

Jaarverslag 2022

De Goede Woning
maakt 227 woningen
energiewaardig én
comfortabel

DAT IS
GROEN
THUISKOMEN!

de goede
woning

JAARVERSLAG 2022

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	8
1.4 Omgeving	11
2 Huurders en woningzoekenden	13
2.1 Doelstelling	13
2.2 Betaalbaarheid	13
2.3 Beschikbaarheid	16
2.4 Zorg en 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 Risicomanagement	32
4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing	35
5 Maatschappelijke belanghouders	37
5.1 Stakeholders	37
5.2 Gemeente	37
5.3 Huurdersraad	38
5.4 Overige samenwerking	38
6 Financieel gezond	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet	39
6.3 Resultaat en kasstromen	41
6.4 Kasstromen en financiële positie blijven gezond	41
6.5 Intern en extern toezicht	42
6.6 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen	43
7 Blik op de toekomst	44
8 Verslag raad van commissarissen	46
8.1 Inleiding	46
8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC	46
8.3 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen	47
8.4 Verslag commissies	48
8.5 Tot slot	50
8.6 Ondertekening	50
Bijlage 1 Verslag Raad van Commissarissen	51
9 Kengetallen	53

JAARREKENING 2022	55
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022	56
2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	58
3. KASSTROOMOVERZICHT 2022	59
4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	61
5. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	73
6. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022	86
7. OVERIGE INFORMATIE	93
OVERIGE GEGEVENS	97

VOORWOORD

Voor u ligt het verslag over het afgelopen jaar. Een jaar waarin wij druk bezig zijn geweest om onze volkshuisvestelijke opgave uit te voeren aan de hand van ons, in 2021 vastgestelde, ondernemingsplan.

Het jaar 2022 is getekend door de oorlog in de Oekraïne en de daarbij komende onrust in de wereld. Ook Nederland bevindt zich in een moeilijke en instabiele tijd. De algehele woningnood in Nederland en de grote maatschappelijke opgaves die wij als Nederland hebben; groeiende immigratiestromen, tekorten op de arbeidsmarkt, zorginfarct, stijgende prijzen met ongekend hoge inflatiecijfers en een energiecrisis zorgen voor grote problemen in ons land. De verharding in de samenleving zorgt voor een toenemend onbegrip en groepen mensen die lijnrecht tegenover elkaar staan.

Onze huurders hebben dagelijks te maken met de gevolgen: hoge energierekeningen, dure boodschappen en grote moeite om rond te komen. Als De Goede Woning proberen wij daar waar mogelijk onze huurders te ondersteunen.

De grote opgaven in onze samenleving zorgen voor een kentering in de landelijke politiek richting de woningcorporaties. De sector staat weer in het middelpunt van de belangstelling en krijgt een grote rol toegedicht om het huidige woningtekort op te lossen en woningen te verduurzamen. De verhuurdersheffing wordt eindelijk afgeschaft. Nationale prestatieafspraken zijn deze zomer vastgesteld door het Rijk, Aedes, de Woonbond en VNG. Hierin wordt o.a. de nieuwbouwproductie jaarlijks verdubbeld.

In de volgende hoofdstukken kunt u lezen welke acties en projecten wij opgestart en afgerond hebben in 2022 en welke volkshuisvestelijke bijdrage wij in Rijssen-Holten geleverd hebben. De Goede Woning staat midden in de gemeenschap van Rijssen-Holten en gaat met enthousiasme de komende jaren aan de slag om de vertaling van de landelijke prestatieafspraken naar Rijssen-Holten uit te voeren aan de hand van onze koers uit het ondernemingsplan. 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 gaan wij ervoor zorgen dat zij prettig en comfortabel (energiewaardig) kunnen wonen in een passende woning.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Erna Mobach-Donderwinkel
Directeur-bestuurder

Rijssen, maart 2023

1 SAMENVATTING

1.1 Organisatie

Corona

In 2022 werden de coronamaatregelen langzaam versoepeld na een harde lockdown. Uiteindelijk zijn in maart 2022 de laatste maatregelen opgeheven. Als organisatie konden wij ons weer richten op de ontmoeting, zowel met collega's als met onze huurders en andere stakeholders.

Organisatieontwikkeling

Om onze dienstverlening de komende jaren toekomstbestendig te houden en onze toegevoegde waarde voor de Rijssen-Holtense samenleving te kunnen borgen zijn in 2020 en 2021 een aantal belangrijke veranderingen in onze organisatie doorgevoerd. Vanaf januari 2021 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). Rond de zomer van 2022 hebben wij met alle collega's samen deze organisatieverandering geëvalueerd. Fijn te constateren dat de nieuwe structuur gebracht heeft wat wij vooraf zochten; beleidsontwikkeling op tal van terreinen en directere lijnen door de concentratie van het klantcontact op de afdeling Wonen. Vanzelfsprekend waren er ook nog verbeterpunten; wijkbeheer bleek niet goed te passen in de functie van sociaal consulent. Daarom is na de zomervakantie een servicemedewerker/wijkbeheerder aangesteld. Ook de samenwerking tussen de teams van Wonen en Vastgoed kan procesgerichter en meer in afstemming.

1.2 Ondernemingsplan De Goede Woning dichtbij

In 2022 zijn wij volop aan de slag gegaan met de uitvoering van onze nieuwe koers. 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).

1.3 Gerealiseerde projecten

Wat hebben wij gedaan in 2022?

Afgelopen jaar zijn wij actief bezig geweest met het **toevoegen van passende woningen** aan onze voorraad. Zodat wij meer beschikbare woningen hebben voor woningzoekenden. In het Opbroek zijn wij na de zomervakantie gestart met de bouw van 20 beneden- en bovenwoningen. Zomer 2023 staat de oplevering gepland.



Rond de zomer zijn wij met de gemeente de ontwikkeling van **flexwonen** gestart. Een locatie in Holten vlakbij het station is aangewezen en het investeringsvoorstel is goedgekeurd. Naar verwachting worden net voor de zomervakantie in 2023 21 wooneenheden opgeleverd.

Het jaar is qua verduurzaming grotendeels benut om **de renovatie van 227 woningen voor te bereiden** en aan te besteden. Twee aannemers gaan samen deze woningen vanaf januari 2023 t/m eind 2025 verduurzamen.

Ook als DGW zijn wij bezig met onze eigen ‘‘duurzaamheid’’. Het dak van het kantoor is afgelopen jaar belegd met zonnepanelen. Meer dan de helft van de collega’s komt op de fiets naar het werk; ons fietsenhok is daarom ook flink uitgebreid. We hebben een nieuwe elektrische bedrijf bus aangeschaft.

Voor de verbetering en digitalisering van onze dienstverlening zijn wij aan de slag gegaan met het **vernieuwen van onze website**. Ook nemen wij actief deel in het regionale project om te komen tot **een gemeenschappelijk woonvindstelsel**. Vanaf eind maart 2023 worden onze vrijgekomen woningen aangeboden via www.woninghuren.nl.

Samen met woningstichting Tubbergen en woningstichting Delden verkennen wij de mogelijkheden op samenwerking. In 2022 hebben wij al veel met elkaar uitgewisseld en gedeeld. Dit heeft elke organisatie al verder geholpen. Gezamenlijk zijn wij het project management informatie opgestart met als doel om te komen tot gestandaardiseerde, overzichtelijke en **heldere managementinformatie**.

Samenwerking is voor De Goede Woning belangrijk; Samenwerking vergroot onze horizon en biedt nieuwe kansen en mogelijkheden. Alle collega’s van De Goede Woning zijn zoveel mogelijk actief in de netwerken om ons heen. Kennis en ervaringen delen en in gezamenlijkheid projecten en producten ontwikkelen. Samen kom je verder en samenwerken brengt ons dichtbij onze huurders. Voorbeelden in 2022 waren:

- het in gezamenlijkheid ontwikkelen van een wijkvisie met gemeente, Viverion en huurdersraden.
- Ontwikkeling regionaal woonvindsysteem
- Projectleider Reggewoon ondersteunt bij het project flexwonen
- Gezamenlijke inkoop verzekeringen met Twentse corporaties

Net voor de zomervakantie is de gehele **kantoorautomatisering** vervangen en vernieuwd. We kunnen nu plaats en tijd onafhankelijk werken op een veilige manier. Alle data en programma's zijn in de Cloud opgeslagen.

Samen met de huurdersraad hebben wij een tweetal workshops gehouden over **brandveiligheid** om onze uitgangspunten en kaders te bepalen voor het brandveiligheidsbeleid. Mooie input is opgehaald. Op dit moment wordt de laatste hand aan het beleid gelegd. Gekoerst wordt op vaststelling begin 2023, waarna de risicovolle gebouwen geïnspecteerd worden. De uitkomsten worden in de nieuwe meerjarenbegroting vanaf 2024 meegenomen.

Om ons **contractmanagement te professionaliseren** is een Plan van Aanpak opgesteld. In 2023 wordt gestart met het opstellen van een Service Level Agreement met twee partijen die veel dagelijks onderhoud voor ons uitvoeren.

Aedes Benchmark

De benchmark maakt de bedrijfsvoering en de kwaliteit van dienstverlening zichtbaar van de deelnemende corporaties. De Goede Woning heeft ook in 2022 weer tevreden huurders. Elk jaar onderzoekt organisatie Aedes de dienstverlening van alle woningcorporaties. Ook De Goede Woning doet mee aan dit onderzoek. De huurders hebben ons goede cijfers gegeven;

Van nieuwe huurders krijgt De Goede Woning een 8,3 en huurders met een reparatieverzoek geven ons het cijfer 7,7. Huurders die vertrekken beoordelen onze dienstverlening met een 6,8. (Gemiddelde score een B in de benchmark voor het huurdersoordeel.)

Voor onze bedrijfslasten horen wij bij de 1/3 best scorende corporaties en hebben wij de letter A gekregen. Ook voor de energetische prestatie scoren wij een A dit jaar. De technische woningkwaliteit scoort een B.

Wonen

De spanning op de huurmarkt neemt toe. Woningzoekenden hebben gemiddeld 10,8 maanden actief moeten zoeken voor zij een huurwoning vonden in 2022. Dit was in 2021 nog 9,4 maanden. Ook het aantal ingeschreven woningzoekenden is gestegen met 550 naar 2.650.

Gemiddeld zijn over heel 2022 89 reacties binnengekomen op de aangeboden woningen. Vorig jaar waren dit er nog 59. Wel zit er verschil in het aantal reacties. Op gezinswoningen komen de meeste reacties binnen (> 100 reacties). Op woningen voor senioren en jongeren minder (gemiddeld ca. 40 reacties).

Zowel aan de stijgende reacties per woning, de oplopende zoekduur en de stijging van ingeschreven woningzoekenden zie je dat de vraag naar sociale huur toeneemt en de krapte op de markt groter wordt.

Daarbij is de mutatiegraad nog steeds historisch laag met 5,2% en slechts 75 vrijgekomen woningen. Van deze 75 woningen zijn er 18 (24%) direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders, urgent woningzoekenden en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Dit betekent dat slechts 57 woningen in 2022 zijn vrijgekomen voor regulier woningzoekenden.

Prettig wonen in onze buurten en wijken is een belangrijk aandachtspunt. Ook in onze nieuwe koers is dit een van de vijf speerpunten. In september 2022 is een wijkbeheerder/servicemedewerker gestart. Hij staat dicht bij onze huurders en loopt de hele week in onze wijken en buurten rond.

Huurachterstanden

Energiearmoede en stijgende prijzen voor dagelijks levensonderhoud zorgen voor moeilijke tijden voor veel huurders. Wij hebben in 2022 veel aandacht gehad voor huurders die (mogelijk) in de problemen zijn gekomen. In 2022 zien we een verhoging van de huurachterstand bij onze huurders van 0,47% van de jaarhuur eind 2021 naar 0,65% van de jaarhuur eind 2022. Door maatwerkoplossingen en veel tijdsinspanning proberen wij onze huurders zo goed mogelijk te helpen en de huurachterstanden voor hen binnen de perken te houden.

Vastgoed

In 2022 hebben wij een driejarige uitvraag in de markt voor de verduurzaming van 227 eensgezins- en seniorenwoningen gedaan. Januari 2023 is gestart met de eerste woningen.

Het nieuwbouwproject van 20 beneden- /bovenwoningen in Opbroek is gestart. De oplevering staat zomer 2023 gepland. Ook worden 21 flexwoningen gerealiseerd in Holten in samenwerking met de gemeente. Oplevering ook rond de zomer van 2023 naar verwachting.

Eind 2022 is twee derde van ons bezit opgenomen volgens de norm NEN2767. Dit is volgens planning afgerond. In 2023 wordt de laatste 1/3 opgenomen.

Bij de jaarafsluiting hadden nog 50 woningen een EFG label. De komende paar jaar zijn deze al ingepland voor verduurzaming en renovatie. Na deze verduurzaming blijven er nog een paar woningen waar individueel maatwerk op toegepast wordt om te zorgen dat wij tijdig alle EFG-labels kwijt zijn. Ondertussen heeft 63% van ons bezit een A of B label. Na de afronding van de herlabeling in 2023 is de verwachting dat dit percentage rond de 68% ligt

1.4 Omgeving

De druk op de huizenmarkt is ongekend hoog. In 2022 was er een tekort van 279.000 woningen (3,5% van de woningvoorraad). Het streven is tot 2030 900.000 woningen te bouwen. Het krijgen van een sociale huurwoning is in sommige delen van Nederland nagenoeg onmogelijk en ook in Twente loopt de zoektijd naar een huurwoning op. De krappe woningmarkt was al een bekend probleem. De grote instroom aan vluchtelingen en de bevolkingsgroei heeft dit probleem nog nijpender gemaakt.

Het kabinet heeft besloten de rijksregie op de volkshuisvesting terug te pakken, waarmee het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen het woningtekort en de verduurzaming gezamenlijk aanpakken.

Nationale Prestatieafspraken

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover zijn eind juni bindende Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Op hoofdlijnen houden die prestatieafspraken in:

- Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet de bouwproductie omhoog. Doel is dat corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.
- Corporaties gaan tot en met 2030 50.000 midden huurwoningen bouwen met een evenwichtige verdeling van woningen met een prijs tussen € 850 euro en € 1.000.
- Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

- Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling
- Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550,- (prijspeil 2020).
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.
- € 1,5 miljard voor woningverbetering en aanpak van vocht- en schimmelproblemen. Corporaties investeren daarom tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- € 75 miljoen voor verbetering van de leefbaarheid. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties, naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit.

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes programma's op wonen, bouwen en verduurzamen introduceerde minister De Jonge afgelopen jaar een samenhangende aanpak. De Staat van de Volkshuisvesting geeft inzicht in de programma's en de doelen en vervolgens in de acties die per programma zijn genomen. Aankomende periode worden via de regionale woondeals afspraken gemaakt met provincies en gemeenten over de precieze invulling van de volkshuisvestelijke opgaven.

Regionale woondeals

De landelijke prestatieafspraken worden verwerkt in regionale woondeals. In de woondeals worden wederkerige afspraken vastgelegd met provincies en gemeenten over woningbouw, het aandeel betaalbare woningen, locaties, randvoorwaarden en het oplossen van knelpunten. De deals zijn vervolgens de basis voor de prestatieafspraken die corporaties maken met gemeenten. In de woondeals moeten dus realistische plannen komen waarmee corporaties uit de voeten kunnen. In de regionale woondeals moeten zoveel mogelijk concrete aantallen sociale huurwoningen worden gekoppeld aan beschikbare en mogelijk nieuwe locaties. Eind 2022 is de concept woondeal voor Twente getoetst door alle corporaties op realiteitswaarde.

