



Woningstichting Goed Wonen

Jaarverslag 2016

21 juni 2017

INHOUDSOPGAVE

Jaarverslag

1	INLEIDING	1
2	VERKLARINGEN	3
2.1	Verklaring van het bestuur	3
2.2	Verklaring van de Raad van Commissarissen	3
3	ORGANISATIE	5
3.1	Toelating en inschrijving	5
3.2	Bestuur	5
3.3	Raad van Commissarissen	5
3.4	Werkorganisatie	5
3.5	Deelnemingen	5
4	GOVERNANCE	6
4.1	Bestuur	6
4.2	Raad van Commissarissen	7
4.3	Controle financiële verslaglegging	8
4.4	Maatschappelijke verantwoording	9
5	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	10
5.1	Inleiding	10
5.2	Raad van Commissarissen	10
5.3	Profiel van de Raad	11
5.4	Werkzaamheden	11
5.5	Financieel	13
6	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	14
6.1	Kwaliteit van de woonegelegenheden	14
6.2	Leefbaarheid	16
6.3	Wonen en zorg	17
6.4	Toewijzen, verhuren en verkopen van woonegelegenheden	18
6.5	Betrokkenheid bewoners	20
6.6	Het beleid en beheer op financieel gebied	21
6.7	Verbindingen	24
6.8	Risicoparagraaf	26
1.	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)	30
2.	GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016	32
3.	GECONSOLIDEERD KASSTROOM-OVERZICHT	33
4.	ALGEMENE TOELICHTING	34
5.	GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE ENKELVOUDIGE EN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	37

5.1	Materiële vaste activa	37
5.2	Financiële activa	40
5.3	Vorraden	40
5.4	Vlottende vorderingen	40
5.5	Liquide middelen	40
5.6	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	40
5.7	Voorzieningen	41
5.8	Belastingen	41
5.9	Langlopende schulden	42
5.10	Kortlopende schulden	42
5.11	Reële waarde van financiële instrumenten	42
6.	GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE ENKELVOUDIGE EN GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	43
6.1	Algemeen	43
7.	GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	46
7.1	Algemeen	46
8.	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	47
8.1	Materiële vaste activa	47
8.2	Financiële vaste activa	54
8.3	Vorraden	55
8.4	Vorderingen	56
8.5	Liquide middelen	56
8.6	Eigen vermogen	56
8.7	Langlopende schulden	56
8.8	Kortlopende schulden	57
9.	NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN	59
9.1	Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen	59
9.2	Meerjarige financiële verplichtingen	59
9.3	Financiële instrumenten	60
10.	TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING	62
10.1	Huren	62
10.2	Opbrengsten en servicecontracten	62
10.3	Lasten servicecontracten	63
10.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	63
10.5	Lasten onderhoud	65
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	65
10.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	65
10.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille	65
10.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65
10.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille	65
10.11	Opbrengsten overige activiteiten	66
10.12	Kosten overige activiteiten	66
10.13	Financiële baten en lasten	66
10.14	Belastingen	66
11.	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016	68

12.	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016	70
13.	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	71
13.1	Materiële vaste activa	71
13.2	Deelnemingen	71
13.3	Rekening-courant	71
13.4	Liquide middelen	72
13.5	Eigen vermogen	72
13.6	Kortlopende schulden	73
14.	TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING	75
14.1	Opbrengsten servicecontracten	75
14.2	Lasten servicecontracten	75
14.3	Lasten onderhoud	75
14.4	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	75
14.5	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille	77
14.6	Saldo financiële baten en lasten	77
14.7	resultaat deelnemingen	77
14.7	Accountantskosten en fiscale advieskosten	78
	Accountantskosten en fiscale advieskosten	78
15.	OVERIGE GEGEVENS	79
15.1	Gebeurtenissen na balansdatum	79
15.2	Werknemers	79
16.	KENGETALLEN	80
17.	CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT	82
18.	VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN EN BESTUUR	84

1 Inleiding

Voor u ligt het laatste zelfstandige jaarverslag van Woningstichting Goed Wonen. Eind 2015 zijn verkennende gesprekken gestart met Woningstichting Volksbelang te Made om te komen tot fusie. Directe aanleiding bij beiden zijn de individuele Ondernemingsplannen waarin is geconcludeerd dat zelfstandigheid met een beperkte omvang niet langer vanzelfsprekend is. Naast efficiency, slagkracht en innovatie zijn ook de nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) hierin meegewogen. Het werkgebied van Woningcorporaties is ingeperkt en het toezicht op een andere manier vormgegeven. De verkennende gesprekken in 2015 hebben in 2016 geleid tot verregaande fusiegesprekken met als resultaat een gerealiseerde fusie op 1 januari 2017. Zowel Goed Wonen als Volksbelang zijn van mening dat zij samen beter in staat zijn en blijven een leidende rol in te kunnen vullen bij de lokale volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren. We zien de toekomst dan ook met nog meer vertrouwen tegemoet. Vanaf 1 januari 2017 zijn we onder de naam Woonvizier verder gegaan.

Naast en vooruitlopend op de fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang hebben we ons samen ingespannen voor het scheiden van de zogenaamde DAEB (Dienst van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB activiteiten. Voorheen werden deze activiteiten vaak aangeduid als maatschappelijk en commercieel. De grondslag hiervoor is de invoering van de nieuwe Woningwet en het BTIV. In het verslagjaar is een concept scheidingsvoorstel opgesteld en zijn de hiervoor benodigde in- en externe goedkeuringen verkregen. Het concept scheidingsvoorstel is als onderdeel van de prospectieve informatie (dPi) in januari 2017 ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Een eerste reactie van de AW wordt nu afgewacht. Verder werd in 2016 invulling gegeven aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Investeringsstatuut, het Treasurystatuut en het Verbindingenstatuut.

Ten slotte heeft Goed Wonen samen met de gemeente Drimmelen in 2016 een definitieve start gemaakt met realisatie van de eerste fase van het project Lage Zwaluwe West. Het betreft concreet het faciliteren van de bouw van 30 starters koopwoningen en 14 bouwkvavels. Goed Wonen is samen met WSG te Geertruidenberg eigenaar van de gronden voor dit project. Met zowel de gemeente Drimmelen als WSG zijn overeenkomsten gesloten op basis waarvan realisatie van het project plaatsvindt. De gemeente Drimmelen maakt op kosten van Goed Wonen het te realiseren gebied bouw- en woonrijp. De rol van Goed Wonen beperkt zich tot het voor eigen rekening en risico uitgeven van bouwrijpe grond aan commerciële ontwikkelaars en particulieren voor realisatie van woningen. In een volgende fase worden tevens huurwoningen gerealiseerd. In het verslagjaar zijn werkzaamheden uitgevoerd om het gebied bouwrijp te maken en de eerste bouwkvavels geleverd aan zowel een commerciële ontwikkelaar als een particulier. Start van de woningbouw is in het eerste kwartaal van 2017 gepland.

In Hooge Zwaluwe werd een definitieve start gemaakt met het project Julianastraat. Het betreft de realisatie van 8 koopwoningen. Ook hier beperkt de rol van Goed Wonen zich tot uitgifte van bouwkvavels. Kopers sloten met een aannemer gelijktijdig een aanneemovereenkomst. De bouw van de woningen is in het verslagjaar gestart met een geplande oplevering in februari 2017. Eind 2016 waren 7 van de 8 woningen verkocht. De verkoop van de resterende woning is in maart 2017 gerealiseerd.

Met de voorgenomen fusie, de invoering en implementatie van de nieuwe Woningwet het BTIV en alle reguliere werkzaamheden is het zeker voor de beperkte organisatie van Goed Wonen een bijzonder hectisch jaar geweest. Dank en waardering gaat uit naar alle betrokkenen.

2 Verklaringen

2.1 Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningstichting Goed Wonen, per 1 januari 2017 gefuseerd met Woningstichting Volksbelang, verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Het jaarverslag 2016 is vastgesteld te Made op 21 juni 2017,

drs. E.W.T. van den Einden
Directeur-Bestuurder

2.2 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de door ons bereikte maatschappelijke en financiële resultaten. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 21 juni 2017 het door de Directeur-Bestuurder opgemaakte jaarverslag 2016 vastgesteld. Het jaarverslag en het accountantsrapport 2016 zijn in de vergadering van 21 juni 2017 met de externe accountant besproken.

drs. H.J. Weggen MHA
Voorzitter

Drs. Ing. A.M.P. Kloet
Vicevoorzitter

ir. H.P.M. Braks-Langenkamp
Lid

Ir. M.A.M.A. Völker
Lid

G. Verton RA
Lid

A.A.A.N. van Aert AA
Lid

3 Organisatie

3.1 Toelating en inschrijving

Woningstichting Goed Wonen is toegelaten bij Koninklijk besluit op 20 augustus 1975 onder nummer 175. Woningstichting Goed Wonen is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 18111989 en in het stichtingenregister onder nummer 41100697 bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Tilburg op 9 januari 1996.

3.2 Bestuur

Het bestuur is overeenkomstig de statuten van Woningstichting Goed Wonen belast met het besturen van de stichting. Het bestuur vertegenwoordigt de stichting in en buiten rechte. Deze vertegenwoordigingsbevoegdheid berust tevens bij elk bestuurslid afzonderlijk.

Op 31 december 2016 is het bestuur als volgt samengesteld:

De heer C.W. Gommeren.

3.3 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is, overeenkomstig artikel 17 van de statuten van Woningstichting Goed Wonen, belast met het toezicht op het bestuur. Hiermee is invulling gegeven aan het interne toezicht binnen de corporatie.

Op 31 december 2016 bestaat de Raad van Commissarissen uit de volgende personen:

Mevrouw M.A.M.A. Völker, voorzitter

De heer A.A.A.N. van Aert, lid

De heer A.M.P. Kloet, lid

De RvC bestaat in 2016 uit 1 vrouw en 2 mannen en is daarmee evenwichtig samengesteld, er is sprake van een eenhoofdig bestuur. Het verslag van de Raad van Commissarissen is opgenomen in hoofdstuk 5.

3.4 Werkorganisatie

Op 31 december 2016 waren de navolgende medewerkers in dienst van Woningstichting Goed Wonen:

De heer C.W. Gommeren, directeur-bestuurder.

Mevrouw A.A.E.M. van Oosterum, adm. medew.

De heer J. Razenberg, beheer vastgoed.

De heer K. van Zundert, beheer vastgoed.

Mevrouw M.J. Dries, woondiensten.

De heer C.A.P. Domenie, financieel medewerker.

De medewerkers vallen onder de bepalingen van de C.A.O. Woondiensten.

3.5 Deelnemingen

Door de Woningstichting Goed Wonen zijn drie vennootschappen opgericht. Op 2 oktober 2007 zijn Goed Wonen Zwaluwe Holding BV en Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV opgericht. Goed Wonen Zwaluwe Holding BV is een 100% dochter van Woningstichting Goed Wonen.

Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV is op haar beurt een volle dochter van Goed Wonen Zwaluwe Holding BV. Op 3 augustus 2010 is Goed Wonen Zwaluwe Energie BV opgericht. Deze BV is ook een volle dochter van de holding.

In de Statuten van Woningstichting Goed Wonen is een eenheid van bestuur en toezicht voor zowel de toegelaten instelling als de vennootschappen bereikt.

In het verslagjaar hebben met name activiteiten plaatsgevonden binnen de Energie BV als gevolg van de exploitatie van de warmtepompinstallaties in het complex Langstraat in Hooge Zwaluwe en de Lisdodde in Lage Zwaluwe. De jaarcijfers van de deelnemingen zijn verwerkt in een geconsolideerde jaarrekening.

4 Governance

Woningstichting Goed Wonen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze Goed Wonen invulling geeft aan de Governancecode. In de statuten, de datum 18 januari 2013, is de actuele code verwerkt. Ook de organisatiestructuur van Goed Wonen is hierop aangepast.

4.1 Bestuur

4.1.1 Taken en werkwijze

Het besturen van Woningstichting Goed Wonen is de verantwoordelijkheid van het bestuur die daarover verantwoording aflegt aan de raad van Commissarissen van Goed Wonen.

Het bestuur is daarbij verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling. Deze verantwoordelijkheid omvat zowel de toegelaten instelling als de deelnemingen van Goed Wonen.

De taken van het bestuur alsmede de verantwoording aan de Raad van Commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van Goed Wonen en in de Gedragscode. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van Goed Wonen.

Bij de uitvoering van haar taken richt het bestuur zich op de belangen van Goed Wonen in relatie tot haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor de naleving van relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie. Ten behoeve van interne risicobeheersing en -controle wordt een systeem van verslaglegging, periodieke monitoring en rapportering gehanteerd.

Het bestuur heeft in 2009 een geactualiseerde integriteitcode opgesteld, die gepubliceerd is op de website van Goed Wonen en ongewijzigd wordt gehanteerd. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak.

De maatschappelijke visitatie van Goed Wonen is in april 2014 onderzocht. Uit het onderzoek wordt

geconcludeerd dat Goed Wonen maatschappelijk voldoende presteert. De resultaten van het visitatieonderzoek en de voorgenomen maatregelen zijn opgenomen in het beleidsplan 2015- 2018 dat begin 2015 is vastgesteld.

De Governancecode schrijft het opstellen van een klokkenluidersregeling voor, zodat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie vermeende onrechtmatigheden kunnen melden bij het bestuur dan wel de Raad van Commissarissen. Gezien de beperkte omvang van de organisatie, de kleinschaligheid van Goed Wonen en de daarbij behorende sociale controle is vooralsnog besloten op dit punt af te wijken van de Governancecode en geen klokkenluidersregeling op te stellen.

4.1.2 Rechtspositie en bezoldiging

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging voor het bestuur vast. Omdat in de situatie van Goed Wonen sprake is van een onbezoldigd bestuurder, is in afwijking op de Governancecode, geen specifiek bezoldigingsbeleid vastgesteld. De bestuurder heeft een arbeidsovereenkomst waarop de bepaling in de CAO Woondiensten van toepassing zijn. Het salaris van de bestuurder gedurende het jaar 2016 is opgenomen in dit jaarverslag.

4.1.3 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

Om elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Goed Wonen en de leden van het bestuur te vermijden zijn in de statuten en de integriteitcode van Goed Wonen voorschriften opgenomen ter zake van nevenfuncties. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur kunnen spelen die van materiële betekenis zijn voor Goed Wonen en/of de betreffende leden van het bestuur behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Ook het door een lid van het bestuur aanvaarden van een nevenfunctie die gezien de aard van betekenis is voor de uitoefening van de taak van bestuurder behoeft voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen. In 2016 hebben er zich geen

tegenstrijdige belangen voorgedaan. Er zijn geen relevante nevenfuncties.

4.2 Raad van Commissarissen

4.2.1 Taak en werkwijze

De taak van de Raad van Commissarissen omvat toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Goed Wonen en de met haar verbonden ondernemingen. Daarbij staat de Raad van Commissarissen het bestuur met raad ter zijde en beslist over beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur.

De Raad van Commissarissen handelt bij de uitvoering van haar taken in het belang van de continuïteit van Goed Wonen en is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren.

De taken en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen zijn verankerd in de Statuten en Gedragscode van Goed Wonen, zoals de Governance dat voorschrijft. Het verslag van de Raad van Commissarissen is in hoofdstuk 5 opgenomen.

Het functioneren van het bestuur en de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks geëvalueerd. Hierbij besteedt de Raad van Commissarissen aandacht aan zowel zijn c.q. haar eigen functioneren als het functioneren van de individuele leden. Hierbij wordt de visie van het andere orgaan betrokken. Ook besteedt de Raad van Commissarissen jaarlijks aandacht aan het functioneren van de bestuurder. Hierover vindt overleg met het bestuur plaats.

4.2.2 Onafhankelijkheid

Naast de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen heeft ieder lid van dit orgaan de verantwoordelijkheid op evenwichtige wijze onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan de besluitvorming. Bij de samenstelling van de Raad van Commissarissen wordt hiermee in overeenstemming met de Governancecode rekening gehouden. Dit is verankerd in de Statuten en de Gedragscode van Goed Wonen.

4.2.3 Deskundigheid en samenstelling

Elk lid van de Raad van Commissarissen is in staat om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen en beschikt daarnaast over specifieke deskundigheden op de relevante kennisgebieden waarbinnen Goed Wonen opereert. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat op basis van de algemene kennis en de optelsom van specifieke deskundigheden de taken naar behoren vervuld kunnen worden.

