gekregen. Van een aantal geïdentificeerde frauderisico's denken wij dat deze met passende maatregelen beheersbaar zijn. Maar gezien de aard van frauderisico's is een blijvende bewustwording rondom dit thema noodzakelijk. Wij hebben als MT een uitgebreide lijst met risico fraude onderdelen doorgelopen en bepaald welke bij ons relevante restrisico's zijn. Deze hebben wij opgenomen in de risico analyse onder nummer 15. De benodigde aanvullende maatregelen rondom fraude, nadat nadere analyse is uitgevoerd, zijn in 2021 in gang gezet.

Uit de risico analyse zijn 15 risico's gekomen. Deze zijn geplot met de kans x impact in navolgende risicokaart.

De risicokaart laat zien, dat er een viertal oranje risico's zijn en een rood risico.

De oranje en rode risico's vragen onze bijzondere aandacht, omdat deze risico's nog niet volledig beheerst zijn en deze risico's een relatief hoge impact en kans op voorkomen hebben. De overige risico's zijn voldoende beheerst en onder controle (blauw en groen).

Risicokaart DGW



Maatregelen oranje en rode risico's

De oranje en rode risico's hebben in 2021 aandacht gevraagd, omdat ze niet voldoende beheerst zijn. Per risico zijn hieronder de te nemen maatregelen opgesomd:

Risico 4 ict onvoldoende beveiligd

Op dit moment is vanuit het ICT beleid als eerste het project kantoor automatisering opgepakt.

Dit beleid is in de eerste helft van het jaar vastgesteld. Daarna is de implementatie snel opgestart, deze wordt in het 1^e kwartaal 2022 afgerond. In dit project heeft de ICT beveiliging een prominente plek. Maatregelen die nodig zijn om de veiligheid te verbeteren zijn in de implementatie opgenomen.

Risico 6 de leefbaarheid in buurten verslechtert 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. Per 1 januari 2021 is

de inzet van de fte sociaal consulent in wijken en buurten verhoogd naar 1,5 fte (van 0,6 fte). Door een aantal wijkgerichte taken samen te voegen verwacht De Goede Woning meer in wijken en buurten aanwezig te zijn. In de kader prestatie afspraken is de leefbaarheid in wijken en buurten een belangrijk thema met tal van actielijnen voor de komende jaren die De Goede Woning samen met alle partners oppakt.

Risico 10 de onvoorspelbare politiek

Dit is een risico dat je moet accepteren. Het is belangrijk het beleid en de verwachte politieke koers goed bij te houden en zo mogelijk aan de voorkant te anticiperen op de veranderingen. Vanuit WoON zijn wij gezamenlijk actief om duidelijk onze signalen en standpunten landelijk af te geven en zo invloed uit te oefenen (denk aan de Scheef campagne).

Risico 11 Negatieve macro- economische ontwikkeling

Verschillende grote macro-economische ontwikkelingen kunnen negatieve gevolgen voor De Goede Woning hebben. Denk hierbij aan stijgende rente met dalende woningmarkt, stijgende bouwkosten, lage inflatie, waardoor gemiddelde huuropbrengsten minder snel stijgen. Deze risico's zijn maar gedeeltelijk te beheersen doordat wij op de ontwikkelingen zelf geen invloed kunnen uitoefenen. Wel kunnen wij acteren op deze ontwikkelingen. Beheersingsmaatregelen zijn bijvoorbeeld het goed bewaken van het renterisicoprofiel, het optimaliseren van rentelasten in tijd, flexibiliteit en looptijd, het periodiek herijken van ons huurbeleid en werken met scenario's in de meerjarenbegroting, zodat de effecten van eventuele negatieve ontwikkeling goed zichtbaar zijn en ons in staat stellen tijdig bij te sturen of af te remmen.

Risico 15 Fraude

Twee risico's hebben in 2021 extra aandacht gevraagd, te weten:

1. Woningtoewijzing

We hebben onderzoek gedaan welke fraude mogelijkheden er zijn en hoe deze afgedekt kunnen worden. Hier kwamen twee aandachtspunten uit:

- a) Datum van inschrijving aanpassen door een medewerker en op die wijze de wachttijd verkorten was mogelijk. Hiervoor is een controle ingevoerd waarbij achteraf aan de hand van lijstwerk uit Itris met inschrijfdatum en inschrijfnummer (deze moeten corresponderen) gecontroleerd kan worden of sprake is geweest van deze fraude mogelijkheid. Deze controle is ondertussen geïmplementeerd en wordt eens per kwartaal uitgevoerd en meegenomen in het Interne Controle Plan.
- b) Urgentieverlening door de sociaal consulent alleen. Hierdoor kan fraude makkelijk plaatsvinden. Dit verbeterpunt is opgelost door een interne urgentiecommissie in te stellen van drie personen (twee sociaal consulenten en de manager wonen). Deze commissie beoordeelt de aanvragen en wijst urgenties toe

2. De controle, bewaking en oplevering uitvoering m.b.t. onderhoud

Dit proces is doorgelopen en gecheckt op fraudegevoeligheid. Bij deze check is geconstateerd dat meerwerkuitgaven bij het planmatig onderhoud mogelijk fraudegevoelig zijn. Hier wordt al afdoende op gecontroleerd door de afdeling. Voor extra controle wordt een extra check bij de interne controle meegenomen.

Zorgvastgoed:

Eind 2021 is de analyse zorgvastgoed vastgesteld in het MT.

De Goede Woning heeft een deel van haar vastgoed verhuurd aan zorginstellingen. De gezamenlijke huursom van deze partijen over het jaar 2021 bedraagt ruim 9% van de totale huurinkomsten van De Goede Woning. Dit percentage wordt gezien als een bovengemiddeld risico in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. De gemaakte analyse geeft inzicht in het zorgvastgoed, de verhuurbaarheid hiervan, de looptijd van de contracten en de relatie met en de kredietwaardigheid van de zittende huurders. In totaal worden tien complexen verhuurd aan zes zorgpartijen. Een van de zes partijen, de Baalderborg groep, heeft aangegeven dat ze de huur van complexen De Bekke en Wierdensestraat gaat opzeggen ivm alternatieve nieuwbouwhuisvesting. Deze locatie vraagt in 2022 nadere aandacht om de risico's ten aanzien van dit pand preciezer in beeld te krijgen.

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 aan besteed. Om deze waarden en normen goed in te bedden in de organisatie is in 2021 voor alle collega's een workshop (in 2 delen) georganiseerd.

In control

De Goede Woning 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 De Goede Woning. De samenwerking vindt plaats op meerdere beleidsterreinen en is intensief. In 2021 zijn in het voorjaar aan de hand van een monitor eerst de resultaten vanuit het voorgaande jaar besproken en daarna zijn in een samenwerkingsproces met beide woningcorporaties Viverion en De Goede Woning, de huurdersorganisaties van beide woningcorporaties en de gemeente Rijssen–Holten nieuwe jaarafspraken voor 2022 opgesteld. In december zijn deze prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

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. Het project heeft door corona en wisseling in de projectleiding enige tijd stilgelegen, maar is eind 2021 weer herstart.

Ook heeft De Goede Woning geparticipeerd in het ontwikkeltraject naar een warmtevisie voor de gemeente. Ondertussen ligt er een concept warmtevisie die bestuurlijk ook besproken is in november.

De Goede Woning is ook nauw betrokken bij het samenwerkingsverband **BuurtKracht**.

BuurtKracht Rijssen-Holten is een samenwerkingsverband tussen bewoners, organisaties en de gemeente. Samenwerking, betrokkenheid en gezondheid staan centraal. Daarnaast willen we met elkaar eenzaamheid tegengaan. Ingezet wordt op meer ontmoetingen, sterke buurten met als doel een gezonde samenleving. Er zijn maar liefst **25 organisaties** betrokken bij BuurtKracht. De Goede Woning maakt deel uit van de stuurgroep. In 2021 hebben alle partijen gezamenlijk het coalitieakkoord één tegen eenzaamheid getekend.



5.2 Huurdersraad

Stichting 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, de begroting, 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. We vergaderen gemiddeld 4 keer per jaar over bovengenoemde onderwerpen.

