

INHOUD

Jaarstukken 2014

Deel 1 - Jaarverslag

- 5 Algemene gegevens
- 7 Verslag van het Bestuur
- 11 Verslag van de Raad van Commissarissen
- 19 Volkshuisvestingsverslag
- 34 Kengetallen en toelichting

Deel 2 - Jaarrekening

- 38 Balans
- 41 Winst-en-Verliesrekening
- 42 Kasstroomoverzicht
- 43 Waarderingsgrondslagen
- 51 Toelichting op de balans
- 61 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 71 Toelichting kasstroomoverzicht
- 73 Ondertekening van de jaarrekening

Deel 3 – Overige gegevens

- 77 Resultaatbestemming
- 79 Controleverklaring

DEEL 1 – JAARVERSLAG

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Goed Wonen Zederik
Belangrijkste activiteiten:	Exploitatie van huurwoningen
Plaats van vestiging:	Lexmond
Vestigingsadres:	Dorpsstraat 82 – 4128 BZ
Correspondentieadres:	Postbus 12 - 4128 ZV
Telefoonnummer:	0347-324900
E-mail adres:	info@goedwonenzederik.nl
Website:	www.goedwonenzederik.nl
Datum van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten:	5 april 1979
Datum omzetting vereniging in stichting:	12 december 2000
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	23036260
NRV nummer Centraal Fonds Volkshuisvesting:	02436 (L-nummer 1040)
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes
Raad van Commissarissen:	ing. M.E.N. van Berkel, voorzitter mr. P.J.J.M. van den Bosch, lid mr. M.J.E. Boudesteijn, lid E.R. Burgerhout QC, lid B.G. den Hartog, vice-voorzitter J. Timmer, lid
Bestuur:	Drs. J.F.W. Seegers RC, interim directeur-bestuurder

VERSLAG VAN HET BESTUUR

Strategische heroriëntatie

Het jaar 2014 heeft voor Goed Wonen Zederik in het teken gestaan van de strategische heroriëntatie. Deze heroriëntatie is eind 2013 ingezet en heeft in 2014 geleid tot een intentieverklaring met Omnivera uit Hardinxveld–Giessendam om samen de meerwaarde van verdergaande samenwerking of fusie te onderzoeken. Inmiddels hebben beide corporaties aangegeven dat de meest vergaande variant van samenwerken, een fusie, het beste antwoord is op de ontwikkelingen die we verwachten of al om ons heen zien voltrekken.

In dit bestuursverslag informeer ik u over de afwegingen die wij samen met Omnivera in dit proces hebben gemaakt.

Met de economische crisis als katalysator, maar ook door o.a. demografische trends en de voortgaande digitalisering, is er sprake van een veranderend perspectief. Dit geldt zowel op nationaal niveau als meer specifiek op het niveau van de woningmarkt.

De volgende maatschappelijke trends die van invloed zijn op het (brede) terrein van wonen zijn onder meer waarneembaar. Nederland vergrijst, dit betekent een toename van de één – en tweepersoonshuishoudens en een toename van de zorgvraag. Tot 2040 neemt de Nederlandse bevolking naar verwachting toe tot 17,8 miljoen inwoners. Deze groei zal naar verwachting in de stedelijke gebieden plaatvinden. Hier tegenover staat dat steeds meer landelijke regio's met bevolkingskrimp geconfronteerd zullen worden. Een andere ontwikkeling die waarneembaar is, is het dalende vertrouwen in de economische situatie. De aanhoudende economische crisis en de onzekerheid rondom de Euro, schaden het vertrouwen in een financieel goede toekomst. De politieke situatie in Nederland is ook minder stabiel. Parlementaire meerderheden zijn niet op voorhand zeker en wetgeving wordt steeds meer een resultante van een zwaar onderhandelingsproces. Deze korte schets van de maatschappelijke ontwikkelingen zijn ook terug te vinden in de trends en ontwikkelingen die wij zien in de sector.

Een belangrijke ontwikkeling is de inperking van de mogelijkheden van woningcorporaties. De toewijzingsnorm, passendheidscriteria, belastingen en heffingen beperken de groep huurders die bediend kunnen worden en beperken ook de financiële mogelijkheden van de corporatie. Vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg verhogen de behoefte naar kleinschalige woonvormen. Tegelijk worden hierdoor de exploitatierisico's voor het specifieke zorgvastgoed groter. De nieuwe woningwet, een nieuwe Governance code, de wet Normering topinkomens (WNT), scherper toezicht door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en bedrijfslasten benchmarks zijn allemaal onderdeel van de trend die aangeeft: "corporatie hou je bij je kerntaak", "geef huurders en gemeente meer invloed", "beperk je risico's", "voer een efficiënte bedrijfsvoering en leg transparant verantwoording af".

Al deze ontwikkelingen hebben invloed op de mogelijkheden die Goed Wonen Zederik in de toekomst heeft om haar huurders en toekomstige huurders op een goede wijze en met een passende woningvoorraad te kunnen bedienen. Schaalvergroting biedt mogelijkheden om efficiënter en slagvaardiger te werken en minder kwetsbaar te zijn op het gebied van financiën, beleidsontwikkeling, klantbediening en verantwoording.

Omnivera en Goed Wonen Zederik hebben een gedeelde visie ten aanzien van lokale verankering en lokaal actief zijn. Beide organisaties kernmerken zich door het werken

voor dorpskernen. Gezamenlijk kan hierin sterker worden geopereerd en de volkshuisvestelijke opgaven op elkaar worden afgestemd, waardoor uiteindelijk meer keuzemogelijkheden ontstaan.

In 2014 zijn de gemeente, de Huurders- en bewonersbelang Zederik (HBZ) en het WSW om hun zienswijze op de fusie gevraagd. Begin 2015 hebben alle drie partijen hierop positief geadviseerd. Ook de ondernemingsraden en het ministerie van BZK (inspectie L en T) zijn positief over de fusie.

In 2015 wordt, naar verwachting, het definitieve fusiebesluit genomen.

Financiën

Het verslagjaar 2014 stond ook in het teken om te blijven voldoen aan de (financiële) kaders die het WSW stelt. Hiervoor hebben we onder andere een ongeborgde financiering aangetrokken ten behoeve van de niet-daeb activiteit; korting op koopwoningen. Hiernaast zijn we met het WSW in gesprek geweest over onze portefeuillestrategie, de financiële sturing, het investeringskader en de countervailing powers binnen Goed Wonen Zederik. Het is goed om te kunnen constateren dat Goed Wonen Zederik, naast de financiële kaders, ook op al deze punten voldoet aan de eisen die het borgingsinstituut stelt. Goed Wonen Zederik heeft dan ook voor de komende drie jaren een borgingsfaciliteit toegekend gekregen.

De klant

Keuzevrijheid voor de klant staat bij Goed Wonen Zederik hoog in het vaandel. Wij geven hier onder andere invulling aan door planmatig onderhoud via "vraaggestuurd onderhoud" en "vraaggestuurd renoveren". Bij beide concepten kunnen huurders mee bepalen of en wanneer geplande werkzaamheden worden uitgevoerd. Tot medio 2014 hebben we met groot succes woningen "te woon" aangeboden en desgewenst de woningen met korting verkocht. Het door ons gestelde maximum terugkoopwoningen (VoV) in "te woon" is inmiddels bereikt. Vanaf 2015 loopt deze VoV-portefeuille, over een aantal jaren, langzaam terug naar het gewenste niveau van ongeveer 10% van onze portefeuille.

Vanaf juni 2014 worden alle vrijgekomen woningen te huur aangeboden via Woongaard. Dit is een regionaal woonruimteverdeelmiddel, waaraan 16 woningcorporaties uit vier regio's deelnemen. Via dit model kunnen woningzoekenden makkelijker alle beschikbare woningen in de regio vinden en vergelijken. Ook dit vergroot de keuzevrijheid van de klanten. Eind 2014 stonden bijna 55.000 personen ingeschreven als woningzoekende. Hiervan is ongeveer 7% actief op zoek naar een woning.

Nieuwbouw

In 2014 hebben we opdracht voor de nieuwbouw van 9 woningen in het Dorpshart te Lexmond gegeven. Dit betreft de tweede fase van het plan. Fase 1, 10 woningen is eind 2013 bouwkundig opgeleverd en vanaf januari 2014 verhuurd. Fase 2 wordt naar verwachting in februari 2016 opgeleverd.

Verhuur en verkoop

Meer dan 95% van de woningen in het sociale huursegment (82 woningen) ging in 2014 naar de primaire doelgroep, huishoudens met een jaarinkomen lager dan € 34.678,-. 4 woningen zijn verhuurd aan huishoudens met een hoger inkomen. Het toewijzingscriterium van minimaal 90% van de nieuwe verhuringen aan de primaire doelgroep is ruimschoots gehaald.

In totaal zijn er in 2014 16 woningen verkocht, waarvan 14 onder de voorwaarden van 'te woon' . 7 'te woon' woningen hebben we in 2014 teruggekocht.

Belanghouders en externe contacten

In 2014 is er meerdere malen overleg gevoerd met HBZ. Onderwerpen hierbij waren onder andere de huurverhoging, het onderhoudsbeleid en de heroriëntatie. Eind 2014 is aan HBZ haar zienswijze gevraagd op de voorgenomen fusie met Omnivera. Begin 2015 hebben zij hier positief op geadviseerd.

De gemeente heeft in 2014 haar woonvisie afgerond. Goed Wonen Zederik heeft inhoudelijk op de conceptversie gereageerd en zal in 2015 met de gemeente en HBZ het gesprek voeren over de prioriteiten van beleid met de definitieve woonvisie als vertrekpunt. Dit moet leiden tot lokale prestatieafspraken.

Financiële continuïteit

De financiële situatie van Goed Wonen Zederik is stabiel en solvabel. Er is voldoende vermogen om op lange termijn aan alle verplichtingen te kunnen voldoen. Op korte termijn speelt het liquiditeitsrisico. Zeker in combinatie met de terugkoopverplichtingen die we hebben op de VoV-portefeuille. Dit risico is met verschillende scenario's geanalyseerd en wordt in voldoende mate ondervangen door kredietfaciliteiten en frequent, geactualiseerde kasstroomprognoses. Het WSW geeft, zoals eerder aangegeven, borgingsfaciliteiten voor de komende drie jaar. Ook het CFV oordeelt positief over de financiële continuïteit van Goed Wonen Zederik. De financiële positie blijft ook in de gefuseerde situatie stabiel.

Verantwoording

Met de jaarstukken wordt verantwoording afgelegd over de in het jaar 2014 geleverde prestaties. In het volkshuisvestingsverslag wordt verantwoording afgelegd over de zes prestatievelden zoals deze zijn benoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector.

In het verslag van de Raad van Commissarissen legt de Raad als onderdeel van de maatschappelijke onderneming Stichting Goed Wonen Zederik publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Goed Wonen Zederik hanteerde ook in 2014 de normen met betrekking tot een goed bestuur, goed toezicht en adequate verantwoording, zoals die zijn omschreven in de vernieuwde Aedescode van 1 juli 2011. Dit betekent dat wij ons houden aan de in deze code neergelegde uitgangspunten. De Aedescode en Governance code zijn verankerd in onze statuten en in het Reglement Raad van Commissarissen en bestuur.

De volledige jaarstukken worden na controle door de accountant en goedkeuring door de Raad van Commissarissen op de website gepubliceerd.

De inzet van Goed Wonen Zederik blijft gericht op het bieden van betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de primaire doelgroep, de mensen met de lage inkomens. De mensen met de midden inkomens zien wij als onze secundaire doelgroep. Maatschappelijke verantwoordelijkheid en financiële continuïteit zijn hierbij onze uitgangspunten.

Lexmond, juni 2015

John Seegers
Interim directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

ALGEMEEN

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- o realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- o realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- o strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- o opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- o kwaliteitsbeleid;
- o kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- o financieel beleid;
- o naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- o governance;
- o risicomanagement.

De taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 19 van de statuten van Stichting Goed Wonen Zederik omschreven, gewijzigd vastgesteld op 18 december 2014 en gepubliceerd op de website van Goed Wonen Zederik. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen en Bestuur van Stichting Goed Wonen Zederik, gewijzigd vastgesteld op 23 juni 2011 en gepubliceerd op de website van Goed Wonen Zederik.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- o het Besluit Beheer Sociale Huurwoningen (BBSH);
- o het door haar goedgekeurde ondernemingsplan met de daarin opgenomen missie en strategieën;
- o het jaarplan en begroting;
- o uitgangspunten financiële sturing en investeringskader;
- o het Treasury Statuut;
- o de managementrapportages en voortgang projecten;
- o de benchmarkanalyses van Aedes;
- o de Aedescode, inclusief de Governancecode Woningcorporaties;
- o afspraken met externe belanghebbenden.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2014 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de strategie tot realisatie van de corporatiedoelstellingen.

TAAK EN WERKWIJZE

De Raad van Commissarissen was per 31 december 2014 samengesteld uit zes leden. Een lid van de Raad van Commissarissen kan maximaal tweemaal voor een periode van vier jaar zitting hebben in de Raad van Commissarissen.

Elk lid van de Raad van Commissarissen is in staat om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Tevens beschikt elk lid over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn taak, binnen zijn rol in het kader van de profielschets Raad van Commissarissen, vastgesteld op 15 januari 2008 en gepubliceerd op de website van Goed Wonen Zederik. Ook leden die op bindende voordracht van Huurders en bewoners Belang Zederik zijn benoemd voldoen aan dit profiel. Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft voldoende tijd voor de vervulling van zijn functie zodat een goede taakverdeling is gewaarborgd. Een herbenoeming van een lid van de Raad van Commissarissen vindt slechts plaats na zorgvuldige overweging. Ook bij een herbenoeming wordt de hiervoor genoemde profielschets in acht genomen. De Raad van Commissarissen streeft naar diversiteit bij de samenstelling.

De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen en de overige voor hun functie relevante gegevens zijn:

Naam : de heer M.E.N. van Berkel
Leeftijd : 64 jaar
Functie : voorzitter
Deskundigheidsgebied : vastgoed en volkshuisvesting
Beroep : directeur Nieuw Perspectief B.V.
Relevante nevenfuncties : -
Benoemd per : 01-01-2013
Aftredend per : 01-01-2017 (herbenoembaar)
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer E.R. Burgerhout QC
Leeftijd : 47 jaar
Functie : lid
Deskundigheidsgebied : financiën, ondernemerschap en volkshuisvesting
Beroep : financieel interim manager en adviseur
Relevante nevenfuncties : lid Raad van Commissarissen Mijande Wonen, Weerselo
lid Raad van Commissarissen Steelande Wonen, Groningen
Benoemd per : 01-01-2013
Aftredend per : 01-01-2017 (herbenoembaar)
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer mr. P.J.J.M. van den Bosch
Leeftijd : 62 jaar
Functie : lid
Deskundigheidsgebied : fiscaal juridisch en openbaar bestuur
Beroep : partner en belastingadviseur Van den Bosch & partners B.V.
Relevante nevenfuncties : lid Algemeen bestuur Waterschap Rivierenland
lid Raad van Toezicht Stichting OVO
lid bestuur Stichting Sezen
Benoemd per : 01-07-2011
Aftredend per : 01-07-2015 (herbenoembaar)
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : mevrouw mr. M.J.E. Boudesteijn
Leeftijd : 41 jaar
Functie : lid
Deskundigheidsgebied : juridische aspecten
Beroep : zelfstandig gevestigd advocaat, gespecialiseerd in omgevings-, huur- en vastgoedrecht
Relevante nevenfuncties : commissaris bij Rndom Wonen in Pijnacker
lid redactieraad tijdschrift Bouwrecht van Kluwer
bewerker tijdschrift Rechtspraak Vastgoedrecht van Kluwer
Benoemd per : 01-07-2012
Aftredend per : 01-07-2016 (herbenoembaar)
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer B.G. den Hartog
Leeftijd : 66
Functie : vice-voorzitter
Deskundigheidsgebied : volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en openbaar bestuur
Beroep : zonder
Relevante nevenfuncties : -
Benoemd per : 01-07-2008
Herbenoemd per : 01-07-2012
Aftredend per : 01-07-2016
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Naam : de heer J. Timmer
Leeftijd : 63 jaar
Functie : lid
Deskundigheidsgebied : financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring
Beroep : zonder
Relevante nevenfuncties : projectleider Beursvloer Zederik
lid Raad van Toezicht Reformatorisch Passend Onderwijs
lid financiële commissie bij Stichting Blauwzaam
Benoemd per : 01-01-2013
Aftredend per : 01-01-2017 (herbenoembaar)
Onafhankelijk : ja conform de in de Governancecode aangeduide criteria in III.2.2

Mevrouw M.J.E. Boudesteijn en de heer J. Timmer zijn benoemd op voordracht van de huurderorganisatie (Huurders en bewoners Belang Zederik).

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren betreffende de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar o.a. het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er leeft in het speelveld van Stichting Goed Wonen Zederik:

- Periodiek overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeurbestuurder;
- Informele bijeenkomst met Huurders en bewoners Belang Zederik;
- Bijwonen van het personeelsoverleg;
- Overleg met Deloitte (de externe accountant);
- Themabijeenkomst met de directeurbestuurder en het Managementteam met als thema: *Portefeuillestrategie en Heroriëntatie*;
- Ontmoeting met het College van B&W van de gemeente Zederik;
- Actief en door meerdere commissarissen wordt verdieping gezocht van de aanwezige kennis door het bijwonen van symposia, workshops en bijeenkomsten bij VTW, Gerichhausen, SBO, BNR, SOM en Finance Ideas over onderwerpen die spelen in de corporatiesector;
- Kennisneming van de publicaties van Aedes.

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar zes maal bijeen geweest. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

In een aparte bijeenkomst op 12 februari 2014 heeft de Raad van Commissarissen terugkijkend naar 2013 haar eigen functioneren evenals dat van de individuele leden besproken. Hieraan voorafgaand heeft de Raad van Commissarissen op 28 januari 2014 een teambuilding gehouden om het functioneren van het team te optimaliseren. Hierbij is gebruik gemaakt van de uitkomsten van persoonlijkheidsprofielen die ultimo 2012 zijn opgesteld. Beide bijeenkomsten hebben plaatsgevonden onder leiding van een extern begeleider. De zelfevaluatie over het jaar 2014 vindt plaats op 14 april 2015.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar ondermeer de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen en hierover nadrukkelijk advies gegeven.

Belangrijkste besluiten:

- Goedkeuring van de aangepaste jaarstukken 2013, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de accountantsverklaring;
- Aanstelling van een nieuwe interim directeur-bestuurder per 30 juni 2014;
- Goedkeuring van de documenten Financiële Sturing en Investeringskader;
- Goedkeuring wordt verleend aan de realisatie van de 2^e fase Dorpshart Lexmond;
- Goedkeuring van de Portefeuillestrategie 2014-2040;
- Goedkeuring van de begroting 2015 met meerjarenprognoses 2016-2024;
- Goedkeuring van het Treasury Jaarplan 2015.
- Aanstelling van een nieuwe interim directeur-bestuurder per 30 december 2014;

Belangrijkste gespreksonderwerpen:

- Huurprijsbeleid 2014;
- Betaalbaarheid;
- Het huisvesten van de primaire doelgroep;
- Verkoop onder Voorwaarden (Te Woon);
- Countervailing powers;

- Relatie met het WSW;
- Verantwoording woningtoewijzing 2013;
- Fraudepreventie;
- Rapport Deloitte "Analyse van uitgaande betalingen GWZ";
- Accountantsselectie/accountantopdracht;
- Opleidingen RvC;
- Kredietwaardigheidsverklaring WSW, toezichtbrief CFV, oordeelsbrief minister Wonen.

Fusie gerelateerde gespreksonderwerpen/besluiten:

- Voortgang strategische heroriëntatie;
- Due dilligence onderzoek;
- Goedkeuring van het document Meerwaarde;
- Goedkeuring van het document Topstructuur;
- Goedkeuring van het document Hoofstructuur;
- Goedkeuring van het voorgenomen besluit tot samenwerking;
- Goedkeuring van het Koersdocument Omnivera – Goed Wonen Zederik 'Huurders aan top';
- Goedkeuring van de Statutenwijziging.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar toezicht gehouden op het financiële beleid en de volkshuisvestelijke opgaven op basis van:

- de begroting;
- het jaarplan;
- het Treasury Jaarplan (jaarlijks);
- de Managementrapportages;
- het Verslag Woningtoewijzing (jaarlijks);
- de jaarstukken, zijnde het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening.

BIJZONDERE ACTIVITEITEN

In 2013 is gestart met een strategische heroriëntatie op de toekomst. Doel was om te verkennen of de bestaande samenwerking kon worden versterkt of uitgebreid om de veranderende rol van de corporatie in de toekomst beter te kunnen invullen. Er zijn op toezichts- en bestuursniveau gesprekken gevoerd met een zevental regionale corporaties. Dit heeft geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst op 9 juli 2014 voor samenwerking of fusie met Omnivera uit Hardinxveld-Giessendam. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang; de statutenwijziging en het due diligence onderzoek zijn afgerond. De adviesaanvragen aan beide gemeentes en beide huurdersvertegenwoordigingen zijn ingediend, alsmede de goedkeuringsaanvraag voor fusie aan het WSW.

ONAFHANKELIJKHEID

De Raad van Commissarissen waakt ervoor onafhankelijk te zijn in de zin van de in de Governancecode Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

In 2014 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij de directeurbestuurder betrokken was. In het jaar 2014 is binnen de organisatie van Stichting Goed Wonen Zederik geen noodzaak geweest gebruik te maken van de

'Regeling Melding onregelmatigheden'. Voor de organisatie geldt de integriteitcode met de klokkenluiderregeling welke in 2008 zijn vastgesteld en gepubliceerd staan op de website van Goed Wonen Zederik. De Raad van Commissarissen kent geen eigen, afzonderlijke gedragscode. De Raad van Commissarissen is van mening dat het bestaande reglement Raad van Commissarissen en Bestuur van Stichting Goed Wonen Zederik in voldoende mate hierin voorziet.

DESKUNDIGHEID EN SAMENSTELLING

De Raad van Commissarissen richt zich bij haar samenstelling evenals de gewenste deskundigheid en achtergrond naar een profielschets, welke is gerelateerd aan de omvang, samenstelling en activiteiten van Goed Wonen Zederik. De profielschets is in 2008 herijkt.

De verantwoordelijkheid voor de taken op het gebied van Selectie en Remuneratie wordt door de Raad van Commissarissen in gezamenlijkheid gedragen.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De gehele Raad van Commissarissen is belast met het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van het bestuur.

De Raad van Commissarissen heeft met ingang van 1 januari 2014 mevrouw M.G.P.M. Vernooij aangesteld als interim directeur-bestuurder. Dit in verband met het vroegpensioen van de heer C.J. Braat per diezelfde datum en de ingezette strategische heroriëntatie. Haar interim opdracht liep op 29 juni 2014 af. Met ingang van 30 juni 2014 is mevrouw Vernooij opgevolgd door de heer J.J.B. van Wijk. De heer Van Wijk heeft naast de dagelijkse bestuurderstaken het traject tot samenwerking/fusie verder begeleid. Zijn interim opdracht liep op 29 december 2014 af. Per 30 december 2014 heeft de heer Van Wijk het stokje overgedragen aan de heer J.F.W. Seegers. Conform de voorschriften van de WNT wordt hierna gerapporteerd over de bezoldiging van het bestuur in 2014.