Hiertoe is in de Gedragscode van Goed Wonen in overeenstemming met de Governancecode een profielschets opgenomen. De Gedragscode is op de website gepubliceerd.

4.2.4 Rol van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

De voorzitter van de Raad van Commissarissen ziet toe op het goed functioneren van de raad, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening, bereidt de agenda van de vergadering voor, leidt de vergadering en zorgt ervoor dat voldoende tijd bestaat voor de besluitvorming. Verder draagt de voorzitter zorg voor een adequate introductie, is namens de Raad van Commissarissen het aanspreekpunt voor het bestuur, en initieert de evaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen en het bestuur. Daarbij wordt de voorzitter gesteund door de werkorganisatie van Goed wonen.

4.2.5 Kerncommissies

In de Governancecode is bepaald dat de Raad van Commissarissen, indien zij uit meer dan vijf leden bestaat, uit haar midden een auditcommissie en een selectie-/renumeratiecommissie kan instellen. De Raad van Commissarissen van Goed Wonen heeft geen commissies ingesteld. In deze situatie zijn overeenkomstig de taken van de commissies bij de gehele Raad van Commissarissen ondergebracht.

Van de taken die zijn toebedeeld aan de auditcommissie en in de situatie van Goed Wonen aan de gehele Raad van Commissarissen, wordt verslag gedaan in het verslag van de Raad van Commissarissen zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van dit jaarverslag.

Het reglement voor selectie, benoeming en bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur is opgenomen in de Gedragscode van Goed Wonen.

4.2.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

In de statuten en de integriteitcode van Goed Wonen is verankerd dat elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Goed Wonen en leden van de Raad van Commissarissen wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad van Commissarissen kunnen spelen die van materiële betekenis zijn voor Goed Wonen en/of de betreffende leden van de Raad van Commissarissen behoeven de goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Ook het door een lid van de Raad van Commissarissen aanvaarden van een nevenfunctie welke, gezien de aard, van betekenis is voor de uitoefening van de taak van toezichthouder, behoeft voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen. In 2016 hebben zich geen tegenstrijdige belangen voorgedaan. De relevante nevenfuncties zijn vermeld in het jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

4.2.7 Bezoldiging

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van haar leden vast. De bezoldiging is niet afhankelijk van de (bedrijfs)resultaten van Goed Wonen en er zijn geen variabele componenten in opgenomen.

Het vastgestelde salaris van de bestuurder en vastgestelde vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt te specificeren:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Bestuurder(s)	€ 103.159	€ 109.545
- Raad van Commissarissen	€ 18.966	€ 17.187

De vergoeding van leden van de Raad van Commissarissen omvat een periodiek betaalde beloningen waarover loonheffing en werkgeverspremies worden ingehouden en afgedragen.

In de loop van 2015 heeft een mutatie in het bestuur plaatsgevonden. Het vrijwilligersbestuur heeft plaats

gemaakt voor een directeur-bestuurder. De vrijwilligersbestuursleden ontvingen een werk- en onkostenvergoeding. Deze vergoedingen werden bruto uitgekeerd. De directeur-bestuurder ontvangt een salaris conform de CAO Woondiensten.

Er zijn geen voorzieningen getroffen voor op termijn uit te betalen vergoedingen.

Er is geen sprake van vergoedingen of uitkeringen bij beëindiging van werkzaamheden voor in 2016 afgetreden leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur.

4.3 Controle financiële verslaglegging

4.3.1 Financiële verslaglegging

Het bestuur is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaargemaakte financiële berichten. De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur deze verantwoordelijkheid vervult.

4.3.2 Onafhankelijke accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de onafhankelijke accountant en stelt diens beloning vast. De Raad van Commissarissen laat zich daarbij door het bestuur adviseren.

In overeenstemming met de Governancecode heeft periodiek een herbeoordeling van de onafhankelijke accountant plaatsgevonden. Van 2008 tot en met 2015 is PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. de controlerende accountant. Voor het jaar 2016 is EY benoemt als onafhankelijk accountant.

De onafhankelijke accountant woont in ieder geval de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt besloten. De onafhankelijke accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

4.3.3 Interne controlefunctie

In de Governancecode is een rol toebedeeld aan de interne accountant c.q. controller ten aanzien van het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersing- en controlesystemen. Dit valt onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Bij Goed Wonen is ten gevolge van de geringe omvang geen interne accountant c.q. controller aangesteld. Deze rol is toebedeeld aan de bestuurder.

4.4 Maatschappelijke verantwoording

De maatschappelijke positie van Goed Wonen is een belangrijk uitgangspunt voor haar beleid. Het bestuur vertaalt dat uitgangspunt naar beleid en doelstellingen. Daarbij worden belanghebbenden betrokken bij beleidsvorming en uitvoering van het beleid.

Goed Wonen heeft zich in 2014 opnieuw laten visiteren. Geconcludeerd is dat Goed Wonen voldoende presteert in relatie tot haar kernopdracht:

het bedienen van mensen met een laag inkomen en het bijdragen aan de instandhouding en versterking van de leefbaarheid van Hooge, Lage Zwaluwe en Moerdijk. De visitatie commissie was onder de indruk van de bouwkwaliteit van recente projecten. Een verbeterpunt is de structurele samenwerking met belanghouders. Deze zijn kritischer als de partijen waarmee vanuit een project wordt samengewerkt. Wat opvalt in de waardering van de prestaties door belanghebbenden is dat partijen waarmee structureel wordt samengewerkt, kritischer zijn dan partijen waarmee vanuit een project wordt samengewerkt. De visitatiecommissie heeft de aanbeveling gedaan consistent te handelen, ook buiten projecten om. Dan zal de waardering voor haar prestaties nog hoger uitvallen. Goed Wonen heeft immers een goede basiskwaliteit en heeft bewezen mooie en waardevolle projecten te kunnen realiseren.

Bijna alle belanghebbenden hebben aangegeven dat zij van Goed Wonen verwachten dat de corporatie de mogelijkheden tot samenwerking of zelfs fusie onderzoekt.

5 Verslag van de Raad van Commissarissen

5.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) van de Woningstichting Goed Wonen (GW) te Lage Zwaluwe gemeente Drimmelen geeft in dit hoofdstuk haar verantwoording over de wijze waarop zij haar toezichthoudende taak in 2016 heeft uitgevoerd en ingevuld.

De RvC is zich bewust, dat het functioneren van een maatschappelijke organisatie zoals ook Woningstichting Goed Wonen (GW), zowel landelijk als lokaal, in het middelpunt van de publieke belangstelling staat. Dit bewustzijn impliceert voor de RvC om ook oog hebben voor het integer en doelmatig handelen van GW ten gunste van de taak die de woningstichting heeft en zich dan ook ten doel heeft gesteld.

GW heeft een tweelagenstructuur met een uitvoerend directeur tevens beleidsbepalend bestuurder (directeur-bestuurder) en het interne toezicht wordt uitgevoerd door de RvC. De vergaderingen van de RvC werden bijgewoond door deze directeur-bestuurder.

De stichting kent en onderkent de inhoud en strekking van de nieuwe Woningwet 2015 welke geldt per 1 juli 2015. De stichting onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties welke van kracht is geworden per 1 mei 2015. De code is voor de RvC normstellend voor goed bestuur en toezicht, kwaliteitsontwikkeling, borging en voor de maatschappelijke functie van GW met haar verantwoording hierover naar haar stakeholders. De corporatie GW heeft aanvullend een interne gedragscode, die voor alle medewerkers, directeur-bestuurder en RvC gelden als ook voor het extern opereren van de woningstichting.

5.2 Raad van Commissarissen

5.2.1 De samenstelling 2016:

- Mevrouw M. Völker (voorzitter en kernfunctie volkshuisvestelijk), wonende te Steenberg, vestigingsmanager ontwerp en ontwikkeling, 54 jaar.

- De heer D. van Aert (lid / kernfunctie financieel), wonende te Nispen, accountant, 49 jaar.
- De heer T. Kloet (lid / huurdercommissaris) wonende te Wagenberg, zelfstandig ondernemer, 56 jaar.

5.2.2 Rooster van aftreden 2016:

Met het statutair aftreden van de heer G. Bons per

Naam	Benoeming	Herbenoembaar	Aftredend
Mw. M. Völker, voorzitter	01-01-2013	31-12-2016	31-12-2020
Dhr. A. van Aert, lid	01-01-2013	31-12-2016	31-12-2020
Dhr. T.Kloet, lid / huurdercommissaris	05-02-2016	2020	2024

31 december 2015 ontstond er per 1 januari 2016 een vacature lid van de RvC, tevens huurdercommissaris. Op voordracht van de huurdersvereniging heeft de RvC bij besluit in deze vacature voorzien met ingang van 5 februari 2016.

De leden van de RvC hebben hun functie, zowel als toezichthouder of als vertegenwoordiger van Goed Wonen, vanuit (maatschappelijke) betrokkenheid en belangstelling vervuld voor Volkshuisvesting in het algemeen en in het bijzonder voor Woningstichting Goed Wonen. Integriteit, onafhankelijk en positief kritisch opereren zijn de kernwaarden die leidend zijn geweest voor de leden van de RvC. De RvC is in 2016 niet geconfronteerd geweest met transacties, noch in stukken of gemeld, waarbij sprake is of zou kunnen zijn van enige tegenstrijdig belang.

De RvC ontving haar informatie van de directeur-bestuurder, middels management kwartaalrapportages, interne en externe beleidsdocumenten en de oriëntatie van GW binnen de regio. Daarnaast zijn er verschillende beleidsstukken aangeleverd van Aedes, de autoriteit woningcorporaties ILT, WSW, de Minister van Wonen en Rijksdienst en de lokale overheden. De RvC is in 2016 door de directeur-bestuurder op directe en adequate wijze geïnformeerd.

5.2.3 Relevante nevenfuncties:

Mevrouw M. Völker, de heren A. van Aert en T. Kloet hebben geen relevante nevenfuncties.

5.2.4 Honorering en toepassing Wet Normering Topinkomens (WNT)

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). De leden van de RvC ontvingen in 2016 totaal € 18.966 bruto. Met ingang van 1 januari 2013 rust op de vergoedingen RvC de Btw-verplichting. De bruto vergoedingen zijn echter niet verhoogd met 21% BTW aangezien op de leden van de RvC een administratieve vrijstelling BTW van toepassing is. Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2016. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 14.4 van de jaarrekening.

5.2.5 Commissies van de RvC

De RvC heeft geen audit-commissie ingesteld. Zij is van mening dat het overleg tussen de directeur-bestuurder en de RvC voldoende ruimte biedt voor efficiënt, effectief en integraal toezicht, mede door de omvang van de organisatie. Indien nodig schakelt de RvC externe deskundigheid in om haar toezichthoudende functie goed te kunnen uitoefenen.

5.3 Profiel van de Raad

5.3.1 Profielschets

De profielschetsen van de RvC en de directeur-bestuurder maken onderdeel uit van de interne Gedragscode waarin de vereiste en gewenste kerncompetenties zijn vastgelegd. De leden van de RvC hebben zitting zonder last of ruggespraak en staan voor het maatschappelijk belang van een maatschappelijk verantwoorde volkshuisvesting, zo ook van Woningstichting Goed Wonen.

5.3.2 Netwerk

Het is mede van belang dat leden van de RvC entree hebben bij de regionale en/of landelijke sleutelfiguren en stakeholders en ook bij voorkeur actief participeren in het lokale en/of regionale krachtenveld. Dit is extra van belang om de belangen van de inwoners / huurders van het werkgebied van GW goed te kunnen waarborgen. De communicatie

met de huurdersvereniging wordt uit dien hoofde uitgevoerd door twee leden van de RvC.

5.3.3 Scholing, kennisuitwisseling en Permanente Educatie (PE).

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten, waar noodzakelijk samen met directeur-bestuurder. De in 2015 ingevoerde Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW en daar verantwoord.

5.3.4 Zelfevaluatie

De RvC heeft in dit verslagjaar een zelfevaluatie uitgevoerd onder begeleiding van externe deskundige. De rapportage is vastgesteld en de uitkomsten worden geïmplementeerd.

De RvC is er zich van bewust, dat zij een dusdanig intern toezicht uitvoert, dat er voor de Minister van Wonen en Rijksdienst geen aanleiding zal bestaan tot ingrijpen als gevolg van het niet naleven van de huidige wet- en regelgeving waaronder de nieuwe Woningwet 2015 of taakverwaarlozing.

5.4 Werkzaamheden

5.4.1 Actueel

Evenals de voorgaande boekjaren kan ook 2016 worden gekenmerkt als turbulent. Desondanks is GW in staat gebleven om haar maatschappelijke taak te realiseren gericht op haar volkshuisvestelijke kernactiviteit.

5.4.2 Vergaderfrequentie

De RvC vergaderde zes maal als Raad en in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Als 'rode draad' tijdens de vergaderingen is voornamelijk besproken over de regionale positionering van GW, de toekomstige ontwikkelingen in het volkshuisvestelijke krachtenveld en het voornemen / intentie tot fusie met VB. Dit laatste heeft geleid tot fusie per 1 januari 2017 tussen de Woningstichting Volksbelang te Made en de Woningstichting Goed

Wonen te Lage Zwaluwe, beide werkzaam in de gemeente Drimmelen. Voorts is tweemaal informeel overleg gevoerd door twee leden van de RvC met de huurdersbelangenvereniging in de gemeente Drimmelen.

Tijdens de vergaderingen kwamen voornamelijk aan de orde:

- De jaarrekening en het jaarverslag 2015 die door de RvC is goedgekeurd in aanwezigheid van de accountant en na afgifte van een goedkeurende accountantsverklaring.
- De begroting 2017 die door de RvC is goedgekeurd.
- De kwartaal- en managementrapportages 2016, met zowel de volkshuisvestelijke als de financiële onderdelen. Deze zijn na bespreking vastgesteld door het bestuur.
- De financiële meerjaren prognoses, met afspraken over behoud van het vastgestelde minimale solvabiliteit voor Goed Wonen en de financiële ruimte voor maatschappelijk ondernemen. De afspraken zijn door de RvC goedgekeurd.
- De financiële consequenties voor woningcorporaties bij de zich ontwikkelende kredietcrisis als ook die van de genomen overheidsmaatregelen zoals de verhuurdersheffing.
- Samenwerking met regionale partijen, collega woningstichtingen en stakeholders.
- Overleg met de lokale overheid, politieke- en maatschappelijke organisaties en de gezamenlijke huurdersbelangenvereniging Woonbelang van GW.
- Het betrekken van de stakeholders bij het beleid en beheer van de woningstichting.
- De behaalde resultaten op basis van jaarplan 2016 en meerjarenbeleidsplan.
- Een discussie over de toereikendheid van de bestaande woningvoorraad met betrekking tot te onderscheiden doelgroepen, waarbij vooral aandacht aan de levensloopbestendigheid en de leefbaarheid is gegeven.
- Kansen op een woning voor de primaire doelgroepen zoals die voor starters, senioren en statushouders.
- Risicobeheersing bij onderhanden zijnde werk en nieuwe projecten.
- De uitvoering van het Ondernemingsplan 2015.
- De heroriëntatie van de positionering van Goed Wonen in de regio c.q. de gemeente Drimmelen,

die inmiddels heeft geleid tot fusie met Woningstichting Volksbelang te Made met ingang van 1 januari 2017.

- Met het statutair aftreden van de heer G. Bons per 31 december 2015 ontstond er per 1 januari 2016 een vacature lid van de RvC, tevens huurdercommissaris. Op voordracht van de huurdersvereniging heeft de RvC bij besluit in deze vacature voorzien met ingang van 5 februari 2016.

5.4.3 Het verder invullen van het interne toezicht

Het intern toezicht van de RvC strekt zich ook onverkort uit op de ingerichte BV's en nevenstructuur en dit gaat naar de mening van de RvC verder dan beheer en financiële risicobeheersing. In het jaarverslag- jaarrekening 2016 wordt daar verder rekening en verantwoording in afgelegd. Het bereiken van doelstellingen op alle wettelijke prestatievelden is belangrijk en deze doelstellingen worden mede bereikt door het strategisch volkshuisvestingsbeleid en de sociale en maatschappelijke doelstellingen van GW.

De RvC stond ook in 2016 de directeur-bestuurder met adviezen terzijde door actieve inbreng en het vinden van een evenwicht tussen verwachte en geplande investeringen en het vervullen van een actieve rol in het lokale krachtenveld, rekening

houdend met overheidsbeleid, inzake het scheiden van wonen en zorg.