Daarnaast zijn er diverse overleggen geweest over speciale onderwerpen. In 2021 heeft de SHR actief geparticipeerd in workshops m.b.t. het nieuwe ondernemingsplan en het op te stellen huurbeleid.

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



5.3 Overige samenwerking

Samenwerking

“Samen bereik je meer” is een motto dat wij op alle niveaus binnen De Goede Woning 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 WoON Twente. 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.

6 FINANCIËEL GEZOND

6.1 Algemeen

De Goede Woning heeft 1.570 verhuurbare eenheden in haar bezit in de gemeente Rijssen-Holten en bedient met 15 medewerkers (11,3 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. Voor de bedrijfslasten werden we dit jaar (gebaseerd op dVi 2020) beoordeeld met een B als gevolg van extra inleen vanwege ziekte en vervanging. De komende benchmark, gebaseerd op de dVi2021, verwachten wij weer een A-score te behalen. Dit is uiteraard ook afhankelijk van hoe de bedrijfslasten bij andere corporaties zich ontwikkelen.

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 goed 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 2021 gegroeid met € 35 miljoen naar ruim € 211 miljoen. Deze ontwikkeling komt voor € 32,7 miljoen voort uit de waardeveranderingen in onze vastgoedportefeuille en voor € 2,3 miljoen uit operationeel resultaat. De waardegroei van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt en zijn gelijk aan de landelijke ontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 35 miljoen gegroeid naar een waarde van ruim € 242 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 16,9%.

De positieve waardeontwikkeling is voornamelijk het gevolg van de mutatie van objectgegevens (€ 10,1 miljoen), aanpassingen van parameters als gevolg van validatie van het handboek en marktontwikkelingen (€ 6,7 miljoen) en aanpassingen van parameters als gevolg van marktontwikkelingen (€ 19,3 miljoen). Anderzijds hebben de voorraadmutaties (€ -0,1 miljoen) en de methodische wijzigingen handboek en software (€ -1 miljoen) een dempend effect gehad.

De voorraadmutaties zijn grotendeels het gevolg van 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 aanpassing van de parameters als gevolg van validatie van het handboek en software is vooral terug te zien in de daling van de gemiddelde disconteringsvoet voor zowel door exploiteren als uitponden. De stijging als gevolg van aanpassingen in de parameters is vooral het gevolg van een hogere leegwaardestijging, de lagere ingerekende verhuurderheffing en een daling van de gemiddelde disconteringsvoet. 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 € 19,3 miljoen toegenomen tot € 103,6 miljoen. De belangrijkste oorzaken van deze waarde mutatie worden hierna toegelicht. De waarde mutatie is namelijk tweeledig.

Enerzijds is er een toename van € 25 miljoen als gevolg van gewijzigde waarderingsparameters marktwaarde. Dit is met name het gevolg van de aanpassing van de gemiddelde disconteringsvoet en de lagere ingerekende verhuurderheffing.

Anderzijds is er sprake van een afname als gevolg van mutatie van de objectgegevens (€ 1,9 miljoen) en door gewijzigde waarderingsparameters beleidswaarde (€ 3,8 miljoen). Dit laatste is vooral het gevolg van een hogere norm voor onderhouds- en 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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		242.490
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 25.715	
Betaalbaarheid (huren)	- 88.340	
Kwaliteit (onderhoud)	- 22.951	
Beheer (beheerkosten)	- 1.922	
	- 138.928	
Beleidswaarde		103.562

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 (€ 139 miljoen) kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2020 bedroeg dat verschil nog € 123 miljoen. De stijging van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door de stijging van zowel de marktwaarde (€ 35 miljoen) als de beleidswaarde (€ 19 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 € 2,6 miljoen circa € 0,2 miljoen hoger dan de begroting (€ 2,4 miljoen), maar lager dan vorig jaar (€ 4,2 miljoen). Het negatieve verschil ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt doordat vorig jaar sprake was van uitstel in een deel planmatig onderhoud met betrekking tot binnen werkzaamheden als gevolg van corona. Deze werkzaamheden zijn in 2021 verder opgepakt. Ook is in 2021 de volkshuisvestelijke bijdrage ad 0,7 miljoen inzake de Vestia leningruil verantwoord; deze is verwerkt onder de overige organisatiekosten. In de toelichting van de jaarrekening gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar. De resultaten van 2021 in vergelijking met de begroting 2021 en realisatie 2020 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2021	Begroting 2021	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2020
Exploitatie	4.385	3.554	831	5.263
Overige activiteiten	65	62	3	55
Overige organisatiekosten	-982	-342	-640	-253
Leefbaarheid	-162	-142	-20	-167
Rente	-716	-706	-10	-716
Operationeel resultaat	2.590	2.426	164	4.182
Netto resultaat verkoop	290	212	78	-1
Waardeveranderingen	32.743	-910	33.653	7.134
Resultaat voor belasting	35.623	1.728	33.895	11.315
Belastingen	-565	-159	-406	-780
Resultaat na belasting	35.058	1.569	33.489	10.535

Genoemde bedragen zijn in euro

6.4 Kasstromen en financiële positie blijven gezond

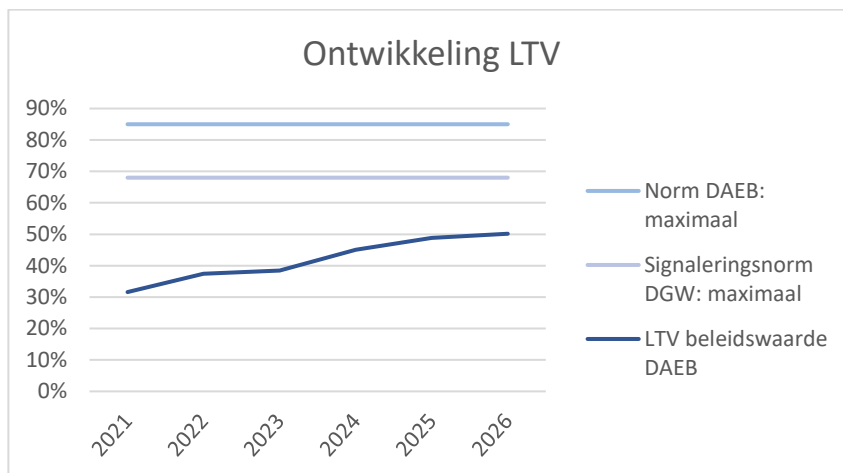
Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee belangrijke ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan-to-value (LTV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

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 (2021: 4,2) en stabiel te noemen. Onze jaarlijkse rentelasten zijn relatief laag (ca. € 486 per VHE en € 21.700 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 2021 hebben we ca € 0,7 miljoen aan verkoopopbrengsten woningen ontvangen, ca. € 1,8 miljoen geïnvesteerd in verbeteringen, hebben we € 0,5 miljoen nieuwe financiering aangetrokken inzake de deelname aan de Vestia leningruil en 0,9 miljoen afgelost op onze bestaande leningportefeuille. Onze leningportefeuille is hierdoor toegenomen tot € 32,8 miljoen. Echter, in combinatie met een fors hogere beleidswaarde daalt onze LTV (op basis van beleidswaarde) van 39% in 2020 naar 32% in 2021.

De komende periode van 2022 tot en met 2026 rekenen we met een investeringsvolume van ruim € 40 miljoen (€ 17,2 miljoen nieuwbouw en € 22,8 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op circa 70 nieuwbouwwoningen in betreffende periode. De verbeterinvesteringen bestaan voornamelijk uit verduurzaming van ca. 285 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 zal onze LTV de komende jaren een stijgende, maar beheerste ontwikkeling doormaken.



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 9 augustus 2021 gaf het WSW de Borgbaarheidsverklaring af. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

In november 2021 leverden we de dPi2021 (meerjarenbegroting 2022-2026) bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de eerder ingediende dPi van november 2020.