Voor Rijssen-Holten is een toename van 200 sociale huurwoningen voorzien. De helft hiervan komt voor rekening van De Goede Woning de andere helft voor Viverion. Beiden achten wij deze opgave realistisch en mogelijk. Voorjaar 2023 wordt de regionale woondeal getekend door het rijk, provincie en gemeenten. Corporaties zijn erbij betrokken en leggen een ondersteunende verklaring af.

Naast de kwantitatieve en kwalitatieve opgave zijn de vraagstukken waar de samenleving en de woningcorporaties op gebied van sociaal domein mee te maken krijgen, 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.

2.2 Betaalbaarheid

Eén van onze belangrijkste opdrachten uit het ondernemingsplan 2021-2025 is het wonen betaalbaar houden. In 2022 is ons nieuwe huurbeleid ingevoerd. De drie pijlers onder 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. We variëren hiervoor in streefhuurpercentages bij verschillende productgroepen. Productgroepen zijn zowel verschillende woningtypes als variatie in grootte van een bepaald woningtype. 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 2022) of € 678,66 (prijsspeil 2022), de zogenoemde ‘aftoppingsgrenzen’. In 2022 lag ons percentage op 96%.

Woningtoewijzing in het DAEB-segment

Woningcorporaties werken al jaren met een DAEB-inkomensgrens, zodat het merendeel van de woningen naar mensen gaat met een laag inkomen. Tot 2022 gold voor alle huishoudsamenstellingen dezelfde inkomensgrens. Dat is per 1 januari 2022 veranderd. Voor eenpersoonshuishoudens was de grens € 40.765,- in 2022 voor meerpersoonshuishoudens € 45.014,-. Vanaf 1 januari 2022 wijzen we minimaal 85% van de woningen toe aan deze inkomensdoelgroepen. Wettelijk mogen corporaties 7,5% vrij toewijzen, maar dit percentage mag in de prestatieafspraken met de huurdersorganisatie en gemeente verhoogd worden naar maximaal 15%. Dat heeft De Goede Woning gedaan.

In 2022 hebben we 2 sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens toegewezen aan inkomens boven de DAEB-inkomensgrens. Dit is 2,7%.

Doelgroep	Aantal toewijzingen	Norm (%)	Gerealiseerd (%)
Primair	69	85,0	94,5
Eenpersoonshuishoudens tot (40.765)	47		64,4
Meerpersoonshuishoudens tot (45.014)	22		30,1
Vrij toewijsbaar	2	15,0	2,7
Eenpersoonshuishoudens vanaf (40.765)	1		1,4
Meerpersoonshuishoudens vanaf (45.014)	1		1,4
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)	2		2,7
Totaal volgens EU norm	73		100,0

Exclusief verhuur niet-DAEB 1x en een intermediaire verhuur. De twee woningen met onbekend (bewonersaantal ontbreekt) zijn woningen die verhuurd zijn aan de gemeente Rijssen-Holten voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Huurklassen

We willen het wonen betaalbaar houden. Wonen is een van de belangrijkste kostenposten in veel huishoudens en zeker in huishoudens met een smallere beurs. We willen voor onze huurders goede, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar hebben en houden. We streven er naar om ruim 80% van onze woningen voor een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens en 10% tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens te verhuren. Op dit moment zitten wat te veel woningen net boven de eerste aftoppingsgrens.

Aantal woningen naar huurklasse	Huidige huurprijzen bewoonde woningen	
	Aantal	%
Goedkoop < € 442,46	101	7
Betaalbaar laag < € 633,25	936	65
Betaalbaar hoog < € 678,66	245	17
Duur tot liberalisatiegrens < € 752,33	129	9
Duur boven liberalisatiegrens => € 752,33	29	2
Totaal	1440	100,0

Excl. intramurale woningen, peildatum 31-12-2022

Huurverhoging

De huurverhoging voor alle sociale huurwoningen (gereguleerde contracten) was op 1 juli gemaximeerd op 2,3%. Voor de vrije sector woningen was het maximale huurverhogingspercentage 3,3%. De Goede Woning heeft alle huren het afgelopen jaar verhoogd met 2,3%, ook die van de garages en de zakelijke contracten. De zakelijke contracten zijn voornamelijk zorgvastgoed.

Energievouchers

Vanaf eind 2021 liepen de prijzen voor gas- en energie snel op. Begin 2022 hadden we dan ook een actie, samen met de gemeente Rijssen-Holten en de plaatselijke bouwmarkt, voor een energievoucher. Tussen eind februari en 30 juni konden alle huurders voor € 70,- (2 bonnen à € 35) besteden bij de plaatselijke bouwmarkt aan energiebesparende producten. In totaal zijn 1666 bonnen weer ingeleverd. Dit is bijna 58%. Er is vooral veel voor tochtwering, radiatorfolie, douchekoppen en LED lampen gekozen. Bij deze actie ontvingen huurders een speciale editie van onze nieuwsbrief met het thema: Energie.

Huurachterstanden

Na de start van de oorlog in de Oekraïne liep de inflatie verder op. Vanaf mei-juni zagen we dat het betalen van de huur voor een aantal huurders lastiger werd. We hebben het hele jaar door in onze nieuwsbrieven veel aandacht besteed aan energiebesparing, maar vooral ook informatie over waar huurders terecht kunnen als er financiële zorgen zijn.

In 2022 zien we een verhoging van de huurachterstand bij onze huurders van 0,47% van de jaarhuur eind 2021 naar 0,65% van de jaarhuur eind 2022.

Huurachterstanden	2021	2022
Huidige huurders	67	61
Gemiddelde achterstand	€716	€1105

De gemiddelde achterstand bij huurders is fors toegenomen. De oorzaak van de achterstand is op dit moment zelden (alleen) hoge energiekosten. Wel wordt de hoge inflatie genoemd, alles wordt duurder. Er zijn in 2022 in totaal 12 zaken uit handen gegeven aan de deurwaarder ten opzichte van 13 in 2021. In 2022 zijn 11 zaken door de deurwaarder afgewikkeld ten opzichte van 8 zaken in 2021.

Vanaf de zomer is er extra veel aandacht geweest voor het beperken van de 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. In de gemeente Rijssen-Holten loopt nu al een aantal jaren 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 naast de corporaties 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. We doen er samen alles aan om te voorkomen dat we moeten overgaan tot huisuitzetting.

Ontruimingen

In 2022 hebben er geen ontruimingen plaatsgevonden.

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. We willen voor de verschillende doelgroepen voldoende geschikte woningen beschikbaar hebben binnen onze vastgoedportefeuille en wet- en regelgeving.

Woningtoewijzingen 2022

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 onderstaande 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 2021	Gemiddelde zoektijd in maanden 2022
tot en met 22 jaar	7,3	18
van 23 tot 30 jaar	12,5	16,2
van 31 tot 55 jaar	15,2	8,1
van 56 tot 65 jaar	5,3	3,4
66 of ouder	5,5	11,2
Totaal	9,4	10,8

Tabel zoekduur verdeeld naar leeftijdscategorieën.

Huurklassen	Gemiddelde zoektijd in maanden 2021	Gemiddelde zoektijd in maanden 2022
Tot 1e aftoppingsgrens (€ 633,25)	7,1	9
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 678,66)	23,5	22
Tot liberalisatiegrens (€ 752,33)	19,8	9,6
Vanaf liberalisatiegrens (> € 752,33)	5	n.v.t.
Gemiddelde zoektijd	9,4	10,8

Tabel zoekduur verdeeld per huurklassen, bedragen op basis prijspeil 2022

De zoektijd voor een woning is in 2022 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 punten dat een woningzoekende heeft opgebouwd in 2022 bij acceptatie van een woning is 39,5. Dit is 6 punten meer dan in 2021. 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 bijna 550 gestegen naar 2.650 op 31 december 2022. Gemiddeld zijn over heel 2022 89 reacties binnengekomen op de aangeboden woningen. Vorig jaar waren dit er nog 59. Het aantal reacties is weer verder gestegen. Wel zit er verschil in het aantal reacties bij de verschillende woningtypes. Op gezinswoningen komen de meeste reacties binnen (> 100 reacties). Op woningen voor senioren en jongeren minder (gemiddeld ca 40 reacties).

De acceptatiegraad is 50%. Gemiddeld bieden we een woning twee keer aan voordat deze wordt geaccepteerd, maar het varieert. Bij ruim 60% van de woningen accepteert de eerste kandidaat de woning. Er zijn echter ook woningen waarbij de zevende of achtste kandidaat pas accepteert. Dit speelt met name bij een seniorencomplex. Van de nieuwe huurders komt 68 % 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 2022 waren dit 24% van de toewijzingen.

Nieuwe verhuringen

Het aantal reguliere woningen dat een nieuwe huurder vond in 2022 is 75. Er zijn geen garages opnieuw verhuurd. Wel is er een garage opgezegd en uit de verhuur. De servicemedewerker gebruikt deze als opslag.

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

De mutatiegraad komt hiermee op 5,2%. Dit is vrijwel gelijk aan 2021 (5,3%), maar lager dan in de jaren daarvoor.

In onderstaande tabel worden de redenen voor de huuropzeggingen in 2022 weergegeven.

Reden van opzegging	Aantal 2021	Aantal 2022
Andere huurwoning bij DGW	12	6
Andere huurwoning elders	8	21
Woning gekocht	10	10
Overleden	18	18
Verzorg/verpleeghuis	19	12
Overig	12	8

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 2022 0,31%. Het aantal dagen leegstand is met bijna 29% gedaald tot 1711 dagen. Circa 60% van de leegstand wordt veroorzaakt door het uitvoeren van extra mutatieonderhoud, waarbij de woning ook verder verduurzaamd wordt. Eén woning daarvan is als pilot gasloos gemaakt. De overige leegstand die langer duurde dan enkele dagen komt voornamelijk door bijzondere omstandigheden, zoals het gebruik van een woning als rustwoning bij groot onderhoud of het tijdelijk in gebruik geven van een woning omdat de eigen woning onbewoonbaar is. Tenslotte kost de aanvraag van een nieuw energielabel nog altijd meer tijd. Per 1 januari 2021 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 soms wat langer in het afgelopen jaar.

Directe bemiddeling statushouders

Het totaal aantal gehuisveste statushouders na gezinshereniging door De Goede woning bedraagt 22. Samen met Viverion zijn in totaal 51 statushouders gehuisvest.

Woningcorporatie	Aantal statushouders	Aantal woningen	Nareizigers (aantal personen)
De Goede Woning	22	4	5
Viverion	29	8	7

De taakstelling voor de gemeente Rijssen-Holten voor geheel 2022 was 52 te huisvesten statushouders. Door de achterstand van 2 personen uit 2021 waren er 54 statushouders te huisvesten. In 2022 hebben we samen met Viverion 51 statushouders gehuisvest, waardoor er eind 2022 een achterstand is van 3.

Oekraïense vluchtelingen

In 2022 zijn er 2 woningen verhuurd aan de gemeente Rijssen-Holten die ze inzetten voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Urgenten

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

In 2022 hebben we 46 urgentieaanvragen ontvangen. Er zijn 6 urgenties toegekend en daarvan zijn er 4 gehuisvest. 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.

Directe bemiddeling

Er zijn vier woningen toegekend aan woningzoekenden voorgedragen vanuit het CIMOT. Er is één woning toegekend aan een woningzoekende voorgedragen vanuit het Transferpunt Wonen Twente.

CIMOT

Dit staat voor 'Centrale toegang opvang en beschermd wonen Twente'. De Goede Woning werkt samen met meerdere corporaties in Twente, om aan mensen die uit een beschermd wonen locatie komen, een zelfstandige woning te verhuren.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang

Het experiment Uitstroom Maatschappelijke Opvang met het Transferpunt Wonen Twente en WoonStAP is een samenwerkingsproject van WoONTwente, de 14 Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen in en rond Twente. Bedoeling is mensen te helpen met de volgende (woon)stap vanuit de plek in de Maatschappelijke Opvang naar een passende woonplek in Twente.

Directe bemiddeling in samenwerking met Wmo

In samenwerking met de afdeling Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) van de gemeente zijn een drietal woningen toegewezen aan woningzoekenden met een medische noodzaak.

Directe bemiddeling zorgwoning De Veste

In het appartementencomplex De Veste is één woning toegewezen aan een woningzoekende met een zorgindicatie. De toewijzing verloopt via CarintReggeland.

2.4 Zorg en 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 2022 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 risicoanalyse zorgvastgoed geactualiseerd. In 2022 zijn we op basis van deze uitkomsten meer gaan 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.

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 Kubiek	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. Sinds september 2022 hebben wij een wijkbeheerder/servicemedewerker in dienst. Hij is veel in de wijk en de woongebouwen als wijkbeheerder. En komt bij mensen thuis om reparaties te verrichten. Een echte meerwaarde voor onze huurders en voor onze organisatie. Signalen van mogelijke problemen of behoeftes komen hierdoor eerder bij ons binnen.

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. 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.



Overlast

In 2022 zijn er 49 overlastmeldingen bij ons binnengekomen. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar. We zien een toename in doorlopende overlastsituaties waar intensiever op gehandeld moet worden, die moeilijk te doorbreken zijn of waar we blijvend moeten monitoren. De meeste meldingen betreffen geluids- en gedragsoverlast. Er zijn 2 overlastsituaties gemeld waar het ging om een persoon met verward gedrag. Er zijn 8 meldingen waarop intensief is gehandeld en er zijn 3 overlastsituaties die we blijvend monitoren. 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. Dit kunnen kleine initiatieven zijn zoals het verbeteren van een parkeergelegenheid en het aanleggen van invalideparkeren op ons terrein. Of een aanvraag via het leefbaarheidsbudget van de Huurdersraad waarmee een parkeerplaats verfraaid wordt met bloembakken en nieuwe beplanting.

BuurtKracht

Eind 2022 heeft DGW de samenwerkingsovereenkomst ondertekend als BuurtKracht Noaber. Een samenwerking met inwoners en andere organisaties om 'BuurtKracht' na te streven. Buurtkracht is vanuit de welzijnsorganisatie ViaVie Welzijn en de gemeente een aantal jaar geleden opgestart. Ondertussen is BuurtKracht dé verbindende schakel tussen mensen in buurten. Buurtkracht is er voor alles wat de buurt nog beter, sterker of meer verbonden maakt. BuurtKracht ondersteunt deze initiatieven samen met buurtbewoners. Daarom past BuurtKracht ook zo goed bij onze doelen en ambities.

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. Elke nieuwe huurder krijgt 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, ViaVie Welzijn 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, want er waren 21 genomineerden waarvan vier huurders van De Goede Woning. Met een klein comité zijn alle genomineerden thuis bezocht. Een bewoner uit Holten heeft de Beste Buur Bokaal in ontvangst mogen nemen.



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 2023 zijn nog niet meegenomen in de kosten.

Kosten leefbaarheid 2022	Bedrag
Schoonmaken	€ 13.334,-
Ongediertebestrijding	€ 1.645,-
Groen	€ 13.791,-
Buiten-/ straatwerk	€ 3.155,-
Sneeuwruimen / strooizout	€ 236,-
Sociaal	€ 4.386,-
Verplicht voorschot algemene ruimten Groenling/ energiecompensatie	€ -604,-
Diversen	€ 312,-
Totaal	€ 36.254,-

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 2022 zijn de eerste stappen gezet naar het verder uitbouwen van de (digitale) dienstverlening. In 2023 plukken we daar de vruchten van met een vernieuwde website voor onze huurders en verdere digitalisering van ons werk achter de schermen, waardoor we de klant beter en sneller kunnen helpen.