5.5 Financieel

5.5.1 De jaarrekening 2016

De RvC heeft het accountantskantoor EY opdracht verstrekt tot controle op de jaarrekening 2016. Tevens is door de RvC gevraagd naar de bevindingen van de accountant op fraude, mogelijke tegenstrijdigheden en onvolkomenheden. De accountantsverklaring is opgenomen in het jaarverslag 2016.

6 Volkshuisvestingsverslag

Met dit Volkshuisvestingsverslag verantwoordt Woningstichting Goed Wonen conform artikel 36a van de Woningwet en artikel 32 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) haar werkzaamheden en het gevoerde beleid in het verslagjaar.

Hiertoe is het van belang te vermelden dat Woningstichting Goed Wonen werkzaam is in twee gemeenten, te weten de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. Daar waar noodzakelijk zijn de werkzaamheden en het gevoerde beleid per gemeente gespecificeerd. Als niets vermeld is, voert Goed Wonen in beide gemeenten hetzelfde beleid. In de gemeente Drimmelen heeft Goed Wonen woningen en voorzieningen in eigendom en beheer in Hooze Zwaluwe en Lage Zwaluwe. In de gemeente Moerdijk in het dorp Moerdijk.

6.1 Kwaliteit van de woongelegenheden

6.1.1 Onderhoud

Het onderhoudsbeleid van Woningstichting Goed Wonen is erop gericht de verhuureenheden in een goede staat van onderhoud te houden en/of te brengen en blijvend aan te laten sluiten op de kwalitatieve vraag van de bewoners. Uitgangspunt is het Strategisch Voorraad Beleid en de hieruit voortvloeiende meerjaren onderhoudsbegroting. Goed Wonen onderscheidt haar onderhoud in niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering.

6.1.1.1 Niet-planmatig onderhoud

Het niet-planmatig onderhoud bestaat uit onderhoud dat uitgevoerd wordt als directe aanleiding van reparatieverzoeken, constatering van gebreken en verhuizingen. Tevens wordt hier het jaarlijks onderhoud van centrale verwarmingsinstallaties inclusief de schoonmaakbeurt en serviceonderhoud onder begrepen. Het zijn onderhoudswerkzaamheden die voortvloeien uit het dagelijks gebruik van de woning.

In 2016 is voor niet-planmatig onderhoud een bedrag van € 400.000 geraamd. De uitgaven bedroegen € 411.000.

6.1.1.2 Planmatig onderhoud

De meerjaren onderhoudsbegroting, die is opgesteld voor een periode van 50 jaar, is de basis voor de uitvoering van planmatig onderhoud. Het planmatig onderhoud omvat met name de buitenschil van de woningen en voorzieningen. Jaarlijks wordt bij het opstellen van de begroting het planmatig onderhoud voor een periode van tien jaar beoordeeld. Dit met als streven een gelijkmatig verloop van de jaarlijkse uitgaven.

Om tot efficiënte uitvoering te komen en overlast voor huurders zo veel als mogelijk te beperken, worden werkzaamheden zo veel mogelijk gecombineerd uitgevoerd.

In 2016 is voor planmatig onderhoud € 460.000 geraamd. De kosten bedroegen € 191.000. Het planmatig onderhoud in 2016 bestond uit gepland periodiek schilderwerk inclusief kozijnvervanging, rioleringswerkzaamheden en herstel van gevels. Alle in de raming opgenomen werkzaamheden zijn uitgevoerd. Herstel van gevels aan de KGA (Koning Gustaaf Adolf) straat voor € 189.000 is later aangemerkt als levensduur verlengende investering. Samen met de post kozijnvervanging heeft dit geresulteerd in een overschot ten opzichte van de begroting.

6.1.1.3 Woningverbetering

Woningverbetering omvat renovatie van onderdelen van de woning bij mutatie of op verzoek van een zittende huurder, totaalrenovatie van woningen en vervanging van installaties.

Renovatie

Bij mutatie wordt de kwaliteit van de aanwezige voorzieningen in de woning beoordeeld en indien nodig verbeterd en/of vernieuwd. De woningen worden gerenoveerd als daar aanleiding toe is. Gangbare renovaties zijn bijvoorbeeld keukens, sanitair en herstel van stucwerk.

Ook worden op verzoek van huurders aanvullende voorzieningen in woningen aangebracht die invloed hebben op de puntenwaardering van de woning.

Vooraf worden met de betreffende huurders afspraken gemaakt over de huurprijsaanpassingen bij verbetering.

Totaalrenovatie

Een belangrijk onderdeel van het SVB is het verduurzamen van woningen. Naast verduurzaming maakt ook het opwaarderen van de technische kwaliteit van onderdelen van de woningen hiervan onderdeel uit. Streven is de woningvoorraad te brengen op een gemiddeld B-label.

In de begroting 2016 is een totaalbedrag geraamd voor renovatie van € 262.500. De uitgaven bedroegen € 398.000. In 2016 zijn ten opzichte van voorgaande jaren minder ingrepen bij mutatie noodzakelijk gebleken. Ook zijn ten opzichte van voorgaande jaren minder verzoeken ontvangen van zittende huurders. Daar staat tegenover dat, zoals onder 6.1.1.2 is toegelicht, van zes woningen aan de KGA straat de gevels zijn gerenoveerd.

6.1.2 Nieuwbouw

6.1.2.1 Havenlande, Lage Zwaluwe

Vanaf 2007 is in samenwerking met collega-corporatie WSG uit Geertruidenberg het project Lage Zwaluwe West in ontwikkeling genomen. De gronden voor de realisatie van dit plan zijn eind 2007 aangekocht. De aankoop en de tot op heden gemaakte ontwikkelkosten zijn op de balans verantwoord onder de post Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie. Het project voorzag in de realisatie van een sporthal, winkelcentrum, zorgcentrum en bredeschool gecombineerd met woningbouw.

Ten gevolge van de kredietcrisis heeft het project forse vertraging opgelopen en bleek dat het project niet in de in 2007 uitgezette lijn ontwikkeld kan worden. In de afgelopen jaren zijn wel de Brede school en de sporthal gerealiseerd. Het winkel- en zorgcentrum zijn uit het plan geschrapt. In april 2015 is hiertoe met de gemeente Drimmelen een nieuwe Ontbindingsovereenkomst gesloten waarin afscheid is genomen van de bestaande Exploitatieovereenkomst. Verplichtingen jegens de gemeente zijn afgekocht om deelontwikkelingen in het project mogelijk te maken. Hiertoe is in mei 2015 ook een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst met WSG gesloten.

In 2015 is de verkoop gestart van de eerste fase van het project (rood kader). Samen met een commerciële ontwikkelaar wordt realisatie van 25 koopwoningen, 5 sociale huurwoningen en uitgifte van 14 bouw kavels voorbereid. Dit deel van het project wordt vanaf 2016 gerealiseerd.



Ook een ander deel (groen kader) van het project wordt in de jaren hierna gerealiseerd.



Voor het deel van het project waar oorspronkelijk het winkel- en zorgcentrum waren gepland (blauw kader) wordt het bestemmingsplan aangepast voor realisatie in de toekomst.

De rol van Goed Wonen in het project beperkt zich tot de grondexploitatie en de afname van sociale huurwoningen. Met de gemeente Drimmelen zijn afspraken gemaakt over het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De gemeente voert deze werkzaamheden voor rekening en risico van Goed Wonen uit.

6.1.2.2 Julianastraat Hooge Zwaluwe

Op de voormalige schoollocatie aan de Julianastraat in Hooge Zwaluwe is de bouw van 8 woningen voorzien. Ook de verkoop van deze woningen is in 2015 gestart. Realisatie van dit project is in 2016 en 2017 gepland. Voor de uitvoering van dit project is samenwerking gezocht met een commerciële ontwikkelaar. De rol van Goed Wonen beperkt zich tot uitgifte van de grond.



6.1.2.3 Olmhof Lage Zwaluwe

In de Olmhof te Lage Zwaluwe wordt sloop van 4 sociale huurwoningen en nieuwbouw van 6 levensloopbestendige sociale huurwoningen voorbereid. Hiertoe zijn verkennende gesprekken met de gemeente Drimmelen gevoerd. Dit zal in 2017 mogelijk een vervolg krijgen.

6.1.2.4 Moerdijk

In Moerdijk zijn geen projecten in voorbereiding. Wel is in het kader van de afweging over het voortbestaan van het dorp met de gemeente Moerdijk een intentieovereenkomst gesloten omtrent de inzet voor de leefbaarheid van het dorp. Het dorp Moerdijk wordt ingesloten door bestaande en geplande industrie. Dit drukt een zwaar stempel op de leefbaarheid. In 2015 is duidelijk geworden dat ingezet wordt op het voortbestaan van het dorp. Samen met de inwoners is gestart met het opstellen van een dorpsplan waarin de leefbaarheid exclusieve aandacht krijgt. Goed Wonen participeert hierin.

6.1.3 Verkoop van huurwoningen

In augustus 2013 zijn op basis van het Strategisch Voorraad beleid 52 woningen, bestaande uit voornamelijk versnipperd bezit aangemerkt voor verkoop. Dit waren 14 woningen in Hooge Zwaluwe, 11 in Lage Zwaluwe en 27 in Moerdijk.

Alle woningen lenen zich bij uitstek om te worden verkocht als starterskoopwoning.

Tot en met 2015 is de verkoop van 15 woningen gerealiseerd. In 2016 is vervolgens de verkoop van 3 woningen gerealiseerd. Jaarlijks wordt gepland 4 woningen te verkopen.

Ten behoeve van het stimuleren van de verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen heeft Goed Wonen zich aangesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Via dat fonds kunnen laagrentende leningen worden verstrekt, waarmee starters op de woningmarkt een extra stimuleringsinstrument wordt geboden bij aankoop van een eigen woning. Tot op heden is geen beroep gedaan op dit fonds omdat ook de gemeenten Moerdijk en Drimmelen deze mogelijkheid bieden en wij de inzet van middelen van de gemeente prefereren boven onze inzet van middelen in het fonds.

6.2 Leefbaarheid

Alle activiteiten van Goed Wonen staan in het teken van de leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied. Hiertoe wordt per dorp samen met de gemeenten, maatschappelijke partners en inwoners een integrale visie op leefbaarheid ontwikkeld. Deze komt terug in de Woonvisies van beide gemeenten en uit zich in diverse samenwerkingsverbanden. Ook de projecten in de voorgaande paragraaf zijn hiervan een resultante. Goed Wonen richt zich dan primair op veiligheid in woningen, de woonomgeving en voorzieningen in de dorpen in haar werkgebied.

6.2.1 Veiligheid

In het kader van veiligheid in en rond de woning is, in nagenoeg alle woningen in combinatie met de periodieke schilderbeurt, SKG gecertificeerd hang- en sluitwerk aangebracht. De veiligheid van de woonomgeving en factoren die dat beïnvloeden

krijgen aandacht in het periodieke overleg met de politie en de gemeenten.

6.2.2 Woonomgeving

Goed Wonen participeert in de meeste overlegvormen en samenwerkingsverbanden binnen de dorpen. Het bewaken en verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving gebeurt vooral samen met de gemeenten, maatschappelijke partijen en inwoners van de dorpen. Hierbij worden afspraken gemaakt over wat van elkaar verwacht mag worden.

Goed Wonen participeert in het door de gemeente Drimmelen geïnitieerde dorpsgericht werken en onderhoud nauwe contacten met werkgroepen die veiligheid en toegankelijkheid beoordelen.

Met de gemeente Moerdijk is een intentieovereenkomst gesloten voor de gezamenlijk inspanning in de leefbaarheid van het dorp Moerdijk.

6.2.3 Winkelpanden

De verhuur van winkelpanden is geen kernactiviteit, toch heeft Goed Wonen in het verleden besloten om invloed uit te oefenen op het winkelaanbod in haar werkgebied om hiermee de leefbaarheid te verbeteren.

Goed Wonen verhuurt in de kern Lage Zwaluwe 4 winkelpanden. De winkelpanden zijn verouderd en staan deels leeg. De voorgenomen nieuwbouw van een winkelcentrum in project Lage Zwaluwe West vindt definitief geen doorgang. Goed Wonen heeft in 2016 het initiatief genomen om in overleg met de gemeente Drimmelen en een belegger in winkelvastgoed te komen tot een visie op het winkelaanbod in Lage Zwaluwe. Dit heeft in 2016 nog niet geresulteerd in een breed gedragen visie. Hierop vooruitlopend heeft Goed Wonen gemeend de bestaande winkels als onderdeel van het regulier planmatig onderhoud een facelift te geven.

In Hooge Zwaluwe exploiteert Goed Wonen in het plan Langstraat een pand waarin een dagwinkel is gevestigd. Om die dagwinkel exploitabel te houden is de huurprijs afgestemd op de omzet van de winkel. De voorziening wordt hoog gewaardeerd door de inwoners.

6.2.4 Kinderdagverblijf

In combinatie met de basisschool in Hooge Zwaluwe is een maatschappelijke ruimte ontwikkeld waarin een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang is gevestigd. Het eigendom is onderdeel van een Vereniging van Eigenaars. Door de huur flexibel te houden kan een op langere termijn levensvatbare exploitatie ten behoeve van het dorp Hooge Zwaluwe mogelijk worden gemaakt.

6.2.5 Sporthal

In Lage Zwaluwe heeft Goed Wonen als onderdeel van het project Lage Zwaluwe West een sporthal gerealiseerd. De sporthal is als wijkvoorziening aangemerkt als toegestane activiteit. Met de sporthal wordt in Lage Zwaluwe een belangrijke impuls gegeven aan het verenigingsleven en de mogelijkheid geboden andere activiteiten een plaats te bieden.

6.2.6 Plaatselijke ondernemers

Werkgelegenheid heeft een directe relatie met leefbaarheid. Daarom werkt Goed Wonen bij voorkeur met plaatselijke ondernemers. De prijsstelling dient daarbij wel concurrerend te zijn en de verhouding tussen prijs en kwaliteit wordt voortdurend bewaakt.

6.3 Wonen en zorg

6.3.1 Wonen

Woningstichting Goed Wonen heeft aan het einde van het verslagjaar 34 seniorenwoningen in eigendom: 18 woningen in Hooge Zwaluwe en 16 in Lage Zwaluwe. De seniorenwoningen zijn aanpasbaar gebouwd en voldoen grotendeels aan het seniorenlabel. Daarnaast worden een aantal appartementen verhuurd die ook geschikt zijn voor seniorenhuisvesting. Ook derden hebben in ons werkgebied seniorenwoningen in eigendom. Op basis van het SVB zal bij nieuwbouw de focus zo veel als mogelijk liggen op realisatie van levensloopbestendige woningen.

6.3.2 Zorg

In het werkgebied van Woningstichting Goed Wonen zijn diverse partijen actief op het gebied van wonen

en zorg. Ouderen blijven bij voorkeur zelfstandig wonen en worden daar door de ontwikkelingen in de zorg ook meer toe gedwongen. Daardoor moet veel meer zorg geleverd worden in de thuissituatie. Op basis hiervan heeft Goed Wonen periodiek overleg met zorginstanties (Prisma, Surplus) over de levering van zorg en steunpunten voor senioren.

Het steunpunt in Hooge Zwaluwe is gerealiseerd binnen het project Langstraat en wordt beheerd door Surplus.

Het bouwen voor mensen met een beperking in het project Lisdodde te Lage Zwaluwe is een uitwerking van wonen en zorg op basis van een ouderinitiatief samen met Prisma als zorgleverancier.

Binnen het project Langstraat in Hooge Zwaluwe is een woonvoorziening gerealiseerd die door Prisma wordt gehuurd en huisvesting geeft aan 8 mensen met een beperking.

Met maatschappelijk werk wordt periodiek overleg gevoerd om ook incidentele zorgbehoeften binnen de huurders tijdig te signaleren en maatschappelijk werk de gelegenheid te geven ondersteuning te leveren.

6.3.3 Woningaanpassing

In totaal zijn in 98 woningen aanpassingen voor minder validen aangebracht. Het gaat om 67 woningen in de gemeente Drimmelen en 31 woningen in de gemeente Moerdijk.