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 2021 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

7 BLIK OP DE TOEKOMST

Tijdens het opstellen van dit jaarverslag is de oorlog uitgebroken in Oekraïne. De Russische dreiging is groot ook richting het Westen. Deze oorlog is vreselijk voor het Oekraïense volk en levert ook voor ons onzekerheid en onveiligheid op. De vrijheid na de 2^e wereldoorlog is kostbaar en kwetsbaar, wij hopen deze te behouden. Voor DGW betekent deze oorlog een toename van vluchtelingen uit de Oekraïne in Rijssen-Holten die gehuisvest moeten worden. Wij hebben de gemeente aangeboden te helpen bij het huisvesten van deze groep. Een lastige opgave in de huidige markt waar elke vrijgekomen huurwoning zeer gewild en schaars is. De afgelopen paar weken krijgen wij ook signalen dat de bouwmaterialen en daarmee de bouwkosten door schaarste enorm stijgen. Dit gaat consequenties hebben voor onze plannen in de nabije en wat verdere toekomst. In 2022 gaan de effecten duidelijk worden en gaan we indien nodig plannen aanpassen of herzien.

Ondanks deze moeilijke wereldsituatie gaan wij in Rijssen door met onze opgave huurders en woningzoekenden zo goed, betaalbaar en prettig te huisvesten. In 2022 gaan wij aan de slag met onze nieuwe koers. We gaan de uitvoering opstarten van de vijf opdrachten die wij ons gesteld hebben.

1. Wonen betaalbaar houden

Het nieuwe huurbeleid wordt naar verwachting komend voorjaar vastgesteld en vervolgens geïmplementeerd. De belangrijkste uitgangspunten zijn; betaalbaar voor de doelgroep (ruim 80% van het aanbod onder de 1^e aftoppingsgrens), evenwicht in prijs en kwaliteit en natuurlijk moet De Goede Woning ook financieel gezond blijven. Hiervoor gaan wij o.a. een tweehurenbeleid invoeren.

2. Verduurzamen van onze woningen

Ons doel om in 2035 CO₂ neutraal te zijn betekent dat wij de komende jaren fors gaan verduurzamen. De komende jaren zetten wij in (tot 2030) op de isolatie van de schil van onze woningen isoleren (trias energetica). Een aanbestedingsprocedure loopt voor de verduurzaming vanaf 2022 van 227 woningen.

3. Een thuis voor iedereen

Wij willen dichtbij zijn en makkelijk bereikbaar. Om onze dienstverlening te verbeteren vernieuwen wij in 2022 onze website en krijgen woningzoekenden met het nieuwe gezamenlijke aanbodsysteem meer inzicht en betere dienstverlening bij het zoeken naar een huurwoning. Wij streven er ook naar dat actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar een passende huurwoning vinden. Dit zal de komende periode extra aandacht vragen door de tekorten op de woningmarkt en de toestroom van doelgroepen zoals statushouders.

4. De kwetsbaarheid van onze bewoners beperken

Wij werken eraan dat iedereen in de samenleving meedoet en zolang mogelijk zelfstandig woont. Wij versterken vitale wijken en noaberschap. In 2022 gaan wij de eerste wijkvisie maken om op wijkniveau te bepalen welke acties hiervoor nodig zijn. Samen met de gemeente en Viverion willen wij ook buurtbemiddeling aan gaan bieden om huurders beter te helpen bij onderlinge strubbelingen.

5. Samenwerken om dichtbij te zijn

Wij willen actief samenwerken in sociale netwerken en als kleine organisatie minder kwetsbaar zijn. Komende periode gaan wij onze samenwerkingsverbanden analyseren en nieuwe kansen verkennen.

Doorontwikkeling organisatie

De doorgevoerde organisatieverandering per 1-1-2021 wordt ook de komende periode gecontinueerd. Het is een proces van continue verbeteren en ontwikkelen zowel van de collega's als in de processen.

O.a. het mutatieproces gaan wij digitaliseren. Ook gaan wij aan de slag met de management informatie. Deze wordt gedigitaliseerd en verbeterd.

DICHTBIJ onze huurders en woningzoekenden. Dat is waar De Goede Woning voor staat en waar wij de komende jaren hard aan gaan werken middels de door ons gestelde vijf opdrachten. Dat kunnen wij niet alleen, dat doen wij graag samen met alle betrokkenen. Want samen zorgen wij voor plezierig wonen in onze gemeente.

Rijssen, maart 2022

Erna Mobach, directeur-bestuurder

8 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1 Inleiding

Ook het jaar 2021 werd getekend door het coronavirus. Het jaar startte en eindigde in een lockdown.

Ondanks dat hebben we in 2021 als RvC invulling kunnen geven aan onze rollen als werkgever van, toezichthouder op en klankbord voor de bestuurder en organisatie van De Goede Woning en hebben we de contacten met stakeholders kunnen onderhouden.

De helft van de RvC vergaderingen heeft online plaatsgevonden. De werksessie over het huurbeleid met RvC, Huurdersraad en het MT kon helaas niet fysiek plaatsvinden en is omgezet in een teams vergadering. Ook de netwerkbijeenkomsten van WoON, het Twents samenwerkingsverband van woningcorporaties, waren digitaal.

Voor onze voorzitter Wout Lourens was 2021 zijn laatste jaar als voorzitter en lid van de RvC. Het afscheid van onze gewaardeerde voorzitter dat in december gepland stond kon helaas ook geen doorgang vinden. Het officiële afscheid wordt doorgeschoven naar het voorjaar van 2022. Met de leden van de RvC en de bestuurder en de vrouw van de voorzitter, zijn tijdens een lunchbijeenkomst op 13 december de werkzaamheden van dhr. W. Lourens afgesloten.

In dit jaarverslag worden de activiteiten van de RvC in 2021 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 2021 door RvC-leden behaalde PE-punten.

8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC

Toezicht

Leidraad voor het toezicht zijn de externe en interne kaders. Het externe toezichtkader bestaat uit de wet en regelgeving, zoals de Woningwet en de wet Bestuur en Toezicht en kaders vanuit de sector, zoals de Aedescode en de Governance Code Woningcorporaties. De interne kaders worden gevormd door de toezichtvisie, het toetsingskader en de statuten. In de Governance jaaragenda staan de onderwerpen die in de jaarplanning van de RvC terug moeten komen. In de Governance jaaragenda wordt onderscheid gemaakt tussen onderwerpen die jaarlijks moeten worden behandeld en optionele zaken die alleen wanneer deze relevantie hebben, op de agenda worden geplaatst. Daarnaast wordt aangegeven welke onderwerpen ter goedkeuring en welke ter behandeling zijn.

Werkgever

De remuneratiecommissie voert elk jaar een planningsgesprek, een voortgangsgesprek en een beoordelingsgesprek met de bestuurder.

Klankbord

De beeld- en oordeelsvormende agendapunten tijdens de vergaderingen geven gelegenheid voor de klankbord- en adviesfunctie van de RvC. Daarnaast komt de klankbord- en adviesfunctie naar voren in het maandelijkse bilaterale overleg tussen de voorzitter van de RvC en bestuurder.

8.3 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen

De RvC is in het afgelopen jaar zes keer voor een reguliere vergadering bijeen geweest. Aan het begin van elke vergadering is er een vooroverleg geweest waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

Naast de reguliere vergaderingen heeft in mei een online werksessie met de Huurdersraad en het MT over het huurbeleid plaatsgevonden. Voorafgaand aan de RvC vergadering in oktober is er een bijeenkomst met de Huurdersraad geweest.