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 2022 is er een formele klacht/bezwaar ingediend over de afwijzing van een urgentieaanvraag. Er zijn geen klachten ingediend bij de regionale klachtencommissie. Vanzelfsprekend waren er ook andere uitingen van onvrede door klanten. Hier zijn we telkens met de klant uitgekomen.

3 VASTGOED

3.1 Portefeuille strategie

Ambitie

De ambitie in de portefeuillestrategie om in 2035 alle woningen CO2 neutraal te hebben (voor het gebouw gebonden deel) staat nog steeds overeind. Doorrekeningen van de financiële scenario's bij de huidige portefeuillestrategie hebben laten zien dat de financiële draagkracht van De Goede Woning toereikend is om op gezonde wijze deze ambitie te kunnen realiseren. In 2023 zal de portefeuillestrategie worden herijkt. Hierbij zullen de nieuwste scenario's worden doorgerekend.

De CO2 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".

Ons doel is "klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2035".

Anders verwoord:

- Bestaand bezit naar BENG;
- Een besparing van 60 tot 70% op de Co2 uitstoot in 2035;
- Dit minimaal woonlastenneutraal, liefst met besparing voor de bewoner;

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 andere 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).

Verder ligt conform het woningmarktonderzoek uit 2020 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, bij de herijking van de portefeuillestrategie in 2023 zal hier opnieuw naar gekeken worden.

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.

Assetmanagement zal verder worden opgenomen binnen het team van vastgoed, op een praktische en doelmatige wijze zal dit procesmatig worden ingevoerd. Een en ander passend bij de grootte van de organisatie.

3.2 Kwaliteit van het bezit

Plannen

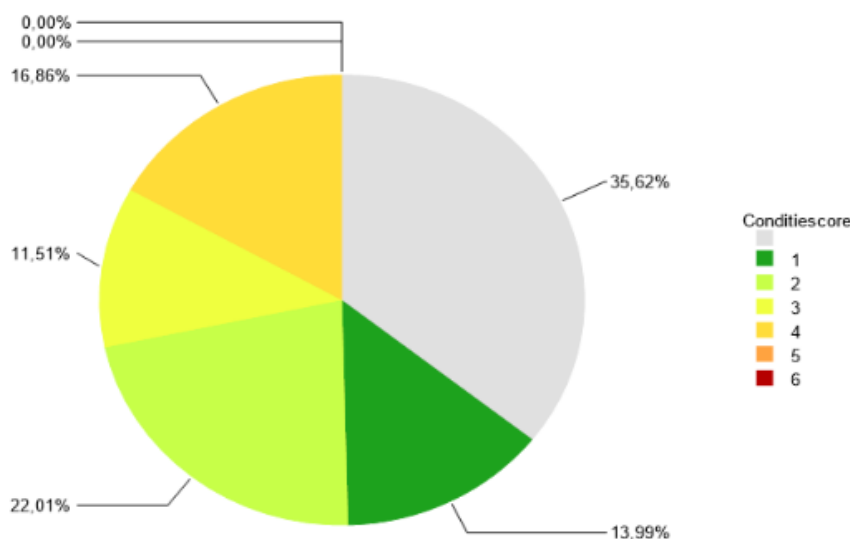
Om de kwaliteit van ons bezit op een standaard wijze in beeld te krijgen is in 2022 opnieuw een derde van het bezit opgenomen volgens de NEN 2767 conditie methode. In totaal is nu twee derde van ons bezit opgenomen.

Voor 2023 staat de nog ontbrekende opname in de planning, daarna is het gehele bezit opgenomen en zal de cyclus weer van voor af aan beginnen.

Naast dat dit voor het onderhoud en de MJOB intern nodig is wordt hier ook om gevraagd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) omdat het woningbezit als onderpand dient voor deze financiële borger.

Overzicht geaggregeerde score

Conditie		1	2	3	4	5	6
Aantal	560	220	346	181	265	0	0
Percentage	35,62%	13,99%	22,01%	11,51%	16,86%	0,00%	0,00%



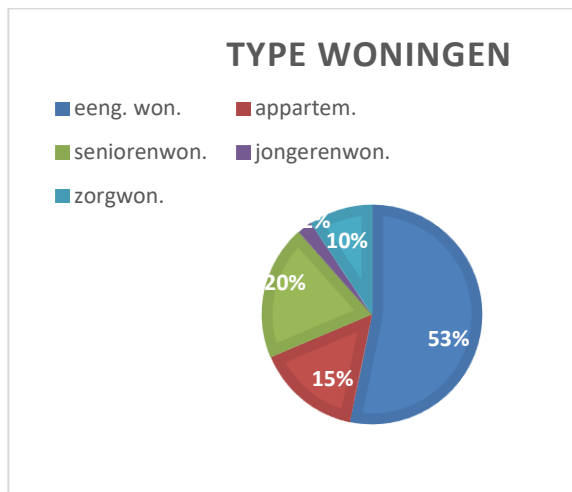
1. **zeer goed** (nieuwbouw)
2. **goed** (vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
3. **redelijk** (geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)
4. **matig** (duidelijke onderhoudsschade en onderhoudsbehoefte)
5. **slecht** (grote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

Woningvoorraad in exploitatie

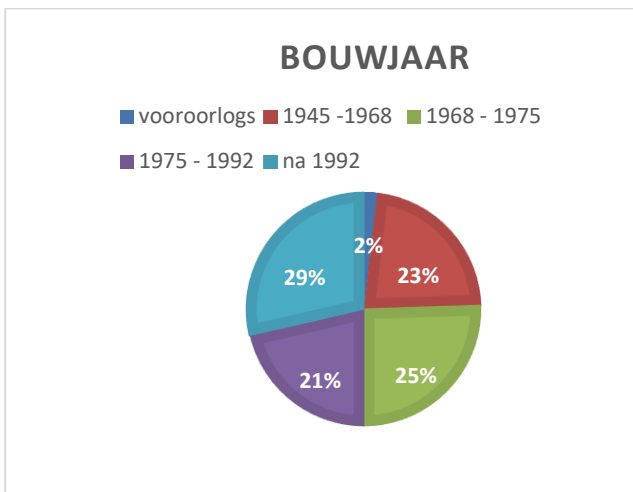
Op 31 december 2022 had De Goede Woning 1.496 woningen in exploitatie (op 31 december 2021 bedroeg dit 1.498 woningen).

Alle woningen zijn gesitueerd in Gemeente Rijssen-Holten. De Goede Woning heeft daarnaast een dagactiviteitscentrum en 70 garages in eigendom.

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



Overzicht woningbezit in woningtype



Overzicht woningbezit in bouwjaar

Huidige stand CO2 reductie

In onderstaand overzicht is over diverse jaren te zien wat de CO2 reductie is geweest. Dit is nog grotendeels volgens de oude labelopname. De verwachting is dat de daling in 2023 en verder sterker zal doorzetten door herijking van de labels volgens de NTA 8800 (zie kopje huidige stand energie indexen) en de start van de Meest Duurzame Oplossing onderhoudswerkzaamheden aan ruim 500 woningen de komende jaren.

Jaar	CO2 in kg	Aantal VHE	CO 2 / VHE	Bron
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
2022	4.430.948,10	1439	3055,83	Shaere

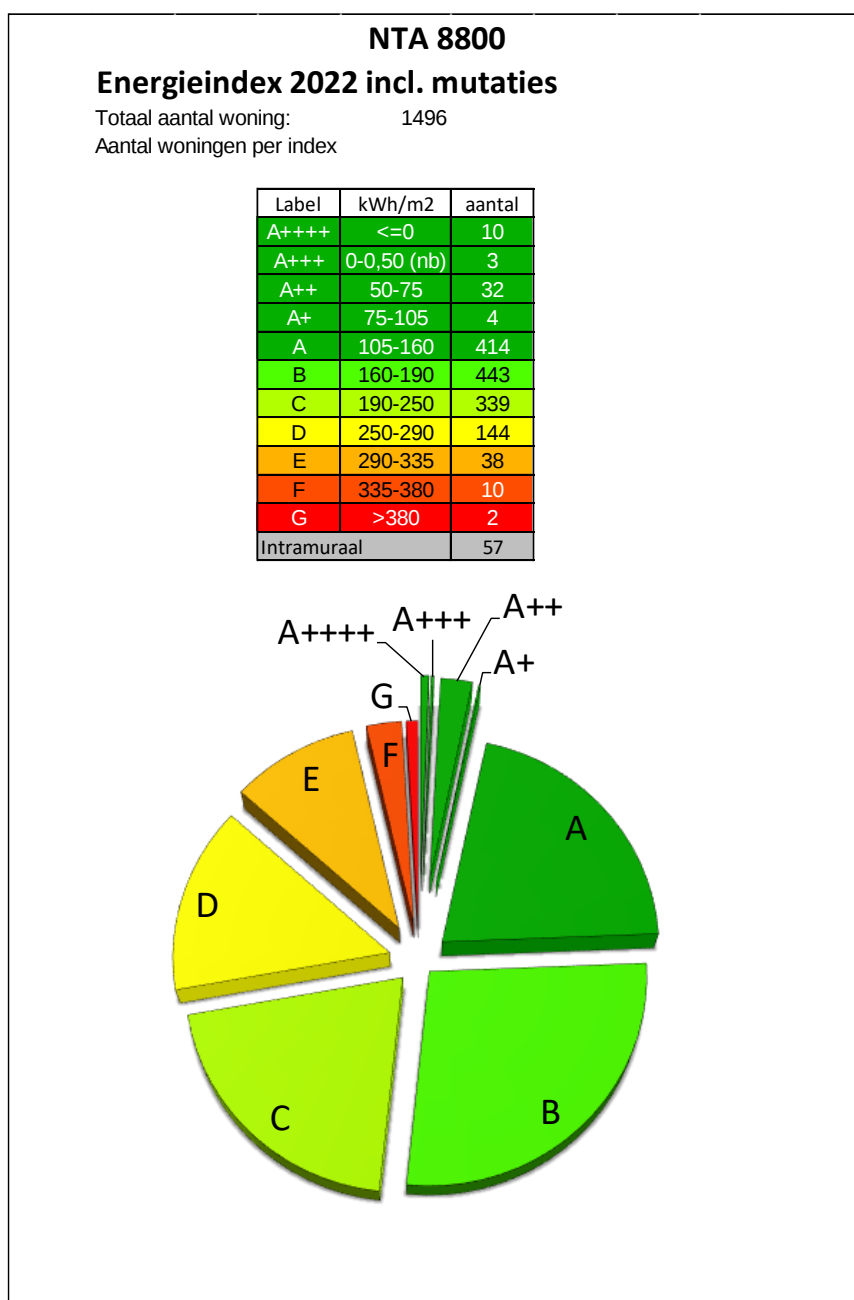
Verloopoverzicht energiereductie in afgelopen jaren (excl. 57 vhe intramurale zorg)

Huidige stand energie indexen

In 2022 zijn we begonnen om ons bezit energetisch te laten herlabelen naar de nieuwe richtlijnen van de NTA 8800. In 2022 is circa de helft van het bezit herlabeld; de focus was met name gericht op de E/F/G-labels en de geldigheidsduur van de labels. In 2023 gaan we verder met het herlabelen van het bezit. In de tabel hieronder is te zien wat de stand van de labels was in 2021 en de huidige stand eind 2022.

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

	A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
2021	9	3	35	2	303	394	296	209	141	39	13	1444
2022	10	3	32	4	414	443	339	144	38	10	2	1439



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

Nieuwbouw

In 2022 is gestart met de nieuwbouw van 20 BEBO woningen in Opbroek fase twee.

De in 1997 verworven grondpositie wordt met deze beneden- bovenwoningen op een passende wijze ingevuld.

Oplevering staat medio 2023 gepland en de werkzaamheden lopen op planning. De toekomstige bewoners zijn reeds bekend.



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 2022 is 1 woning verkocht en gepasseerd.

Projecten in voorbereiding

Optoppen

Voor een tweetal appartementen complexen loopt een onderzoek voor het optoppen van de woongebouwen. Bestemmingsplan technisch en fundering technische onderzoeken vinden momenteel plaats.

Flexwoningen Holten



De druk op de woningmarkt neemt toe in de gemeente Rijssen-Holten. Om verlichting te geven aan deze situatie, slaan de gemeente en DGW de handen ineen en is in een intensief samenwerkings-traject de realisatie van het project 21 flexwoningen in Holten tot stand gekomen. Projectontwikkeling is in afrondende fase, afspraken met de gemeente worden op dit moment vastgesteld. Planning is medio 2023 deze woningen te plaatsen.

Sloop

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

Herstructurering/ revitalisatie

Voor een tweetal grote vrijstaande woningen is in 2022 een onderzoek gestart hoe een en ander te herstructureren in verband met de ouderdom en slechte duurzaamheidskwaliteit. Grootonderhoud voor deze woningen is qua ingreep en kosten geen optie, ook vallen ze qua volume buiten het reguliere corporatie bezit. De bewoners zijn op de hoogte gebracht van het herstructureringsonderzoek.

Groot onderhoud/ MDO

In 2022 is opdracht gegeven voor een driejarige aanpak van 227 woningen volgens het MDO principe.

Deze werkzaamheden starten begin 2023 waarbij door twee aannemers in totaal een 100 woningen worden aangepakt en de resterende in de volgende twee jaar.

3.3 Onderhoud

Onderhoud

De totaal gerealiseerde kosten voor onderhoud aan het woningbezit bedragen in 2022 € 2,6 miljoen, hiervoor was € 2,7 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 2022 die aan ons bezit zijn uitgegeven.

Kostenoverzicht onderhoud

Element omschrijving	Begroting Projecten 2022	Totale kosten 2022 incl. toerekening interne kosten	Verschil begroting	Totale kosten 2021 incl. toerekening interne kosten	Totale kosten 2020 incl. toerekening interne kosten
Planmatig en groot onderhoud:	1.498	1.586	-87	2.391	1.215
Dagelijks onderhoud: (*1)	890	830	60	903	766
Mutatie onderhoud: (*2)	312	229	83	209	129
Totaal niet planmatig:	1.202	1.059	143	1.112	895
Totaal onderhoud:	2.700	2.645	55	3.503	2.110

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.