Aanpassingen worden op verzoek van de betreffende gemeente in opdracht van Goed Wonen aangebracht. Doorgaans geeft Goed Wonen daar medewerking aan en ondersteunt de voortgang en uitvoering voor zover die de eigen woningen betreft. De aard en mate van aanpassing wordt uitgevoerd op basis van adviezen van regionale overheids- en zorginstellingen. Financiering van de aanpassing vindt deels plaats door de gemeente op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

6.4 Toewijzen, verhuren en verkopen van woongelegenheden

6.4.1 Woningbezit

Per 31 december 2016 heeft Woningstichting Goed Wonen 651 wooneenheden, 5 winkels, een sporthal met fysio, fitness en horecaruimte, een

kinderdagverblijf, een steunpuntvoorziening en een losse garagebox in eigendom. De wooneenheden zijn onderverdeeld in 529 eengezinswoningen, 88 appartementen (waaronder 8 onzelfstandige wooneenheden voor mensen met een beperking in een woonvoorziening) en 34 seniorenwoningen. Alle verhuureenheden liggen in de kernen Hooge Zwaluwe en Lage Zwaluwe van de gemeente Drimmelen en in de kern Moerdijk van de gemeente Moerdijk.

Per 31 december 2016 variëren de huurprijzen van minimaal € 183 tot maximaal € 784 per maand. De gemiddelde huurprijs van het totale woningbezit bedraagt € 516 per maand.

De in de onderstaande tabellen gebruikte huurprijsgrenzen zijn ontleend aan de Woningwet waarin regels zijn opgenomen omtrent passend toewijzen. Per balansdatum behoren woningen met een huurprijs tot € 586,68 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens) en € 628,76 (voor 3 of meer persoonshuishoudens) tot het goedkope segment en woningen met een huurprijs tot € 710,68 tot het betaalbare segment. Huurwoningen met een huur vanaf € 710,68 behoren tot het dure segment.

De woningen verdeelt naar huurprijs en woningtype per kern:

Woningbezit

Hooge Zwaluwe	Eengezins-woning	Appartement	Senioren woning	Totaal
<= € 409,92	13	2	3	18
> € 409,92 <= € 628,76	59	29	14	102
> € 628,76 <= € 710,68	9	5	1	15
> € 710,68	0	0	0	0
Totalen	81	36	18	135

Lage Zwaluwe	Eengezins-woning	Appartement	Senioren woning	Totaal
<= € 409,92	14	11	15	40
> € 409,92 <= € 628,76	322	31	1	354
> € 628,76 <= € 710,68	40	0	0	40
> € 710,68	0	6	0	6
Totalen	376	48	16	440

Moerdijk	Eengezins-woning	Appartement	Senioren woning	Totaal
<= € 409,92	25	0	0	25
> € 409,92 <= € 628,76	49	0	0	49
> € 628,76 <= € 710,68	2	0	0	2
> € 710,68	0	0	0	0
Totalen	76	0	0	76

6.4.2 Jaarlijkse huurverhoging

Goed Wonen heeft in haar Strategisch Voorraadbeleid streefhuren vastgesteld per woning die een evenwichtige verhouding van de prijs en kwaliteit uitdrukken. Een aantal jaar geleden is besloten om bij mutatie de huren direct op de streefhuur te brengen en bij de jaarlijkse huurverhoging de verhogingen te differentiëren om de huren in overeenstemming te brengen met de vastgestelde streefhuren.

Per 1 juli 2016 zijn de huren verhoogd met gemiddeld 2,4%.

6.4.3 Woningtoewijzing

Voor haar woningen in de gemeente Drimmelen en Moerdijk hanteren de woningcorporaties Volksbelang en Goed Wonen dezelfde toewijzingscriteria.

Alle vrijkomende huurwoningen worden volgens het aanbodmodel toegewezen. Om de schaarse woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen, worden woningzoekenden gerangschikt op inschrijfdatum. Woningzoekenden worden onderscheiden in doorstromers en starters. Onder doorstromers worden woningzoekenden verstaan die reeds over zelfstandige woonruimte beschikken. Starters zijn woningzoekenden die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven of inwonend zijn (dus niet beschikken over zelfstandige woonruimte).

Binnen dit systeem is urgentie op basis van sociale of medische omstandigheden mogelijk. In het verslagjaar kwamen 46 woningen beschikbaar voor verhuur aan woningzoekenden. De mutatiegraad bedroeg 7% tegenover 8,9% in 2015.

Gemiddeld zijn de vrijkomende woningen 1,46 maal aangeboden. In de afgelopen jaren varieerde dat aantal tussen 1,6 en 2,3 aanbiedingen per woning. De vraag naar woningen heeft nog steeds een hoge acceptatiegraad tot gevolg. De belangrijkste redenen van weigering zijn in een afzonderlijk overzicht vermeld.

Goed Wonen is gehouden aan wetgeving bij de verhuur van woningen. Deze regels beogen woningen passend toe te wijzen. Aangetoond moet worden dat minimaal 80% van de woningen met een

huurprijs tot € 710,68 worden toegewezen aan gezinnen met een inkomen tot maximaal € 35.739. Vervolgens moet aangetoond worden dat maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 worden toegewezen aan gezinnen met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. Ten slotte moet worden aangetoond dat maximaal 10% van de woningen met een huurprijs tot € 710,68 worden toegewezen aan gezinnen met een inkomen boven € 39.874.

Met ingang van 1 januari 2016 is aanvullend de passendheid bij verhuur ingevoerd. Dit houdt in dat aan minimaal 95% van de 1 en 2 persoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.100 een woning met een huurprijs tot € 586,68 moet worden verhuurd en aan minimaal 95% van de 3 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.000 een woning met een huurprijs tot € 628,76 moet worden verhuurd.

De schematische weergave van de wettelijke kaders bij verhuur van een sociale huurwoning ziet er als volgt uit:

Inkomen/huur prijs	<= € 586,68	<= € 628,76	<= € 710,68	> € 710,68
1 - 2 pers < € 22.100				
3 pers+ < € 30.050				
> aftopping < € 35.739				
> € 35.739 < € 39.874				
> € 39.874				

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke kaders bij verhuur van woningen worden de inkomens van kandidaat huurders beoordeeld. Dit doorgaans op basis van de inkomensverklaring verstrekt door de Belastingdienst.

Verhuringen

Aantallen éénpersoonshuishoudens					
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			
		<= 409,92	> 409,92	> 586,68	
			<= 586,68		
< 65 jaar	<= 22.100	1	7	0	
	> 22.100	0	1	8	
>= 65 jaar	<= 22.100	0	0	0	
	> 22.100	0	0	0	

Aantallen tweepersoonshuishoudens					
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			
		<= 409,92	> 409,92	> 586,68	
			<= 586,68		
< 65 jaar	<= 30.000	0	9	2	
	> 30.000	0	0	5	
>= 65 jaar	<= 30.050	0	0	0	
	> 30.050	0	0	0	

Aantallen drie- of meerpersoonshuishoudens					
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse			
		<= 403,06	> 403,06	> 618,24	
			<= 618,24		
< 65 jaar	<= 30.000	0	9	0	
	> 30.000	0	2	2	
>= 65 jaar	<= 30.050	0	0	0	
	> 30.050	0	0	0	

In het voorgaande overzicht van de verhuringen is te zien in hoeverre de verhuur van vrijkomende woningen aan de doelgroepen van beleid heeft plaatsgevonden.

6.4.4 Bijzondere aandachtsgroepen

Voor de huisvesting van vluchtelingen c.q. nieuwkomers wordt aan elke gemeente in Nederland jaarlijks een taakstelling gegeven. Zo ook aan de gemeente Drimmelen en Moerdijk.

6.4.4.1 Drimmelen

In de gemeente Drimmelen is met collega-corporatie Woningstichting Volksbelang een verdeling afgesproken voor de plaatsing van statushouders. De verhouding tussen Goed Wonen en Volksbelang bedraagt 1 : 4. Op grond van de taakstelling voor 2016 in de gemeente Drimmelen moesten van overheidswege in totaal 69 statushouders gehuisvest worden, waarvan 17 door Goed Wonen. Dit is een verplichting voor de gemeente waaraan beide lokale woningcorporaties zich confirmeren. In 2016 zijn door Goed Wonen 6 woningen ter beschikking gesteld.

6.4.4.2 Moerdijk

Met de gemeente Moerdijk zijn deze afspraken minder strikt en wordt per huisvestingsaanvraag bekeken wat er mogelijk is. In het verslagjaar heeft Goed Wonen 1 woning(en) beschikbaar gesteld voor de huisvesting van statushouders.

6.4.5 Huurbetaling

Goed Wonen biedt haar huurders de mogelijkheid de huur met automatische incasso te voldoen. Aan het einde van het verslagjaar hadden 454 huurders (69%) Goed Wonen gemachtigd om de huur automatisch af te schrijven. Alle overige huurders ontvangen maandelijks een acceptgirokaart waarmee de huur kan worden voldaan.

Om achterstanden in de huurbetaling te voorkomen voert Goed Wonen een stringent incassobeleid met aanmaningen op vaste dagen en een persoonlijke benadering bij aanhoudende achterstanden. Bij een achterstand van twee maanden wordt de vordering ter incasso uit handen gegeven. De kosten van zo'n incasso komen voor rekening van de huurder.

In de gemeente Moerdijk is eerder een samenwerkingsverband opgericht ter voorkoming van huur-schuldproblematiek bij huurders. Er is een overeenkomst verhuurders van toepassing tussen huurders, de gemeentelijke kredietbank (GKB), Stichting de Markenlanden en de gemeente Moerdijk.

6.5 Betrokkenheid bewoners

6.5.1 Bewonersorganisatie

De Huurdersvereniging Woonbelang is al een aantal jaren actief in de gemeente Drimmelen. Aangezien meer dan 10 % van de huurders lid is van de huurdersvereniging is sprake van een representatieve vertegenwoordiging. In het verslagjaar is met name in het kader van de fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang regelmatig overlegd gevoerd met de huurdersvereniging Woonbelang.

Goed Wonen ondersteunt Huurdersvereniging Woonbelang door het beschikbaar stellen van middelen en faciliteiten. In het verslagjaar bedroeg de bijdrage € 4.080.

6.5.2 Informatieverstrekking

Statuten, reglementen en verantwoordingsstukken liggen op het kantoor van Woningstichting Goed Wonen ter inzage en worden gepubliceerd op de website. Medewerkers van Woningstichting Goed Wonen kunnen altijd een toelichting geven op deze stukken.

Ook heeft Goed Wonen in 2016 twee maal het eigen bewonersblad gepubliceerd. Hiermee worden huurders en belanghouders geïnformeerd over actuele ontwikkelingen.

6.5.3 Geschillen met individuele huurders

Geschillen met individuele huurders kunnen betrekking hebben op de voorgestelde huurverhoging of klachten zijn over het handelen van medewerkers van Goed Wonen.

Er zijn in het verslagjaar geen geschillen en bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging ingediend.

6.5.4 Geschillen adviescommissie

Huurders, woningzoekenden en bewoners-organisaties kunnen klachten indienen tegen het handelen of niet handelen van medewerkers of het bestuur van Goed Wonen. Om dergelijke klachten onafhankelijk te kunnen beoordelen is samen met Woningstichting Volksbelang uit Made een Geschillen Advies Commissie (GAC) opgericht.

De GAC, die opereert op basis van het Reglement Geschillen Advies Commissie, bestaat uit vier leden en er is een onafhankelijk secretaris toegevoegd. Hiermee wordt de onafhankelijkheid van de GAC optimaal gewaarborgd.

De commissie is als volgt samengesteld:

- De heer A. Braat, lid namens Woningstichting Volksbelang. (21-02-2019 aftredend).
- De heer W. Geppart, lid namens de Huurders Vereniging Woonbelang (21-02-2017 aftredend).
- De heer G. Neefs. onafhankelijk voorzitter (28-11-2020 aftredend).
- Dhr O. Strouken-Busink, lid namens Woningstichting Goed Wonen (27-05-2018 aftredend).

Er zijn in 2016 geen mutaties geweest in de samenstelling van de commissie. Wel is Dhr. G. Neefs per 28-11-2016 herbenoemd als onafhankelijk voorzitter van de commissie. Dhr. Neefs is per 28-11-2020 aftredend. De commissie wordt bij haar werkzaamheden ondersteund door een ambtelijk secretaris in de persoon van mw. G. Butter.

De GAC heeft gedurende het jaar 2016 één geschil voorgelegd gekregen en afgehandeld. Het betrof een geschil, dat 4 april door de secretaris werd ontvangen van Volksbelang.

De verzoeker, een inwoner uit Terheijden, vroeg om de heropening van een door hem eerder ingediend geschil in februari 2009. Het geschil is eenduidig door de commissie afgehandeld. Het verzoek om heropening is afgewezen. Het dossier is per 12-05-2016 gesloten.

Bij zowel Goed Wonen als Volksbelang heeft een jaarlijks overleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De commissie is bijgepraat over de beleidsvoornemens, de resultaten en de aan de orde zijnde relevant lopende zaken binnen en buiten de organisatie. De GAC heeft daarmee een actueel beeld van beide Woningcorporaties op kunnen bouwen. Met name de voorgenomen fusie tussen de twee corporaties per 1-1-2017 kwam aan de orde.

6.6 Het beleid en beheer op financieel gebied

De uitgangspunten voor het financieel beheer en beleid zijn vastgelegd in een treasurywet. In hoofdstuk 7 van de jaarrekening wordt daarop ingegaan.

Goed Wonen streeft naar een gezonde financiële vermogenspositie en een verantwoorde cashflow, zodat de continuïteit van de bedrijfsvoering gewaarborgd blijft. Het vermogen wordt uitsluitend ingezet voor de lokale volkshuisvesting.

Een aantal ontwikkelingen spelen bij de financiële continuïteit een belangrijke rol. Het betreft het vermogensbeslag in het project Lage Zwaluwe West en invoering van de verhuurdersheffing.

De cashflow heeft zich in het boekjaar 2016 positief ontwikkeld door verhoging van de streefhuur tot 73% maximaal redelijk en een uitgebreid verkoopprogramma. Jaarlijks wordt gestreefd naar

een gemiddelde huurverhoging van inflatie + 2%. Tevens geeft de uitvoering van het Strategisch voorraadbeleid een gelijkmatiger verloop van uitgaven over de jaren.

De verdere realisatie van deze maatregelen hangt af van diverse factoren, zoals het economisch herstel en het overheidsbeleid voor de huurmarkt. Goed Wonen zal de voortgang hierin continu monitoren en bijstellen waar nodig. De maatregelen leiden wel tot wezenlijke aanpassingen in het beleid van Goed Wonen, maar zijn noodzakelijk om de operationele kasstroom op het vereiste niveau te kunnen houden om te voldoen aan de door externe partijen vereiste financiële kengetallen.

6.6.1 Toegang tot vermogensmarkten

Waarderingen

De waarde van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie.

Hierbij worden verschillende waardebegrippen gehanteerd. Vanaf 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken gebruiken voor de waardering gebruik van het Handboek marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG complexen getaxeerd door een externe taxateur.

De totale bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2016 € 34,5 miljoen tegenover een marktwaarde van € 70,9 miljoen. De marktwaarde is gestegen ten opzichte van het boekjaar 2015. Dit komt met name door aanpassingen in de parameters en een gemiddeld iets hogere mutatiegraad over 2016.

De bedrijfswaarde is licht gedaald ten opzichte van boekjaar 2015. Dit met name als gevolg van het verplicht rekenen met de parameters van WSW. De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2017 peildatum 1 januari 2016.

Verschillenanalyse marktwaarde–bedrijfswaarde

Hieronder wordt nader ingegaan op de uiteenzetting van de marktwaarde naar de bedrijfswaarde.

De hoogte van de marktwaarde wordt bepaald op het hoogste bedrag van het uitpondscenario of het

scenario door exploiteren. In ons geval is de marktwaarde voor alle complexen bepaald op het uitpondscenario (betekent dat gerekend wordt met een verkoop/uitponden na 15 jaren) aangezien dit de hoogste waarde oplevert. In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen. Dit leidt tot de uiteindelijke bedrijfswaarde.

	(x € 1.000)	Waarde	Waarde-mutatie	% totaal
	Marktwaarde 31-12-2016	70.257		
1	Beschikbaarheid	59.234	-11.023	-16%
2	Betaalbaarheid	40.671	-18.563	-26%
3	Parameters, kwaliteit, service en des-investeringen	34.618	-6.053	-9%
	Bedrijfswaarde 31-12-2016	34.618		
	Volkshuisvestelijke bestemming	29.586		

6.6.2 Deelname WSW

De toegang tot de vermogensmarkt wordt gewaarborgd door aansluiting bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Naar aanleiding van de beoordeling van het jaarverslag 2016 heeft het WSW verklaard dat Goed Wonen voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Goed Wonen kan derhalve gebruik blijven maken van de WSW-faciliteiten.