De RvC heeft in 2021 de volgende besluiten genomen:

- 26 april 2021: Vaststellen jaarrekening en jaarverslag 2020
- 26 april 2021: Het aanbestedingsbestek voor de selectie van een nieuwe accountant wordt vastgesteld
- 26 april 2021: Roland Cornelissen wordt per 1 juni 2021 benoemd tot (huurders)commissaris
- 26 april 2021: De RvC stemt in met het ontslagverzoek van Wout Lourens per 1 januari 2022
- 26 april 2021: Het inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt door de RvC goedgekeurd
- 28 juni 2021: Het ondernemingsplan 2021-2025 “De Goede Woning, Dichtbij” wordt goedgekeurd
- 28 juni 2021: Het bod aan de gemeente wordt goedgekeurd
- 28 juni 2021: Om geborgde leningen bij het WSW te kunnen blijven aantrekken, gaat de RvC over tot goedkeuring van het bestuursbesluit tot ondertekening van de addenda en het aangaan van de obligolening. Daarnaast stemt de RvC in met een nieuwe volmacht, dit mandaat wordt afgegeven voor de komende jaren
- 28 juni 2021: De RvC benoemt Roland Cornelissen tot lid van de remuneratiecommissie
- 13 september 2021: De RvC benoemt Verstegen als nieuwe accountant, ingaande per boekjaar 2022
- 25 oktober 2021: De RvC geeft haar goedkeuring aan de begroting 2022
- 25 oktober 2021: De RvC geeft haar goedkeuring aan het treasuryjaarplan
- 25 oktober 2021: Het (kaderstellende) investeringsvoorstel voor de bouw van 20 wooneenheden in het Opbroek wordt goedgekeurd
- 25 oktober 2021: De financieringsstrategie, waarbij vooruit wordt gekeken naar alle nieuwbouw- en verduurzamingsinvesteringen tot 2030, wordt goedgekeurd.
- 25 oktober 2021: De RvC geeft haar goedkeuring voor het besluit tot leningruil Vestia
- 13 december 2021: Voor 2022 worden Gerard Beltman en Herman Zwiers aangesteld om in geval bij ontstentenis van de gehele RvC tijdelijk als waarnemend commissaris van De Goede Woning te functioneren met als doel zo spoedig mogelijk te voorzien in de benoeming van een nieuwe RvC.
- 13 december 2021: Janita van Riggelen wordt benoemd per 1 januari 2022 als nieuwe voorzitter van de RvC

Naast de jaarlijkse agendapunten zijn de volgende onderwerpen in 2021 aan de orde geweest:

- Duurzaamheidsbeleid. Toelichting door de manager Vastgoed, Evert-Jan Voortman. Het beleid heeft de herijkte portefeuillestrategie als basis en een energie neutrale woningvoorraad in 2035 als doel. Het streven is de verduurzaming woonlasten neutraal uit te voeren.
- Beleidsplan Informatisering en Automatisering. Aan de hand van een ‘Poster’ is het doel en de planning uitgelegd.
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Manager Vastgoed, Evert-Jan Voortman heeft toegelicht hoe het opgestelde beleid bijdraagt aan een professioneel, transparant en efficiënt proces, de beheersbaarheid van risico’s bij inkoop en verantwoording van keuzes.
- Het ondernemingsplan. Een extra themavergadering over het ondernemingsplan met de stakeholder in januari is niet doorgegaan. In plaats daarvan stond dit onderwerp op de agenda van de reguliere vergadering in april. De RvC heeft feedback kunnen geven op een concept versie van het plan. De input van de RvC en huurdersraad is verwerkt in het definitieve plan dat in oktober is vastgesteld.
- Regionaal woonvindsysteem. De bestuurder heeft aan de hand van een presentatie de werking, voordelen en planning van het Twents woonvindsysteem uitgelegd. In de volgende vergaderingen heeft zij de RvC op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.
- Opgaven en Middelen. Aan de hand van stellingen is er eerst in een RvC vergadering en daarna met de Huurdersraad gepeild in hoeverre de RvC en de Huurdersraad bereid zijn tot het ondersteunen van andere corporaties.

- Huurbeleid. De input die de bestuurder tijdens een werksessie in mei heeft opgehaald bij de Huurdersraad en de RvC is verwerkt in een huurbeleid dat in december in conceptvorm door de Manager Wonen, Linda Luimes is gepresenteerd aan de RvC.
- Investeringsvoorstel 20 BEBO woningen Opbroek.
- Zelfevaluatie. Tijdens de februari vergadering heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden. Aan de hand van stellingen, die gebaseerd waren op de uitkomst van de evaluatie in 2020, is het functioneren van de RvC als geheel en de leden afzonderlijk besproken. In 2022 zal er weer een zelfevaluatie plaatsvinden met externe begeleiding.
- Selectie en benoeming nieuwe accountant.
- Selectie en benoeming op voordracht van de huurdersraad van Roland Cornelissen als lid van de RvC. Hij vervangt Dianne Baan die in juni afscheid heeft genomen.
- Afscheid van de voorzitter. Wout Lourens heeft in april middels een brief bevestigd dat hij per 1-1-2022 zijn taak als voorzitter wil overdragen en stoppen als lid van de RvC. Besloten is dat de RvC met 4 leden zal doorgaan en Janita van Riggelen de taak van voorzitter op zich zal nemen. Het besluit om het aantal RvC leden van 5 naar 4 terug te brengen wordt in de loop van 2022 geëvalueerd.

8.4 Verslag commissies

Verslag auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2021 uit Gabriël Kaplan, voorzitter en Herman Kreijkes, 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 informatievervalsing 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 2021 vijf 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.

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 2020;
- Begroting 2022 inclusief liquiditeitsprognoses waarbij de vertaling van de duurzaamheidsopgave en de ambitie te vertalen in scenario's expliciet besproken is;
- Accountantsverslag 2020 en managementletter;
- investeringsvoorstel BeBo woningen in 't Opbroek, investeringsvoorstel Renovatie 227 woningen;
- Mogelijkheden en rol externe controlfunctie;
- Treasuryjaarplan 2022

De RvC is kritisch op de werkzaamheden van de accountant. In 2021 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 2020 en een vooruitblik op de controle over

boekjaar 2021. 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 2021. Vanaf boekjaar 2022 is de controleopdracht verstrekt aan Verstegen accountants. Hier heeft een uitgebreid aanbestedingsproces aan ten grondslag gelegen. Op basis van de inschrijvingen, presentaties en de vooraf gestelde selectiecriteria is de keuze gevallen op Verstegen.

Verslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2021 tot 1 juni uit Dianne Baan, voorzitter en Janita van Riggelen, lid. Na het aftreden van Dianne Baan, in verband met het einde van de zittingstermijn, heeft Janita van Riggelen het voorzitterschap overgenomen en is Roland Cornelissen als lid toegetreden.

Aan het begin van 2021 hebben de voorzitter en de remuneratiecommissie de zelfevaluatie voorbereid en begeleid. Aan het einde van het jaar zijn de voorbereidingen begonnen voor de zelfevaluatie in 2022 onder begeleiding van een externe partij. Tijdens deze evaluatie zal het principebesluit van de RvC om per 1 januari 2022 van 5 commissarissen terug te gaan naar 4 leden worden uitgewerkt en gereflecteerd.

In januari is gestart met de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris als opvolging van Dianne Baan. Het functieprofiel en de advertentietekst zijn, na goedkeuring door de huurdersraad, in 2020 in de decembervergadering van de RvC vastgesteld. Na gesprekken, die gevoerd zijn door huurdersraad en beide huurderscommissarissen is Roland Cornelissen voorgedragen aan de RvC. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is hij in de april vergadering van 2021 benoemd tot commissaris.

De remuneratiecommissie heeft in 2021 in het kader van de beoordelingscyclus drie gesprekken met de bestuurder gevoerd. Begin februari het planningsgesprek, in mei het voortgangsgesprek en in november het beoordelingsgesprek. In het laatste gesprek zijn de resultaten van de 360 graden feedback gesprekken over het functioneren van de bestuurder met Ard Ligtenberg, lid van het MT van De Goede Woning, wethouder D. Wessels van de gemeente Rijssen-Holten en mw. T. Garritsen, bestuurder van Viverion, aan de orde geweest. Van de gesprekken is verslag uitgebracht in de RvC-vergadering.

In september 2022 is het 4 jaar geleden dat Erna Mobach aangesteld is tot directeur-bestuurder van De Goede Woning. De RvC is zeer tevreden over het functioneren van de bestuurder en wil graag met haar verder. In de decembervergadering heeft de remuneratiecommissie een plan van aanpak en een planning voor de herbenoeming aan de RvC voorgelegd.