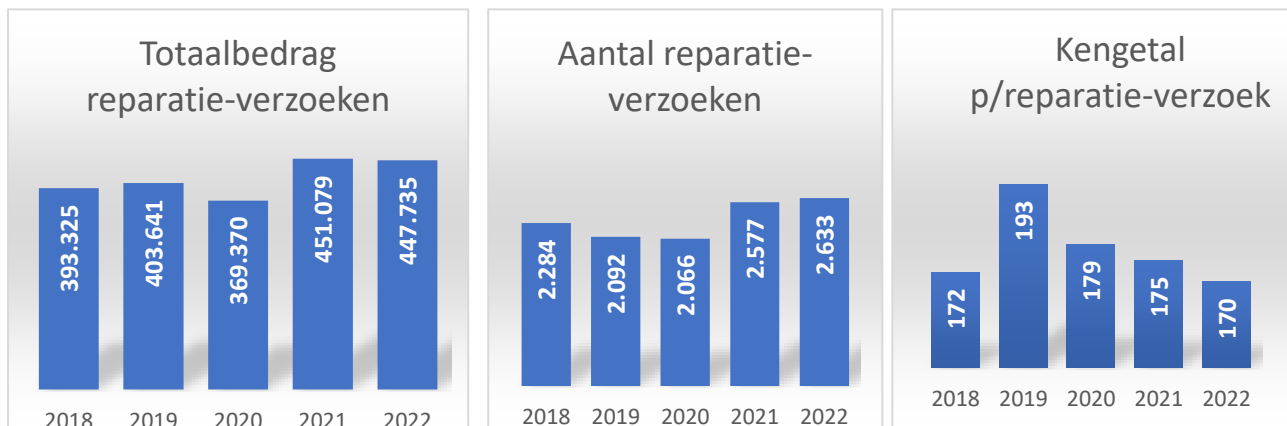
Planmatig en groot onderhoud

De projecten "Planmatig en Groot onderhoud" zijn in de onderhoudsbegroting vastgesteld. In het jaar 2022 hebben we daarnaast nog werkzaamheden uitgevoerd die doorgeschoven zijn vanuit 2021. Hiervoor is destijds een budget meegenomen van bijna € 100.000,-. Het grootste deel van de projecten van 2022 zijn afgerond.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud betreft kosten die gemaakt worden voor de reparatieverzoeken en het contractonderhoud. In de grafieken is vanaf 2021 een stijging te zien in het totaalbedrag en het aantal reparatieverzoeken. De kosten per reparatieverzoek over het gemiddeld aantal woningen is opnieuw afgenomen.

In onderstaande grafieken zijn de reparatieverzoeken opgenomen van 2018 tot 2022.



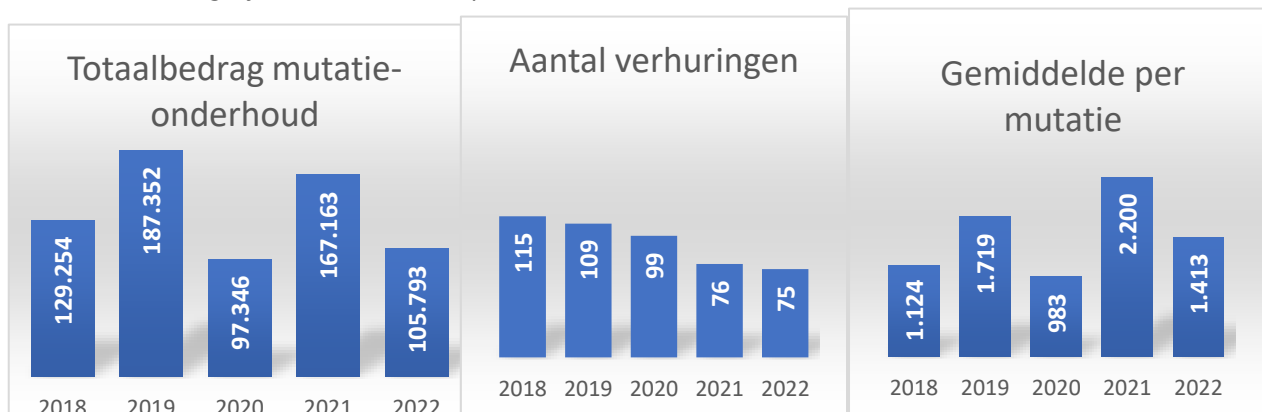
Mutatieonderhoud

Kosten van mutatieonderhoud zijn de herstelwerkzaamheden aan de woningen bij verhuizing. Het aantal mutaties in 2022 was ten opzichte van eerdere jaren erg laag. In 2021 was er een piek in de mutatiekosten omdat er een aantal woningen muteerden, waar veel onderhoud aan nodig was. Dit is in 2022 niet aan de orde geweest.

Wel zijn er in 2022 3 woningen gemuteerd waar veel onderhoud aan is uitgevoerd, echter zijn deze onder investeringen geboekt, in verband met isolerende maatregelen.

Het vervangen van de badkamers en keukens bij mutatie valt niet in het bedrag van de mutatiekosten, maar worden vanuit het planmatig onderhoud betaald.

In onderstaande grafieken is het verloop van het mutatieonderhoud te zien van 2018 tot en met 2022.



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. Op dit moment wordt gewerkt aan een herijkte visie. Deze wordt naar alle waarschijnlijkheid begin 2023 vastgesteld. Ook is een reglement voor bestuur en toezicht opgesteld en vastgesteld. De Raad van Commissarissen hanteert ook een toezichtkader 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.

Bestuur

Sinds 1 september 2018 is mevrouw Mobach bestuurder bij De Goede Woning. In 2022 is zij na een zorgvuldig doorlopen procedure herbenoemd. Mevrouw Mobach heeft sinds eind 2021 een nevenfunctie als lid Raad van Toezicht bij CSG Reggesteyn.

Integriteitscode

De Goede Woning heeft een integriteitscode met in de bijlage een klokkenluidersregeling en een geschenkenregeling. Deze regeling is in 2022 geëvalueerd en herijkt. In het najaar is met alle medewerkers een integriteitsspel gespeeld om integriteit en onze uitgangspunten hoog op de agenda te houden en met elkaar te doorleven aan de hand van praktijkvoorbeelden.

In het jaarverslag van de vertrouwenspersoon is gemeld dat er geen meldingen zijn geweest in 2022.

In de uitgevoerde quick scan rondom soft controls in het najaar van 2020, is gekomen dat De Goede Woning overall goede scores haalt. Een open sfeer, waarin gefaciliteerd en gestimuleerd wordt door de leidinggevenden. Eigen verantwoordelijkheid wordt gevoeld en genomen. Alleen het onderdeel reageren scoorde op het

sectorgemiddelde. Hier valt met name “feedback geven” onder. Dit thema krijgt regelmatig aandacht tijdens werkoverleggen en is ook een belangrijk onderdeel in het gehouden integriteitsspel.

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 vorig 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 Risicomanagement

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 2022 zijn de vastgestelde risico's vanuit 2021 opnieuw gewogen en aangevuld met nieuwe risico's. Navolgende risicokaart verstrekt inzicht in deze risico's

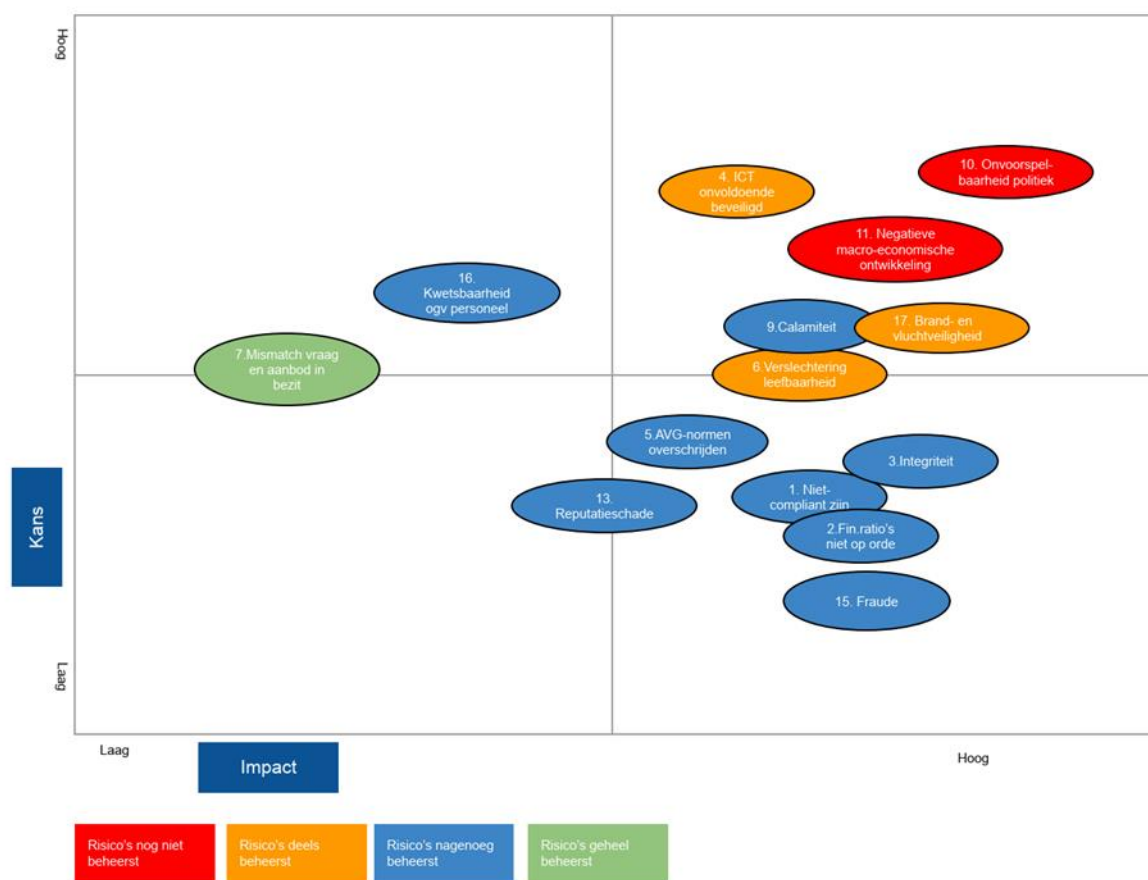
Bijzondere aandacht heeft het onderwerp fraude gekregen. Hier is een aparte paragraaf over opgenomen in dit hoofdstuk.

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 drietal oranje risico's zijn en twee rode risico's.

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



Ten opzichte van de analyse van 2021 hebben we een tweetal risico's toegevoegd en een drietal risico's afgevoerd, omdat we van mening zijn dat deze onvoldoende actueel zijn en/of voldoende worden beheerst.

De nieuw toegevoegde risico's zijn:

- Nr. 16 De kwetsbaarheid van de organisatie o.g.v. personeel is opnieuw opgevoerd. We zien dat vertrek of uitval van collega's impact kan hebben op de continuïteit van de bedrijfsvoering. De kans schatten wij wat hoger in, de impact is te overzien door voldoende beheersingsmaatregelen.
- Nr. 17 Het risico omtrent brandveiligheid is nieuw toegevoegd. Het hebben van een actueel en adequaat brandveiligheidsbeleid wordt steeds meer noodzakelijk, zowel vanuit het oogpunt om slachtoffers te voorkomen als de schadelast te beperken. De Goede Woning gaat zelf aan de slag met het brand- en vluchtveiligheidsbeleid. Parallel en aanvullend loopt een traject met de verzekeraar om het bezit en potentiële risico's goed in kaart te brengen. Wij schatten de kans dat het kan gebeuren als gemiddeld in, maar de impact kan fors zijn. Naarmate wij meer inzicht hebben in het risico, zullen wij de kans hierop lager inschalen omdat wij dan aanvullende beheersingsmaatregelen hebben kunnen nemen.

Maatregelen oranje en rode risico's

De oranje en rode risico's vroegen in 2022 aandacht, omdat ze niet voldoende beheerst zijn, of dat er maar moeizaam invloed kan worden uitgeoefend op de beheersing ervan. Per risico zijn hier te nemen maatregelen opgesomd.

Risico 4 - ICT onvoldoende beveiligd.

In 2021 is vanuit het ICT-beleid als eerste het project kantoorautomatisering opgepakt. In 2022 is dit project geïmplementeerd in de organisatie. In dit project heeft de ICT beveiliging een prominente plek. Maatregelen die nodig zijn om de veiligheid te verbeteren zijn als eerste geïmplementeerd. Ook de in de managementletter genoemde aandachtspunten rondom ICT zijn in 2022 als onderdeel van de uit te voeren audits opgepakt.

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. De aanvullende maatregelen die we als organisatie reeds hebben uitgevoerd hebben we opgesomd in de toelichting en/of bij de beheersingsmaatregelen bij het betreffende risico.

Risico 10 - de onvoorspelbare politiek

Dit is een risico dat je moet accepteren. Belangrijk is het beleid en de verwachte politieke koers goed bij te houden en zo mogelijk aan de voorkant anticiperen op de veranderingen, waarbij we ons bewust zijn dat het steeds belangrijker wordt om ook data op orde te hebben.

Risico 11 - Negatieve macro- economische ontwikkeling

Verschillende grote macro-economische ontwikkelingen kunnen negatieve gevolgen hebben voor De Goede Woning. 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 uit kunnen oefenen. 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 17 - Brandveiligheid

Er is een scan uitgevoerd door een extern deskundige. Wij willen aanbevelingen uit de scan verder oppakken. Dit betekent dat wij het beleid verder vorm gaan geven door toe te spitsen op de vluchtveiligheid in complexen en waar noodzakelijk bouwkundige ingrepen toe te passen. Parallel loopt een onderzoek vanuit de verzekeraar, waarbij we ons beleid afstemmen op de aanbevelingen uit het onderzoek van de verzekeraar. Door het uitvoeren van deze maatregelen hopen wij de kans op een brand, maar zeker ook de impact te kunnen verkleinen.

Bovenstaande risico's zijn in mei/juni en oktober in het MT en met de RvC besproken. In het najaar van 2022 is de voortgang gerapporteerd in het MT en de RvC.

Daarnaast zijn de onderkende risico's in het interne controleplan opgenomen en in de controleprocedure meegenomen.

Frauderisico's 2022

Het risico op fraude is een actueel thema binnen governance en risicomanagement.

In 2021 is er in het bijzonder aandacht besteed aan de frauderisico's. Deze risico's zijn met de getroffen maatregelen voldoende in kaart en/of beheerst. In een eerste beoordeling voorjaar 2022 hebben we voor deze risico's geen actualisatie gedaan. Aan de eerder geïdentificeerde 'toprisico's' is hard gewerkt en deze worden in voldoende mate beheerst.

De accountant is vanaf het controlejaar 2022 voor het eerst verplicht om te rapporteren over het **continuïteits- en frauderisicomanagement** van De Goede Woning. Vanwege de actualiteit van het thema hebben wij eind 2022 nog een check gedaan op de mogelijke frauderisico's.

Fraudes komen in de praktijk voor bij grote en bij kleine organisaties. De publieke sector is de afgelopen jaren diverse malen opgeschrikt door fraudegevallen en fraudesignalen. Dit gegeven maakt het voor organisaties noodzakelijk om een toereikende frauderisicoanalyse op te stellen en periodiek te actualiseren.

Fraude definiëren we als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde om een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen. Ook een huurder kan fraude plegen; dit noemen we woonfraude. Frauduleuze handelingen kunnen ten koste gaan van onze maatschappelijke opgave. Als DGW zijn wij daar kritisch op.

Het risico op fraude kan met een adequate frauderisicoanalyse worden verkleind en indien toch fraude wordt geconstateerd helpt een frauderisicoanalyse om intern en extern aan te tonen dat er voldoende sprake was van preventie op dit gebied. De raad van commissarissen heeft de verantwoordelijkheid om toezicht te houden op de fraudebeheersing door het management.

De Goede Woning heeft in 2021 een frauderisicoanalyse opgesteld en daar voor 2021 twee aandachtsgebieden uit naar voren gehaald (woningtoewijzingen en aanbestedingen). De frauderisicoanalyse is destijds in het managementteam besproken. In april 2022 heeft een herijking van de risico's plaatsgevonden.

Zoals gezegd is eind 2022 een geactualiseerde frauderisicoanalyse vastgesteld. Daarin zijn de frauderisico's benoemd en de beheersingsmaatregelen nader beschreven. De onderkende (fraude)risico zijn gekoppeld aan proceseigenaren om zo ook de bewaking (controle, verantwoording, rapportage) effectiever te laten zijn.