Door de borgingsfaciliteiten van het WSW zijn financiers bereid tegen zeer gunstige voorwaarden leningen te verstrekken. Die vorm van financiering is van groot belang voor de continuïteit. Geborgde leningen zijn echter alleen nog mogelijk voor uitvoering van de kerntaken. Commerciële activiteiten worden niet meer geborgd en maatschappelijke investeringen worden zeer kritisch beoordeeld.

De kernactiviteit moet beschermd worden tegen de invloed van ongewenste waarde schommelingen in de financiële markten als gevolg van rente- en beleggingsrisico's. De rentelasten vormen immers verreweg het grootste kostencomponent, terwijl een

optimaal beheer van de liquide middelen een grote bijdrage kan leveren aan het jaarresultaat.

Bij het aantrekken van toekomstige leningen wordt rekening gehouden met de looptijden en vervaldata. Zo kan ook op termijn worden voldaan aan de voorwaarden voor de spreiding van de lening portefeuille.

6.6.3 Het optimaliseren van de financiële logistiek

Bij het optimaliseren van de financiële logistiek gaat het vooral om het minimaliseren van rentekosten door het stroomlijnen van geldbewegingen en het optimaal inzetten van de benodigde middelen binnen de corporatie.

Goed Wonen maakt constant een afweging tussen de baten en lasten uit liquiditeiten. Bij de huidige rentestructuur zal de liquiditeit worden geminimaliseerd, zoals dat in de afgelopen jaren is gebeurd en wordt gebruik gemaakt van rekening-courant krediet om tijdelijke financiering met kort geld mogelijk te maken en het aantrekken van leningen tegen een hogere rente uit te stellen. De minimalisatie van liquide middelen wordt bereikt door het intern financieren van investeringsverplichtingen en het aflossen van leningen van derden door middel van de inzet van eigen middelen. Per 31 december 2016 bedroeg het saldo van de liquide middelen € 251.000 positief. In het verslagjaar is doorlopend gebruik gemaakt van het doorlopend krediet van de Rabobank.

6.6.4 Prognose

Voor het inzicht in de toekomstige kasstromen en solvabiliteit is een prognose van het jaarresultaat en de ontwikkeling van het vermogen opgesteld voor de komende tien jaar. Dit is als zodanig verwerkt in de Begroting 2017.

Er is gerekend conform de parameters van het Aw d.d. september 2016. De prognose gaat verder uit van de volgende uitgangspunten:

- Huurstijging: Tot en met 2018 is gerekend met inflatie plus 2% en daarna met 2,5% huurstijging.
- Lastenstijging;
- Lasten onderhoud; De onderhoudsuitgaven voor het planmatig onderhoud zijn ontleend aan de meerjaren onderhoudsbegroting. Het niet-

planmatig onderhoud is ontleend aan de begroting 2017.

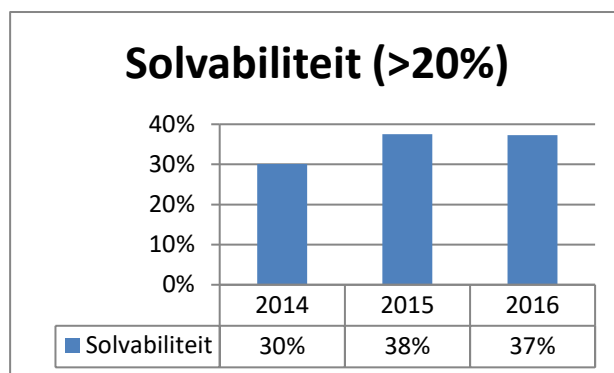
- De verhuurdersheffing is ingerekend over de gehele looptijd.

6.6.5 Solvabiliteit

In onderstaande analyses worden de ratio's integraal voor daeb en niet-daeb weergegeven. Vanaf 2017 zal dit separaat gaan gebeuren.

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op bedrijfswaarde, is ten opzichte van 2015 licht gedaald. De belangrijkste redenen hiervoor is het verplicht inrekenen van de parameters conform Aw d.d. september 2016.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij het doorrekenen van de restwaarde grond naar € 5.000 per eenheid, conform de Aw, de solvabiliteit daalt met ongeveer 6%. In beide situaties voldoen we aan de intern gestelde norm van 20%.



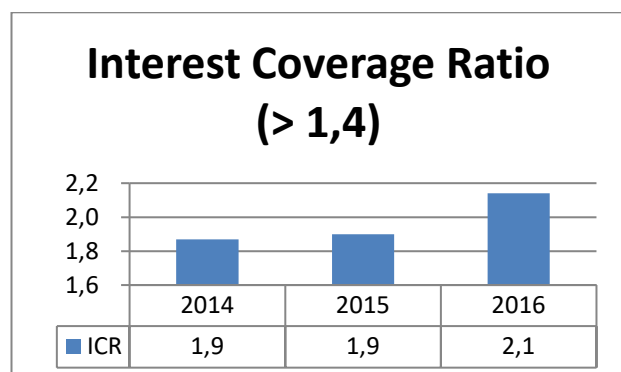
Bij de bepaling van het solvabiliteit is rekening gehouden met de investeringen in woningverbetering en nieuwbouw.

Ten slotte merken we op dat de middelen die niet aangehouden moeten worden voor het beschermen van vermogen en resultaat tegen financiële risico's, het optimaliseren van de financiële logistiek en het veiligstellen van de toegang tot de vermogensmarkt ingezet worden voor de regionale volkshuisvesting.

6.6.6 Overige financiële kengetallen

6.6.6.1 Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (rentedekkingsgraad) geeft aan in hoeverre Goed Wonen in staat is om vanuit de exploitatie van het bestaande bezit haar rente te betalen. De rentedekkingsgraad dient structureel minimaal 1,4 te bedragen. De Interest Coverage ratio voldoet aan onze interne normering en is verbeterd ten opzichte van 2015. Dit komt met name door een stijging van de huren en een daling van de rentelasten ten opzichte van het boekjaar 2015.

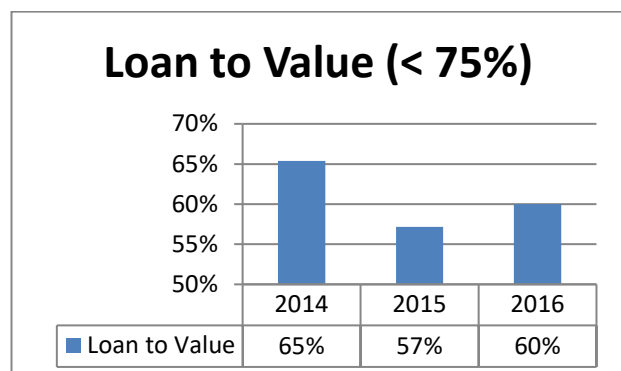


6.6.6.2 Loan to value

De loan to value geeft de verhouding weer tussen de bedrijfswaarde en het aandeel in- en externe financiering. Deze verhouding mag structureel maximaal 75% bedragen.

Ook deze norm voldoet en geeft aan dat onze schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij het doorrekenen van de restwaarde grond naar € 5.000 per eenheid, conform de Aw, de Loan to Value daalt met ongeveer 7% tot een Loan to Value van 67%.



6.7 Verbindingen

Op 2 oktober 2007 zijn twee BV's opgericht waarmee Woningstichting Goed Wonen een verbinding is aangegaan. Het betreft de oprichting van Goed Wonen Zwaluwe Holding BV en Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV. Beide vennootschappen zijn gevestigd te Lage Zwaluwe.

Verder is op 3 augustus 2010 Goed Wonen Zwaluwe Energie BV opgericht.

6.7.1 Goed Wonen Zwaluwe Holding BV

De statutaire doelstelling van Goed Wonen Zwaluwe Holding BV kan als volgt worden omschreven:

- Het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, welzijn, zorg en dienstverlening;
- Het oprichten en verwerven, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen in welke rechtsvorm ook;
- Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het bovenstaande in de meest ruime zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

De kern- en nevenactiviteiten in het verslagjaar bestaan uit het houden van de aandelen van Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV. Goed Wonen Zwaluwe Holding BV is een 100% dochter van Woningstichting Goed Wonen. Het eigen vermogen van Goed Wonen Zwaluwe Holding BV bedraagt enkelvoudig per 31 december 2016 € 287.000; de jaaromzet over het boekjaar 2016 bedraagt € 0. Het geplaatste kapitaal bestaat per 31 december 2016 uit 180 aandelen à € 100 oftewel € 18.000. Er zijn geen overige participanten in de vennootschap.

In het boekjaar 2016 heeft Woningstichting Goed Wonen geen kosten doorberekend aan Goed Wonen Zwaluwe Holding BV. Woningstichting Goed Wonen heeft per 31 december 2016 geen leningen verstrekt aan Goed Wonen Zwaluwe Holding BV; evenmin zijn bedrijfsmiddelen door Woningstichting Goed Wonen beschikbaar gesteld of is personeel door Woningstichting Goed Wonen ingezet. Door Woningstichting Goed Wonen zijn geen

winstuitkeringen van Goed Wonen Zwaluwe Holding BV ontvangen. Er zijn door Woningstichting Goed Wonen geen zekerheden afgegeven ten behoeve van Goed Wonen Zwaluwe Holding B.V

6.7.2 Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV

De statutaire doelstelling van Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV kan als volgt worden omschreven:

- Het (doen) realiseren van bouwwerken alsmede het participeren in samenwerkingsverbanden gericht op het aannemen van bouwwerken en het (doen) verrichten van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van ondermeer de stichting: Woningstichting Goed Wonen, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Goed Wonen Zwaluwe Holding BV of andere dochtermaatschappijen daarvan en/of andere (rechts) personen en ondernemingen, in welke vorm dan ook;
- Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het voeren van de directie over, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen in welke rechtsvorm ook;
- Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheer van en beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden en of verplichtingen van de stichting: Woningstichting Goed Wonen en van aan deze stichting gelieerde rechtspersonen;
- Het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

Binnen Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV hebben in het verslagjaar geen kern- en nevenactiviteiten plaatsgevonden. Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV is een 100% dochter van Goed Wonen Zwaluwe Holding BV. Het eigen vermogen van Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV bedraagt enkelvoudig per 31 december 2016 € 15.000; de jaaromzet over het boekjaar 2016 bedraagt € 0. Het geplaatste kapitaal bestaat per 31 december 2016 uit 180 aandelen à € 100 oftewel € 18.000. Er zijn geen overige participanten in de vennootschap.

In het boekjaar 2016 heeft Woningstichting Goed Wonen geen kosten doorberekend aan Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV. Woningstichting Goed Wonen heeft per 31 december 2016 geen leningen verstrekt aan Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV evenmin zijn bedrijfsmiddelen door

Woningstichting Goed Wonen beschikbaar gesteld of is personeel door Woningstichting Goed Wonen ingezet. Door Woningstichting Goed Wonen zijn geen winstuitkeringen van Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV ontvangen. Er zijn door Woningstichting Goed Wonen geen zekerheden afgegeven ten behoeve van Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV.

6.7.3 Goed Wonen Zwaluwe Energie BV

De statutaire doelstelling van Goed Wonen Zwaluwe Energie BV kan als volgt worden omschreven:

- Het leveren van gas, elektriciteit, water en comfortproducten (warm tapwater, warmte en koelte) en overige nutsvoorzieningen
- (project)ontwikkeling en beheer van (duurzame) energiesystemen, waaronder begrepen het stichten, verbouwen en onderhouden van installaties, alsmede het aanleggen respectievelijk wijzigen van de infrastructuur ten behoeve van (duurzame) energiesystemen.
- Het huren, verhuren, vervaardigen, exploiteren, beheren en bezwaren van registergoederen benodigd voor de aanleg en/of exploitatie van (duurzame) energiesystemen, alsmede het beschikken over registergoederen benodigd voor de aanleg en/of exploitatie van (duurzame) energiesystemen, waaronder begrepen het aan- en verkopen en ruilen van registergoederen benodigd voor de aanleg en/of exploitatie van (duurzame) energiesystemen.
- Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook
- Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen
- Het verrichten van alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

De activiteiten van Goed Wonen Zwaluwe Energie BV bestaan uit het beheer en de exploitatie van WKO installaties in complexen van Woningstichting Goed Wonen. Dit enerzijds met als doel een impuls te leveren aan duurzaamheid en anderzijds beperking van onrendabele investeringen in de betreffende complexen van Woningstichting Goed Wonen. Goed Wonen Zwaluwe Energie BV is een 100% dochter van Goed Wonen Zwaluwe Holding

BV. Het eigen vermogen van Goed Wonen Zwaluwe Energie BV bedraagt enkelvoudig per 31 december 2016 € 296.000; de jaaromzet over het boekjaar 2016 bedraagt € 75.000. Het geplaatste kapitaal bestaat per 31 december 2016 uit 180 aandelen à € 100 oftewel € 18.000. Er zijn geen overige participanten in de vennootschap.

In het boekjaar 2016 heeft Woningstichting Goed Wonen behoudens een rentevergoeding in voor de rekening courant geen kosten doorberekend aan Goed Wonen Zwaluwe Energie BV. Woningstichting Goed Wonen heeft per 31 december 2016 geen leningen verstrekt aan Goed Wonen Zwaluwe Energie BV, (de financiering van de activa in de Energie BV zijn afgedekt middels een krediet in rekening courant); evenmin zijn bedrijfsmiddelen door Woningstichting Goed Wonen beschikbaar gesteld of is personeel door Woningstichting Goed Wonen ingezet. Door Woningstichting Goed Wonen zijn geen winstuitkeringen ontvangen van Goed Wonen Zwaluwe Energie BV ontvangen. Er zijn door Woningstichting Goed Wonen geen zekerheden afgegeven ten behoeve van Goed Wonen Zwaluwe Energie BV.

maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Goed Wonen en alle verbindingen.

Fusie en organisatiewijziging

Artikel 105 lid e van het BTIV schrijft bij een omvang van meer dan 2.500 verhuureenheden een control functie voor die als een aparte entiteit geplaatst wordt onder de RvC en aangestuurd wordt door de eindverantwoordelijke binnen het bestuur. Door de fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang ontstaat een organisatie die gezien de omvang aan deze verplichting dient te voldoen. Bij de opzet van de nieuwe organisatie vanaf 1 januari 2017 is daarom al rekening gehouden met de invulling van deze functie en de samenhang met interne controle. De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence".