Bezoldiging bestuur

De in 2014 drie interim directeur-bestuurders zijn op opdrachtbasis ingehuurd; ieder voor een periode van minder dan 6 maanden. Hierdoor is de maximale bezoldigingsnorm conform de WNT op hen niet van toepassing. De bezoldiging van het interim bestuur in 2014 heeft € 32.000 (inclusief 21% BTW) meer gekost dan in 2013.

HONORERING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie evenals de omvang van de organisatie en houdt rekening met relevante maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Stichting Goed Wonen Zederik. De huidige vergoeding is gebaseerd op de in 2013 vigerende Honoreringscode Commissarissen in woningcorporaties. Vanaf 2014 zijn de vergoedingen van rijkswege verlaagd, met een overgangperiode van vier jaar, plus drie jaar afbouwperiode. De Raad van Commissarissen heeft passend binnen de regelgeving eind 2013 besloten het verschil van de huidige honorering en de maximaal toegestane honorering in zeven gelijke jaardelen af te bouwen.

Naam	Functie	Bruto honorarium 2014 excl. BTW	Kostenvergoeding
ing. M.E.N. van Berkel	Voorzitter	8.981	937
mr. P.J.J.M van den Bosch	Lid	5.987	0
mr. M.J.E. Boudesteijn	Lid	5.987	0
E.R. Burgerhout QC	Lid	5.987	962
B.G. den Hartog	Vice-voorzitter	5.987	166
J. Timmer	Lid	5.987	130

Aan de Raad van Commissarissen wordt ook reiskosten woon-werkverkeer, zakelijke kilometers en overige kosten vergoed, alles op basis van declaraties op grond van de CAO Woondiensten. Het belaste deel van de kostenvergoeding is hierboven gepresenteerd.

VERKLARING

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van het jaarverslag zoals dat door de interim directeur-bestuurder is aangeboden en is gecontroleerd door de externe accountants van Deloitte. De Raad van Commissarissen hecht haar goedkeuring aan het jaarverslag en dechargeert de (interim) directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid.

Voor akkoord:

De Raad van Commissarissen

De heer ing. M.E.N. van Berkel

De heer mr. P.J.J.M. van den Bosch

Mevrouw mr. M.J.E. Boudesteijn

De heer E.R. Burgerhout QC

De heer B.G. den Hartog

De heer J. Timmer

Lexmond, 17 juni 2015

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

INLEIDING

Goed Wonen Zederik heeft een actieve bijdrage geleverd aan de volkshuisvesting in de gemeente Zederik. Zoals in artikel 11 van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is omschreven, is Goed Wonen Zederik *uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting*.

Dit volkshuisvestingsverslag geeft weer hoe Goed Wonen Zederik invulling heeft gegeven aan de zes prestatievelden uit het BBSH. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep
2. Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit
3. Het betrekken van de huurders bij beleid en beheer
4. Het waarborgen van de financiële continuïteit
5. Woonomgeving en leefbaarheid
6. Wonen en zorg

1.1 HET BIJ VOORRANG PASSEND HUISVESTEN VAN DE PRIMAIRE DOELGROEP IN DE SOCIALE HUURSECTOR.

Eén van de kernpunten in het overheidsbeleid voor de sociale huursector is de woningtoewijzing. Sociale verhuurders moeten hun woningen bij voorrang verhuren aan personen die vanwege hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Vanuit Rijksoverheid is bepaald dat de primaire doelgroep wordt gekaderd door een jaarlijks vast te stellen inkomensgrens. Voor 2014 geldt een belastbaar jaarinkomen voor het huishouden van maximaal € 34.678,-. Voor minstens 90% van de toewijzingen moet het huishouden een jaarinkomen hebben tot € 34.678,-

Samenstelling woningvoorraad

Aan het eind van 2014 bezat Stichting Goed Wonen Zederik 1102 woningen (zie tabel 1). Het zijn in hoofdzaak grondgebonden woningen. In 2014 zijn er tien nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het gaat om zeven zogenaamde hofjeswoningen, één benedenwoning en twee maisonnettes. Ook zijn er woningen uit de bestaande voorraad via het aanbod van Te Woon verkocht in Koopgarant[®] of Koopcomfort[®] en zijn er woningen definitief verkocht. Daartegenover staat dat er woningen zijn teruggekocht en doorverhuurd.

Tabel 1. Overzicht huurwoningen

Woningtype	Aantal 2014	Aantal 2013
Eengezinswoningen	722	738
Seniorenwoningen	208	208
Duplexwoningen	16	16
Woningen voor 1- of 2- persoonshuishoudens	71	67
Mindervalidenwoningen	7	7
Appartementen	60	57
Beneden-/bovenwoningen	18	13
Totaal	1.102	1.106

Naast woningen bezit Goed Wonen Zederik de volgende verhuureenheden:

- 1 recreatieruimte in het seniorencomplex aan de Lindenstraat te Meerkerk;
- 7 standplaatsen op het woonwagencentrum Burggraaf te Meerkerk;
- 12 garageboxen in Nieuwland, Tienhoven en Lexmond;
- 1 zorggebouw met 24 verpleeghuisplaatsen in Lexmond;
- 1 gezondheidscentrum met huisartsen- en tandartsenpraktijk en praktijk voor fysiotherapie in Meerkerk;

- 1 bedrijfsruimte voor huisartsenpraktijk in Leerbroek. Deze voormalige dokterswoning is begin 2014 vrij gekomen en vrij op de markt te koop aangeboden;

De bedrijfsruimte waarin de voormalige huisartsenpraktijk in Meerkerk was gevestigd werd in 2014 verkocht aan een projectontwikkelaar. In de periode tot aan verkoop werd ditgebouw antikraak beheerd door Ad Hoc-beheer.

Goed Wonen Zederik heeft geen woningen van derden in beheer. Wij zijn actief in negen Verenigingen van Eigenaars.

Het bezit concentreert zich vooral in de drie grotere kernen Ameide, Lexmond en Meerkerk (zie tabel 2).

Tabel 2. Aantal huurwoningen per kern

Kern	Aantal woningen 2014	Aantal woningen 2013
Ameide/Tienhoven	274	278
Hei- en Boeicop	58	60
Leerbroek	91	91
Lexmond	274	272
Meerkerk	327	327
Nieuwland	78	78
Totaal	1.102	1.106

Betaalbaarheid van de voorraad

De woningvoorraad per 31 december 2014 is naar huurprijsklasse in onderstaande tabel weergegeven. De verschuiving in de verschillende klassen in vergelijking met 2013 is toe te schrijven aan de jaarlijkse huurverhoging, de toepassing van huurharmonisatie bij mutatie, de toevoeging van nieuwbouw in de hogere prijsklassen en verkoop van woningen uit de bestaande voorraad.

Tabel 3. Huurwoningen naar huurklasse

Huurgrenzen	Aantal 2014	Aantal 2013
Goedkoop (tot € 389,05)	141	154
Betaalbaar (€ 389,05 - € 596,75)	823	828
Duur (€ 596,75 - € 699,48)	100	93
Vrije sector (vanaf € 699,48)	38	31
Totaal	1.102	1.106

87,5% van de woningvoorraad behoort tot de categorie 'goedkoop' of 'betaalbaar'. Daarmee is de primaire doelgroep zoals gedefinieerd in het BBSH in Zederik goed te bedienen. De gemiddelde kale maandhuur kwam uit op € 494,73. Het gemiddelde huurprijsniveau bedroeg 68 % van maximaal redelijk. In 2013 is het streefhuurbeleid in de bestaande voorraad vastgesteld op 80% voor woningen in de sociale huursector, 85% voor huurwoningen in de vrije huursector en 95% voor de nieuwbouw.

Verkoop huurwoningen

Goed Wonen Zederik heeft voor haar verkoopbeleid een lijst met af te stoten woningen opgesteld. De woningen op deze lijst passen volgens dit voorraadbeleid niet meer in de vastgoedportefeuille. Zodra een woning van deze lijst vrijkomt, bieden wij deze te koop aan.

Koopvarianten

Vanaf 2008 hanteert Goed Wonen Zederik het beleid dat klanten meer keuzevrijheid krijgen tussen kopen en huren. Er is een actief beleid om starters op de koopmarkt meer bereikbaar aanbod te bieden. Dit gebeurt door woonproducten met meer zekerheid voor de koper aan te bieden. Starters op de koopmarkt kunnen kopen in Koopgarant[®]. Kopers kunnen via Koopgarant[®] hun woning met korting kopen. De korting is maximaal 30% en afhankelijk van het inkomen en vermogen. Verder biedt Koopgarant[®] de koper de zekerheid dat hij altijd de woning tegen een reële prijs weer kan verkopen. Goed Wonen Zederik heeft namelijk een terugkoopplicht. De terugkoopprijs wordt altijd bepaald via taxatie door een erkend makelaar/taxateur. Met Koopgarant[®] kan Goed Wonen Zederik via terugkoop deze woningen opnieuw aanbieden als koopwoning of huurwoning.

In 2011 werd ook gestart om huidige huurders de keuze te geven om hun huurwoning te kopen in twee koopvarianten: Koopgarant[®] en Koopcomfort[®].

Medio 2014 is besloten tijdelijk te stoppen met de verkoop van woningen in Te Woon. Reden hiervoor was dat het maximum aantal te verkopen woningen was bereikt. Om een solide bedrijfseconomische situatie te behouden en het terugkooprisico te beperken, is bepaald dat de portefeuille van terug te kopen woningen maximaal 10% mag zijn van de totale woningportefeuille.

Uit de bestaande woningvoorraad zijn in 2014 veertien woningen in Koopgarant[®]/Koopcomfort[®] verkocht. Hiervan zijn zes woningen verkocht aan de zittende huurder. In de nieuwbouw werden geen woningen verkocht.

De terugkoop van woningen kwam in dit jaar ook goed op gang: in 2014 werden zeven woningen teruggekocht en doorverhuurd. Voordat het besluit is genomen om tijdelijk te stoppen met de verkoop, is één woning teruggekocht en doorverhuurd en vervolgens verkocht aan de zittende huurder. Verder zijn drie woningen teruggekocht en weer opnieuw verkocht.

De totale woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Goed Wonen Zederik was eind 2014:

Koopgarant [®]	: 157 woningen
Koopcomfort [®]	: 19 woningen
Totaal	: 176 woningen

Nieuwbouw

In 2014 werd het volgende nieuwbouwproject opgeleverd:

Dorpshart in Lexmond

Het gaat hier om zeven nieuwbouwwoningen en drie renovatiewoningen. Een uniek project, waarbij ook het Lexmondse dorpsplein werd gerealiseerd. De eerste fase is in januari 2014 afgesloten met de verhuur van de opgeleverde woningen. Eind 2014 werd besloten dat in 2015 fase II van dit nieuwbouwplan zal worden gerealiseerd.

Sloop/woningonttrekking

Er zijn in 2014 zes woningen via sloop onttrokken aan onze voorraad. Het betreft zes eengezinswoningen aan het A.M. van Schuurmanplein. De woningen hebben plaats gemaakt voor de realisatie van fase II van het nieuwbouwproject Dorpshart te Lexmond.

Woonruimteverdeling

Voor de gemeente Zederik is de regionale huisvestingsverordening Alblasserwaard-Vijfheerenlanden van kracht. Ingeschreven woningzoekenden van de gemeenten in deze regio kunnen met die inschrijving reageren op al het woningaanbod in de sociale

huursector. Alle woningen werden tot juni 2014 door de individuele woningcorporaties afzonderlijk geadverteerd.

In 2013 werd besloten om samen met de woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de aangrenzende regio's Lingewaal, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard te komen tot één woonruimtetoewijzingssysteem: Woongaard. In totaal doen 16 woningcorporaties mee die gezamenlijk ongeveer 50.000 woningen exploiteren. Sinds juni 2014 is Woongaard operationeel. Woningzoekenden kunnen zich nu digitaal inschrijven via Woongaard en kunnen via de nieuwe website reageren op alle aangeboden woningen.