8.5 Tot slot

De RvC wil de bestuurder Erna Mobach, het MT bestaande uit Ard Ligtenberg, Evert Jan Voortman en Linda Luimes en alle medewerkers bedanken voor de inspanningen die zij in 2021 hebben geleverd. Opnieuw een belangrijk jaar waarin de organisatieontwikkeling verder zijn beslag heeft gekregen en belangrijke documenten als het ondernemingsplan is vastgesteld en het huurbeleid is voorbereid.

De bestuurder heeft met MT en medewerkers het jaarverslag over 2021 opgesteld. Daarin is de door BDO gecontroleerde jaarrekening opgenomen. 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. De RvC heeft vastgesteld dat de middelen van De Goede Woning uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend. Alle activiteiten van De Goede Woning 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 De Goede Woning betrokken belanghebbenden aan een inzichtelijke verantwoording over onze werkzaamheden.

8.6 Ondertekening

Rijssen, 25 april 2022
De Raad van Commissarissen

ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman, voorzitter

G. (Gabriël) Kaplan MSc

H. (Herman) Kreijkes RA

R. (Roland) Cornelissen

BIJLAGE 1 (VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN)

Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2021 bestond de RvC van de Christelijke Woningstichting De Goede Woning uit de volgende leden:

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
W. Lourens	01-06-1947	Voorzitter	Algemeen	Gepensioneerd	Ambassadeur Ver. Schuldhelpmaatje Ned.
Ir. J. van Riggelen - Braakman	03-07-1961	Lid	Vastgoed Bouweducatie Scholing en advisering Woon-consumenten-organisatie	Docente Saxion Hogescholen Zelfstandig Ondernemer (Bouwwijs)	
G. Kaplan, MSc.	23-08-1987	Lid	Financiën Bedrijfseconomie Volkshuisvesting Vastgoed	Manager Bedrijfsvoering & Vastgoed bij Vechtdal Wonen Zelfstandig ondernemer (GK Interim en Advies)	
H. Kreijkes, RA	24-11-1967	Lid	Financiën Bedrijfseconomie Fiscaliteiten Privacy en IT	Senior Tax & IT audit manager Pon Holdings	Ouderling-kerkrentmeester / penningmeester Hervormde Gemeente
R.J. Cornelissen	14-02-1971	Lid	Volkshuisvesting Samenlevingsontwikkeling Bewonersbelangen Personeel en organisatie	Ondernemer Locohippo / Jakkes animatiestudio	

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
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
R.J. Cornelissen	01-06-2021	01-06-2025	01-06-2029

De Raad van Commissarissen van De Goede Woning heeft uit zijn midden een remuneratiecommissie en auditcommissie ingesteld. Deze commissies waren in 2021 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	J. Van Riggelen- Braakman	01-01-2017	01-01-2021	01-01-2025
Remuneratie- commissie	R.J. Cornelissen	01-06-2021	01-06-2025	01-06-2029

PE-punten

In de GovernanceCode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen.

Naam	Aantal behaalde PE-punten 2021	Minimaal aantal in 2021 te behalen punten
H.G.G. Mobach-Donderwinkel, bestuurder	32,5 in 2021 (161,5 in periode 2019-2021)	36
W. Lourens, voorzitter	5	5
J. Van Riggelen-Braakman	6	5
G. Kaplan	14	5
H. Kreijkes	17	5
R.J. Cornelissen	6	2

9 KENGETALLEN

Woningbezit					
	2021	2020	2019	2018	2017
Woning/woongebouwen	1.498	1.499	1.457	1.459	1.457
Garages	71	71	71	78	77
Overig onroerend goed	1	1	2	2	2
	<u>1.570</u>	<u>1.571</u>	<u>1.530</u>	<u>1.539</u>	<u>1.536</u>

Mutaties in woningbezit					
	2021	2020	2019	2018	2017
Nieuwbouw	-	15	-	5	3
Verworven	-	31	-	1	-
Verkocht	1	5	2	3	1
Aantal uit exploitatie door sloop	-	-	7	-	-

Kwaliteit					
	2021	2020	2019	2018	2017
Planmatig en groot onderhoud per VHE	1.580	790	1.247	1.229	1.155
Dagelijks en mutatie onderhoud per VHE	734	616	657	624	592

Het verhuren van woningen					
	2021	2020	2019	2018	2017
Gemiddeld aantal reacties	59	32	25	29	25
Verhuringen	76	119	109	115	100
Huurachterstand in %	0,38	0,49	0,55	0,52	0,57
Huurderving (€)					
leegstand in %	0,22	0,22	0,33	0,25	0,31

Financiële continuïteit					
	2021	2020	2019	2018	2017
Solvabiliteit	86	84	84	82	78
Solvabiliteit op basis beleidswaarde	67	61	64	63	-
Rente dekkingsgraad	4,2	5,1	2,4	3,4	2,5
Loan to value (marktwaaarde)	14	16	16	17	20
Loan to value (beleidswaarde)	32	39	36	36	-
Nominale waarde langlopende leningen per vhe	21.700	21.900	20.820	20.654	21.421
Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheid per VHE	2.138	1.880	1.721	1.721	1.543

Personele bezetting					
Totaal personeelsbezetting in fte's					
	2021	2020	2019	2018	2017
a. middelen	2,2	2,6	2,6	2,5	2,5
b. vastgoed	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
c. woondiensten	4,2	1,2	2,5	2,5	2,5
d. secretariael	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
e. directeur-bestuurder	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0
Totaal	11,3	8,7	10,0	10,0	10,0

Gedurende het jaar is door middel van externen 0,26 FTE ingeleend (2020: 1,67 FTE) ten behoeve van woondiensten.

JAARREKENING 2021

1. Balans per 31 december 2021
2. Winst-en-verliesrekening over 2021
3. Kasstroomoverzicht 2021
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
5. Toelichting op de balans per 31 december 2021
6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021
7. Overige informatie

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	234.765.168	200.435.355
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.724.829	7.094.851
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.503	151.761
	<u>242.508.500</u>	<u>207.681.967</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.055.978	1.106.612
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	91.772	-
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>243.656.250</u>	<u>208.788.579</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	235.271
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	65.861	77.523
Belastingen en premies sociale verzekeringen	672.947	246.038
Overige vorderingen en overlopende activa	55.349	124.455
	<u>794.157</u>	<u>448.016</u>
Liquide middelen (6)	1.662.997	879.343
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>2.457.154</u>	<u>1.562.630</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>246.113.404</u></u>	<u><u>210.351.209</u></u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		149.074.944	117.362.284
Overige reserves		26.978.529	48.156.792
Resultaat boekjaar		35.057.718	10.534.396
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		211.111.191	176.053.472
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		1.325.673	1.063.637
Overige voorzieningen		22.740	22.619
TOTAAL VOORZIENINGEN		1.348.413	1.086.256
Langlopende schulden	(9)		
Leningen kredietinstellingen en overige leningen		31.975.435	31.628.992
Overige schulden		40.612	42.436
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN		32.016.047	31.671.428
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		860.266	860.266
Schulden aan leveranciers		312.223	216.528
Overlopende passiva		465.264	463.259
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		1.637.753	1.540.053
TOTAAL PASSIVA		246.113.404	210.351.209

2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	10.207.355	9.940.058
Opbrengsten servicecontracten	(12)	168.308	172.005
Lasten servicecontracten	(13)	-168.308	-172.005
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-736.036	-837.653
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.503.321	-2.110.331
Overige directe operationele lasten	(16)	-1.584.322	-1.729.553
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.383.676	5.262.521
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	639.500	1.089.000
Toegerekende organisatiekosten		-7.674	-5.711
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-341.114	-1.084.606
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		290.712	-1.317
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-1.810.425	-2.596.759
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	34.553.580	9.730.649
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		32.743.155	7.133.890
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	87.989	69.638
Kosten overige activiteiten	(21)	-23.122	-14.315
Nettoresultaat overige activiteiten		64.867	55.323
Overige organisatiekosten	(22)	-981.684	-252.920
Leefbaarheid	(23)	-162.242	-167.170
Bedrijfsresultaat		36.338.484	12.030.327
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	8.411	19.199
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-724.186	-734.842
Financiële baten en lasten		-715.775	-715.643
Resultaat voor belastingen		35.622.709	11.314.684
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(26)	-564.991	-780.288
Resultaat na belastingen		35.057.718	10.534.396

3. KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.219.017		9.943.376	
Vergoedingen	168.308		170.727	
Overige bedrijfsontvangsten	64.573		58.374	
Ontvangen interest	8.411		18.988	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.460.309		10.191.465
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-826.310		-667.211	
Onderhoudsuitgaven	-2.986.548		-1.680.897	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.278.252		-1.458.389	
Betaalde interest	-736.349		-755.750	
Verhuurderheffing	-1.168.056		-1.330.428	
Leefbaarheid	-41.173		-42.553	
Vennootschapsbelasting	-1.061.109		-1.187.334	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-8.097.797		-7.122.562
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.362.512		3.068.903
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		639.500		1.089.000
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-1.786.716		-1.986.858	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-2.950.592	
Investerings overig	-36.237		-2.556.554	
Externe kosten bij verkoop	-7.674		-5.711	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-1.830.627		-7.499.715
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-1.191.127		-6.410.715
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.191.127		-6.410.715

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		1.472.535		3.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.860.266		-707.523	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-637.815	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-1.860.266		-1.345.338
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-387.731		2.154.662
Toename (afname) van geldmiddelen		783.654		-1.187.150
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	879.343		2.066.493	
Liquide middelen per 31 december	1.662.997		879.343	
		783.654		-1.187.150

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 25 april 2022.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2021 heeft als gevolg van een aanpassing van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Door het aanpassen van RJ645.212 en 217 is de verwerking van (investeringen in) 'vastgoed in exploitatie' respectievelijk 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' verduidelijkt. Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft sprake van 'vastgoed in exploitatie'. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder 'vastgoed in exploitatie' opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgings- dan wel vervaardigingsprijs. Investerings in bestaand bezit gaan niet meer via 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie'. In de regelgeving is geen overgangsbepaling opgenomen voor de effecten van de aanpassingen in presentatie van (investeringen in) vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. De vergelijkende cijfers zijn derhalve aangepast. Het verloopoverzicht van 'vastgoed in exploitatie' en 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie' zijn gewijzigd. Het saldo eind 2020 van beide posten is echter ongewijzigd. Deze wijziging heeft geen effect op het resultaat en eigen vermogen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

Het 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 inachtname van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2021 toegepast.

Afschrijvingen

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met de waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

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.

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. Tenaanzien 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.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Hieronder is verder begrepen het niet Daeb vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

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 herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Voorziening pensioenen

De 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 vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Kortlopende schulden

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

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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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 verhuurderheffing, 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-afrekbare 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 2021 " 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.

GESCEIDEN 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 (2021: > € 752,33) 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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	200.435.355	186.359.331	7.094.851	6.866.554
<i>Mutaties</i>				
Aankoop	-	2.950.592	-	-
Onrendabele investeringen	-280.425	-2.523.768	-	-
Investerings verbetering	1.838.916	2.017.192	-	16.564
Desinvesteringen	-105.843	-856.624	-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-1.063.637	1.063.637	-	-
Waardeverandering via het resultaat	33.923.602	9.518.916	629.978	211.733
STEP-subsidies	17.200	-	-	-
Overboeking in ontwikkeling naar exploitatie	-	2.141.350	-	-
Herclassificatie naar voorraad woningen	-	-235.271	-	-
Totaal mutaties 2021	34.329.813	14.076.024	629.978	228.297
Boekwaarde per 31 december	234.765.168	200.435.355	7.724.829	7.094.851

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 Marktwaaarde 2021.

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	13,80%	7,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploiteerscenario	1.278-1.806	1.278-1.806	1.278-1.806	1.278-1.806	1.278-1.806	1.278-1.806	1.278-1.806
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploiteerscenario	1.104-1.918	1.104-1.918	1.104-1.918	1.104-1.918	1.104-1.918	1.104-1.918	1.104-1.918
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeneid (extr. muraal) bij doorexploiteerscenario	1.052-1.976	1.052-1.976	1.052-1.976	1.052-1.976	1.052-1.976	1.052-1.976	1.052-1.976
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenario	757-1.083	757-1.083	757-1.083	757-1.083	757-1.083	757-1.083	757-1.083
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenario	661-1.182	661-1.182	661-1.182	661-1.182	661-1.182	661-1.182	661-1.182
Beheerkosten – EGW	467	467	467	467	467	467	467
Beheerkosten – MGW	459	459	459	459	459	459	459
Beheerkosten – zorgeneid (extra muraal)	423	423	423	423	423	423	423
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeil-datum 1 januari)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,526%	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	0,459%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	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%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij door- exploiteren	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Mutatiekans bij uitponen	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Verkoopkosten bij uitponen, als percentage van de leegwaarde	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Disconteringsvoet	6,25%-7,10%	6,25%-7,10%	6,25%-7,10%	6,25%-7,10%	6,25%-7,10%	6,25%-7,10%	6,25%-7,10%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,9%	2,0%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,30 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud	€ 12,20 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%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud-	€ 56,00 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud- garagebox	€ 187,00 per jaar						
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29,00 per jaar						
Beheerkosten - garagebox	€ 40,00 per jaar						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed							
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,9%	2,0%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,70 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud	€ 12,20 per m2 bvo						
Marketing	14 % 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)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet	6,00%-	6,00%-	6,00%-	6,00%-	6,00%-	6,00%-	6,00%-
	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%

De Goede woning waardeert haar maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed volgens de full-versie. Hiervoor is gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

- Disconteringspercentage
- Exit Yield

Beleidswaarde

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

	2021	2020
Eengezinswoningen (EGW)	69.074	52.491
Meergezinswoningen (MGW)	24.881	21.921
Maatschappelijk onroerend goed	764	803
Zorgvastgoed	8.427	8.500
Parkeergelegenheden	416	420
Totaal	103.562	84.135
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-242.490	-207.530
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	- 138.928 .	-123.395

Uitgangspunten beleidswaarde

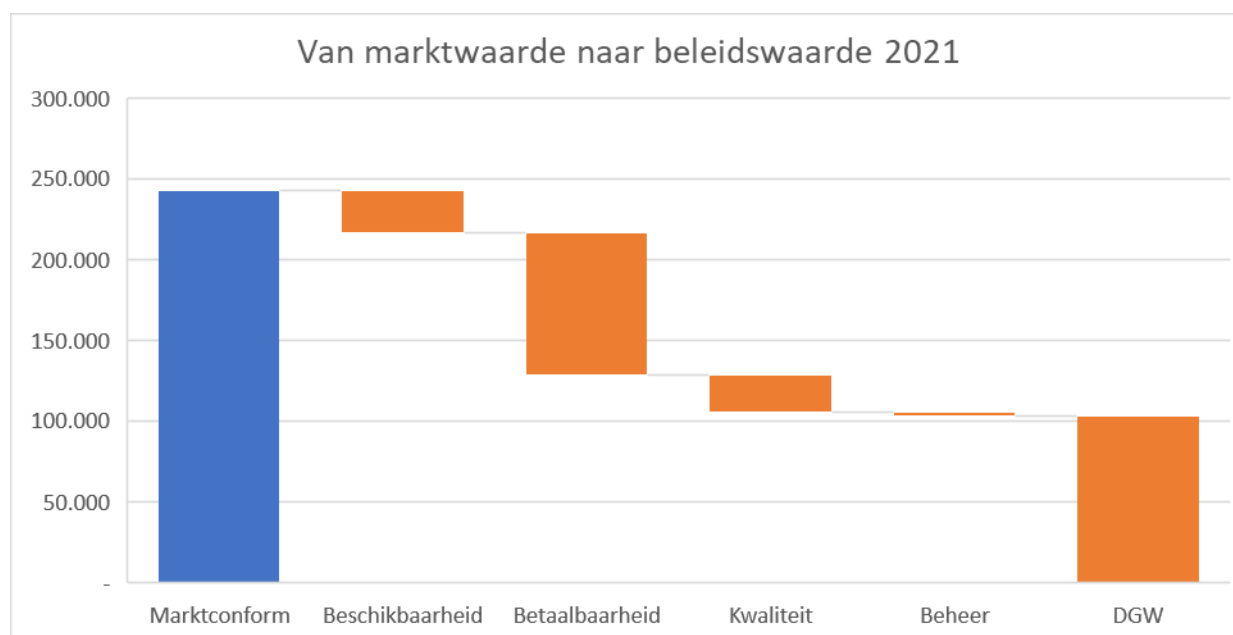
De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit 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 2021		Effect op marktwaarde 2020	
	x € 1.000	In % MW	x € 1.000	In % MW
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	242.490	100 %	207.530	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-25.715	-11 %	-26.229	-13 %
Stap 2: betaalbaarheid	-88.340	-36 %	-81.445	-39 %
Stap 3: kwaliteit	-22.951	-9 %	-15.499	-7 %
Stap 4: beheer	-1.922	-1 %	-222	0 %
Beleidswaarde	103.562	43 %	84.135	41 %