1. Operationele controle
2. Managementcontrole
3. Strategische controle

Hieronder wordt schematisch een overzicht gegeven van mogelijke risico's, risicokwantificering en risicobereidheid:

6.8 Risicoparagraaf

Missie en doelstellingen

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke, realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van onze processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze

Risicogebied	Risico-analyse	Risicokwantificering	Actie	Risicopotentiaal
Macro-economisch				
Risico dat economische ontwikkelingen de waarde van bezit of schulden hoger of lager uitpakt dan verwacht	Rente en inflatie zijn laag	1% rentestijging is op termijn € 0,2 miljoen extra rentelasten	Renterisico is gespreid Nieuwe leningen worden vanaf 2022 tegen 5% (cf. AW)	Gemiddeld
	Er is weer sprake van stijgende Onderhoud- en bouwkosten.	Nieuwbouw huurwoning 1% duurder is ca. €1.600 per woning	Scherp inkopen	Gemiddeld
Maatschappelijk				
Risico dat door negatieve maatschappelijke ontwikkelingen verlies ontstaat	Mogelijk meer betalingsproblemen	Verdubbeling huurachterstand is € 0,1 miljoen	Integrale aanpak, gebruik van budgetcoaches	Laag
Markt				
Risico dat door negatieve marktontwikkelingen de waarde woon-gelegenheden lager is dan verwacht	<u>Financiële markt:</u> Beschikbaarheids-risico van geld	WSW borging/ theoretisch risico	Sturen op de WSW-ratio's	Gemiddeld
	<u>Woningmarkt:</u> Het aandeel van 65-plussers groeit van 27% naar 39% van de totale bevolking in gemeente Drimmelen (=kans op vraaguitval eengezinswoningen)	Veel reacties op vrijgekomen woningen	-	Laag
	<u>Duurzaamheid:</u> We voldoen niet aan het verduurzamen van onze woning-voorraad	Hogere maandlasten huurders (=hogere kans op vraaguitval)	Monitoren EPC-scores	Laag
Operationeel				
Het risico van verlies door inadequate of falende processen, mensen of systemen of door externe gebeurtenissen	<u>Wet- en regelgeving:</u> De kans op interpretatieverschillen is aanwezig	-	Woningwet is nagenoeg geïmplementeerd, met de fusie wordt formeel een Controllersfunctie ingevuld. Bezoeken van seminars en netwerkbijeenkomsten	Gemiddeld
	<u>Financiën:</u> De kans op onvoldoende operationele kasstromen is klein	ICR is 2,1 (ondergrens is 1,4)	Volgen in rapportages	Laag
	<u>HRM:</u> Kleine organisatie heeft meer afbreukrisico en is afhankelijker van beperkt aantal sleutelfunctionarissen	Mede aanleiding voor fusie.	Processen/functiebeschrijvingen zijn gemaakt voor nieuwe organisatie	Laag

6.8.1 Wet- en regelgeving

Ten gevolge van misstanden in de sector van woningcorporaties is de verhouding tussen de overheid en woningcorporaties veranderd. Deze nieuwe verhouding is vastgelegd in de nieuwe Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) welke op 1 juli 2015 zijn ingevoerd. Met invoering van deze wetgeving is het werkgebied van woningcorporaties ingeperkt en het toezicht op woningcorporaties op een andere manier vormgegeven. Resultante hiervan is de noodzakelijke oplevering van visiedocumenten voor de financiële huishouding en scheiding van toegelaten (DAEB) en niet toegelaten (niet-DAEB) activiteiten. Hiermee komt steeds meer druk te staan op de beperkte organisatie van Woningstichting Goed Wonen. Specifieke kennis en capaciteit moet steeds frequenter ingehuurd worden. Hiermee komt ook de efficiency van Goed Wonen onder druk te staan.

Goed Wonen heeft ultimo 2015 het initiatief genomen om te komen tot een fusie met Woningstichting Volksbelang om dit risico te elimineren. De intentieovereenkomst is in februari 2016 getekend. Per 1 januari 2017 is de fusie een feit.

6.8.2 Projectontwikkeling

Goed Wonen heeft in het verleden in het kader van leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied zowel in Hooge Zwaluwe als in Lage Zwaluwe

grondposities verworven. Zie hiervoor paragraaf 6.1.2.

Het is algemeen bekend dat projectontwikkeling niet verstoken is van risico's. Evenwel is Goed Wonen van mening dat het grootste risico bij de projecten Lage Zwaluwe West en Julianastraat is gelegen in het niet realiseren van de genoemde projecten. Een aanvullende afwaardering van de grondposities moet worden voorkomen. Hierom zet Goed Wonen zwaar in op (deel)ontwikkeling hiervan. De risico's hiervan worden ingedekt met voorverkopen en projectovereenkomsten met ontwikkelaars. De rol van Goed Wonen beperkt zich bewust tot uitgifte van bouw- en woonrijpe grond hiervoor. De hiermee gemoeide kosten worden gedekt door de inmiddels gerealiseerde verkopen.

6.8.3 Strategie

Goed Wonen had gepland haar Strategisch Voorraad Beleid (SVB) in 2016 te actualiseren. Belangrijk is de strategie te bepalen voor verduurzaming van bestaande huurwoningen. Dit wordt voor de komende jaren de belangrijkste opgave en vormt het belangrijkste ingrediënt voor de investeringscapaciteit in de komende jaren. De actualisatie van het SVB is met het oog op de voorgenomen fusie tussen Goed Wonen en Volksbelang uitgesteld en benoemd als een van de eerste activiteiten na fusie. De fusie moet een belangrijke impuls geven aan de verduurzaming door toename van de investeringscapaciteit en slagkracht op het gebied van innovatie.

Jaarrekening 2016

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015*
Vaste activa			
Materiële vaste activa	8.1		
DAEB Vastgoed in exploitatie		68.197	60.605
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.746	2.675
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.511	4.590
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		300	251
		75.754	68.121
Financiële vaste activa	8.2		
Latente belastingvordering		1.276	1.457
Som der vaste activa		77.030	69.578
Vlottende activa			
Vorraden	8.3		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		265	776
		265	776
Vorderingen	8.4		
(Huur)debiteuren		44	63
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	36
Overige vorderingen		565	114
Overlopende activa		-	26
		609	239
Liquide middelen	8.5	251	19
Totaal vlottende activa		1.125	1.034
Totaal		78.155	70.612

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

PASSIVA

(alle bedragen x € 1.000)

		31-12-2016	31-12-2015*
	<i>Ref.</i>		
	8.6		
Groepsvermogen			
Herwaarderingsreserve		39.462	31.784
Overige reserves		4.323	11.542
Resultaat boekjaar		8.166	459
		51.951	43.785
 Langlopende schulden	 8.7		
Leningen kredietinstellingen		23.344	23.758
Waarborgsommen		-	123
		23.344	23.881
 Kortlopende schulden	 8.8		
Kortlopend deel leningen		1.413	1.240
Bankkrediet		-	1.017
Schulden aan leveranciers		636	93
Belastingen en premies sociale verzekering		152	23
Overlopende passiva		659	573
		2.860	2.946
 Totaal		78.155	70.612

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

(alle bedragen x € 1.000)

	Ref.	2016	2015*
Huuropbrengsten	10.1	4.070	3.960
Opbrengsten servicecontracten	10.2	121	119
Lasten servicecontracten	10.3	-120	-160
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-609	-575
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-914	-902
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-492	-428
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.056	2.014
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.031	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-573	-
Boekwaarde verkochte voorraad		-458	-
Toegerekende organisatiekosten		-133	-119
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.7	-133	-119
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		348	861
Toegerekende organisatiekosten		-21	-18
Boekwaarde verkochten vastgoedportefeuille		-230	-499
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.8	97	344
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.9	-178	-183
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.10	7.494	-223
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.316	-406
Opbrengst overige activiteiten	10.11	4	4
Kosten overige activiteiten	10.12	-55	-48
Netto resultaat overige activiteiten		-51	-44
Leefbaarheid		-	-
Bedrijfsresultaat		9.285	1.789
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1	1
Rentelasten en soortgelijke kosten		-938	-978
Saldo financiële baten en lasten	10.13	-937	-977
Resultaat voor belastingen		8.348	812
Belastingen	10.14	-182	-353
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt		-	-
Netto resultaat		8.166	459

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOM- OVERZICHT

Bedragen x € 1.000	Geconsolideerd 2016	Geconsolideerd 2015
1. Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	4.072	3.929
Vergoedingen	138	119
Overige bedrijfsontvangsten	4	4
Renteontvangsten	1	1
Saldo ingaande kasstromen	4.215	4.053
<i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	425	395
Onderhoudsuitgaven	341	678
Overige bedrijfsuitgaven	434	936
Renteuitgaven	950	1.001
Sectorspec. heffing (Heffing Aw / Saneringsheffing)	-	-
Verhuurdersheffing	465	434
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	2.615	3.444
	1.600	609
2. (Des) investeringsactiviteiten		
<i>Materiële Vaste Activa (MVA) Ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	355	887
Verkoopontvangsten grond	525	128
Desinvesteringontvangsten overige	-	132
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	880	1.147
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw Niet DAEB	-	40
Woningverbetering	398	472
Investerings overig	466	652
Kosten bij verkoop DAEB	7	27
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	871	1.202
	9	-55
3. Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuw te borgen leningen	1.000	-
Waarborgsommen	-	25
	1.000	25
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	922	916
Aflossing ongeborgde leningen	318	318
Waarborgsommen	118	5
Saldo uitgaande kasstromen	1.358	1.239
	-358	-1.214
Mutatie liquide middelen	1.251	-660
Samenstelling geldmiddelen		
Liquide middelen per 1-1	-999	339
	-999	-339
Liquide middelen per 31-12	251	-999
	1.250	-660

4. Algemene toelichting

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 8 mei 2017.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Woningstichting Goed Wonen waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Goed Wonen haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- B. De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 31.206.755 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 3.518.754 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 27.688.001. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

Cumulatief effect 1 januari 2016 (x € 1.000)	Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
DAEB vastgoed in exploitatie	34.472	60.605	26.133
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.966	2.675	709
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.590	4.590	-
Latente belastingvorderingen	611	1.457	846
			27.688
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	-	31.784	31.784
Eigen vermogen: Overige reserves	16.320	11.492	-4.828
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	-223	459	682
			27.688

Resultaateffect 2015 (x € 1.000)	Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015	Baten/lasten 2015 voor vergelijkings -doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkings -doeleinden
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	554	361	-193
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	84	223	139
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-1.503	-15	1.488
Overige waardeveranderingen	611	-	-611
Belastingen	-212	-353	-141
			682

Cumulatief effect 1 januari 2015 (x € 1.000)	Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2015
Cumulatief effect 1 januari 2016	41.269	68.957	27.688
Waarvan resultaateffect 2015			682
Waarvan directe vermogensmutatie			-4.201
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015			31.207
Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:			
DAEB vastgoed in exploitatie	31.016	60.408	29.392
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.283	3.111	828
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	4.874	4.874	0
Latente belastingvordering	823	1.810	987
			31.207
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	31.402	31.402
Eigen vermogen: Overige reserves	12.120	11.924	-195
Eigen vermogen: Resultaat boekjaar	-781	-781	0
			31.207

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Woningstichting Goed Wonen en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Dit houdt in dat de activa en passiva en de baten en lasten naar evenredigheid van het kapitaalbelang respectievelijk aandeel in het resultaat in de geconsolideerde jaarrekening worden opgenomen.

Lijst van kapitaalbelangen

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

- Goed Wonen Zwaluwe Holding B.V. Lage Zwaluwe 100%-deelneming (2015: 100%)
- Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling B.V. Lage Zwaluwe 100%-deelneming (2015: 100%)
- Goed Wonen Zwaluwe Energie B.V. Lage Zwaluwe 100%-deelneming (2015: 100%)

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Goed Wonen de bindende overeenkomst aangaat.

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

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

5. Grondslagen van balanswaardering in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

5.1 Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Woningstichting Goed Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. 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 vrijheidsheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). Voor BOG hanteert Goed Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of - vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of – vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

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 15 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het 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, rekening houdend met eventuele belastingdruk op de herwaardering. 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.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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 cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

5.2 Financiële activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.3 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

5.4 Vlottende vorderingen

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

5.5 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.

5.6 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de enkelvoudige jaarrekening

wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

5.7 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woningstichting Goed Wonen 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening pensioenen

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

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor commerciële koopprojecten en dubieuze debiteuren.

5.8 Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Goed Wonen en haar Nederlandse groepsmaatschappijen bestaat een fiscale eenheid. De Verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats uitgaande van de situatie dat de moeder met de dochter afrekent alsof de dochter zelfstandig belastingplichtig is.

5.9 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

5.10 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.11 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

6. Grondslagen van resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

6.1 Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overheidsheffingen

Woningstichting Goed Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

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.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO) 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, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor bijzondere gebouwen en onderhoud groenvoorziening.

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. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Woningcorporatie Goed Wonen. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

7. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

7.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

8. Toelichting op de geconsolideerde balans

8.1 Materiële vaste activa

Het verloop van de post materiële vaste activa is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
1. DAEB vastgoed in exploitatie	68.197	60.605
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.746	2.675
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.511	4.590
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	300	251
Totaal	75.754	68.121

	1. DEAB vastgoed in exploitatie.		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Boekwaarde 1 januari:	34.472	31.016	1.966	2.283
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	26.133	29.392	709	827
Herrekenende boekwaarde	60.605	60.408	2.675	3.110

Mutaties:

Aankoop	-	-	-	10
Investerings	396	473	3	-
Desinvesteringen: verkoop	-230	-498	-	-
Aanpassingen marktwaarde	7.426	222	68	-445
Totaal van de mutaties	7.592	197	71	-435

Boekwaarde 31 december	68.197	60.605	2.746	2.675
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	39.353	31.490	378	559

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Boekwaarde 1 januari:	4.590	4.874
-----------------------	-------	-------

Mutaties:

Investerings (1)	598	342
Desinvesteringen	-571	-259
Herclassificatie	-	-265
Aanpassingen marktwaarde	-106	-102
Totaal van de mutaties	-79	-284

Boekwaarde 31 december	4.511	4.590
------------------------	--------------	--------------

DAEB vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De basisversie van het handboek wordt toegepast

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 897	€ 897	€ 897	€ 897
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 826	€ 826	€ 826	€ 826
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 987	€ 987	€ 987	€ 987
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 810	€ 810	€ 810	€ 810
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 608	€ 608	€ 608	€ 608
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 608	€ 608	€ 608	€ 608
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 408	€ 408	€ 408	€ 408
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 397	€ 397	€ 397	€ 397
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 339	€ 339	€ 339	€ 339
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	5,43%	5,43%	5,43%	5,43%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,04%	6,04%	6,04%	6,04%
Mutatiekans bij uitponden	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet:	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3 %	3 %	3 %	3 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2 %	2 %	2 %	2 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet:	6,66 %	6,66 %	6,66 %	6,66 %

Parameters parkeerplaatsen	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 154	€ 154	€ 154	€ 154
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Beheerkosten – garagebox	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Disconteringsvoet:	6,66 %	6,66 %	6,66 %	6,66 %

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2016	2017	2018	2019 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten	€ 339	€ 339	€ 339	€ 339
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	0,11 %	0,11 %	0,11 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Disconteringsvoet:	6,66 %	6,66 %	6,66 %	6,66 %

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de reguliere woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ¹	
			x € 1.000	In %
Doorexploiteren	Alle woningen doorexploiteren	-	-€ 11.023	-/-16%
Streefhuren	Markthuren vervangen door streefhuren	-	-€ 18.563	-/-26%

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

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt bijna € 104,4 miljoen (WOZ 2017). De WOZ 2016 bedroeg € 99,6 miljoen.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt (x € 1 miljoen):

	31-12-2016	31-12-2015
Commercieel vastgoed	32,4	34,5
Sociaal vastgoed	2,1	2,1
Totaal	34,5	36,6

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Goed Wonen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed

geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woningstichting Goed Wonen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Goed Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het Bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging conform parameters Aw d.d. september 2016 (voorgaand jaar: 1,7%);
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,5% (voorgaand jaar: 0,5%);
- jaarlijkse huurderving van 0,5% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 0,5%);

- jaarlijkse mutatiegraad van 6,5% waarbij huurharmonisatie tot 70% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 6,5% en 70%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven conform parameters Aw d.d. september 2016 (voorgaand jaar: 2,5%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de parameters Aw d.d. september 2016 van (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 293 per verhuureenheid
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 284 per verhuureenheid
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 981 per verhuureenheid
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 20.000 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 5.000). De restwaarde grond is bepaald op basis van een gemiddeld grondoppervlak per verhuureenheid (in m2) maal een gemiddelde gemeente grondprijs per m2 minus gemiddelde sloopkosten en huisvestingskosten.
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Verloop overzicht bedrijfswaarde

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 1 januari 2016	34,5
Bij: bedrijfswaarde commercieel vastgoed	2,1
 Bedrijfswaarde 1 januari 2016 (sociaal en commercieel vastgoed)	 36,6
 Autonome ontwikkeling:	
Vrijval kasstroom	- 2,2
Effect een jaar opschuiven	2,7
Nieuwe (des)investeringen binnen horizon	0,3
 Voorraadmutaties:	
Verkoop	0,1
Nieuwbouw	0,1
Aankoop	0,0
Mutatie a.g.v. toevoeging nieuwbouw en aankoop	0,0
Overige mutaties woninggegevens	-0,4
 Parameterwijzigingen:	
Indexaties	-3,0
Levensduurverlenging	0,0
Mutatiegraad	0,0

Wijzigingen exploitatiebeleid (conform begroting 2017):	
Huren	-1,0
Planmatig onderhoud	-0,8
Klachtenonderhoud	2,9
Mutatie-onderhoud	-2,0
Onderhoud piepsysteem	-2,0
Belastingen, verzekeringen en verhuurderheffing	-0,4
Exploitatiebeleid	-0,7
Restwaarde	4,3
Wijzigingen (des)investeringsbeleid:	
Verkopen	0,0
Totaal effect/mutatie 2016	-2,1
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed 31 december 2016	32,4
Bij: bedrijfswaarde commercieel vastgoed	2,1
Bedrijfswaarde 31 december 2016 (sociaal en commercieel vastgoed)	34,5

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen (NB: neem in overzicht alleen de parameters op met de grootste uitslag):

Tabel: gevoeligheidsanalyse bedrijfswaardeparameters

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde 1)	
			x €1.000	In % van de bedrijfswaarde
Restwaarde grond € 5.000	€ 20.000 per vhe	-/- € 15.000	-/- € -5.884	-17%
Disconteringsvoet 6%	5,0%	+/+ 1,0%	-/- € 3.494	-10%
Hogere verhuurdersheffing	€ 5,92 per € 1.000 WOZ	+/+ € 1,08 per € 1.000 WOZ	-/- € 1.408	-4%
Woningverkoop 12 woningen per jaar	4 woningen per jaar	+/+ 4 verkopen	+/+ € 876	3%

1) het effect op de bedrijfswaarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd:

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand	€ 200.000
Inventaris kantoor	Brand	€ 100.000
Bedrijfsgebouw Wethouder Dubbelmanstraat 54	Brand	€ 2.028.000
Inventaris Wethouder Dubbelmanstraat 54	Brand	€ 51.400
Wettelijke aansprakelijkheid	Aansprakelijkheid	€ 2.500.000
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	€ 2.500.000

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin ca. 35 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 4 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2,3 miljoen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het betreft onder andere het volgende project: Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe. Deze post betreft een strategische grondaankoop samen met WSG beiden voor 50%, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het is op dit moment voor het grootste gedeelte materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten. In 2015 is wegens verkoop op termijn van Onderstraat 1 te Lage Zwaluwe een bedrag van € 265.000 voorheen verantwoord op Lage Zwaluwe West verantwoord op Voorraad.

Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	452	447
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-201	-186
Boekwaarde	251	261
Mutaties:		
Investerings (1)	64	5
Afschrijvingen	-15	-15
Totaal van de mutaties	49	-10
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	516	452
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-216	-201
Boekwaarde	300	251

(1) de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen)

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:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving
 - casco: 50 jaar
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

8.2 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Fiscale verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord. Op basis van de fiscale meerjarenprognose worden de compensabele verliezen naar verwachting binnen zeven jaar verrekend. Er is derhalve (vooralsnog) geen sprake van fiscale verliesverdamping.

Lening o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als

toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De waardering die de fiscus toepast is de reële waarde op moment van ingang van de VSO 1. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per ultimo 2016 € 69,0 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt per ultimo 2016 € 83,4 miljoen. Per ultimo 2015 is dit € 65,3 miljoen, respectievelijk € 83,6 miljoen. Het waarderingsverschil ultimo 2016 van € 14,4 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien, naar verwachting, worden verkocht (60 woningen). Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onzeker is. De latentie is tegen de contante waarde (2,98%) opgenomen, waarbij de fiscale waarde van de te verkopen en te slopen woningen ultimo 2016 lager is dan de commerciële waarde.

De latente belastingvordering opgenomen in de balans zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2016	31-12-2015
Verrekenbare verliezen	1.134	1.274
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	-	5
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	142	179
Boekwaarde per 31 december	1.276	1.458

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2016	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Verschil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€ 1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	4.877	4.877	1.219	1.134
Waarde van lening o/g	-	-12	-12	-3	-
Waarde van vastgoed in exploitatie	3.587	4.237	650	163	142
					1.276

31-12-2015	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Verschil (x€1.000)	25% (x€1.000)	Contant (x€ 1.000)
Waarde verrekenbare verliezen	-	5.584	5.584	1.396	1.274
Waarde van lening o/g	-	9	9	2	5
Waarde van vastgoed in exploitatie	3.694	4.526	832	208	179
					1.458

8.3 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Stand per 1 januari	776	550
- geactiveerde kosten	33	-
- geactiveerde opbrengsten	-490	-
- resultaat boekjaar	-54	-39
- herrubricering naar/van onderhanden projecten	-	265
Stand per 31 december	265	776

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit opgeleverde, nog niet geleverde (nieuwbouw)woningen. Het betreft een woning van het project Onderstraat die verkocht is in 2016 met uitgestelde levering.

8.4 Vorderingen

	31-12-2016	31-12-2015
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	27	39
Vertrokken huurders	50	44
Overige debiteuren	14	31
	91	114
Voorziening dubieuze debiteuren	-47	-51
Saldo (huur)debiteuren	44	63
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	36
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	37	59
Vorderingen nieuwbouw	536	55
Overige vorderingen	19	41
	592	155
Voorziening dubieuze debiteuren	-27	-41
Saldo overige vorderingen	565	114
Overlopende activa		
Rente bank	-	-
Diversen	-	26
	-	26

8.5 Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Postbank	1	1
Rabobank	250	18
	251	19

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Goed Wonen.

8.6 Eigen vermogen

Voor de toelichting van het eigen vermogen verwijzen we naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

8.7 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	24.998	26.231
Bij: verstrekkingen	1.000	0
Af: aflossingen	1.239	1.233
Stand per 31 december	24.757	24.998
Af: aflossingsverplichting komend jaar	1.413	1.240
Saldo per 31 december	23.344	23.758

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,7% (2015: 3,9%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de leningportefeuille bedraagt 3,4.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 22,5 miljoen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Hypotheek

Ten behoeve van het project Havenlande is in overleg met het WSW en de Rabobank een hypothecaire lening verstrekt van € 3.200.000, waarop bankhypotheek is gevestigd. De totale hypotheek bedraagt € 4.900.000. Het rekening-courant krediet van maximaal € 1.000.000 is hiermee ook afgedekt.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 1,4 miljoen, deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De eindaflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 9,3 miljoen.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 8 (Financiële Instrumenten).

Waarborgsommen

	2016	2015
Stand per 1 januari	123	104
Bij: toevoegingen	-	25
Af: restitutie	-123	-6
Stand per 31 december	-	123

8.8 Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan leveranciers		
Nieuwbouw	246	50
Onderhoud	299	24
Overige	91	19
	636	93

	31-12-2016	31-12-2015
Bankkrediet	-	1.017

De rekening-courant met de Rabobank geeft per 31 december 2016 een tegoed.

	31-12-2016	31-12-2015
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	-	17
Pensioenfonds	6	6
Omzetbelasting	146	-
	151	23
Overige schulden		
Kortlopende aflossingsverplichting	1.413	1.240
	1.413	1.240
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	460	472
Vooruit ontvangen huur	28	32
Account externe controle	50	50
Reservering vakantiedagen	4	4
Diversen	117	15
	659	573

9. Niet in de balans opgenomen regelingen

9.1 Voorwaardelijke verplichtingen en niet-verwerkte activa en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft niet te worden opgenomen in de balans. De obligoverplichting per balansdatum bedraagt € 0,9 miljoen (3,85% van € 22,5 miljoen).

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Wonen (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van respectievelijk nihil, 1%, 1%, 1% en 1% van de jaarlijkse huursom.

Bankkrediet Goed Wonen

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2016 € 1.000.000 (2015: € 1.700.000).

Fiscale eenheid

Woningstichting Goed Wonen vormt met Goed Wonen Zwaluwe Holding BV, Goed Wonen Zwaluwe Ontwikkeling BV en Goed Wonen Zwaluwe Energie BV een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

9.2 Meerjarige financiële verplichtingen

Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Goed Wonen heeft in 2016 een lening aangetrokken en gestort van € 1,0 miljoen.

Investeringsverplichtingen en afnameverplichting

Er zijn aangegane verplichtingen die nog niet gefactureerd zijn per balansdatum.

Volmacht WSW

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Goed Wonen is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW beleidsdekkingsgraad lag december 2016 op 109% (2015:109%)

9.3 Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Goed Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Goed Wonen is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens de groep kunnen voldoen. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Goed Wonen over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Goed Wonen aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 1,0 miljoen vanaf 1 januari 2017 (2015: € 1,7 miljoen).

Valutarisico

Goed Wonen loopt geen valutatarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

Goed Wonen loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Goed Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Goed Wonen loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Restant looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	
1 – 5 jaar	-	5.888	866	2.581	-	-	9.335
6 – 10 jaar	6.092	2.250	1.547	-	-	-	9.889
11 – 15 jaar	-	1.500	2.000	-	-	-	3.500
16 – 20 jaar	-	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	-	1.000	1.034	-	-	-	2.034
Totaal	<u>6.092</u>	<u>10.638</u>	<u>5.447</u>	<u>2.581</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.758</u>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,7%.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies :

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2017	1	1.200	637
2018	1.372	670	1.000
2019	1.000	638	1.390
2020	2.000	644	345
2021	1.500	6.152	1.000

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op drie een-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 275 basispunten. Dit is begin 2017 aangepast naar 225 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per maand wordt herzien) is voor nihil afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps), als gevolg waarvan Goed Wonen hierover een rentekasstroomrisico loopt. Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 0,9 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,7% (2015: 3,9%).

De nominale hoofdsom van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2016 € 24,8 miljoen, de reële waarde van de leningportefeuille ultimo 2016 bedraagt € 25,4 miljoen en de rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt ultimo 2016 € 0,2 miljoen.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

10.1 Huren

	2016	2015
Woningen en woongebouwen DAEB	3.899	3.794
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	55	54
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	89	80
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	64	63
Af: huurderiving wegens leegstand	-37	-31
	4.070	3.960

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). De corporatie heeft de volgende huurverhogingen doorgevoerd:

	Aantal huishoudens	Huurverhoging
Via derden (Prisma)	8	2,1%
Huishoudens waarbij geen inkomensgegevens bekend zijn	124	2,1%
Huishoudens met inkomen onder € 34.678	313	2,1%
Huishoudens met inkomen tussen € 34.678 en € 44.360	79	2,6%
Huishoudens met inkomen boven € 44.360	112	4,6%
Totaal aantal wooneenheden	636	2,6%

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Om de doorstroming te bevorderen wordt voor huishoudens met een inkomen boven € 34.678 een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorïen.

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678

Voor huishoudens met een inkomen tot en met € 34.678 is de maximale huurverhoging per 1 juli 2016 gelijk aan het inflatiepercentage + 1,5 procentpunt over 2016, te weten 2,1%.

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 2,0 procentpunt toegestaan, te weten 2,1%.

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360

Voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360 wordt per 1 juli 2016 een maximale huurstijging van inflatie + 4,0 procentpunt toegestaan, te weten 4,6%.

Inkomenspeiljaar

Er wordt bij de inkomensafhankelijke extra huurverhoging (1,5%, 2,0% en 4,0%) uitgegaan van het inkomen van het tweede kalenderjaar dat voorafgaat aan het kalenderjaar van de voorgestelde huurverhoging (t-2). Hiervoor is gekozen omdat dan inkomens gebruikt worden die veelal definitief zijn vastgesteld. Bij een huurverhoging per 1 juli 2016 is dus het inkomen over 2014 bepalend.

10.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2016	2015
Leveringen en diensten	46	35
Energie exploitatie	75	84
	121	119

De vergoedingen voor leveringen en diensten en servicecontracten zijn ongeveer gelijk gebleven.

10.3 Lasten servicecontracten

Leveringen en diensten	28	50
Exploitatielasten sporthal	36	50
Energie exploitatie	56	60
	120	160

10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Verhuurdersheffing	465	434
Toegerekende organisatiekosten	144	141
	609	575

LONEN EN SALARISSEN

Salarissen	221	290
Sociale lasten	137	43
Pensioenlasten	48	54
	406	387

Ultimo 2016 waren 6 medewerkers in dienst met 5,0 FTE (2015: 6 medewerkers en 5,0 FTE)

Deze werknemers waren in 2016 allen in Nederland werkzaam (2015: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel (nog toe te spitsen op de situatie van de corporatie) is als volgt (aantal dan wel fte):

- Directeur-bestuurder (1 FTE)
- Administratief-medewerker (0,5 FTE)
- Beheer vastgoed medewerker (1,0 FTE)
- Beheer vastgoed medewerker (1,0 FTE)
- Medewerker woondiensten (1,0 FTE)
- Financieel medewerker (0,5 FTE)

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Goed Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 7,81% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden.

Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingssgraad van SPW bedraagt ultimo 2016: 109 % (31-12-2015: 109%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een dekkingstekort.

	2016	2015
Overige bedrijfslasten		
Overige personeelskosten	27	31
Huisvestingskosten	11	10
Bestuurskosten (Raad van Toezicht)	38	42
Algemene kosten	389	283
Belastingen	153	151
Verzekeringen	25	23
Contributie Aedes	6	6
Verhuurdersheffing	465	434
Exploitatiekosten sporthal	42	25
Mutatie dubieuze debiteuren	-17	17
Onvoorzien	46	38
	1.201	1.060
<i>Algemene kosten</i>		
Bewonersblad	15	21
Accountantskosten	116	54
Advieskosten	137	124
Automatiseringskosten	81	47
Kantoorkosten	30	36
Overige algemene kosten	10	1
	389	283

De kosten zijn in de functionele indeling van de Winst en verliesrekening als volgt verdeeld

Lonen en salarissen	406	387
Overige bedrijfslasten	1.201	1.060
Totaal	1.607	1.447
Lasten verhuur en beheer activiteiten	609	574
Lasten onderhoudsactiviteiten	312	283
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	477	404
Toegerekende organisatiekosten verkocht vastg. in ontw.	133	119
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastg. portefeuille	21	18
Kosten overige activiteiten	55	49
	1.607	1.447

10.5 Lasten onderhoud

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	191	177
Kosten niet planmatig onderhoud	411	442
Toegerekende organisatiekosten	312	283
	<u>914</u>	<u>902</u>

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	153	151
Verzekeringen	25	23
Overige directe lasten	111	69
Afschrijvingskosten t.d.v. de exploitatie	15	24
Toegerekende organisatiekosten	188	161
	<u>492</u>	<u>428</u>

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.031	-
Verkoopkosten/ bouwrijp maken	-573	-
Toegerekende organisatiekosten	-133	-119
Boekwaarde verkochte woningen	-458	-
	<u>-133</u>	<u>-119</u>

10.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed-portefeuille

Verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	355	887
Verkoopkosten	-7	-27
Toegerekende organisatiekosten	-21	-18
Boekwaarde verkochte woningen	-230	-498
	<u>97</u>	<u>344</u>

10.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-178	-183
	<u>-178</u>	<u>-183</u>

10.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille

	2016	2015
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoedportefeuille	7.426	222
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	68	-445
	<u>7.494</u>	<u>-223</u>

10.11 Opbrengsten overige activiteiten

Inschrijfgelden en administratiekosten verhuur	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

10.12 Kosten overige activiteiten

Toegerekende organisatiekosten	-55	-48
	<u>-55</u>	<u>-48</u>

10.13 Financiële baten en lasten

Rentebaten

Rente liquide middelen	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Rentelasten

Rente leningen kredietinstellingen	-938	-978
------------------------------------	------	------

10.14 Belastingen

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.

Acute en latente belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. Goed Wonen heeft in haar berekening rekening gehouden met dat afwaarderingen verplicht zijn bij een afwaardering vanaf 17,5% ten opzichte WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2008 en als zodanig verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014.

De belastbare winst over 2016 is € 1.163.000 positief, welke verrekend wordt met nog te verrekenen fiscale verliezen tot en met 2015. Het bedrag te verrekenen verliezen eind 2016 bedraagt ca. € 4,1 miljoen negatief. Dit leidt niet tot acute heffing van Vennootschapsbelasting.

Voor het nog te verrekenen verlies, disagio en voor de toekomstige verkopen (10 jaar) is een latente belastingvordering opgenomen van € 1,276 miljoen. De afwikkeling van deze latentie wordt op korte termijn (10 jaar) gerealiseerd.

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening (x € 1.000)

8.348

Bij:

Onderhoudskosten

Waardering WOZ 2017-2015

300

Lagere overige lasten (activering AK en rente)	60	
Niet aftrekbare kosten	4	
		364
Af:		
Extra onderhoudskosten	171	
Hogere afschrijvingen	77	
Waardeveranderingen fiscaal niet aftrekbaar	7.343	
Correctie herinvesteringsreserve	-63	
Mutatie marktwaarde leningen	21	
		7.549
Belastbare winst		1.163

Overzicht nog te verrekenen verliezen (x € 1.000)

	Belastbaar bedrag	Verrekend	Openstaand	Verrekenbaar tot en met
2013	-€ 1.468	€ 1.163	-€ 305	2022
2014	-€ 4.116		-€4.116	2023
2015	€ -		€ -	2024
2016	€ 1.163		€ -	2025
Totaal			-€4.121	

	2016	2015
<i>Belastingdruk winst- en verliesrekening</i>		
Acute belastingen boekjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	182	353
	182	353

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2% (2015 betreft een belastingtarief van 43%).