Vanaf juni 2014 zijn alle woningen geadverteerd via Woongaard. Hierdoor is al enige marktinformatie beschikbaar over de woningmarkt. De eerste cijfers over dit half jaar laten zien dat de reactiegraad omhoog is gegaan en dat er meer woningen worden toegewezen aan mensen uit de regio.

In Woongaard stonden eind 2014 54.794 personen ingeschreven als woningzoekend. Hiervan waren 3.770 actief op zoek naar een woning. Dit komt neer op ongeveer 7%.

Woningzoekenden Zederik

Eind 2014 stonden 1005 personen uit de gemeente Zederik ingeschreven als woningzoekend in het systeem Woongaard. Dit is vergelijkbaar met het aantal Zederikers dat in 2013 ingeschreven stond: 1041. Deze lichte daling kan het gevolg zijn van het feit dat bij de introductie van Woongaard, dubbele inschrijvingen in de regio's zijn verwijderd. Alleen de inschrijving met de langste inschrijvingsduur is in Woongaard vastgelegd.

In 2014 hebben zich 211 nieuwe woningzoekenden uit de gemeente Zederik ingeschreven. Dit is ruim meer dan in 2013 (170) en kan een gevolg zijn van het feit dat er bij de introductie van Woongaard ruim is geadverteerd over het nieuwe systeem.

Van de woningzoekenden is 12% echt actief op zoek naar een nieuwe woning, doordat zij minstens eenmaal op een woningadvertentie heeft gereageerd. In 2013 was dit nog ruim 8%. We moeten hierbij wel bedenken dat Woongaard een veel inzichtelijker systeem is voor woningzoekenden dan hiervoor. Het totale woningaanbod in regio's is op één website beschikbaar. Woningzoekenden uit Zederik konden in het vorige aanbiddingssysteem alleen terecht op de websites van de individuele woningcorporaties in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden.

In tabel 4 zijn enkele kenmerken weergegeven over de woningzoekenden. Naar verhouding tot het aantal ingeschreven woningzoekenden, is de groep '24-30 jaar' het meest actief. De 55-plussers reageren naar verhouding het minst.

Tabel 4. Kenmerken Woningzoekenden uit gemeente Zederik

Woongard 2014: woningzoekenden uit Zederik	Aantal	Aandeel Totaal	Aandeel Sub
Totaal ingeschreven eind 2014:	1005	100%	
# 18-24jr	123		12%
# 24-30jr	124		12%
# 30-55jr	254		25%
# 55-75jr	335		33%
# 75 en ouder	169		17%
Uitgeschreven in 2014:	256	25%	
Ingeschreven in 2014:	211	21%	
# 18-24jr	48		23%
# 24-30jr	35		17%
# 30-55jr	73		35%
# 55-75jr	34		16%
# 75 en ouder	21		10%
Aantal actieve woningzoekenden (jun-dec 2014):	118	12%	
# 18-24jr	13		11%
# 24-30jr	29		25%
# 30-55jr	37		31%
# 55-75jr	26		22%
# 75 en ouder	13		11%
Inschrijfduur actief woningzoekenden (jun-dec 2014):	118	12%	
# tot 1 jaar	43		36%
# 2 jaar	20		17%
# 3 tot 5 jaar	20		17%
# 5 tot 10 jaar	19		16%
# meer dan 10 jaar	16		14%

Urgenten

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. Voor urgente woningzoekenden is in Zederik een Adviesgroep Woningtoewijzing (AWT) ingesteld. Na behandeling van de urgentieaanvraag wordt een schriftelijk advies aan het College van Burgemeester en Wethouders. Na de beslissing van het College wordt dit schriftelijk aan de aanvrager meegedeeld.

De AWT heeft in 2014 zesmaal overleg gevoerd. Tijdens deze overleggen zijn twaalf aanvragen voor een urgentie behandeld. Uiteindelijk zijn twee aanvragen voor urgentie gehonoreerd. Twee aanvragen werden aangehouden.

Tegen de beslissing van het College op een urgentieaanvraag kan bezwaar worden aangetekend bij de commissie Bezwaarschriften van de gemeente Zederik. In 2014 is hiervan één keer gebruik gemaakt en werd alsnog een urgentieverklaring toegekend.

Huurtoeslag

Vanaf 2014 ontvangen de huurders eventuele huurtoeslag op hun eigen rekening. De Fiscus verstrekt hierover geen informatie aan derden. Goed Wonen Zederik kan hierdoor geen cijfers meer aanleveren.

Statushouders

De gemeente heeft een taakstelling bij de huisvesting van statushouders. Goed Wonen Zederik is als de grootste sociale verhuurder in de gemeente belast met de realisatie van deze taakstelling. Voor de uitvoering van de toewijzing wordt nauw samen gewerkt met Vluchtelingenwerk Zuidvleugel, locatie Leerdam, en de verantwoordelijke ambtenaar. In 2014 is er tweemaal een overleg geweest met de gemeente en Vluchtelingenwerk. In deze overleggen worden naast de voortgang van de taakstelling ook problemen besproken, die zich kunnen voordoen rondom de plaatsing van de statushouders. Ook de

begeleiding van statushouders, nadat zij zijn gehuisvest, komt ter sprake. De samenwerking verloopt goed.

In 2014 had de gemeente een taakstelling van veertien statushouders. Er zijn hiertoe door Goed Wonen Zederik drie woningen beschikbaar gesteld. Aan de taakstelling van 2014 is vervolgens voldaan. Op 31 december 2014 was er een voorstand van twee personen op de taakstelling voor 2015.

Bezwaren woningtoewijzing

De gemeente Zederik behandelt bezwaren over de woningtoewijzing. Er zijn in 2014 géén bezwaren over de woningtoewijzing ingediend.

Vrijgekomen woningen

In 2014 zijn in de bestaande sociale woningvoorraad 91 woningen vrijgekomen. Hiervan zijn 84 als huurwoning zijn aangeboden, 6 woningen als terugkoopwoning en 1 woning in de vrije verkoop. De mutatiegraad op basis van verhuringen komt daarmee uit op 7,6%. De mutatiegraad is hoger dan in voorgaande jaren (ca. 6,5%).

In de eerste helft van 2014 hebben wij een aantal woningen eigendomsneutraal aangeboden. Er zijn uiteindelijk zes woningen verkocht in Koopgarant[®] en Koopcomfort[®].

De verantwoording volgens het BBSH betreft 78 huurwoningen in de sociale huursector én 8 nieuwbouwwoningen in de sociale sector van plan Dorpshart fase I Lexmond (zie tabel 7).

Goed Wonen Zederik heeft een divers aanbod van woningen. Dit betreft zowel het woningtype, maar ook op prijsklasse en eigendomsvorm. Daarmee creëren wij voldoende keuzemogelijkheden voor onze doelgroepen. Voor de middeninkomens (€ 34.500 tot € 45.000) maken wij het bijvoorbeeld mogelijk om in de vrije sector een woning te huren. Tabel 5 geeft een overzicht wat in 2014 is aangeboden.

Tabel 5. Vrijgekomen woningen bij Goed Wonen Zederik en overige woningcorporaties in de gemeente Zederik

Categorie	Aantal	Aandeel
Huur sociale sector (vrij aanbod)	75	70,1%
Sociale huur (statushouders en urgenten)	3	2,8%
Sociale koop (Koopgarant/Koopcomfort)	6	5,6%
Huur vrije sector	6	5,6%
Verkoop zonder terugkoop	1	0,9%
Bestaande woningvoorraad Totaal	91	85,0%
Sociale huur derden (Woonzorg Nederland)	16	15,0%
Totale woningaanbod	107	100,0%

Goed Wonen Zederik heeft in opdracht van eigenaar-verhuurder Woonzorg Nederland 16 seniorenappartementen in Ameide via de krant, website en Woongaard geadverteerd.

De gedefinieerde primaire doelgroep bestaat in 2014 uit huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tot € 34.678,- per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet minstens 90% gedaan zijn aan deze primaire doelgroep. In 2014 zijn 82 woningen (95,3%) in de sociale huursector toegewezen aan de primaire doelgroep.

Voor bijzondere situaties benut Goed Wonen Zederik de 10%-marge. In 2014 ging het om vier woningen (4,7%) aan een huishouden uit de categorie middeninkomens. Dit betroffen een toewijzing aan een urgent verklaarde vanwege sociale herstructurering, een toewijzing vanwege een slecht verhuurbare woning en in overleg met de gemeentelijke dienst WMO, twee toewijzingen vanwege een aangepaste woning.

Tabel 6. Sociale huurwoningen:
toewijzingen periode 1 januari tot en met 31 december 2014 conform BBSH

Soort huishouden	Huurklasse < € 389,05	Huurklasse > € 389,05 – < € 556,82	Huurklasse > € 556,82	Primaire doelgroep < €34.678	Secundaire doelgroep > €34.678
Eenpersoons					
Jonger dan 65 jaar Inkomen < € 21.600	4	12	8	24	-
Jonger dan 65 jaar Inkomen > € 21.600	1	11	3	15	-
65 jaar of ouder Inkomen < € 21.600	-	4	5	9	
65 jaar of ouder Inkomen > € 21.600	-	2	3	4	1
Tweepersoons					
Jonger dan 65 jaar Inkomen < € 29.325	-	7	5	12	-
Jonger dan 65 jaar Inkomen > € 29.325	-	-	3	2	1
65 jaar of ouder Inkomen < € 29.400	-	1	4	5	-
65 jaar of ouder Inkomen > € 29.400	-	2	1	2	1
Soort huishouden					
	Huurklasse < € 389.05	Huurklasse > € 389.05– < € 596.75	Huurklasse > € 596.75	Primaire doelgroep < €34.678	Secundaire doelgroep > €34.678
Drie- en meerpersoons					
Jonger dan 65 jaar Inkomen < € 29.325	-	5	4	9	
Jonger dan 65 jaar Inkomen > € 29.325	-	1	-	-	1
65 jaar of ouder Inkomen < € 29.400	-	-	-	-	-
65 jaar of ouder Inkomen > € 29.400	-	-	-	-	-
Totaal	5	45	36	82	4

1.2 HET KWALITATIEF IN STAND HOUDEN VAN HET WONINGBEZIT

Planmatig onderhoud

In 2013 was het planmatig onderhoud grotendeels beklemd. In 2014 kon de draad weer worden opgepakt en werden op grote schaal de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Het bekleemde deel uit 2013 is meegenomen naar 2014.

Tabel 7. Onderhoudskosten 2014

Soort onderhoud	2014 uitgaven	2014 begroot	2013 uitgaven
Reparatieverzoeken	€ 154.637	€ 137.305	€ 201.021
Mutatie	€ 56.827	€ 72.000	€ 46.517
Subtotaal niet planmatig onderhoud	€ 211.464	€ 209.305	€ 247.539
Planmatig onderhoud contract	€ 112.501	€ 188.161	€ 104.094
Planmatig onderhoud	€ 938.541	€ 1.307.656	€ 441.813
Vraaggestuurd onderhoud	€ 989.458	€ 797.002	€ 165.663
Subtotaal planmatig onderhoud	€ 2.040.500	€ 2.292.819	€ 711.570
Totale onderhoudsuitgaven	€ 2.251.964	€ 2.502.124	€ 959.109
Af: activering onderhoud	€ 1.341.561	€ 1.473.429	€ 424.163
Totaal lasten onderhoud	€ 910.403	€ 1.028.695	€ 534.945

Niet planmatig onderhoud

Tot het niet-planmatig onderhoud behoren reparatieverzoeken en het mutatie-onderhoud. De uitgaven zijn net boven het budget uitgekomen (+1%).