De belangrijkste frauderisicogebieden binnen De Goede Woning zijn:

- Toewijzingen van woningen;
- Sturing van aannemersselectie of kopers in vastgoedprojecten;
- Waardering van de onderhanden projecten / voorziening ORT;
- Aan en verkoop van panden.

De beheersmaatregelen die zijn getroffen op het gebied van frauderisico's zijn opgenomen in o.a.:

- Integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- Beleidsstukken (bv. inkoopbeleid);
- Inrichting (procuratie en mandateringsregeling);
- Processen (functiescheiding).

Het frauderisico is een terugkerend onderwerp van gesprek en het heeft een meerwaarde om hier regelmatig met elkaar over in gesprek te zijn. In de analyse hebben wij aan de benoemde fraude risico's beheersingsmaatregelen gekoppeld aan de proceseigenaar. We hebben geconcludeerd dat de frauderisico's goed worden beheerst.

4.3 Continuïteitsrisico's en -beheersing

Sinds begin 2022 zijn we geconfronteerd met oplopende bouwkosten door toenemende inflatie en stijgende rente. De verwachting is dat de inkomsten naar verhouding minder hard stijgen, waardoor in de toekomst beperking van de investeringsruimte kan optreden. Gezien de ratio's zal dit op de korte termijn geen continuïteitsrisico's opleveren. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende

ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven. Wij zien geen reden te twijfelen aan de continuïteit van De Goede Woning en zullen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Zorgvastgoed

De Goede Woning heeft een deel van haar vastgoed verhuurd aan zorginstellingen. De gezamenlijke huursom van deze partijen over het jaar 2022 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 2022 zijn we op basis van deze uitkomsten meer gaan inzetten op goed contract- en relatiebeheer met de zorgpartijen. 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 i.v.m.

alternatieve nieuwbouwhuisvesting. Op dit moment is de intentieovereenkomst getekend met een nieuwe huurder. Naar verwachting trekken zij direct in de drie panden bij vertrek van de Baalderborg groep.

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 en 2022 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 Stakeholders

DGW werkt veel en graag samen met partners in het maatschappelijk veld. Dit is een brede groep van stakeholders waaronder huurdersraad, gemeente, zorgpartijen enz. Een aantal stakeholders werken wij intensief mee samen dit zijn voor DGW; de gemeente, de collega corporatie Viverion en de huurdersraad. Met deze drie partijen wordt op meerdere terreinen en onderwerpen samengewerkt. Periodiek worden het overzicht met de stakeholders van DGW geactualiseerd. In 2022 heeft deze actualisatie ook plaats gevonden. In de navolgende paragrafen staan de belangrijkste samenwerkingen en de resultaten in 2022 genoemd.

5.2 Gemeente

De gemeente is een belangrijke partner voor De Goede Woning. De samenwerking vindt plaats op meerdere beleidsterreinen en is intensief. In 2022 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 2023 opgesteld. In december zijn deze prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

Samen met de gemeente onderzoeken wij hoe wij de uitbreiding van de vraag naar sociale huur in Rijssen-Holten vorm kunnen geven. We zijn in gesprek over flexwonen, binnenstedelijke bouwmogelijkheden en nieuwbouw in de volgende fase van Opbroek. We hebben gezamenlijk opgetrokken in de regiodeal (uitwerking nationale prestatie afspraken).



De Goede Woning heeft samen met Viverion op donderdag 1 september 2022 in het Brodshoes een gesprekstafel over de ontwikkeling van volkshuisvesting in Rijssen-Holten georganiseerd voor gemeenteraadsleden. Het was een geanimeerde avond vol informatie over de volkshuisvesting voor nieuwe raadsleden. Ook zijn actuele thema's als woningnood en vergrijzing met elkaar besproken.

Op 2 december hebben wij samen met Viverion en Wonen Delden een workshop met het thema "sociaal domein" georganiseerd voor alle RvC leden van de drie corporaties, de gemeente Rijssen-Holten en een afvaardiging vanuit de organisaties. Het sociaal domein en het domein wonen zijn interactief verkend. Elke Blokker van het Instituut voor Publieke Waarden heeft de

workshop begeleid.

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.

Buurtkracht is er voor alles wat de buurt nog beter, sterker of meer verbonden maakt. BuurtKracht ondersteunt deze initiatieven samen met buurtbewoners. Daarom past BuurtKracht ook zo goed bij onze doelen en ambities. Begin december is onze samenwerkingsovereenkomst ondertekend als BuurtKracht Noaber.

5.3 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. In 2022 heeft de SHR actief geparticipeerd in workshops m.b.t. brandveiligheid en hun input geleverd voor het te maken beleid.

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

5.4 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 1.567 verhuurbare eenheden in haar bezit in de gemeente Rijssen-Holten en bedient met 17 medewerkers (12,9 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 2021) beoordeeld met een A. De uitkomsten voor de komende jaren, gebaseerd op de dVi2022 en verder, verwachten wij waarschijnlijk een B-score te behalen vanwege de kosten voor de lopende uitvoeringskalender voor optimalisatieprojecten bij onze bedrijfsvoering en de implementatie van een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Hiermee werken wij hard aan een toekomstbestendige organisatie. De score 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 markt- en beleidswaarde en maatschappelijke vermogensinzet

Het eigen vermogen neemt af

Het eigen vermogen is in 2022 afgenomen met € 2,3 miljoen naar circa € 209 miljoen. Deze ontwikkeling is tweeledig. Enerzijds door een negatieve waardeverandering van € 6,1 miljoen in onze vastgoedportefeuille en anderzijds door een positief operationeel resultaat van € 3,7 miljoen. De waardevermindering van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt en volgen de landelijke ontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt in het jaar 2022 kent een andere ontwikkeling dan in de afgelopen jaren. Het jaar 2022 kenmerkt zich door woningmarkt die gevoelig blijkt te zijn voor de marktomstandigheden. In het eerste half jaar was er nog sprake was van een aangetrokken markt met stijgende huizenprijzen. Naarmate de rente in 2022 steeds verder steeg, begon het sentiment op de woningmarkt te kantelen. Na de zomer koelde de oververhitte markt af en aan het eind van 2022 was sprake van dalende huizenprijzen. Er is door de Aw getracht ook deze laatste marktontwikkelingen zo goed mogelijk te vertalen in de basisversie van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde". Na jaren van toename van de marktwaarde, vertalen deze omstandigheden zich voor De Goede Woning in 2022 in een afname. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 3,5 miljoen afgenomen naar een waarde van ruim € 239 miljoen. Dit betreft een waardevermindering van 1,4%.

De waardemutatie is enerzijds het gevolg een aantal positieve waardeontwikkelingen van onder andere de mutatie van objectgegevens (€ 21 miljoen), aanpassingen van parameters als gevolg van validatie van het handboek en marktontwikkelingen (€ 7,4 miljoen) en de methodische wijzigingen handboek en software (€ 1,9 miljoen).

Anderzijds hebben de voorraadmutaties (€ -0,3 miljoen) en vooral de aanpassingen van parameters als gevolg van marktontwikkelingen (€ -33,5 miljoen) een negatief waarde-effect gehad.

De voorraadmutaties zijn grotendeels het gevolg van de verkoop en herclassificatie van een aantal verhuurbare eenheden. De mutatie van objectgegevens zorgt voor een opwaarts effect en 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. De aanpassingen in de parameters hebben zowel positieve als negatieve effecten voor de marktwaarde. Van een opwaarts effect is sprake bij het vervallen van de verhuurderheffing. Het neerwaarts effect is vooral het gevolg van een naar beneden bijgestelde leegwaardestijging en historische leegwaardestijging en een aanpassing van de disconteringsvoet.

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 € 23,8 miljoen toegenomen tot € 127,4 miljoen. De belangrijkste oorzaken van deze waarde mutatie worden hierna toegelicht. De waarde mutatie is namelijk tweeledig.

Enerzijds is er een toename als gevolg van de parameters naar aanleiding van validatie van het handboek en software (€ 11,7 miljoen) en de methodische wijzigingen handboek en software (€ 0,8 miljoen). De aanpassingen van parameters als gevolg van marktontwikkelingen hebben ook een positief effect (€ 22,3 miljoen).

Anderzijds is er sprake van een afname als gevolg van mutatie van de objectgegevens (€ 0,2 miljoen) en door gewijzigde waarderingsparameters beleidswaarde (€ 10,8 miljoen).

De sterke beleidswaardestijging is hoofdzakelijk het gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing; deze heeft veruit het grootste effect (€ 31,2 miljoen). Omdat in de beleidswaarde alle woningen die in de marktwaarde op uitponden staan, op doorexploiteren worden gezet, heeft de afschaffing van de verhuurderheffing in de beleidswaarde een veel sterker effect dan in de ontwikkeling van de marktwaarde. Dit verklaart ook de opslag bij beschikbaarheid.

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 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		239.001
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.524	
Betaalbaarheid (huren)	- 93.633	
Kwaliteit (onderhoud)	- 36.030	
Beheer (beheerkosten)	- 2.483	
	- 111.622	
Beleidswaarde		127.379

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 (€ 111,6 miljoen) kan als maatschappelijke beklemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2021 bedroeg dat verschil nog € 138,9 miljoen. De afname van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door een afname van zowel de marktwaarde (€ 3,5 miljoen) en een toename van de beleidswaarde (€ 23,8 miljoen).

6.3 Resultaat en kasstromen

Operationeel resultaat ligt in lijn met begroting en vorig jaar

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 4,6 miljoen circa € 1,0 miljoen hoger dan de begroting (€ 3,6 miljoen) en hoger dan vorig jaar (€ 2,6 miljoen). Het positieve verschil ten opzichte van vorig jaar wordt met name veroorzaakt doordat er vorig jaar sprake is geweest van een inhaaleffect uit het voorgaande jaar voor een deel planmatig onderhoud met betrekking tot binnen werkzaamheden als gevolg van corona. Ook is in 2021 de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage ad 0,7 miljoen inzake de Vestia leningruil verantwoord 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 2022 in vergelijking met de begroting 2022 en realisatie 2021 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2022	Begroting 2022	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2021
Exploitatie	5.705	4.639	1.066	4.385
Overige activiteiten	77	62	15	65
Overige organisatiekosten	-247	-264	17	-982
Leefbaarheid	-213	-167	-46	-162
Rente	-709	-706	-3	-716
Operationeel resultaat	4.613	3.564	1.049	2.590
Netto resultaat verkoop	81	237	-156	290
Waardeveranderingen	-6.050	-3.058	-2.992	32.743
Resultaat voor belasting	-1.356	743	-2.099	35.623
Belastingen	-1.001	154	-1.155	-565
Resultaat na belasting	-2.357	897	-3.254	35.058

Genoemde bedragen zijn in euro

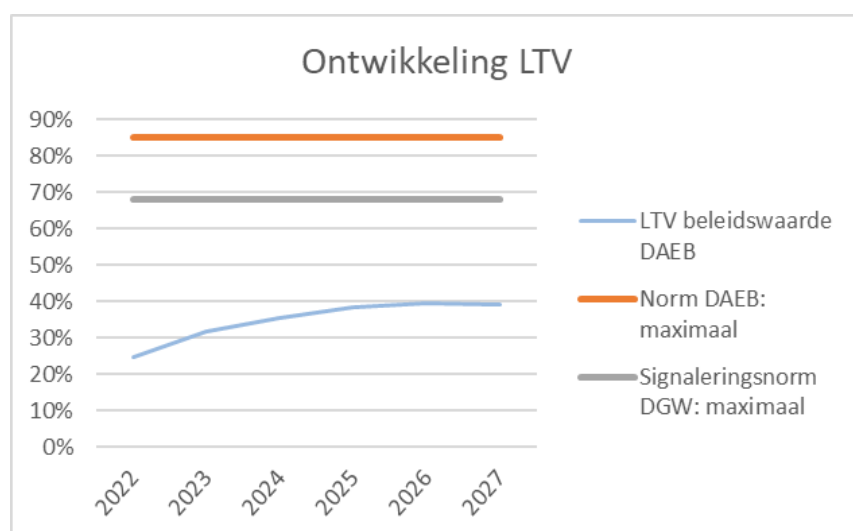
6.4 Kasstromen en financiële positie blijven gezond

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 (2022: 5,8) en stabiel te noemen. Onze jaarlijkse rentelasten zijn relatief laag (ca. € 478 per VHE en € 20.800 nominale lening per VHE). De rentelast blijft betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom.

Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan-to-value (LTV) van belang. In 2022 hebben we ca € 0,3 miljoen aan verkoopopbrengsten woningen ontvangen, ca. € 1,6 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en verbeteringen, hebben we € 1,4 miljoen afgelost op onze bestaande leningportefeuille. Onze leningportefeuille is hierdoor afgenomen tot € 31,5 miljoen. In combinatie met een fors hogere beleidswaarde daalt onze LTV (op basis van beleidswaarde) van 32% in 2021 naar 25% in 2022.

De komende periode van 2023 tot en met 2027 rekenen we met een investeringsvolume van ruim € 50,9 miljoen (€ 19,2 miljoen nieuwbouw en € 31,7 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op circa 90 nieuwbouwwoningen in betreffende periode. De verbeterinvesteringen bestaan voornamelijk uit verduurzaming van ca. 337 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 30 maart 2022 gaf het WSW de Borgbaarheidsverklaring af. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

In november 2022 leverden we de dPi2022 (meerjarenbegroting 2023-2027) bij SBR Wonen aan. Deze is consistent met de eerder ingediende dPi van november 2021.

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

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 2022 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

7 BLIK OP DE TOEKOMST

Wij leven in een onrustige wereld. Oorlog, energiecrisis, grote tegenstellingen in werelddelen, honger, armoede en woningnood. De gevolgen van de klimaatcrisis zijn voor de hele wereldbevolking voelbaar.

Deze onrustige en beweeglijke omgeving zorgt ervoor dat ook voor de woningcorporatie ontwikkelingen zich snel opvolgen.

Het tekort aan koop en huurwoningen zorgt voor een grote opgave voor de woningmarkt in algemene zin en voor ons als corporatiesector in het bijzonder. Ook de verduurzamingsopgave is door de energiecrisis nog belangrijker geworden. Het tempo moet omhoog. De verhuurdersheffing is gelukkig afgeschaft. De ontstane financiële ruimte voor de sector is gevuld met nationale prestatieafspraken en uitwerkingen daarvan per regio (regiodeal).

Ondanks deze moeilijke wereldsituatie gaan wij in Rijssen door met onze opgave huurders en woningzoekenden goed, betaalbaar en prettig te huisvesten. In 2023 gaan wij verder met de uitwerking van onze koers en de bijbehorende plannen. We gaan aan de slag met de vijf opdrachten die wij ons gesteld hebben.

1. Wonen betaalbaar houden

Het nieuwe huurbeleid is begin 2022 vastgesteld en wordt nu uitgevoerd. Daarmee houden wij onze huurwoningen betaalbaar voor de doelgroep (ruim 80% van het aanbod onder de 1^e aftoppingsgrens).

Ook nieuwbouwwoningen zijn grotendeels voorzien van een huurprijs onder de 1^e aftoppingsprijs en daarmee bereikbaar voor alle doelgroepen. Verduurzaamde huurwoningen worden niet verhoogd in de huur. De betreffende huurders krijgen hierdoor lagere woonlasten.