Watervalgrafiek:

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



Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet	5,90 %
Streefhuur per maand	€ 556,06 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.896 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 beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 8.820 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 7.128 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 8.805 lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	151.761	151.761
<i>Mutaties</i>		
Investerings verbeteringen	18.503	-
Investerings - nieuwbouw	52.566	2.512.973
Onrendabele top	-1.530.000	-72.991
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-	-2.141.350
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.325.673	-298.632
Totaal mutaties 2021	-133.258	-
Boekwaarde per 31 december	18.503	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	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.573.485	1.483.691
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-466.873	-400.045
Herrekende stand per 1 januari	<u>1.106.612</u>	<u>1.083.646</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	35.871	90.480
Desinvesteringsen	-200	-
Afschrijvingen	-86.305	-67.514
Totaal mutaties 2021	<u>-50.634</u>	<u>22.966</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.055.978</u>	<u>1.106.612</u>

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

Kantoorgebouw € 930.094
Automatisering € 27.172
Inventaris € 38.433
Bedrijfsauto's € 60.279

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

Latente belastingvordering(en)

	2021	2020
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Toename	91.772	-
Stand per 31 december	91.772	-

Dit betreft het fiscale verschil in waardering inzake de volkshuisvestelijke bijdrage met betrekking tot de Vestia leningruil. De verwachting is dat deze latente vordering geheel binnen 12 maanden na balansdatum wordt verrekend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

2021	2020
€	€

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Voorraad ten behoeve van verkoop - 235.271

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

5. Vorderingen

2021	2020
€	€
Huurdebiteuren	
Zittende huurders	38.520 48.929
Vertrokken huurders	27.341 28.594
	65.861 77.523

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2021 bedraagt 0,38% (2020 0,49%) van de ontvangen huren.

Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2021.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	647.546	243.200
Omzetbelasting	25.401	2.838
	<u>672.947</u>	<u>246.038</u>

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>55.349</u>	<u>124.455</u>
--------------------	---------------	----------------

Overlopende activa

Vooruitbetaalde assurantiepremie	6.749	6.847
Bijdragen woningaanpassingen	1.253	1.253
STEP-subsidie	46.000	115.400
Diverse vorderingen	1.347	955
	<u>55.349</u>	<u>124.455</u>

6. Liquide middelen

Rabobank RC	1.162.997	379.343
Rabobank doelrekening	500.000	500.000
	<u>1.662.997</u>	<u>879.343</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2021	2020
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	146.737.693	115.626.315
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.337.251	1.735.969
	<u>149.074.944</u>	<u>117.362.284</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	109.207.862	1.503.707	110.711.569
Realisatie uit hoofde van verkoop	-529.971	-	-529.971
Mutatie boekjaar	6.948.424	232.262	7.180.686
Stand per 31 december 2020	<u>115.626.315</u>	<u>1.735.969</u>	<u>117.362.284</u>
Stand per 1 januari 2021	115.626.315	1.735.970	117.362.285
Realisatie uit hoofde van verkoop	-89.553	-	-89.553
Mutatie boekjaar	31.200.931	601.281	31.802.212
Stand per 31 december 2021	<u>146.737.693</u>	<u>2.337.251</u>	<u>149.074.944</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	48.156.792	40.043.523
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	10.534.396	14.763.985
Mutatie herwaarderingsreserve	-31.802.211	-7.180.686
Overige mutaties overige reserve	89.552	529.970
Stand per 31 december	<u>26.978.529</u>	<u>48.156.792</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2021	2020
	€	€
<i>Voorzieningen onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	1.063.637	298.632
Dotatie	1.325.673	765.005
Onttrekking	-1.063.632	-
Stand per 31 december	<u>1.325.673</u>	<u>1.063.637</u>

Overige voorzieningen

Uitgestelde beloningen	<u>22.740</u>	<u>22.619</u>
------------------------	---------------	---------------

Uitgestelde beloningen

Stand per 1 januari	22.619	19.794
Dotatie	121	2.825
Stand per 31 december	<u>22.740</u>	<u>22.619</u>

9. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen en overige leningen

Lening kredietinstellingen	31.241.261	31.628.992
Agio Vestia lening	734.174	-
	<u>31.975.435</u>	<u>31.628.992</u>

Overige leningen

Stand per 1 januari	-	637.815
Aflossing	-	-637.815
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Lening kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	32.489.258	29.696.781
Opgenomen gelden	1.472.535	3.500.000
Aflossing	-1.860.266	-707.523
Stand per 31 december	32.101.527	32.489.258
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-860.266	-860.266
Saldo per 31 december	31.241.261	31.628.992

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 38,7 miljoen.

Het schuldrestant van de leningportefeuille per balansdatum is volledig door het WSW geborgd.

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%	1.000				
0% - 1%	7.662	1 tot 6 mnd		< 5 jaar	3.471
1% - 2%	5.416	6 mnd tot 1 jaar		> 5 jaar	28.631
2% - 3%	2.788	1 tot 5 jaar	2.058		
3% - 4%	14.312	5 tot 10 jaar			
4% - 5%	923	> 10 jaar	10.702		
5% ->	0				

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

<i>Agio Vestia lening</i>	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	734.174	-
Saldo per 31 december	734.174	-

	2021	2020
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	40.612	42.436
Ontvangen waarborgsommen	42.436	44.344
Boekwaarde per 1 januari	42.436	44.344
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	-1.824	-1.908
Saldo per 31 december	40.612	42.436

10. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Leningen	860.266	860.266
----------	---------	---------

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	312.223	216.528
-------------	---------	---------

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	465.264	463.259
---------------------	---------	---------

Overlopende passiva

Vakantiedagen	23.663	21.781
Accountantskosten	35.814	27.467
Niet vervallen rente	309.501	321.665
Te verrekenen servicekosten	15.389	20.031
Vooruitontvangen huur	50.566	43.411
Diversen	30.331	28.904
	465.264	463.259

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 20.195.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft De Goede Woning een aangegane obligolening van € 842.000 die niet is getrokken.

Deze obligolening kan worden getrokken 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 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	10.135.346	9.840.852
Garages	34.328	33.873
Maatschappelijk vastgoed	80.929	94.864
	<u>10.250.603</u>	<u>9.969.589</u>
Huurderving wegens leegstand	-40.839	-27.100
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.409	-2.431
	<u>10.207.355</u>	<u>9.940.058</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>168.308</u>	<u>172.005</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

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

13. Lasten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>168.308</u>	<u>172.005</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende afschrijvingen	43.564	31.056
Toegerekende lonen en salarissen	312.387	213.668
Toegerekende sociale lasten	57.907	54.989
Toegerekende pensioenlasten	40.854	39.193
Toegerekende beheerkosten	281.324	498.747
	<u>736.036</u>	<u>837.653</u>

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

	2021	2020
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	618.000	468.000
Sociale lasten	116.000	91.000
Pensioenlasten	81.000	84.000
	<u>815.000</u>	<u>643.000</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2021 had de corporatie gemiddeld 15 werknemers in dienst (2020: 11). Dit aantal is gebaseerd op 11,3 (2020:8,7) fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: -).