Planmatig onderhoud

Tot planmatig onderhoud behoren onder andere het buitenschilderwerk, plaatsing van isolatieglas, reinigen van kunststof beplating en onderhoud aan installaties. Er is in totaal aan 243 woningen buitenschilderwerk en kunststofreiniging uitgevoerd en buitenschilderwerk aan 10 garages. In 70 woningen zijn nieuwe HR-combiketels geplaatst en in 488 woningen is de 2-jaarlijks servicebeurt aan de CV uitgevoerd.

Bij vraag-gestuurd onderhoud vindt vernieuwing plaats aan badkamers (30 jaar), toiletten (30 jaar) en keukens (15 jaar) als de betreffende onderdelen ouder zijn dan de aangegeven jaren. De huurders kunnen aangeven of men hieraan mee wil doen. Bij de uitvoering krijgen zij diverse keuzemogelijkheden. In 2014 hebben 86 huurders meegedaan met vraag-gestuurd onderhoud van de 142 woningen die hiervoor in aanmerking kwamen. Alle woningen die in een jaar voor vraag-gestuurd onderhoud in aanmerking komen, krijgen ook een controle van de gas- en elektra-installatie.

1.3 HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER

Participatie algemeen

Huurders- en bewonersbelang Zederik (HBZ) is de belangenorganisatie van huurders waarmee Goed Wonen Zederik periodiek overleg voert. Om het werk van HBZ mogelijk te maken levert Goed Wonen Zederik een financiële bijdrage, biedt zij faciliteiten als vergaderruimte, kopieermogelijkheid en tekstruimte in het bewonersblad. Huurders zijn automatisch lid van Huurdersbelang Zederik. Het bestuur bestaat uit 7 leden.

De volgende onderwerpen zijn onder andere in de overleggen aan de orde geweest: voortgang projectontwikkeling, GWZ-begroting 2014, huurprijsbeleid 2014, GWZ-jaarverslag 2013, managementrapportages, verslag woningtoewijzing 2013, CIP 2012, heroriëntatie Goed Wonen Zederik, HBZ-begroting 2014, HBZ-jaarrekening 2013. Ook de op handen zijnde fusie van Goed Wonen Zederik met Omnivera uit Hardinxveld-Giessendam is uiteraard onderwerp van bespreking geweest.

Dienstverlening

Naast actief overleg met Huurdersbelang Zederik, wil Goed Wonen Zederik haar klanten zo goed mogelijk informeren over haar beleid en activiteiten. Deze informatieverstrekking gebeurt aan de hand van diverse brochures, een Woonbrief die periodiek verschijnt, een website en via informatiebrieven over projecten.

In 2014 is Goed Wonen Zederik gestopt met de kwaliteitsmeting door het KWH (een labeling voor dienstverlening). Huurders gaven aan dat men te vaak uitgebreide enquêteformulieren moesten invullen. Er is besloten om een vernieuwde kwaliteitsmeting op te pakken na de totstandkoming van de nieuwe woningcorporatie.

Betrekken huurders bij aanpak seniorenwoningen Meerkerk

De bewoners van de 12 seniorenwoningen aan de Hazelaarsingel te Meerkerk werd in 2013 gevraagd naar hun mening over de door hen gehuurde woning.

Eind 2013 / begin 2014 werden de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De bewoners gaven aan geen gebruik te maken van de aangeboden aanvullende wijzigingen aan de woning (renovatie). Onder andere werden aangeboden: ruimere badkamer, schuifdeuren van woonkamer naar slaapkamer, draai-/kiepraam in de slaapkamer en een aanbouwberging. Veel van deze vernieuwingen zorgen uiteraard ook voor overlast tijdens de uitvoering bij de bewoners. De bewoners kozen uiteindelijk niet voor de aanpassingen omdat men redelijk tevreden was met de huidige situatie en men opzag tegen de overlast.

De opties voor renovatie worden nu bij mutatie van deze woningen doorgevoerd.

Dorpshart Lexmond

Dit project is in samenspraak met de bewoners van de te slopen woningen van het A.M. van Schuurmanplein 13 t/m 18, omwonenden, gemeente en andere belanghebbenden tot stand gekomen. Een mooi voorbeeld van burgerparticipatie.

Het Dorpsplein is inmiddels geheel ingeburgerd als marktplaats op de vrijdagmorgen.

Oprichten huurderscommissie en bewonerscommissie

Mede op verzoek van de huurders besloot Goed Wonen Zederik huurderscommissies op te richten voor de appartementengebouwen "Patrijs" en "Vijverhof" te Meerkerk. De huurders hebben op deze manier een toegankelijke spreekbuis voor hun vragen en opmerkingen over het gebouwbeheer en aanverwante zaken. Goed Wonen Zederik blijft op deze manier beter op de hoogte van wat er speelt onder de huurders en kan efficiënter acteren.

Patrijs

Dit complex bestaat uit 48 appartementen, waarvan ongeveer 50% is verkocht. De huurders voelden zich enigszins buitengesloten als bewoner, want zij zijn geen deelnemer in de Vereniging van Eigenaars (VvE).

De oprichtingsvergadering vond plaats op 24 juni 2014. De volgende onderwerpen kwamen onder andere aan bod: onderhoud parkeergarage, elektriciteitsgebruik algemene ruimten, afrekening servicekosten, onderhoud zonnecollectoren en verlichting algemene ruimten.

In de 2^e vergadering op 27 november, kwamen zaken als brandmeldinstallatie, verwarming en huishoudelijk reglement aan de orde.

Vijverhof

De oprichtingsvergadering vond plaats op 26 februari 2014. De commissie houdt zich voornamelijk bezig met onderwerpen die betrekking hebben op het gebouw, de bewoners en de omgeving. In de 2^e vergadering op 12 juni kwamen onderwerpen aan de orde als instellen tijdschakelaar van de galerijverlichting, problemen met de schuifdeur hoofdingang, noodverlichting, lift en brandalarm.

Geschillencommissie

Geschillen over de handelswijze van (personeel van) Goed Wonen Zederik kunnen klanten melden bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid. De regionale geschillencommissie functioneert sinds 2007. Hierbij zijn circa 16 woningcorporaties bij aangesloten, waaronder Goed Wonen Zederik. In 2014 is er géén geschil aangemeld.

De Geschillencommissie WZHZ zal in 2015 gaan samenwerken met Geschillencommissie Huursector uit de regio Den Haag.

Huurcommissie

Bij de landelijke huurcommissie kunnen huurders bezwaren over de jaarlijkse huurverhogingen indienen en klachten over de technische staat waarin de woning verkeert. In overleg met één huurder is het oordeel gevraagd aan de huurcommissie over een technische klacht en een eventuele financiële tegemoetkoming vanwege verminderd woongenot. De huurcommissie stelde een tijdelijke huurverlaging vast. Het ging hierbij om een nieuwbouw hoekwoning, waarbij de buitenmuur lekkage vertoonde. De aannemer heeft lange tijd gezocht naar de oorzaak van het probleem. De lekkage is verholpen.

50 Jaar trouwe huurders

In 2014 waren er twaalf huurders die al 50 jaar een woning huren van Goed Wonen Zederik. Deze huurders hebben aan het eind van het jaar een attentie ontvangen. Twee huurders werden thuis bezocht. Beiden gaven aan tevreden te zijn over zowel hun woning als hun verhuurder.

1.4 HET WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Algemeen

Een belangrijk prestatieveld is het waarborgen van de financiële continuïteit. Financiële continuïteit is de mate waarin een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen. Voor de korte termijn is vooral de liquiditeitspositie van belang.

Externe toezichthouders, CFV en WSW

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) beoordeelt, namens de minister, zes toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de continuïteit van de corporatie. Deze terreinen zijn: kwaliteit van de financieel verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risico beheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen. Ook als er rekening gehouden wordt met de risico's in de markt, de macro economische risico's en de operationele risico's, is de conclusie dat Goed Wonen Zederik voldoende vermogen heeft om deze op te vangen. De door het CFV vereiste risicobuffer is 10% van het volkhuishuisvestelijk vermogen. De feitelijke buffer is bijna 25%.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toetst de financiële positie van haar deelnemers. Het WSW staat bij financieringen op de kapitaalmarkt voor haar deelnemers borg voor aflossing en rentebetaling. In 2013 heeft het WSW haar werkwijze aangescherpt, wat voor Goed Wonen Zederik betekende dat er een niet door het WSW geborgde lening aangetrokken moest worden. In 2014 is dit geëffectueerd. Naast de beoordeling van de cijfers heeft het WSW ook kennis genomen van het vernieuwde financiële sturingskader, het investeringsstatuut en de portefeuille strategie. Goed Wonen Zederik voldoet aan de normen die het WSW stelt en heeft dan ook voor de maximale periode van drie jaar, tot en met 2016, een borgbaarheidsverklaring ontvangen. Het toegekende borgingsplafond is voldoende om onze plannen voor deze jaren te financieren. In het kader van de voorgenomen fusie met Omnivera heeft het WSW de financiële positie van de beide corporaties op geconsolideerd niveau beoordeeld. Zij gaat akkoord met de voorgenomen fusie.

Liquiditeit

Gedurende het jaar wordt de liquiditeitspositie structureel gevolgd en geprognoseerd. Op basis hiervan wordt de financieringsbehoefte beoordeeld en worden eventueel middelen op de kapitaalmarkt aangetrokken. Goed Wonen Zederik heeft bij de ING bank een krediet faciliteit van 0,5 miljoen.

Kengetallen

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de korte en lange termijn zijn kengetallen voor diverse financiële aspecten over de bedrijfsvoering voorgeschreven. De externe toezichthouders hanteren voor deze kengetallen bijbehorende normen om te kunnen beoordelen of de woningcorporatie haar financiële continuïteit kan waarborgen. Daarbovenop hanteert Goed Wonen Zederik in een aantal gevallen een aanvullende norm. De belangrijkste kengetallen zijn in de onderstaande tabel weergegeven met daarbij de gehanteerde normen en de bereikte resultaten voor 2014 door Goed Wonen Zederik.

Kengetal	Norm GWZ	2013	Uitkomst 2014
Solvabiliteit	Min. 25%	32,9%	30,3%
ICR	Min. 1,60	2,44	1,54
DSCR	Min. 1,00	0,7	1,2
LTV	Max. 75%	58%	62%
Dekkingsratio	Max. 50%	18%	18%

Toelichting op jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2014 is bijna € 1,0 miljoen negatief. Ten opzichte van 2013 is dit een daling van € 1,7 miljoen. Deze daling heeft voornamelijk incidentele oorzaken. De stijging van de verhuurderheffing heeft een structureel karakter.

Verklaring verschil jaarresultaat 2014 versus 2013 (*€ 1 miljoen):

- Lagere verkoopopbrengsten	-/-	€ 0,3
- Waardeveranderingen	-/-	€ 0,3
- Lagere loonkosten	+/+	€ 0,1
- Hogere kosten fusie, inhuur, organisatie ontwikkeling	-/-	€ 0,5
- Hogere verhuurdersheffing	-/-	€ 0,7
- Hogere rentekosten	-/-	€ 0,1
- Lagere belasting	+/+	€ 0,3
- Overig	-/-	€ 0,2
Totaal	-/-	€ 1,7

De presentatie van het jaarresultaat in de winst en verliesrekening is een resultante van inkomsten, uitgaven en waarderingsaspecten. Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de feitelijke geldstromen. Dit overzicht geeft aan dat Goed Wonen Zederik, ondanks de incidentele posten in de jaarrekening, per saldo in 2014 € 0,3 miljoen positieve kasstromen uit de operationele activiteiten heeft.

Beleggingen/verbindingen

In 2014 zijn er geen beleggingsactiviteiten geweest en bestonden er geen verbindingen met andere ondernemingen.