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 (tot 2030) zetten wij in op de isolatie van de schil van onze woningen isoleren (trias energetica). Vanaf januari 2023 starten wij met het project om 227 woningen te verduurzamen (looptijd tot en met 2025).

3. Een thuis voor iedereen

Wij willen dichtbij zijn en makkelijk bereikbaar. Om onze dienstverlening te verbeteren wordt onze website vernieuwd 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. In 2023 leveren wij 20 nieuwbouw woningen op en gaan wij door met de ontwikkeling om meer nieuwe woningen toe te voegen. Ook zijn wij met de ontwikkeling van flexwoningen bezig in Holten. Naar verwachting worden rond de zomer 21 wooneenheden opgeleverd.

Nieuw woningmarktonderzoek in Rijssen-Holten wordt op dit moment uitgevoerd. De resultaten komen snel in 2023. Daaropvolgend gaan wij onze portefeuillestrategie herijken. De nieuwe strategie moet in de begroting worden meegenomen van 2024 en verder.

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 2023 gaan wij verder met het opstellen van wijkvisies. In 2023 gaan wij onderzoeken of een servicefonds onze huurders kan helpen bij het prettig en zelfstandig wonen.

5. Samenwerken om dichtbij te zijn

Wij willen actief samenwerken in sociale netwerken en als kleine organisatie minder kwetsbaar zijn.

Samen met woningstichting Tubbergen en Wonen Delden zijn wij het project management informatie opgestart. Daarnaast verkennen wij, op welke gebieden wij nog meer samen kunnen werken. In maart 2023 starten wij met 13 corporaties met www.woninghuren.nl. Woningzoekenden kunnen zich op 1 plek inschrijven voor de hele regio en het gehele woningaanbod is zichtbaar om op te reageren.

Alle andere samenwerkingen zoals met Viverion, Viavie etc. worden vanzelfsprekend voortgezet in 2023.

Doorontwikkeling organisatie

In 2023 gaan wij aan de slag met digitalisering van een aantal processen waaronder het facturatie en het mutatieproces. Na de start van www.woninghuren.nl wordt snel onze nieuwe website gelanceerd.

Na de zomer gaan wij starten met het visitatietraject. We zijn benieuwd naar onze maatschappelijke prestaties en verwachten een mooi traject te doorlopen met organisatie en stakeholders.

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 2023

Erna Mobach, directeur-bestuurder

8 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1 Inleiding

Het jaar 2022 was een bewogen jaar. De Russische invasie heeft veel ellende, verwoesting en verdriet gebracht in Oekraïne. Veel mensen zijn gevlucht.

De gevolgen van de oorlog, stijging van energieprijzen en hoge inflatie hebben een grote impact op het leven van onze huurders en het werk van De Goede Woning (hierna DGW) gehad.

DGW stond afgelopen jaar voor een aantal grote uitdagingen. De betaalbaarheid van de bestaande woningen stond onder druk. De stijgende kosten van materialen en arbeid in de bouw zorgde voor prijsstijgingen en had gevolgen voor de planning van renovatieprojecten en energetische verbeteringen. De stijgende vraag naar betaalbare woningen leidde tot onderzoek naar nieuwe projecten en het bouwen van flexwoningen.

In het vervolg van dit jaarverslag worden de activiteiten van de Raad van Commissarissen (hierna RvC) in 2022 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 2022 door RvC-leden behaalde PE-punten.

8.2 Primaire verantwoordelijkheden van de RvC

Goed bestuur kan niet zonder goed toezicht. Een heldere toezichtvisie geeft kaders en geeft een scherper beeld wat wij met goed toezicht bedoelen.

Eind 2021 heeft de scheidend voorzitter een aanzet voor een nieuwe toezichtvisie opgesteld.

Dit gedegen document bevat waardevolle informatie over toezichtvisie, toezichtkaders en toetsingskaders en een themabijeenkomst in oktober heeft als input gediend voor een nieuwe toezichtvisie voor DGW waaraan in 2022 is gewerkt. In deze toezichtvisie formuleren de RvC en de Directeur Bestuurder (hierna DB) hoe de toezichthoudende rol binnen de organisatie moet worden ingevuld en hoe het toezicht bijdraagt aan de uitvoer van de missie van DGW zoals verwoord in het ondernemingsplan. Begin 2023 wordt de toezichtvisie in de RvC behandeld.

De primaire verantwoordelijkheid van de RvC in de rollen van toezichthouder, klankbord en werkgever zijn in deze toezichtvisie beschreven.

Bij de rol toezichthouder wordt uitgegaan van een gelijkwaardige relatie; vertrouwen en verantwoordelijkheid in wederkerigheid. De RvC toetst de besluiten van de bestuurder en de realisatie en uitvoering van strategische doelen aan de vastgestelde kaders zoals het investeringsstatuut, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. De bestuurder en organisatie voorziet de RvC van actuele en volledige informatie met betrekking tot onderwerpen die de RvC raken in haar toezichthouderschap.

Als werkgever beoordeelt en volgt de RvC het functioneren van de DB, stelt haar in staat om competenties te ontwikkelen en zorgt voor passend beloningsbeleid. Onderdeel hiervan is een jaarlijkse cyclus van 3 gesprekken met de remuneratiecommissie. De RvC is betrokken bij het welzijn van DB, heeft oog voor de mens achter de bestuurder en draagt zorg voor haar vitaliteit.

De RvC als geheel functioneert als klankbord voor de bestuurder tijdens beeldbepalende agendapunten, korte brainstormsessies tijdens de vergaderingen en in aparte themabijeenkomsten. Daarnaast is er periodiek overleg voorzitter RvC en DB.

8.3 Door de RvC bijeenkomsten en besproken onderwerpen

Na 2 jaren die gedomineerd werden door coronamaatregelen, konden alle RvC-activiteiten in 2022 weer fysiek plaatsvinden.

De RvC is in het afgelopen jaar 6 keer voor een reguliere vergadering bij elkaar geweest. Aan het begin van elke vergadering is er een vooroverleg geweest waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

Daarnaast waren er in 2022 de volgende extra vergaderingen en bijeenkomsten:

- In januari is er een extra RvC-vergadering ingelast waarbij de DB niet aanwezig was. In deze vergadering is het profiel voor de herbenoeming van de DB besproken en is de herverdeling van de taken over de leden van de RvC vastgelegd.
- In maart heeft het uitgestelde officiële afscheid van Wout Lourens plaatsgevonden. Tijdens het diner werd Wout toegesproken en bedankt voor zijn waardevolle bijdrage als voorzitter van de RvC van DGW.
- In april is een teams-overleg georganiseerd voor de RvC en de DB m.b.t. een aanvullend besluit aanbesteding groot onderhoud.
- En in april was de jaarlijkse zelfevaluatie onder begeleiding van 'Het Geweten van Toezicht'.
- Bij de gesprekstafel Volkshuisvesting van de gemeente, DGW en Viverion op 1 september, waren namens DGW de DB en de voorzitter van de RvC aanwezig.
- Voorafgaand aan de RvC vergadering in oktober is de jaarlijkse bijeenkomst met de Stichting Huurdersraad Rijssen geweest. Met de huurdersraad is een open gesprek over (energie)armoede onder huurders gevoerd.
- In 2022 hebben de leden van de RvC deelgenomen aan 3 workshops, waarvan 1 met andere corporaties samen. In maart een workshop 'Investeringsafweging' met medewerking van het WSW en Finance Ideas. Op 3 oktober was er een themavergadering over de toezichtvisie waarin de DB en voorzitter input van de RvC-leden hebben opgehaald. Op 1 december was er een workshop over het Sociaal domein waaraan de gemeente Rijssen, de DB's, en RvC-leden van de woningcorporaties Viverion, Wonen Delden en DGW aanwezig waren.
- De RvC-leden hebben in voor- en najaar deelgenomen aan de netwerkbijeenkomsten van WoOn Twente.

De RvC heeft in 2022 de volgende besluiten genomen:

- 17 januari: Nieuwe samenstelling remuneratiecommissie. Roland Cornelissen is voorzitter en Gabriël Kaplan is lid remuneratiecommissie.
- 17 januari: Per 1 januari 2022 is Roland Cornelissen vice-voorzitter van de RvC.
- 15 februari: De RvC geeft goedkeuring aan het kaderstellende investeringsvoorstel voor de renovatie van 227 woningen.
- 6 april: De RvC stemt in met een overschrijding van 2,3% over de kader stellende investering (goedgekeurd op 15.02.2022) voor het groot onderhoud van 227 woningen.
- 25 april: De jaarrekening en het jaarverslag 2021 worden door de RvC vastgesteld.
- 25 april: Het huurbeleid wordt door de RvC goedgekeurd.
- 27 juni: Het bod aan de gemeente voor 2023 wordt goedgekeurd.
- 27 juni: Het investeringsstatuut wordt vastgesteld. Het reeds vastgestelde aanbestedingsbeleid is daarbij een belangrijke leidraad en wordt bij elk investeringsvoorstel in acht genomen.
- 27 juni: De RvC stemt in met de extra uitgaven voor zonnepanelen, wijkbeheerder en verduurzamingspilot.
- 27 juni: het geactualiseerde overzicht met stakeholders is besproken en de geplande contacten met stakeholders doorgenomen.

- 5 september: De gewijzigde statuten worden goedgekeurd.
- 5 september: De RvC gaat, na ontvangst van een positieve zienswijze van de AW, over tot herbenoeming van Erna Mobach per 1 september 2022 als directeur-bestuurder voor de periode van 4 jaar.
- 24 oktober: De begroting 2023 wordt goedgekeurd.
- 24 oktober: Het treasuryjaarplan 2023 wordt goedgekeurd.
- 12 december: De RvC neemt het besluit om in geval van ontstentenis van de gehele RvC beroep te doen op de VTW commissarissenpool voor het aantrekken van 2 waarnemende commissarissen die als doel hebben om zo spoedig mogelijk te voorzien in de benoeming van een nieuwe RvC. Dit besluit wordt ook in de statuten vastgelegd, zodat er niet meer jaarlijks in de RvC vergadering een besluit over hoeft te worden genomen.
- 12 december: De RvC geeft goedkeuring aan het investeringsvoorstel voor 21 flexwoningen in Holten.
- 12 december: De RvC stelt het nieuwe beloningsbeleid vast.

Naast de jaarlijkse agendapunten zijn onder andere de volgende thema's en onderwerpen in 2022 aan de orde geweest:

- Herbenoeming van Erna Mobach als DB van DGW.
- Het beloningsbeleid voor DB en RvC-leden.
- Nationale prestatieafspraken en de gevolgen daarvan voor Rijssen en DGW.
- De druk op de woningmarkt. Ook in Rijssen is er een stijgend tekort aan woningen. Tijdens RvC-vergaderingen is er gesproken over manieren waarop DGW een bijdrage kan leveren om de druk op de woningmarkt te verminderen. In het kader hiervan is er een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het realiseren van appartementen in het centrum van Rijssen, locatie Abrams Dieka. Het optoppen van bestaande woongebouwen wordt tevens onderzocht. Daarnaast zijn de kansen en haalbaarheid van flexwoningen meerdere keren op de RvC vergaderingen besproken. In de december vergadering van de RvC is een investeringsvoorstel voor 21 flexwoningen in Holten goedgekeurd.
- (Energie)armoede onder de huurders van DGW als gevolg van de stijgende energieprijzen en hoge inflatie was een terugkomend aandachtspunt op de RvC-vergaderingen en was het onderwerp van de bijeenkomst met de SHR.

8.4 Verslag commissies

Verslag auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2022 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 informatieverschaffing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering. De auditcommissie heeft in 2022 vijf keer vergaderd. In alle vergaderingen waren de bestuurder en de manager bedrijfsvoering aanwezig. Afhankelijk van de agenda is de externe controller betrokken geweest bij enkele vergaderingen. 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;
- 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;
- Het investeringsstatuut inclusief het afwegingskader voor investeringsbesluiten;
- Jaarverslag en jaarrekening 2021;
- Begroting 2023 inclusief een uitgebreide scenario analyse;
- Accountantsverslag 2021 en managementletter;
- Treasuryjaarplan 2022

De RvC is kritisch op de werkzaamheden van de accountant. Overeenkomstig het beleid heeft er een uitgebreide evaluatie van het functioneren van de accountant plaatsgevonden. De RvC concludeert hierbij content te zijn met de wijze waarop de werkzaamheden van de accountant hebben plaatsgevonden. Gezien de wettelijke roulatieplicht waarbij De Goede Woning afscheid heeft moeten nemen van BDO accountants, is besloten om vanaf het boekjaar 2022 de controleopdracht te verstrekken aan Verstegen accountants. Hier heeft een uitgebreid aanbestedingsproces aan ten grondslag gelegen. Op basis van de inschrijvingen, presentaties en de vooraf vastgestelde selectiecriteria is de keuze gevallen op Verstegen.

Verslag remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is per 1 januari 2022 in samenstelling gewijzigd. Gezien Janita van Riggelen het voorzitterschap van de RvC op zich heeft genomen, is zij gestopt als lid van de remuneratiecommissie. Roland Cornelissen heeft het voorzitterschap van de remuneratiecommissie van haar overgenomen en Gabriël Kaplan is als lid toegetreden.

De remuneratiecommissie heeft in 2022 in het kader van de beoordelingscyclus drie gesprekken met de directeur bestuurder gevoerd. Medio februari het planningsgesprek, in augustus het voortgangsgesprek en in december het beoordelingsgesprek. Van de gesprekken zijn verslagen opgemaakt en terugkoppeling gegeven in de RvC vergadering.

De eerste zittingstermijn van de directeur bestuurder liep in september 2022 af. Begin 2022 is de profielschets voor de directeur-bestuurder opnieuw vastgesteld. De RvC is zeer tevreden over het functioneren van de directeur bestuurder en wil graag met haar verder. Na het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden en bezoldiging en ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen is de directeur bestuurder in de RvC vergadering van 5 september 2022 herbenoemd voor de periode van 4 jaar.

In april heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden onder begeleiding van adviesbureau Het Geweten van Toezicht. In deze zelfevaluatie is onder andere aandacht geweest voor diversiteit binnen de RvC, visie op toezicht en het individueel functioneren. Ook is er stil gestaan bij het functioneren van de RvC nu deze van 5 naar 4 commissarissen is gegaan.

In 2022 is het beloningsbeleid herijkt. Het beleid biedt duidelijke kaders en richting aan de beloning van de directeur bestuurder en de RvC. In de RvC vergadering van 12 december 2022 is het herijkte beloningsbeleid vastgesteld.

In het najaar is de aflopende zittingstermijn van Herman Kreijkens besproken. Als RvC zijn wij blij dat Herman bereid is gevonden om zijn zittingstermijn per 1 januari 2023 met 4 jaar te verlengen. Het voorgenomen besluit tot herbenoeming is eind 2022 voorgelegd aan de Autoriteit Wonen.

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 2022 hebben geleverd. Een roerig jaar met veel uitdagingen waarin de organisatie veel werk heeft verzet en een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de woningmarkt in Rijssen Holten.

De bestuurder heeft met MT en medewerkers het jaarverslag over 2022 opgesteld. Daarin is de door Verstegen 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 DGW uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend. Alle activiteiten van DGW waren gericht op volkshuisvesting en leefbaarheid, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en de statuten van de stichting. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De leden van de RvC verklaren tenslotte integer en onafhankelijk te hebben gehandeld. De RvC vertrouwt erop met dit verslag te voldoen aan de eisen die de wetgever aan verslaglegging door de RvC van een woningcorporatie stelt. Voorts hoopt de RvC hiermee tegemoet te komen aan de behoefte van alle overige bij DGW betrokken belanghebbenden aan een inzichtelijke verantwoording over onze werkzaamheden.