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	2.362.816	1.185.400
Dagelijks- en mutatieonderhoud	1.112.336	895.461
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	28.169	29.470
	<u>3.503.321</u>	<u>2.110.331</u>

16. Overige directe operationele lasten

Onroerende zaakbelasting	264.243	257.166
Waterschapslasten	102.063	100.365
Verhuurderheffing	1.168.056	1.330.429
Verzekeringen	37.854	29.738
Contributie landelijke federatie	12.106	11.855
	<u>1.584.322</u>	<u>1.729.553</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2021 zijn 3 woningen verkocht waarvan 2 woningen per ultimo 2020 op de balans verantwoord waren als voorraad. 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.

<i>Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)</i>	2021	2020
Verkoopopbrengst	639.500	1.089.000
Af: Toegerekende organisatiekosten	-7.674	-5.711
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-341.114	-1.084.606
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>290.712</u>	<u>-1.317</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afboeking onrendabele investeringen onderh.Proj. - Opbroek fase 2	-1.810.425	-2.596.759

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.553.580	9.730.649
---	------------	-----------

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengst bemiddeling glasfonds	28.084	27.554
Zonnepanelen	29.336	19.579
EPV vergoeding	17.931	8.141
Zonwering De Reling	5.288	4.468
Parkeerplaatsen	5.235	5.220
Resultaat verzekeringsschades	572	2.111
Dakgoten schoonmaken	512	524
Diversen	1.031	2.041
	87.989	69.638

21. Kosten overige activiteiten

Kosten bemiddeling glasfonds	23.122	14.315
------------------------------	--------	--------

22. Overige organisatiekosten

Governance en bestuur	115.582	109.439
Treasury	24.166	10.480
Jaarverslaglegging en control	70.573	72.163
Personeel en organisatie	12.216	52.722
Heffing AW	4.778	8.116
Obligoheffing	20.195	-
Agio Vestia lening	734.174	-
	981.684	252.920

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	61.952	64.394
Fiscale advisering	17.330	16.581
Overige werkzaamheden	2.955	3.446
	82.237	84.421

23. Leefbaarheid

Overige uitgaven leefbaarheid	40.386	42.553
Toerekening indirecte kosten	121.856	124.617
	162.242	167.170

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 25-04-2022

Paraaf: 

Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente diversen	8.411	19.199
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-718.380	-728.121
Rente overige leningen	-	-7.947
Rente rekening-courant banken	-4.188	-2.597
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	-1.618	-210
Rente diversen	-	4.033
	<u>-724.186</u>	<u>-734.842</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:

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-547.229	-989.422
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-109.534	209.134
Latentie volkshuisvestelijke bijdrage	91.772	-
	<u>-564.991</u>	<u>-780.288</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2% (2020: 7%).

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

Commercieel resultaat		35.623
------------------------------	--	--------

Bijtellingsen

Fiscaal geen waardeveranderingen	1.810	
Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	368	
Fiscaal opwaardering o.b.v. WOZ	367	
Beperkt aftrekbare kosten	5	
Boetes	-	
		2.550

Aftrekposten

Fiscaal hogere afschrijvingen mva	27	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	59	
Fiscaal geen opbrengst woningverkopen	231	
Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen	3	
Waardemutatie marktwaarde	34.554	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	1.020	
Energie- en milieu-investeringsaftrek	-	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	10	
		35.904

Belastbaar bedrag 2021		2.269
Afwijkend fiscaal bedrag voorgaande jaren		438
Belastbaar bedrag		2.707

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2021		547
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren		110
Latentie volkshuisvestelijke bijdrage		-92
Belastingdruk in winst- en verliesrekening		565

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	9.875.369	331.986	9.612.636	327.422
Opbrengsten servicecontracten	151.736	16.573	154.909	17.096
Lasten servicecontracten	-153.090	-15.218	-155.219	-16.786
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-722.732	-68.362	-837.403	-250
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.422.129	-81.193	-2.036.544	-73.787
Overige directe operationele lasten	-1.572.544	-11.777	-1.719.066	-10.487
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.156.610	172.009	5.019.313	243.208
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	639.500	-	1.089.000	-
Toegerekende organisatiekosten	-7.674	-	-5.711	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-341.114	-	-1.084.606	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	290.712	-	-1.317	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.810.425	-	-2.596.759	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.923.602	629.978	9.518.916	211.733
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.113.177	629.978	6.922.157	211.733
Opbrengsten overige activiteiten	85.380	2.610	66.938	2.700
Kosten overige activiteiten	-23.122	-	-14.315	-
Nettoresultaat overige activiteiten	62.258	2.610	52.623	2.700
Overige organisatiekosten	-921.604	-2.185	-252.920	-
Leefbaarheid	-158.620	-6.462	-163.792	-3.378
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.411	-	19.199	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-724.185	-	-734.892	-
Financiële baten en lasten	-715.774	-	-715.693	-
Resultaat voor belastingen	34.826.759	795.950	10.860.371	454.263
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-564.991	-	-780.238	-
Resultaat na belastingen	34.261.768	795.950	10.080.133	454.263

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Kasstroom uit operationele activiteiten	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	9.886.287	332.730	9.616.368	327.008
Vergoedingen	151.863	16.445	153.859	16.868
Overige bedrijfsontvangsten	61.957	2.616	55.691	2.683
Ontvangen interest	8.411	-	18.988	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	10.108.518	351.791	9.844.906	346.559
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-798.016	-28.294	-636.434	-30.777
Onderhoudsuitgaven	-2.926.787	-59.761	-1.607.736	-73.161
Overige bedrijfsuitgaven	-1.240.128	-38.124	-1.433.045	-25.344
Betaalde interest	-736.349	-	-755.750	-
Verhuurderheffing	-1.168.056	-	-1.330.428	-
Leefbaarheid	-38.572	-2.601	-39.418	-3.135
Vennootschapsbelasting	-1.061.109	-	-1.187.334	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-7.969.017	-128.780	-6.990.145	-132.417
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.139.501	223.011	2.854.761	214.142
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	639.500	-	1.089.000	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.786.362	-354	-1.986.858	-
Investeringen overig	-36.237	-	-2.539.990	-16.564
Externe kosten bij verkoop	-7.674	-	-5.711	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-1.830.273	-354	-7.483.151	-16.564
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.190.773	-354	-6.394.151	-16.564
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.190.773	-354	-6.394.151	-16.564
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	1.472.535	-	3.500.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.860.266	-	-707.523	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-637.815	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-1.860.266	-	-1.345.338	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-387.731	-	2.154.662	-
Toename (afname) van geldmiddelen	560.997	222.657	-1.384.728	197.578

7. OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

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 2021 € 111.000.

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 (€ 111.000).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	H.G.G. Mobach - Donderwinkel
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	79.105
Beloningen betaalbaar op termijn	11.555
<i>Subtotaal</i>	<i>90.660</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	98.667
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	90.660
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 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
Bezoldiging	87.719

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
bedragen x € 1	W. Lourens	G. Kaplan	H.Kreijkes	D.J. Baan-Bloemendaal	J. van Riggelen-Braakman	R.J. Cornelissen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	3.333	8.000	4.666
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100	4.592	11.100	6.508
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	3.333	8.000	4.666
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.	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.	N.v.t.
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	

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 2021 een bezoldiging boven het individueel drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Origineel getekend te Rijssen, 25 april 2022

Directie voor akkoord

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

Raad van commissarissen voor akkoord

Ir. J. (Janita) van Riggelen-Braakman, voorzitter

G. (Gabriël) Kaplan MSc

H. (Herman) Kreijkes RA

R. (Roland) Cornelissen

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 in 2022 als volgt te verwerken:

Resultaat	<u>35.057.718</u>
Toevoeging aan de overige reserves	<u>35.057.718</u>

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 25-04-2022

Paraaf: 

BEZOEKADRES

Jan ter Horststraat 5
7462 AG Rijssen

TELEFOON

0548 37 80 50

E-MAIL

info@dgwrijssen.nl

WEBSITE

www.dgwrijssen.nl

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 2021. 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 61]. 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 2021 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
 - ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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, 25 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