1.5 WOONOMGEVING EN LEEFBAARHEID

Afronding project vraaggestuurd onderhoud Hoogstraat

Als afsluiting van de werkzaamheden in het kader van vraaggestuurd onderhoud aan de eengezinswoningen in de Hoogstraat te Leerbroek werd op de *nationale burendag* in september 2014, de straat opgevrolijkt. Dit gebeurde in samenwerking met de gemeente Zederik, die spontaan bloembakken heeft geschonken en geplaatst. Goed Wonen Zederik heeft een hovenier opdracht gegeven de bakken te vullen. In het voorjaar 2015 worden de bakken opnieuw ingeplant.

Aan de huurders van de straat (ook de bewoners van de ertegenover liggende seniorenwoningen) werd een cadeaubon overhandigd van een tuincentrum.

Buurtbeheer

In het kader van buurtbeheer leggen medewerkers van de afdeling Wonen regelmatig huisbezoeken af. Deze huisbezoeken zijn dan ingegeven vanwege burenoverlast, geschillen over bijvoorbeeld tuinonderhoud of vermoedens van illegale bewoning of hennepkwekerij. In het voor- en najaar worden bewoners actief aangesproken op het tuinonderhoud. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen. In 2014 is één juridische procedure opgestart tegen een huurder die zijn voor- en achtertuin al langere tijd ernstig verwaarloosde. De rechter stelde Goed Wonen Zederik in het gelijk. Als de huurder de tuin niet in orde maakt, mag Goed Wonen Zederik dit voortaan op kosten van de huurder laten uitvoeren door een hoveniersbedrijf. Er hoeft dus niet ieder jaar opnieuw te worden geprocedeerd.

Deze gerechtelijke uitspraak draagt er toe bij dat huurders effectief op het tuinonderhoud kunnen worden aangesproken (jurisprudentie) en dat omwonenden resultaat zien na hun klachtmelding.

Hennep en Opiumwet

Goed Wonen Zederik is actief in haar aanpak van hennepkwekerijen. Een goede samenwerking hierbij met de politie is een belangrijke voorwaarde. Om eenvoudig informatie uit te wisselen is in 2012 een convenant "Informatie uitwisseling aanpak georganiseerde hennepcultuur regio Zuid-Holland Zuid" afgesloten. Deelnemers in dit convenant zijn de regiocorporaties, netbeheerder Stedin en het politiekorps Zuid-Holland Zuid.

In 2013 is een rechtszaak gestart tegen een huurder die op grond van de Opiumwet verboden middelen in huis had. De verwachting was dat de rechter in het voorjaar 2014 uitspraak zou doen. Echter, door de wederzijdse ingestelde hoger beroepszaken is de procedure in een ander traject gekomen en wordt de uitspraak in deze kwestie pas in 2015 verwacht.

Ontruiming

In de media wordt regelmatig aandacht besteed aan het toegenomen aantal ontruiming van huurwoningen vanwege de economische crisis. Uiteraard heeft dit ook de aandacht van Goed Wonen Zederik.

Bij huurachterstand wordt getracht in contact te komen en te blijven met de huurder. Ten eerste om te kijken naar de oorzaak van de achterstand en hiervoor een afbetalingsregeling te treffen. Ten tweede om na te gaan of er vanuit de huurder behoefte is aan begeleiding door een zorginstantie. Kan er geen contact worden gemaakt of weigert huurder mee te werken aan een oplossing van zijn problemen, dan is Goed Wonen Zederik helaas genoodzaakt om de huurachterstand in handen te geven van een deurwaarder. In een enkel geval levert ook dit niet het gewenste resultaat en start de deurwaarder een procedure tot ontruiming van de woning. In 2014 is het in twee gevallen zo ver gekomen. In beide gevallen leverde de huurder de sleutels voor de ontruimingsdatum in.

2^{de} kans beleid

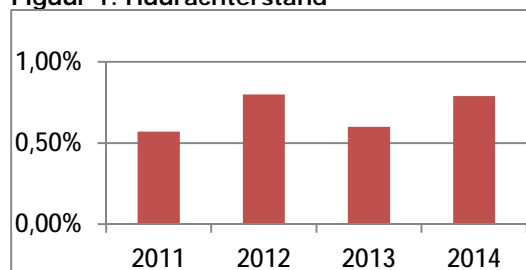
In de aanpak van overlast en ter voorkoming van nieuwe overlast, hanteert Goed Wonen Zederik een 2^{de} kansbeleid. Huurders met een negatief woonverleden of met een negatieve huurdersverklaring kunnen in aanmerking komen voor een nieuwe start. Naast een huurovereenkomst kan het nodig zijn om met de huurder een woonbegeleidingscontract af te sluiten. Goed Wonen Zederik heeft bijvoorbeeld afspraken met de GGD-Zuid Holland als partner bij de woonbegeleiding. Deze woonbegeleiding wordt afgesloten voor een jaar. Bij een succesvolle begeleiding vervalt de begeleidingsovereenkomst en is er sprake van een regulier huurcontract. In 2014 is hier geen gebruik van gemaakt.

Bij huurders zonder negatief woonverleden kan het ook wenselijk zijn om nadere afspraken te maken en die vervolgens vast te leggen in de huurovereenkomst. Bij het niet nakomen van de afspraken door de huurder, heeft Goed Wonen Zederik een extra instrument om eventuele overlast aan te pakken. Een voorbeeld hiervan zijn huurders die bijzondere huisdieren houden of veel huisdieren hebben of in het verleden een huurachterstand hadden.

Huurachterstand

De huurachterstand bij de huidige huurders is helaas gestegen ten opzichte van vorig jaar en ligt rond het niveau van 2012. De economische crisis blijft duidelijk voelbaar bij een deel van onze huurders. Wij proberen in een vroeg stadium een huurachterstand te signaleren en benaderen actief deze huurders om de situatie te bespreken en oplossingen aan te dragen. Wij bezoeken ook de betreffende huurders thuis. Een betalingsregeling is een mogelijkheid om de achterstand in te lopen. Wij zijn druk bezig om in 2015 met de gemeente "Schuldhulpmaatje" te introduceren. Dit is een laagdrempelig budgetbeheerprogramma waarmee huurders met deskundige begeleiding zelf meer grip krijgen op hun financiële situatie. Voor huurders is dit een gratis programma. De resultaten uit de gemeenten die met "Schuldhulpmaatje" werken (bijvoorbeeld Leerdam en Giessenlanden) zijn overwegend positief.

Figuur 1. Huurachterstand



Zorgnetwerk

Goed Wonen Zederik is deelnemer in het Zorgnetwerk Giessenlanden-Leerdam-Zederik. In dit netwerk zitten naast de lokale woningcorporaties, de Regionale sociale dienst, de GGD, Yulius, stichting MEE, politie, BoumanGGZ en de gemeenten. Betrokken partijen brengen huishoudens in het overleg ter sprake waarvan de woonsituatie tot een probleem kan leiden of moet worden opgelost. Door een gerichte en gezamenlijke aanpak kan snel tot concrete actie worden overgegaan. Het overleg vindt maandelijks plaats.

Dit netwerk zal in 2015 worden opgeheven in verband met het opgerichte Sociaal Team gemeente Zederik. Dit Sociaal Team gaat officieel 1 januari 2015 van start. Goed Wonen Zederik zal geen zitting hebben in dit team, maar wel een nadrukkelijke rol krijgen bij het inbrengen van cases.

1.6 WONEN EN ZORG

Zorg

In 2014 zijn geen bijzondere activiteiten gerealiseerd met betrekking tot zorg. Goed Wonen Zederik bezit het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk en het zorggebouw voor dementerenden De Laakse Hof in Lexmond.

Wonen

Ruim 200 nieuwbouwwoningen die in de afgelopen jaren zijn gebouwd hebben het Woonkeurlabel. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor mensen met een lichamelijke beperking of voor mensen die zorg nodig hebben. In deze woningen kan men onder die omstandigheden zo lang mogelijk blijven wonen. De vraag naar levensloopbestendige woningen is nu niet heel erg groot, maar zal zeker in de komende jaren gaan toenemen. Het overheidsbeleid is gericht op het scheiden van wonen en zorg en om mensen zo lang mogelijk in hun eigen huis te laten wonen.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wmo per 1 januari 2015 worden gemeenten voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor ondersteuning aan hulpbehoevende mensen zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen wonen. Eén van de vormen van ondersteuning is het regelen van een voorziening in de vorm van een woningaanpassing. Levensloopbestendige woningen zijn bij uitstek geschikt voor mensen die zorg nodig hebben, of er zijn in ieder geval minder ingrijpende aanpassingen nodig.

Momenteel zijn de levensloopbestendige woningen niet gelabeld voor deze doelgroepen. Met de gemeente is echter afgesproken dat in samenspraak met de Wmo aan de genoemde doelgroepen een voorrangspositie wordt verleend bij de woningaanbieding. Op deze manier wordt zo adequaat mogelijk omgegaan met gemeenschapsgeld en woningaanpassingen.

In 2014 werden op basis van deze samenwerking 2 woningen rechtstreeks toegewezen.

Signaleringsnetwerk wonen welzijn zorg / Zorgnetwerk

Sinds 2011 heeft Goed Wonen Zederik zitting in het signaleringsnetwerk. Hierin nemen negen instanties deel via functionarissen die in hun dagelijkse omgang te maken hebben met ouderen, mensen met beperkingen en mensen met een psychische aandoening. In dit netwerk kunnen situaties worden ingebracht die om een snelle aanpak of oplossing vragen.

Naar verwachting zal ook dit netwerk in 2015 worden opgeheven in verband met de totstandkoming van het Sociaal Team gemeente Zederik.

Lexmond, juni 2015

J.F.W. Seegers

Interim directeur-bestuurder

KENGETALLEN

Omschrijving	2014	2013	2012	2011	2010
<u>AANTAL VERHUUREENHEDEN</u>					
1. Woningen en woongebouwen:					
In exploitatie:					
- vooroorlogs	33	32	33	33	33
- naoorlogs	1.067	1.071	1.079	1.066	1.060
- aangekocht bezit (bestemd voor verkoop)	2	3	5	5	5
Woningen en woongebouwen in exploitatie	1.102	1.106	1.117	1.104	1.098
Woningen VoV					
- verkocht en geleverd	176	173	141	103	9
- verkocht in aanbouw	-	-	9	36	121
- voorraden	-	2	1		
	176	175	151	139	130
2. Garages	12	12	12	12	12
3. Woonwagenstandplaats	7	7	7	7	7
4. Recreatieruimten	1	1	1	1	1
5. Verpleeghuisplaatsen	24	24	24		
6. Bedrijfsruimten	3	3	4		
Overige verhuureenheden	47	47	48	20	20
Totaal	1.325	1.328	1.316	1.263	1.248
<u>BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING (x € 1.000)</u>					
1. Eigen vermogen Overige reserve	18.313	18.010	16.032	16.449	13.262
2. Huren	6.685	6.387	5.961	5.598	5.436
3. Vergoedingen	89	94	78	68	56
4. Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.279-	713	1.378-	789-	1.773-
5. Jaarresultaat, Winst- en Verliesrekening	978-	736	1.752-	440-	1.797-
6. Jaarresultaat, mutatie Eigen Vermogen	303	1.978	417-	3.191	1.797-
<u>FINANCIELE CONTINUITEIT</u>					
1. Solvabiliteit in %	22,0	22,4	20,9	22,7	24,4
2. Rentabiliteit Totale Vermogen in %	2,3	4,4	1,4	6,4	1,0-
3. Rentabiliteit E.V. in %	1,7	12,3	2,5-	24,1	13,5-
4. Interne financiering in € 1.000	14.942	17.614	16.496	16.550	13.811
5. Cash-flow operationele activiteiten in € 1.000	334	2.142	1.928	1.910	1.580
<u>VERHUUR</u>					
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren	0,95	0,80	1,02	0,57	1,17
2. Huurderving (excl. sloop)	0,55	0,97	0,66	0,92	0,42
3. Mutaties (woningen)	92	69	61	83	67
<u>KWALITEIT (per woning)</u>					
1. Uitgaven niet planmatig onderhoud	192	224	200	183	387
2. Uitgaven planmatig onderhoud	1.852	643	1.063	904	689
3. Totale uitgaven (planmatig en niet planmatig) onderhoud	2.044	867	1.263	1.086	1.077
<u>PRIJS-KWALITEITVERHOUDING</u>					
1. Gemiddelde punten per woning	144	142	142	142	142
2. Gemiddelde netto huurprijs per woning	496	469	429	429	417
3. Gemiddelde puntprijs	3,44	3,30	3,02	3,02	2,94
4. Gemiddelde huurverhoging in procenten	4,50	4,50	1,30	1,30	1,20
<u>OVERIGE KENGETALLEN</u>					
1. Interest dekkingsratio	1,54	2,44	2,27	2,27	2,67
2. Loan to Value	62%	58%	57%	50%	55%
3. Direct rendement	4,1%	6,0%	5,5%	3,9%	5,6%
4. Lening per woning	33.110	31.475	31.685	30.922	28.703

TOELICHTING KENGETALLEN

Solvabiliteit

De solvabiliteit van de onderneming geeft de verhouding tussen het eigen en totaal vermogen weer. Een solvabiliteit boven de 20% geeft voldoende zekerheid om onverwachte tegenvallers op te vangen.