8.6 Ondertekening

Rijssen, 22 mei 2023

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 2022 bestond de RvC van de Christelijke Woningstichting De Goede Woning uit de volgende leden:

Naam	Geboortedatum	Functie	Deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
Ir. J. Van Riggelen - Braakman	03-07-1961	Voorzitter	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
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 2022 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per:	Herbenoembaar per:	Aftredend per:
Auditcommissie en remuneratie- commissie	G. Kaplan	01-01-2016	01-01-2020	01-01-2024
Auditcommissie	H. Kreijkes	01-01-2019	01-01-2023	01-01-2027
	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 2022	Minimaal aantal in 2022 te behalen punten
H.G.G. Mobach-Donderwinkel, bestuurder	77 in 2022	36
J. Van Riggelen-Braakman	25	5
G. Kaplan	15	5
H. Kreijkes	42	5
R.J. Cornelissen	10	5

9 KENGETALLEN

Woningbezit					
	2022	2021	2020	2019	2018
Woning/woongebouwen	1.496	1.498	1.499	1.457	1.459
Garages	70	71	71	71	78
Overig onroerend goed	1	1	1	2	2
	1.567	1.570	1.571	1.530	1.539

Mutaties in woningbezit					
	2022	2021	2020	2019	2018
Nieuwbouw	-	-	15	-	5
Verworven	-	-	31	-	1
Verkocht	1	1	5	2	3
Aantal uit exploitatie door	-	-	-	7	-
Sloop					
Uit exploitatie naar MVA ten dienste van	1	-	-	-	-
Naar voorraad	1	-	-	-	-

Kwaliteit					
	2022	2021	2020	2019	2018
Planmatig en groot onderhoud per VHE	1.049	1.580	790	1.247	1.229
Dagelijks en mutatie onderhoud per VHE	701	734	616	657	624

Het verhuren van woningen					
	2022	2021	2020	2019	2018
Gemiddeld aantal					
reacties	89	59	32	25	29
Verhuringen	75	76	119	109	115
Huurachterstand in %	0,65	0,47	0,49	0,55	0,52
Huurderving (€)					
leegstand in %	0,31	0,22	0,22	0,33	0,25

Financiële continuïteit					
	2022	2021	2020	2019	2018
Solvabiliteit	85	86	84	84	82
Solvabiliteit op basis beleidswaarde	73	67	61	64	63
Rente dekkingsgraad	5,8	4,2	5,1	2,4	3,4
Loan to value (marktwaarde)	13	14	16	16	17
Loan to value (beleidswaarde)	25	32	39	36	36
Dekkingsratio	13	16	20	19	21
Nominale waarde langlopende leningen per vhe	20.830	21.700	21.900	20.820	20.654

Personele bezetting					
Totaal personeelsbezetting in fte's					
	2022	2021	2020	2019	2018
a. bedrijfsvoering	2,2	2,2	2,7	2,6	2,5
b. vastgoed	3,4	3,5	3,5	3,5	3,5
c. woondiensten	5,8	4,3	1,2	2,5	2,5
d. secretariaat	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
e. directeur-bestuurder	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0

Gedurende het jaar is door middel van externen 0,24 FTE ingeleend (2021: 0,26 FTE) ten behoeve van woondiensten.

JAARREKENING 2022

1. Balans per 31 december 2022
2. Winst-en-verliesrekening over 2022
3. Kasstroomoverzicht 2022
4. Toelichting op de balans per 31 december 2022
5. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022
6. Overige informatie

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	231.973.643	234.765.168
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.027.235	7.724.829
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	489.017	18.503
	<u>239.489.895</u>	<u>242.508.500</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.121.032	1.055.978
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	-	91.772
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>240.610.927</u>	<u>243.656.250</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	167.054	-
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	95.326	65.861
Belastingen en premies sociale verzekeringen	997.188	672.947
Overige vorderingen en overlopende activa	45.765	55.349
	<u>1.138.279</u>	<u>794.157</u>
Liquide middelen (6)	2.446.512	1.662.997
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>3.751.845</u>	<u>2.457.154</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>244.362.772</u>	<u>246.113.404</u>

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	144.341.231	149.074.944
Overige reserves	66.769.958	26.978.529
Resultaat boekjaar	-2.357.408	35.057.718
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	208.753.781	211.111.191
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	3.261.515	1.325.673
Overige voorzieningen	24.827	22.740
TOTAAL VOORZIENINGEN	3.286.342	1.348.413
Langlopende schulden (9)		
Leningen kredietinstellingen en overige leningen	28.189.416	31.975.435
Overige schulden	38.898	40.612
TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	28.228.314	32.016.047
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan kredietinstellingen	3.269.510	860.266
Schulden aan leveranciers	373.705	312.223
Overlopende passiva	451.120	465.264
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	4.094.335	1.637.753
TOTAAL PASSIVA	244.362.772	246.113.404

2. WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	10.374.009	10.207.355
Opbrengsten servicecontracten	(12)	170.659	168.308
Lasten servicecontracten	(13)	-170.659	-168.308
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-833.999	-736.036
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-2.645.103	-3.503.321
Overige directe operationele lasten	(16)	-1.190.153	-1.584.322
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.704.754	4.383.676
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	255.000	639.500
Toegerekende organisatiekosten		-3.161	-7.674
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-170.416	-341.114
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		81.423	290.712
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-2.381.800	-1.810.425
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-3.668.511	34.553.580
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.050.311	32.743.155
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	95.085	87.989
Kosten overige activiteiten	(21)	-18.033	-23.122
Nettoresultaat overige activiteiten		77.052	64.867
Overige organisatiekosten	(22)	-247.235	-981.684
Leefbaarheid	(23)	-213.016	-162.242
Bedrijfsresultaat		-647.333	36.338.484
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	18.932	8.411
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-727.991	-724.186
Financiële baten en lasten		-709.059	-715.775
Resultaat voor belastingen		-1.356.392	35.622.709
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(26)	-1.001.016	-564.991
Resultaat na belastingen		-2.357.408	35.057.718

3. KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.362.618		10.219.017	
Vergoedingen	170.659		168.308	
Overige bedrijfsontvangsten	47.593		64.573	
Ontvangen interest	2.423		8.411	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.583.293		10.460.309
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-854.710		-826.310	
Onderhoudsuitgaven	-1.979.492		-2.986.548	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.511.089		-1.278.252	
Betaalde interest	-722.909		-736.349	
Verhuurderheffing	-765.020		-1.168.056	
Leefbaarheid	-36.254		-41.173	
Vennootschapsbelasting	-1.249.519		-1.061.109	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-7.118.993		-8.097.797
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.464.300		2.362.512
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur		255.000		639.500
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-739.085		-	
Verbeteruitgaven	-652.850		-1.786.716	
Investerings overig	-163.914		-36.237	
Externe kosten bij verkoop	-3.161		-7.674	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-1.559.010		-1.830.627
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-1.304.010		-1.191.127
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.304.010		-1.191.127
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		1.472.535
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-1.376.775		-1.860.266
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.376.775		-387.731

	2022		2021	
	€	€	€	€
Toename van geldmiddelen		783.515		783.654
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.662.997		879.343	
Liquide middelen per 31 december	<u>2.446.512</u>		<u>1.662.997</u>	
		<u>783.515</u>		<u>783.654</u>

4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

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 in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 mei 2023.

Schattingen

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, voor een nadere toelichting zie Vastgoedbeleggingen.
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering, voor een nadere toelichting zie Voorziening onrendabele investeringen.

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 waarden 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.

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Twente was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 4,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 3.668.500. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde

onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. “

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.

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.

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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten 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 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 waardevermindervingsverliezen 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

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 gerede 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 feitelijke 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 waardeverminderingen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel. Deze voorziening is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen contante waarde opgenomen.

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 en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

Langlopende schulden

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 Koude opslaginstallatie (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) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij zijn de aanbevelingen beschreven in de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties - Verslagjaar 2022 " van SBR-wonen gevolgd. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden via een passende verdeelsystematiek toegerekend aan de verschillende activiteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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 (2022: > € 763,47) 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 2022

Activa

Vaste Activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	234.765.168	200.435.355	7.724.829	7.094.851
<i>Mutaties</i>				
Onrendabele investeringen	-3.435.700	-280.425	-	-
Investeringsreguliere verbeteringen	541.863	1.838.916	-	-
Investeringsprojectmatige verduurzaming	174.185	-	-	-
Desinvesteringen	-170.416	-105.843	-	-
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	3.261.515	-1.063.637	-	-
Waardeverandering via het resultaat	-2.975.518	33.923.602	-692.993	629.978
Subsidies	-20.400	17.200	-	-
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-	-	-4.601	-
Herclassificatie naar voorraad woningen	-167.054	-	-	-
Totaal mutaties 2022	-2.791.525	34.329.813	-697.594	629.978
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	231.973.643	234.765.168	7.027.235	7.724.829

Uitgangspunten marktwaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven macro-economische parameters uit het "Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde 2022".

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-0,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij doorexploiteerscenario	1.400-2.066	1.400-2.066	1.400-2.066	1.400-2.066	1.400-2.066	1.400-2.066	1.400-2.066
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij doorexploiteerscenario	1.199-2.189	1.199-2.189	1.199-2.189	1.199-2.189	1.199-2.189	1.199-2.189	1.199-2.189
Instandhoudingsonderhoud per vhe-zorgeneid (extr. muraal) bij doorexploiteerscenario	1.140-2.253	1.140-2.253	1.140-2.253	1.140-2.253	1.140-2.253	1.140-2.253	1.140-2.253
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW bij uitpondscenario	834-1.184	834-1.184	834-1.184	834-1.184	834-1.184	834-1.184	834-1.184
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW bij uitpondscenario	712-1.332	712-1.332	712-1.332	712-1.332	712-1.332	712-1.332	712-1.332
Beheerkosten – EGW	481	481	481	481	481	481	481
Beheerkosten – MGW	472	472	472	472	472	472	472
Beheerkosten – zorgeneid (extra muraal)	435	435	435	435	435	435	435
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%
Huurindex – gereguleerde woningen vóór harmonisatie		2,9%	3,7%	3,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Huurindex – geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie		3,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
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 uitponden	var%	var%	var%	var%	var%	var%	var%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet	5,45%-7,50%	5,45%-7,50%	5,45%-7,50%	5,45%-7,50%	5,45%-7,50%	5,45%-7,50%	5,45%-7,50%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,90 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud	€ 13,20 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)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,77%	9,77%	9,77%	9,77%	9,77%	9,77%	9,77%

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud-parkeerplaats	€ 60,00 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud-Beheerkosten - parkeerplaats	€ 202,00 per jaar						
Beheerkosten - garagebox	€ 30,00 per jaar						
Beheerkosten - garagebox	€ 41,00 per jaar						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 10,50 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud	€ 13,20 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)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	6,00%-8,00%	6,00%-8,00%	6,00%-8,00%	6,00%-8,00%	6,00%-8,00%	6,00%-8,00%	6,00%-8,00%

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

- Disconteringsvoet
- Exit Yield

Indien en zover van toepassing staat in het navolgende overzicht op complexniveau toegelicht welke vrijheidsgraden zijn toegepast.

Waarderings- complex	Straatnaam	Discontovoet Full waardering	Discontovoet Basis waardering	Afwijking	Exit Yield Full waardering	Exit Yield Basis waardering	Afwijking
2900	Wierdensestraat	8,00%	9,70%	-1,70%	8,75%	10,99%	-2,24%
3000	Wierdensestraat	7,00%	10,54%	-3,54%	8,00%	13,30%	-5,30%
3001	Wierdensestraat	7,00%	10,54%	-3,54%	8,00%	13,00%	-5,00%
3900	Schoolstraat	6,00%	9,70%	-3,70%	7,00%	12,86%	-5,86%

Toegepaste vrijheidsgraden full-waardering

Beleidswaarde

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

	2022	2021
Eengezinswoningen (EGW)	80.307.651	69.073.512
Meergezinswoningen (MGW)	37.162.635	24.881.241
Maatschappelijk onroerend goed	786.167	764.367
Zorgvastgoed (intramuraal)	6.873.044	6.343.448
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	1.853.812	2.083.523
Parkeergelegenheden	395.405	416.094
Totaal	127.378.715	103.562.185
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	-239.000.893	-242.490.013
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-111.622.178	-138.927.828

Uitgangspunten beleidswaarde

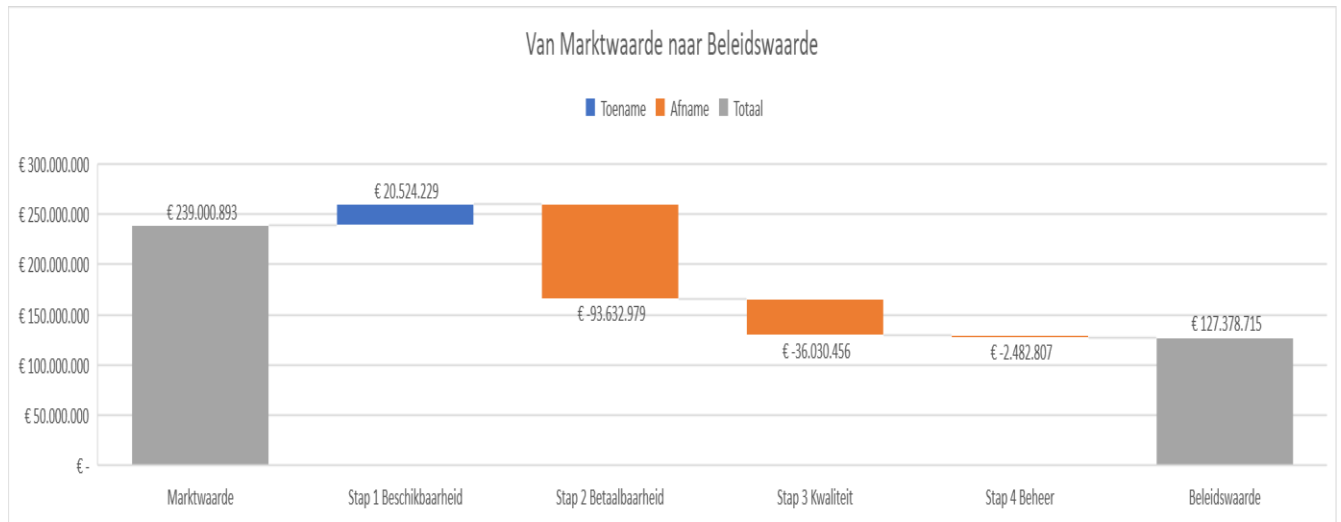
De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit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

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Effect op marktwaarde 2022 (1)		Effect op marktwaarde 2021	
	x € 1.000.000	In % MW	x € 1.000.000	In % MW
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	239.000.893	100 %	242.490.013	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	20.524.229	8 %	-25.714.651	-11 %
Stap 2: betaalbaarheid	-93.632.979	-39 %	-88.340.094	-36 %
Stap 3: kwaliteit	-36.030.456	-15 %	-22.950.549	-9 %
Stap 4: beheer	-2.482.972	-1 %	-1.922.534	-1 %
Beleidswaarde	127.378.715	53 %	103.562.185	43 %

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 2022:	
Disconteringsvoet	6,35 %
Streefhuur per maand	€ 598,41 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.511 per woning (2021: € 2.114)
Lasten beheer per jaar	€ 818 per woning (2021: € 782)

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effecten positieve of negatieve uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde: x € 1000	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13.146 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 7.740 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 9.863 lager

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	18.503	151.761
<i>Mutaties</i>		
Investeringsverbeteringen	3.202	18.503
Investerings - nieuwbouw	739.085	52.566
Onrendabele top	1.053.900	-1.530.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-1.325.673	1.325.673
Totaal mutaties 2022	470.514	-133.258
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	489.017	18.503

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.605.718	1.573.485
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-549.740	-466.873
Herrekende stand per 1 januari	1.055.978	1.106.612
<i>Mutaties</i>		
Investerings	163.914	35.871
Desinvesteringen	-	-200
Afschrijvingen	-98.860	-86.305
Totaal mutaties 2022	65.054	-50.634
Boekwaarde per 31 december	1.121.032	1.055.978

De activa ten dienste van de exploitatie bestaan uit:

Kantoorgebouw € 930.896

Werkruimte servicemedewerker € 4.601

Automatisering € 55.813

Inventaris € 38.319

Bedrijfsauto's € 87.526

Gereedschap € 3.877

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)

	2022	2021
	€	€
<i>Latente belastingvordering</i>		
Stand per 1 januari	91.772	-
Mutatie boekjaar	-91.772	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.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	2022	2021
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Voorraad ten behoeve van verkoop	167.054	-

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde.