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2016

ACTIVA

(alle bedragen x € 1.000)

	Ref.	31-12-2016	31-12-2015*
Vaste activa			
Materiële vaste activa	13.1		
DAEB Vastgoed in exploitatie		68.197	60.605
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.060	2.304
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.511	4.590
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie		300	251
		75.068	67.750
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	13.2	287	-
Latente belastingvordering		1.276	1.457
		1.563	1.457
Som der vaste activa		76.631	69.207
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		265	776
		265	776
Vorderingen			
(Huur)debiteuren		30	31
Rekening-courant groepsmaatschappij	13.3	459	449
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	36
Overige vorderingen		560	108
Overlopende activa		-	14
		1.049	638
Liquide middelen	13.4	220	1
Totaal vlottende activa		1.534	1.415
Totaal		78.165	70.622

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

PASSIVA

(alle bedragen x € 1.000)

		31-12-2016	31-12-2015*
	<i>Ref.</i>		
	<i>13.5</i>		
Groepsvermogen			
Herwaarderingsreserve		39.462	31.784
Overige reserves		4.323	11.542
Resultaat boekjaar		8.166	459
		51.951	43.785
 Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen		23.344	23.758
Waarborgsommen		-	123
		23.344	23.881
 Kortlopende schulden	<i>13.6</i>		
Schulden aan leveranciers		632	91
Bankkrediet		-	1.018
Rekening courant deelnemingen		15	14
Belastingen en premies sociale verzekering		154	23
Overige schulden		1.413	1.240
Overlopende passiva		655	570
		2.869	2.956
 Totaal		78.165	70.622

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

12. Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2016

		2016	2015*
Huuropbrengsten		4.070	3.960
Opbrengsten servicecontracten	14.1	46	35
Lasten servicecontracten	14.2	-64	-100
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-609	-575
Lasten onderhoudsactiviteiten	14.3	-912	-900
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14.4	-485	-416
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.046	2.004
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.031	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-573	-
Boekwaarde verkochte voorraad		-458	-
Toegerekende organisatiekosten		-133	-119
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-133	-119
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		355	888
Verkoopkosten vastgoedportefeuille		-7	-27
Toegerekende organisatiekosten		-21	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-230	-499
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		97	344
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-178	-183
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.5	7.179	139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.001	-44
Opbrengst overige activiteiten		4	4
Kosten overige activiteiten		-55	-48
Netto resultaat overige activiteiten		-51	-44
Leefbaarheid		-	-
Bedrijfsresultaat		8.960	2.140
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7	7
Rentelasten en soortgelijke kosten		-938	-978
Saldo financiële baten en lasten	14.6	-931	-971
Resultaat voor belastingen		8.029	1.169
Belastingen		-182	-353
Resultaat deelneming	14.7	319	-357
Baten en lasten direct in het eigen vermogen verwerkt			
Netto resultaat		8.166	459

*) cijfers zijn aangepast ten opzichte van vorig jaar als gevolg van de stelselwijziging

13. Toelichting op de enkelvoudige balans

Alle posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

13.1 Materiële vaste activa

2. Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie		
Boekwaarde 1 januari:	1.595	1.549
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	709	828
Herrekende boekwaarde	2.304	2.377
Mutaties:		
Opleveringen	-	-
Investerings (1)	-	11
Saldering met voorziening onrendabel	-	-
Aanpassingen marktwaarde	-248	-84
Totaal van de mutaties	<u>-244</u>	<u>-73</u>
Boekwaarde 31 december	<u>2.060</u>	<u>2.304</u>

13.2 Deelnemingen

	2016	2015
Stand per 1 januari	-32	357
-		
- resultaat boekjaar	319	-357
Stand per 31 december	<u>287</u>	<u>0</u>

13.3 Rekening-courant

	2016	2015
Stand per 1 januari	449	429
Mutatie	10	20
Stand per 31 december	<u>459</u>	<u>449</u>

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt 1,48 % per jaar rente berekend (2015: 1,59%).

13.4 Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Postbank	1	1
Rabobank	219	-
	<u>220</u>	<u>1</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Goed Wonen.

13.5 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Herwaarderingsreserve	39.462	31.784
Overige reserves	4.323	11.542
Resultaat boekjaar	8.166	459
	<u>51.951</u>	<u>43.785</u>

Overige reserves	2016	2015
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	12.001	12.120
Invloed stelselwijziging	-	-196
Herrekenende overige reserve	<u>12.001</u>	<u>11.924</u>
Mutatie herwaarderingsreserve	-7.678	-382
Resultaat boekjaar	8.166	459
Stand 31 december	<u>12.489</u>	<u>12.001</u>

Herwaarderingsreserve	2016	2015
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	31.784	0
Invloed stelselwijziging	-	31.402
Herrekenende nieuwe stand	<u>31.784</u>	<u>31.402</u>
Mutatie herwaardering eind boekjaar (netto)	7.678	382
Stand 31 december	<u>39.462</u>	<u>31.784</u>

<i>Bruto/netto herwaardering</i>		
Bruto ongerealiseerde herwaardering	39.730	32.049
Effect belastingdruk op herwaardering	-268	-265
Stand per 31 december 2016	<u>39.462</u>	<u>31.784</u>

Deze herwaardering betreft het DAEB-bezit, op het niet-DAEB bezit zit geen herwaardering. De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Resultaat boekjaar	2016	2015
---------------------------	-------------	-------------

Resultaat boekjaar voor stelselwijziging	8.166	-223
Aanpassing resultaat voor vergelijkingsdoeleinden	-	682
Resultaat boekjaar	8.166	459

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

13.6 Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Kortlopend deel leningen	1.413	1.240
Bankkredieten	0	1.018
Rekening courant deelnemingen	15	14
Schulden aan leveranciers	632	91
Belastingen en sociale verzekeringspremies	154	23
Overlopende passiva	655	570
Totaal	2.869	2.956

	31-12-2016	31-12-2015
Kortlopend deel leningen	1.413	1.240

Dit betreft de aflossingsverplichting van de leningenportefeuille over 2017.

	31-12-2016	31-12-2015
Bankkrediet	0	1.018

De rekening courant met de Rabobank geeft per 31 december 2016 een tegoed.

	31-12-2016	31-12-2015
Rekening courant deelnemingen	15	14

De rekening courant verhouding met een van de deelnemingen

	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan leveranciers		
Nieuwbouw	246	50
Onderhoud	299	24
Overige	87	17
	632	91

	31-12-2016	31-12-2015
Belastingen en sociale verzekeringen		
SPW pensioenpremies	6	6
Belastingdienst, loonheffingen	-	17
Belastingdienst, omzetbelasting	148	-
	154	23

	31-12-2016	31-12-2015
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	460	472
Vooruit ontvangen huur	28	32
Account externe controle	50	50
Reservering vakantiedagen	4	4
Diversen	113	12
	655	570

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voor alle niet in de balans opgenomen regelingen verwijzen we naar de geconsolideerde jaarrekening.

14. Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

Posten die niet afwijken van de geconsolideerde jaarrekening worden niet nader toegelicht.

14.1 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Leveringen en diensten	46	35
	46	35

14.2 Lasten servicecontracten

Leveringen en diensten	28	50
Exploitatielasten sporthal	36	50
	64	100

14.3 Lasten onderhoud

	2016	2015
Kosten planmatig onderhoud	411	442
Kosten niet planmatig onderhoud	191	177
Toegerekende organisatiekosten	310	281
	912	900

14.4 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	153	151
Verzekeringen	25	23
Overige directe lasten	108	68
Afschrijvingskosten t.d.v. de exploitatie	15	15
Toegerekende organisatiekosten	184	159
	485	416

	2016	2015
Overige bedrijfslasten		
Overige personeelskosten	27	31
Huisvestingskosten	11	10
Bestuurskosten (Raad van Toezicht)	38	42
Algemene kosten	384	279
Belastingen	153	151
Verzekeringen	25	23
Contributie Aedes	6	6
Verhuurdersheffing	465	434
Exploitatiekosten sporthal	42	25
Mutatie dubieuze debiteuren	-17	17
Onvoorzien	60	38
	1.194	1.056

Voor een toelichting voor deze posten wordt verwezen naar de geconsolideerde winst- en verliesrekening. De afwijkingen zijn zeer beperkt.

Bezoldiging bestuurders

De bezoldiging van de functionarissen die over 2016 in het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) verantwoord worden, is weergegeven in de tabel hieronder

<i>bedragen x € 1</i>	M.A.M.A. Völker	G.J.M. Bons	A.A.A.N. van Aert	A.M.P. Kloet	J.A. van Vliet	D.A. Jansen	A.C. van den Bosch	C.W. Gommeren
Functie(s)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Ambtelijk secretaris	Voorzitter bestuur	Lid Bestuur	Directeur-bestuurder
2015	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 – 01/09	01/01 – 01/09	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)								1,0
Bezoldiging								
Beloning	5.452	6.283	5.452		6.283	5.666	2.929	83.331
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0		0	0	0	762
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0		0	0	0	16.857
Totaal bezoldiging	5.452	6.283	5.452		6.283	5.666	2.929	101.950
Toepasselijk maximum WNT-	8.210	12.315	8.210		8.210	6.081	6.081	82.100
Motivering overschrijding: indien								1)

1) De overschrijdingen vallen binnen de overgangsregeling

<i>bedragen x € 1</i>	M.A.M.A. Völker	G.J.M. Bons	A.A.A.N. van Aert	A.M.P. Kloet	J.A. van Vliet	D.A. Jansen	A.C. van den Bosch	C.W. Gommeren
Functie(s)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Ambtelijk secretaris	Voorzitter bestuur	Lid Bestuur	Directeur-bestuurder
2016	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12			01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)								1,0
Gewezen Topfunctionaris	Nee		Nee	Nee	Ja			Nee
Dienstbetrekking	Ja		Ja	Ja	Nee			Ja
Bezoldiging								
Beloning	6.322		6.322	6.322	6.322			86.538
Belastbare onkostenvergoedingen	0		0	0	0			981
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0	0	0			15.640
Totaal bezoldiging	6.322		6.322	6.322	6.322			103.159
Toepasselijk maximum WNT-	12.450		8.300	8.300	8.300			83.000
Motivering overschrijding: indien								1)

WNT-verantwoording 2016 Woningstichting Goed Wonen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woningstichting Goed Wonen van toepassing zijnde regelgeving omtrent het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse A. Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Woningstichting Goed Wonen is € 83.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2016 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

De vergoeding van bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen omvat periodiek betaalde beloningen, zoals werk- en onkostenvergoeding. Het betreft een Directeur-bestuurder, drie leden van de Raad van Commissarissen en een gewezen topfunctionaris.

De totale vastgestelde vergoeding is als volgt te specificeren:

	2016	2015
- Bestuurders	€ 103.159	€ 110.545
- Raad van Commissarissen	€ 18.966	€ 17.187

De lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen, op grond van het jaarrekeningrecht (inclusief werkgeversdeel sociale lasten), is als volgt te specificeren:

	2016	2015
- Bestuurders	€ 112.925	€ 118.511
- Raad van Commissarissen	€ 20.246	€ 18.425

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Goed Wonen en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1 lid 1 Wet Toezicht Accountantsorganisaties.

14.5 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille

	2016	2015
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoedportefeuille	6.968	222
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	211	--83
	7.179	139

14.6 Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten	2015	2016
Rente liquide middelen	7	7
	7	7
Rentelasten		
Rente leningen kredietinstellingen	-938	-978

14.7 resultaat deelnemingen

	2016	2015
Resultaat deelnemingen	319	-357
	319	-357

14.7 Accountantskosten en fiscale advieskosten

Accountantskosten en fiscale advieskosten

De ten laste van het boekjaar 2016 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(x € 1.000)

	PWC	EY		
	Accountants	Accountants		
	LLP	LLP	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	115.703	-	-
Andere controle opdrachten	-	-	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	19.111	-	-	-
Adviezen fusie	-	-	77.968	77.968
Juridische adviezen overig	-	-	18.462	18.462
Treasury adviezen	-	-	13.108	13.108
Andere niet-controle diensten	-	-	7.975	7.975
	19.111	115.703	117.513	252.327

De ten laste van het boekjaar 2015 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(x € 1.000)

	PWC		
	Accountants		
	LLP	Overige	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	38.405	-	38.405
Andere controle opdrachten	15.125	-	15.125
Adviesdiensten op fiscaal terrein	45.525	-	45.525
Juridische adviezen	-	44.024	44.024
Treasury adviezen	-	12.856	12.856
Andere niet-controle diensten	-	19.583	19.583
	99.055	76.463	175.518

15. Overige gegevens

15.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

15.2 Werknemers

Eind 2016 hadden we 6 werknemers in dienst (5,0 FTE).

5. Kengetallen

Kengetallen over de afgelopen 2 jaar	2016	2015
Aantal verhuureenheden		
Ultimo boekjaar:		
Woningen en woongebouwen		
vooroorlogs	-	-
na-oorlogs	651	654
Garages	1	1
Overige objecten:		
winkels	5	5
kinderdagverblijf	1	1
sporthal	1	1
fysio (in sporthal gevestigd)	1	1
fitness (in sporthal gevestigd)	1	1
horecaruimte (in sporthal gevestigd)	1	1
steunpuntvoorziening	1	1
	663	666
 In het boekjaar:		
Woningen en woongebouwen		
gekocht	-	-
verkocht	3	7
gesloopt	-	-
splitsing	-	-
In exploitatie genomen	3-	7-
 In het boekjaar		
Overige objecten in exploitatie:		
in exploitatie genomen een aangekochte garage	-	1
in exploitatie genomen huurwoningen	-	-
	-	1
 Ultimo boekjaar:		
Woningen in aanbouw	-	-

Kengetallen over de afgelopen 2 jaar	2016	2015
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)		
Directie, secretariaat, projectontwikkeling	1,00	1,00
Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Vastgoed	2,00	2,00
Wonen	1,00	1,00
	5,00	5,00
Verhuur en incasso		
Toewijzingen woningen	79	138
Verhuringen (bestaand bezit)	47	60
Goedkope woningen (< € 409,92)	83	77
Betaalbare woningen (€ 409,92 tot € 628,76)	505	523
Dure woningen (> € 628,76)	63	54
Continuïteit		
Current ratio	0,4	0,4
Quick ratio	0,3	0,1
Solvabiliteit (o.b.v. MW)	66,5	62,0
Rentabiliteit eigen vermogen (o.b.v. MW)	18,7	1,0
Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	10,4	0,7
Kwaliteit woningbezit per woning		
Planmatig onderhoud	631	676
Niet-planmatig onderhoud	293	271
Balans en winst- en verliesrekening per woning (o.b.v. MW)		
Eigen vermogen	79.802	66.950
Voorzieningen	-	-
Salarissen en sociale lasten	550	509
Overige bedrijfslasten	-	-
Bedrijfsresultaat	14.263	2.735
Jaarresultaat	12.544	702

7. **Controleverklaring accountant**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Goed Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting Goed Wonen te Lage Zwaluwe gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Goed Wonen op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de gekozen waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de toegelichte grondslagen voor balanswaardering op pagina 37 en 38 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Goed Wonen haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Goed Wonen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Arnhem, 21 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA

Verklaring Raad van Commissarissen en Bestuur

In dit jaarverslag wordt een getrouwe weergave gegeven van de prestaties en financiële positie van Woningstichting Goed Wonen over het jaar 2016. Alle bestede middelen zijn ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de door ons bereikte maatschappelijke en financiële resultaten. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 21 juni 2017 het door de Directeur-Bestuurder opgemaakte jaarverslag 2016 vastgesteld. Het jaarverslag en het accountantsrapport 2016 zijn in de vergadering van 21 juni 2017 met de externe accountant besproken.

Made, 21 juni 2017

Het Bestuur

drs. E.W.T. van den Einden
Directeur-Bestuurder

De Raad van Commissarissen

drs. H.J. Weggen MHA
Voorzitter

Drs. Ing. A.M.P. Kloet
Vicevoorzitter

ir. H.P.M. Braks-Langenkamp
Lid

Ir. M.A.M.A. Volker
Lid

G. Verton RA
Lid

A.A.A.N. van Aert AA
Lid