Rentabiliteit van het totale vermogen

Dit wordt berekend door het jaarresultaat, berekend als vermogenstoename, te vermeerderen met de te betalen r en te delen door het totale vermogen. Een rendement boven de 4% is gewenst.

Rentabiliteit van het eigen vermogen

Dit kencijfer gaat over de winstgevendheid van het bedrijf. Dit wordt berekend door het jaarresultaat, berekend a vermogenstoename, te delen door het totaal eigen vermogen.

Een rendement boven de 2 - 3% is gewenst. Het Eigen Vermogen groeit dan mee met de inflatie.

Interne financiering

Dit wordt bepaald door het verschil te nemen tussen enerzijds de materiële vaste activa vermeerderd met de vastgoedbeleggingen en de financiële vaste activa en anderzijds de langlopende schulden en de aflossingsverplichtingen van leningen die onder de kortlopende schulden zijn opgenomen.

Hoe hoger de interne financiering hoe gezonder de onderneming.

Cash-flow operationele activiteiten

Dit betreft de kasstroom uit operationele activiteiten zoals opgenomen in het Kasstroomoverzicht.

Voor kredietleveranciers is de cashflow van een bedrijf het beginpunt om te bepalen hoeveel een bedrijf kan lenen. Ook voor de waardebeoordeling van een onderneming is dit een uitgangswaarde waarbij de toekomstige kasstromen worden teruggerekend naar de waarde van vandaag (bedrijfswaarde).

Het uitgangspunt voor een gezonde onderneming is een positieve Cash Flow.

Interest dekkingsratio

Dit geeft de verhouding aan tussen de te betalen rente en het bedrijfsresultaat, gecorrigeerd met verkoopopbrengsten, afschrijvingen en overige waardeveranderingen.

Hiermee wordt aangetoond dat de rentelasten kunnen worden betaald uit de normale bedrijfskasstroom.

Een ratio boven de 2 is het streven.

Loan to Value

Dit kengetal geeft de verhouding weer tussen de leningportefeuille en de bedrijfswaarde.

Zolang de schuld lager is dan 75% van de bedrijfswaarde is er ruimte om tegenvallers op te vangen.

Direct rendement

Hierbij wordt het rendement uit de bedrijfswaarde berekend. Dit betreft het gecorrigeerde bedrijfsresultaat (bedrijfsresultaat minus verkopen plus afschrijvingen en overige waardeveranderingen) / bedrijfswaarde.

Bij een rendement boven de 4% resteert er na de rentebetaling aan de verschaffers van het vreemd vermogen nog voldoende vergoeding voor het geïnvesteerde eigen vermogen.

Lening per woning

Dit kengetal geeft de omvang van leningen per huurwoning aan.

Het CFV en de WSW nemen dit mee in de beoordeling.

DEEL 2 – JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2014

ACTIVA	31-12-2014 x € 1.000	31-12-2013 x € 1.000
VASTE ACTIVA		
2.1 MATERIELE VASTE ACTIVA		
Sociaal vastgoed in exploitatie	43.729	42.564
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	494	2.431
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	<u>1.172</u>	<u>1.257</u>
Subtotaal	45.395	46.252
2.2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.565	7.158
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.007	22.878
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>668</u>
Subtotaal	31.573	30.704
2.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Latente belastingvordering (en)	<u>1.121</u>	<u>1.234</u>
Subtotaal	1.121	1.234
SOM DER VASTE ACTIVA	<u><u>78.089</u></u>	<u><u>78.190</u></u>
VLOTTENDE ACTIVA		
2.4 VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>550</u>	<u>285</u>
Subtotaal	550	285
2.5 VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	64	52
Belastingen en premies sociale verzekering	691	488
Overige vorderingen	282	17
Overlopende activa	<u>323</u>	<u>262</u>
Subtotaal	1.360	820
2.6 LIQUIDE MIDDELEN	<u>3.301</u>	<u>1.016</u>
TOTAAL	<u><u>83.299</u></u>	<u><u>80.310</u></u>

(na bestemming van het jaarresultaat)

PASSIVA	31-12-2014 x € 1.000	31-12-2013 x € 1.000
EIGEN VERMOGEN		
2.7 Overige reserve	<u>18.313</u>	<u>18.010</u>
Subtotaal	18.313	18.010
VOORZIENINGEN		
2.8 Overige voorzieningen	<u>158</u>	<u>45</u>
	158	45
LANGLOPENDE SCHULDEN		
2.9 Leningen kredietinstellingen	34.071	33.044
2.10 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.982	24.166
2.11 Overige schulden	<u>121</u>	<u>120</u>
Subtotaal	59.174	57.330
KORTLOPENDE SCHULDEN		
2.12 Schulden aan kredietinstellingen	3.973	3.247
2.13 Schulden aan leveranciers	405	445
2.14 Belastingen en premies sociale verzekering	126	77
2.15 Schulden ter zake van pensioenen	15	18
2.16 Overlopende passiva	<u>1.136</u>	<u>1.138</u>
Subtotaal	5.655	4.926
TOTAAL	<u>83.299</u>	<u>80.310</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2014

Omschrijving	Boekjaar 2014 x € 1.000	Boekjaar 2013 x € 1.000
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
2.17 Huren	6.685	6.387
2.18 Opbrengsten servicecontracten	89	94
2.19 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-12	301
2.20 Geactiveerde productie eigen bedrijf	149	233
2.21 Overige bedrijfsopbrengsten	17	31
Som der bedrijfsopbrengsten	6.929	7.045
BEDRIJFSLASTEN		
2.22 Afschrijvingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.607	1.608
2.23 Overige waardeveranderingen van (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	87	583
2.24 Erfpacht	23	22
2.25 Lonen en salarissen	697	816
2.26 Sociale lasten	101	105
2.27 Pensioenlasten	131	158
2.28 Onderhoudslasten	910	535
2.29 Leefbaarheid	34	32
2.30 Lasten servicecontracten	60	63
2.31 Overige bedrijfslasten	2.501	1.284
Som der bedrijfslasten	6.151	5.206
Bedrijfsresultaat	778	1.839
2.32 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-440	405
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
2.33 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	38	11
2.34 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.655	-1.542
Saldo financiële baten en lasten	-1.616	-1.531
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	-1.279	713
2.35 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefeni	301	23
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting	-978	736

KASSTROOMOVERZICHT (directe methode)

(Bedragen in € 1.000)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Operationele activiteiten</u>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Huren	6.671	6.352
Vergoedingen	89	106
Overheidsontvangsten	0	9
Overige bedrijfsontvangsten	30	22
Rente ontvangsten	17	23
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.807</u>	<u>6.512</u>
<i>Uitgaven:</i>		
Erfpacht	23	22
Personeelsuitgaven	1.057	1.087
Onderhoudsuitgaven	1.334	506
Overige bedrijfsuitgaven	1.360	1.015
Rente uitgaven	1.740	1.481
Sectorspecifieke heffing	925	283
Leefbaarheidsuitgaven	34	48
Vennootschapsbelasting	0	-72
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>6.473</u>	<u>4.370</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	334	2.142
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<i>Ontvangsten:</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	2.029 ▼	3.290
Verkoopontvangsten koopwoningen (nieuwbouw)	0	856
Overige ontvangsten m.b.t. projecten	255	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>2.284</u>	<u>4.146</u>
<i>Uitgaven:</i>		
Uitgaven projecten	509	3.674
Saldo terugkoop en wederverkoop van woningen verkocht onder voorwaarden	739 ▼	422
Investeringsplanmatig onderhoud	740	400
Sloopuitgaven	21	0
Investering in activa ten dienste van de exploitatie	14	4
Verkoopkosten	63	56
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.086</u>	<u>4.556</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	198	-410
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	5.000	0
Aflossing leningen	3.247	622
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.753	-622
Mutatie liquide middelen	2.285	1.110
Liquide middelen begin boekjaar	1.015	-95
Liquide middelen eind boekjaar	3.300	1.015

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

Toegelaten instelling

Toegelaten instelling Goed Wonen Zederik, gevestigd te Lexmond, Dorpsstraat 82, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70, eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 2 van de statuten de gemeente: Zederik, Alblasserdam, Giessenlanden, Gorinchem, Graafstroom, Leerdam, Liesveld, Hardinxveld-Giessendam, Nieuw Lekkerland, Papendrecht en Sliedrecht.

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven. Voor woningcorporaties is voor de jaarverslaggeving een apart hoofdstuk opgenomen, de RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Hierin zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Wet ketenaansprakelijkheid

De BTW verleggingsregeling wordt toegepast en waar mogelijk worden betalingen die verband houden met premies en sociale lasten van leveranciers gedaan op zogenaamde 'G-rekeningen'. Vanaf een G-rekening kan alleen aan de Belastingdienst worden betaald, een voor de overige betalingen geblokkeerde rekening.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Schattingswijzigingen

De gehanteerde parameters bij de bedrijfswaardeberekeningen zijn ten opzichte van vorig jaar gewijzigd. De voorgenomen fusie met Omnivera is aanleiding geweest om de parameters, waar mogelijk, te harmoniseren. Hierbij is aangesloten op de marktstandaarden die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting hiervoor stelt.

Presentatiewijzigingen

Onder de post voorzieningen zijn nu ook de voorzieningen loopbaanontwikkelingen en jubileumuitkering gepresenteerd. Deze posten passen qua aard en omvang beter onder voorzieningen dan onder de post overlopende passiva, waaronder deze in de vorige jaarrekening werden gepresenteerd.

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Het sociaal vastgoed in exploitatie, betreft woningen, maatschappelijk onroerend goed en overig vastgoed, is gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs onder aftrek van de cumulatieve afschrijvingen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Periodieke groot onderhoud wordt volgens de componentenmethode geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De afschrijvingen zijn berekend volgens een lineair systeem. Op de aanschafwaarde van de gronden wordt niet afgeschreven.

Iedere kern vormt een Product Markt Combinatie (PMC). Het strategisch voorraadbeleid waaronder het kwaliteits- en huurbeleid, het aan- en verkoopbeleid en

het sloop- en nieuwbouwbeleid vindt per PMC plaats. Op PMC-niveau vindt de toetsing plaats tussen de boekwaarde en de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde geldt als actuele waarde. Als de boekwaarde hoger is dan de bedrijfswaarde dan wordt dit verschil als onrendabele top ten laste van het resultaat gebracht.

De reële waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. Het sociaal vastgoed kan voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering vermeerderd met de contante waarde van de netto restwaarde bij einde exploitatie.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop. De verwachte verkopen voor de komende vijf jaar worden in de waardering betrokken.