5. Vorderingen

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	67.522	38.520
Vertrokken huurders	27.804	27.341
	<u>95.326</u>	<u>65.861</u>

De huurachterstand van zittende huurders per 31-12-2022 bedraagt 0,65% (2021 0,47%) van de ontvangen huren.

Er is geen aanleiding tot het treffen van een voorziening voor dubieuze debiteuren per 31 december 2022.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	987.821	647.546
Omzetbelasting	9.367	25.401
	<u>997.188</u>	<u>672.947</u>

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>45.765</u>	<u>55.349</u>
--------------------	---------------	---------------

Overlopende activa

Te ontvangen ziekengeld	22.399	-
Vooruitbetaalde assurantiepremie	10.732	6.749
Bijdragen woningaanpassingen	506	1.253
STEP-subsidie	-	46.000
Diverse vorderingen	12.128	1.347
	<u>45.765</u>	<u>55.349</u>

6. Liquide middelen

Rabobank RC	446.512	1.162.997
Rabobank doelrekening	2.000.000	500.000
	<u>2.446.512</u>	<u>1.662.997</u>

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2022	2021
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	142.690.857	146.737.693
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.650.374	2.337.251
	<u>144.341.231</u>	<u>149.074.944</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
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>
Stand per 1 januari 2022	146.737.692	2.337.251	149.074.943
Realisatie uit hoofde van verkoop	-124.878	-	-124.878
Mutatie boekjaar	-3.921.957	-686.877	-4.608.834
Stand per 31 december 2022	<u>142.690.857</u>	<u>1.650.374</u>	<u>144.341.231</u>

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	26.978.528	48.156.792
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	35.057.718	10.534.396
Mutatie herwaarderingsreserve	4.608.834	-31.802.211
Overige mutaties overige reserve	124.878	89.552
Stand per 31 december	<u>66.769.958</u>	<u>26.978.529</u>

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
	€	€
<i>Voorzieningen onrendabele investeringen</i>		
Stand per 1 januari	1.325.673	1.063.637
Dotatie	3.261.515	1.325.673
Onttrekking	-1.325.673	-1.063.637
Stand per 31 december	<u>3.261.515</u>	<u>1.325.673</u>

Overige voorzieningen

Voorziening jubileumuitkeringen	<u>24.827</u>	<u>22.740</u>
---------------------------------	---------------	---------------

Uitgestelde beloningen

Stand per 1 januari	22.740	22.619
Dotatie	<u>2.087</u>	<u>121</u>
Stand per 31 december	<u>24.827</u>	<u>22.740</u>

9. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen en overige leningen

Lening kredietinstellingen	27.471.751	31.241.261
Agio Vestia lening	<u>717.665</u>	<u>734.174</u>
	<u>28.189.416</u>	<u>31.975.435</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Lening kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	32.101.527	32.489.258
Opgenomen gelden	-	1.472.535
Aflossing	-1.360.266	-1.860.266
Stand per 31 december	30.741.261	32.101.527
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.269.510	-860.266
Saldo per 31 december	27.471.751	31.241.261

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 30,0 miljoen (2021: 38,7 miljoen).

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

Rentepercentage		Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd	
-1% - 0%					
0% - 1%	7.662	1 tot 6 mnd		< 5 jaar	5.780
1% - 2%	5.780	6 mnd tot 1 jaar		> 5 jaar	24.961
2% - 3%	2.544	1 tot 5 jaar	1.969		
3% - 4%	13.910	5 tot 10 jaar			
4% - 5%	886	> 10 jaar	10.438		
5% ->	0				

Agio Vestia lening

Stand per 1 januari	734.174	-
Opgenomen gelden	-	734.174
Aflossing	-16.509	-
Saldo per 31 december	717.665	734.174

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€

Overige schulden

Waarborgsommen	38.898	40.612
----------------	--------	--------

Ontvangen waarborgsommen	40.612	42.436
Boekwaarde per 1 januari	40.612	42.436
Mutaties		
Uitbetaalde waarborgsommen	-1.714	-1.824
Saldo per 31 december	38.898	40.612

10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	<u>3.269.510</u>	<u>860.266</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>373.705</u>	<u>312.223</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	<u>451.120</u>	<u>465.264</u>
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	42.915	23.663
Accountantskosten	27.467	35.814
Niet vervallen rente	298.074	309.501
Te verrekenen servicekosten	8.916	15.389
Vooruitontvangen huur	52.837	50.566
Diversen	<u>20.911</u>	<u>30.331</u>
	<u>451.120</u>	<u>465.264</u>

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 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in een obligoheffing van € 16.060.

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 2022 heeft De Goede Woning een aangegane obligolening van € 858.000 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.

Variabele roll-over lening

De Goede Woning heeft een variabele roll-over lening. Het niet opgenomen deel van deze lening bedraagt per 31-12-2022 € 2.000.000,-

Aangegane verplichtingen

Per balansdatum zijn er verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa. Het betreft een nieuwbouwproject van 20 beneden-boven-woningen in de wijk Rijssen Opbroek en de verduurzaming van 40 bestaande woningen. De totale niet uit de balans blijvende verplichting voor deze projecten bedraagt € 7.061.218.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere ontwikkelingen na balansdatum te melden die een effect hebben op het vermogen en resultaat over het afgelopen boekjaar.

6. TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	10.290.847	10.135.346
Garages	34.866	34.328
Maatschappelijk vastgoed	82.429	80.929
	<u>10.408.142</u>	<u>10.250.603</u>
Huurderving wegens leegstand	-29.478	-40.839
Huurderving wegens oninbaarheid	-4.655	-2.409
	<u>10.374.009</u>	<u>10.207.355</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige leveringen en diensten	<u>170.659</u>	<u>168.308</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>170.659</u>	<u>168.308</u>
--------------------------------	----------------	----------------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen	48.396	43.564
Toegerekende lonen en salarissen	322.646	312.387
Toegerekende sociale lasten	57.533	57.907
Toegerekende pensioenlasten	47.449	40.854
Toegerekende beheerkosten	357.975	281.324
	<u>833.999</u>	<u>736.036</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.

	2022	2021
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	658.625	617.978
Sociale lasten	121.364	115.970
Pensioenlasten	91.123	80.581
	<u>871.112</u>	<u>814.529</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 17 werknemers in dienst (2021: 15). Dit aantal is gebaseerd op 11,8 (2021:11,3) fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	1.312.239	2.152.279
Klachten- en mutatieonderhoud	812.556	901.798
Bijdrage VVE Meekesbrug, Schuppert en de Bolder	26.957	28.169
Toerekening indirecte kosten	439.351	421.075
	<u>2.645.103</u>	<u>3.503.321</u>

16. Overige directe operationele lasten

Onroerende zaakbelasting	255.992	264.243
Waterschapslasten	107.058	102.063
Verhuurdersheffing	765.020	1.168.056
Verzekeringen	49.114	37.854
Contributie landelijke federatie	12.969	12.106
	<u>1.190.153</u>	<u>1.584.322</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

In 2022 is 1 woning verkocht. Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	255.000	639.500
Af: Toegerekende organisatiekosten	-3.161	-7.674
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-170.416	-341.114
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>81.423</u>	<u>290.712</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie onrendabele investering project Opbroek fase 2	1.053.900	-1.530.000
Onrendabele investering diverse renovatieprojecten	-3.435.700	-280.425
	<u>-2.381.800</u>	<u>-1.810.425</u>

	2022	2021
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.668.511	34.553.580
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
20. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst bemiddeling glasfonds	28.131	28.084
Zonnepanelen	37.367	29.336
EPV vergoeding	18.258	17.931
Zonwering De Reling	5.582	5.288
Parkeerplaatsen	5.340	5.235
Resultaat verzekeringsschades	195	572
Dakgoten schoonmaken	212	512
Diversen	-	1.031
	95.085	87.989
21. Kosten overige activiteiten		
Kosten bemiddeling glasfonds	18.033	23.122
22. Overige organisatiekosten		
Governance en bestuur	117.557	115.582
Treasury	18.333	24.166
Jaarverslaglegging en control	74.932	70.573
Personeel en organisatie	12.400	12.216
Heffing AW	7.953	4.778
Obligheffing	16.060	20.195
Agio Vestia lening	-	734.174
	247.235	981.684
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	52.684	61.952
Fiscale advisering	21.096	17.330
Overige werkzaamheden	9.425	2.955
	83.205	82.237
23. Leefbaarheid		
Overige uitgaven leefbaarheid	36.254	40.386
Toerekening indirecte kosten	176.762	121.856
	213.016	162.242
Financiële baten en lasten		
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente diversen	18.932	8.411
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-720.392	-718.380
Rente rekening-courant banken	-6.872	-4.188
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	-727	-1.618
	-727.991	-724.186

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:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.015.128	-547.229
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	105.884	-109.534
Latentie volkshuisvestelijke bijdrage	-91.772	91.772
	<u>-1.001.016</u>	<u>-564.991</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt - 75% (2021: 2%).

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

Commercieel resultaat	-1.356
------------------------------	--------

Bijtellingsen

Fiscaal geen waardeveranderingen	6.050	
Fiscaal hogere boekwinst verkopen	40	
Fiscaal lagere dotatie voorzieningen	2	
Beperkt aftrekbare kosten	5	
Boetes	-	
		6.097

Aftrekposten

Fiscaal hogere afschrijvingen mva	44	
Fiscaal last Vestiadeal	367	
Vrijval disagio op leningen kredietinstellingen	3	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	41	
Fiscaal hogere personeelskosten	39	
Dotatie herinvesteringsreserve	121	
Energie- en milieu-investeringsaftrek	13	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	13	
		641

Belastbaar bedrag 2022	4.100
Afwijkend fiscaal bedrag voorgaande jaren	-424
Belastbaar bedrag	3.676

Belastinglast 2022	1.107
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-106
Belastingdruk in winst- en verliesrekening	1.001

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.034.550	339.457	9.875.369	331.986
Opbrengsten servicecontracten	154.593	16.066	151.736	16.573
Lasten servicecontracten	-156.185	-14.474	-153.090	-15.218
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-808.981	-25.019	-722.732	-68.362
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.602.277	-42.826	-3.422.129	-81.193
Overige directe operationele lasten	-1.178.461	-11.691	-1.572.544	-11.777
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.443.239	261.513	4.156.610	172.009
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	255.000	-	639.500	-
Toegerekende organisatiekosten Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.161	-	-7.674	-
	-170.416	-	-341.114	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	81.423	-	290.712	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.381.800	-	-1.810.425	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.668.511	-	33.923.602	629.978
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.050.311	-	32.113.177	629.978
Opbrengsten overige activiteiten	92.565	2.520	85.380	2.610
Kosten overige activiteiten	-18.033	-	-23.122	-
Nettoresultaat overige activiteiten	74.532	2.520	62.258	2.610
Overige organisatiekosten	-244.209	-3.027	-921.604	-2.185
Leefbaarheid	-210.911	-2.105	-158.620	-6.462
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.932	-	8.411	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-727.990	-	-724.185	-
Financiële baten en lasten	-709.058	-	-715.774	-
Resultaat voor belastingen	-1.615.293	258.901	34.826.759	795.950
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.001.016	-	-564.991	-
Resultaat na belastingen	-2.616.309	258.901	34.261.768	795.950

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.023.896	338.722	9.886.287	332.730
Vergoedingen	154.620	16.039	151.863	16.445
Overige bedrijfsontvangsten	45.074	2.519	61.957	2.616
Ontvangen interest	2.423	-	8.411	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	10.226.013	357.280	10.108.518	351.791
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-823.477	-31.233	-798.016	-28.294
Onderhoudsuitgaven	-1.913.687	-65.805	-2.926.787	-59.761
Overige bedrijfsuitgaven	-1.468.413	-42.676	-1.240.128	-38.124
Betaalde interest	-722.909	-	-736.349	-
Verhuurderheffing	-765.020	-	-1.168.056	-
Leefbaarheid	-34.005	-2.249	-38.572	-2.601
Vennootschapsbelasting	-1.249.519	-	-1.061.109	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-6.977.030	-141.963	-7.969.017	-128.780
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.248.983	215.317	2.139.501	223.011
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	255.000	-	639.500	-
<i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-739.085	-	-	-
Verbeteruitgaven	-652.850	-	-1.786.362	-354
Investerings overig	-163.914	-	-36.237	-
Externe kosten bij verkoop	-3.161	-	-7.674	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-1.559.010	-	-1.830.273	-354
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.304.010	-	-1.190.773	-354
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.304.010	-	-1.190.773	-354
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	1.472.535	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.376.775	-	-1.860.266	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.376.775	-	-387.731	-
Toename (afname) van geldmiddelen	568.198	215.317	560.997	222.657

7. OVERIGE INFORMATIE

Toelichting Wet Normering Topinkomens (WNT)

Bezoldiging van bestuurder en raad van commissarissen

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

De Goede Woning valt in klasse C van de Regeling bezoldigingsmaximum topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum van klasse C bedraagt in 2022 € 127.000.

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 C (€ 127.000).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	H.G.G. Mobach - Donderwinkel
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
In dienst vanaf	1/10/2018
In dienst tot en met	heden
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	89%
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.003
Beloningen betaalbaar op termijn	12.179
Subtotaal	97.182
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	112.890
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	97.182
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 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
Subtotaal	90.660
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	98.667
Bezoldiging	90.660

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	J. van Riggelen-Braakman	G. Kaplan	H.Kreijkes	R.J. Cornelissen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - heden	1/1 - heden	1/1 - heden	1/1 - heden
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	8.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.200	8.000	8.000	8.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	J. van Riggelen-Braakman	G. Kaplan	H.Kreijkes	R.J. Cornelissen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	8.000	8.000	8.000	4.666
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.100	11.100	11.100	6.508

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 2022 een bezoldiging boven het individueel drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Rijssen, 22 mei 2023

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

1. Verwerking van het verlies 2022

De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt.

Het bestuur stel aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ad € 2.357.408 als volgt te bestemmen:

- Daarvan het niet-gerealiseerde resultaat ad € 4.608.834 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.
- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 2.251.2426 aan de overige reserves toe te voegen.

2. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De Jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 april 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.