De geprognosticeerde kasstromen zijn contant gemaakt tegen de gemiddelde rente van de lening portefeuille.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft uitgaven aan complexen in aanbouw en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Jaarlijks wordt getoetst of de verwachte onrendabele investering aan de onroerende en roerende zaken in exploitatie van de onomkeerbare projecten (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) kan worden gedekt uit de positieve verdien capaciteit van de PMC's.

Tevens wordt voor de projecten die nog niet intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn getoetst of de investering niet hoger is dan de marktwaarde.

Voor de onrendabele gedeelten wordt een voorziening gevormd die zichtbaar in aftrek wordt gebracht op het Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

Goed Wonen Zederik hanteert de volgende componenten en levensduren:

Grond	Geen afschrijving	Verbouwingen	30 jaar
Bekabeling/airco installatie	10 jaar	Alarminstallatie	5 jaar
Kasten/bureaus/stoelen/tapijt	10 jaar	Server/patchkasten	5 jaar
Telefooninstallatie/-toestellen	5 jaar	PC's/laptops/software	5 jaar

Aanschaffingen onder € 500 worden direct ten laste van het resultaat gebracht. Periodieke groot onderhoud wordt volgens de componentenmethode geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en het bedrijfsmatig vastgoed. Het commercieel vastgoed vormt één Product Markt Combinatie (PMC) en is gewaardeerd tegen de historische kostprijs minus afschrijvingen, echter niet hoger dan de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde wordt bepaald door de hoogste van de directe opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de woningen die verkocht zijn onder het Te Woon concept heeft Goed Wonen Zederik een terugkoopplicht. De opgeleverde woningen zijn gewaardeerd tegen de actuele waarde. De 1^e waardering is bepaald op basis van de getaxeerde verkoopwaarde minus de verleende korting. Deze waardering wordt jaarlijks getoetst aan de bij de overdracht ontstane rechten, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Deze verkochte woningen zijn opgenomen in de balans onder de Materiële vaste activa, als Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Bij het omzetten van bestaande 'Onroerende zaken in exploitatie', welke zijn gewaardeerd tegen kostprijs, naar 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden', welke worden gewaardeerd tegen marktwaarde, is er sprake van een herclassificatie (RJ 213.605). Het waarderingsverschil is (op grond van RJ 213.605) rechtstreeks in het Eigen Vermogen verwerkt via de post Ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft uitgaven aan complexen in aanbouw en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Jaarlijks wordt getoetst of de verwachte onrendabele investering aan de onroerende en roerende zaken in exploitatie van de onomkeerbare projecten (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) kan worden gedekt uit de positieve verdien capaciteit van de PMC Commercieel vastgoed in exploitatie.

Tevens wordt voor de projecten die nog niet intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd zijn getoetst of de investering niet hoger is dan de marktwaarde. Verder wordt getoetst of de investering aan de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, wordt gedekt uit de verkoopopbrengst.

Voor de onrendabele gedeelten wordt een voorziening gevormd die zichtbaar in aftrek wordt gebracht op het Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Financiële vaste activa

Actieve latente vennootschapsbelasting

De actieve latente vennootschapsbelasting betreft:

- de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de boekwaarde en de fiscale waarde van de huurwoningen die opgenomen zijn op de verkooplijst,
- de vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële waarden en de fiscale waarde van de leningen kredietinstellingen.

Het gehanteerde tarief bedraagt 25%.

In verband met het feit dat de periode waarin de woningen naar verwachting worden verkocht een groot aantal jaren omvat is de nominale latente contant gemaakt.

Ook voor de leningen is de latente contant gemaakt over de periode waarin de leningen lopen.

De belastinglatentie is opgenomen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Afschrijvingsmethode en –termijnen

Op materiële vaste activa wordt lineair afgeschreven. De stichtingskosten zijn verbijzonderd naar grond, casco, installatie en inrichting.

De afschrijvingstermijnen bedragen als volgt:

• Grond	Grond	Geen afschrijving
• Casco	1 ^e Investering	50 jaar
• Casco Vervanging	Ramen, deuren, daken	35 jaar
• Casco, aanbrengen	Isolatie, zonepanelen	35 jaar
• Installaties	CV-, Elektrisch, MV, lift	30 jaar
• Inrichting	Keuken, badkamer, toilet	25 jaar

Het vervangen van een cv-ketel wordt niet geactiveerd.

De minimale levensduur van complexen is 15 jaar.

Vorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaf- of vervaardigingwaarde maar niet hoger dan de netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten en de aan de vervaardiging toerekenbare loonkosten. De netto opbrengstwaarde is gebaseerd op taxaties of marktconforme prijsafspraken.

Vorderingen

De waardering geschiedt tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant schulden worden, voorzover zij bestaan, opgenomen onder de kortlopende schulden.

Voorzieningen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als 'Overige waardevermindering' in mindering gebracht op de balanspost 'Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling'. Voor zover de verwachte verliezen de bestede kosten per balansdatum overstijgen wordt een voorziening gevormd.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaat uit een budget voor loopbaanontwikkeling, jubileumuitkeringen en cao verplichtingen voor vertrokken medewerkers. Het budget voor loopbaanontwikkeling is gevormd ten behoeve van de dekking van toekomstige, op basis van de cao toegezegde, opleidingsbudgetten. De omvang is bepaald op basis van individuele rechten van medewerkers en is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Het budget voor de jubileumuitkering wordt gevormd ten behoeve van toekomstige jubileumuitkeringen en is gewaardeerd tegen nominale waarde.

De cao verplichting voor vertrokken medewerkers is gevormd ten behoeve van de betaling van de verplichte aanvulling op ww uitkeringen. Deze verplichting is gewaardeerd op nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder kortlopende schulden.

De terugkoopverplichting van de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hier als 'Verplichting VoV' (Verkoop onder Voorwaarden) verantwoord.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Goed Wonen Zederik past ten aanzien van de derivaten (Swaps) kostprijs hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. Goed Wonen Zederik documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Goed Wonen Zederik dekt haar renterisico's (als gevolg van investeringen en herfinancieringen die zullen leiden tot toekomstige kasstromen) deels af door renteswaps. De renteswaps zijn qua hoofdsom, qua type (euribor 3-maands) en roldag volledig gematched met leningen. Er is sprake van een 100% effectieve (perfecte) hedge. Derhalve worden de renteswaps tegen de kostprijs van nihil gewaardeerd.

Liquiditeitsrisico

Op basis van de classificatie als professionele klant heeft Goed Wonen Zederik geen marginverplichting naar de ING voor de negatieve waarde van de derivaten.

De ING kan op grond van een aantal verzuimoorzaken de 'Raamovereenkomst niet beurs verhandelde Derivaten' beëindigen en aan Goed Wonen Zederik verzoeken om de (negatieve) waarde van de derivaten te voldoen. De fusie is voor ING geen aanleiding om hier een beroep op te doen.

Het meest van toepassing zijnde verzuim betreft de verslechtering van de financiële positie. Hieronder wordt begrepen dat Goed Wonen Zederik niet meer voldoet aan de overeengekomen ratio's uit de rekening courant overeenkomst.

Deze ratio betreft een minimale solvabiliteit van 15% o.b.v. de bedrijfswaarde. Uit onderstaande tabel blijkt dat Goed Wonen Zederik ruim voldoet aan deze ratio.

Solvabiliteit	2013	2014
Eigen vermogen op basis van historische kosten	22,4%	20,0%
Eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde	32,9%	30,3%

Marktrisico

Goed Wonen Zederik loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps.

Renterisico

Goed Wonen Zederik loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en fixeaflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Het beleid van Goed Wonen Zederik is om (cf. de WSW-systematiek) een maximaal renterisico te lopen van 15% van de portefeuille. Voor de variabele renteafspraken loopt Goed Wonen Zederik risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Goed Wonen Zederik risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de variabele rentende schulden heeft Goed Wonen Zederik Swaps afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Kredietrisico

Goed Wonen Zederik maakt gebruik van 1 bank voor de SWAPS. Ingeval de marktwaarde van de Swap positief wordt loopt Goed Wonen Zederik een kredietrisico. De kredietwaardigheid van de bank wordt gemonitord en is als toereikend beoordeeld. De omvang van de totale portefeuille is van dien aard dat geen sprake is van overconcentratie in kredietrisico.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Winsten met betrekking tot onderhanden projecten geschieden naar rato van de mate waarin zij gereedgekomen zijn.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Onder deze post wordt de gefactureerde huur minus de huurderving verantwoord.

Verkoop onroerende zaken

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst van de bestaande huurwoningen minus de boekwaarde en de verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Voor zover bestaand bezit wordt verkocht onder 'Verkoop onder Voorwaarden' dan wordt het verkoopresultaat direct verwerkt in het Eigen Vermogen. Bij de omzetting van Onroerende en roerende zaken in exploitatie naar Onroerende zaken verkocht onder voorwaarde is er sprake van een herclassificatie. Het verschil tussen de oude boekwaarde vermeerderd met de verkoopkosten en de nieuwe boekwaarde dient rechtstreeks in het Eigen vermogen te worden verwerkt.

Geactiveerde productie

De toe te rekenen interne kosten in het kader van onroerende zaken in ontwikkeling en het geactiveerde onderhoud worden hieronder verantwoord.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op de grondcomponent (restwaarde) wordt niet afgeschreven.

Overige waardeverminderingen

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende nieuwbouwcomplexen. De boekwaarde van de projectontwikkeling van de nieuwbouwcomplexen wordt jaarlijks getoetst met de actuele waarde. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op de afwaardering dan wel terugneming van de afwaardering.

Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn met betrekking tot eigen werknemers.

De pensioenregeling van de stichting wordt gefinancierd door afdrachten aan het bedrijfstakpensioenfonds SPW. De 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. Het betreft een middelloonregeling.

Lasten onderhoud

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.

Daar waar sprake is van een waardeverhoging of levensduurverlenging van het actief kwalificeren deze uitgaven zich als te activeren investeringen.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardedaling van het commercieel vastgoed en het deel van de waardedaling van de woningen die onder voorwaarden zijn verkocht (VoV) dat voor rekening van Goed Wonen Zederik komt, wordt hier verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. De belastingschulden en -vorderingen worden tegen de nominale schuld of vordering verwerkt in de jaarrekening.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De kasstroom is gesplitst in een kasstroom uit operationele activiteiten, (des-)investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten. Vennootschapsbelasting, ontvangen en betaalde rente worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit het saldo van de liquide middelen.

TOELICHTING OP DE BALANS (x 1€)

VASTE ACTIVA

2.1 MATERIELE VASTE ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
Sociaal vastgoed in exploitatie	43.728.855	42.563.592
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	494.346	2.431.388
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.171.614	1.257.184
Totaal materiële vaste activa	45.394.815	46.252.164

Het verloop van deze posten in 2014 is als volgt:

	Sociaal vast- goed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
--	---	--------------------------------	---	--------

Beginstand per 1 januari:

Cumulatieve verkrijgingsprijs	63.494.605	2.672.728	2.307.281	68.474.614
Cumulatieve afschrijv. en waardeverander.	-20.931.013	-241.340	-1.050.097	-22.222.450
Boekwaarde 1-1-2014	42.563.592	2.431.388	1.257.184	46.252.164

Investerings voor:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		314.355		314.355
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			25.149	25.149
Sociaal vastgoed in exploitatie	859.083			859.083

Desinvesteringen:

Verkoop	-899.155		-38.208	-937.363
Sloop	-113.783			-113.783

Herrubricering Naar Commercieel vastgoed:

Aanschafwaarde	-1.030.946			-1.030.946
Afschrijving	194.230			194.230
Correctie afschrijving voorgaande jaren	1.552.575			1.552.575

Opleveringen:

Sociaal vastgoed in exploitatie	1.628.931	-1.628.931		0
---------------------------------	-----------	------------	--	---

Overige waardeverandering:

Waardeverandering Boekjaar	299.297	-72.349		226.948
----------------------------	---------	---------	--	---------

Afschrijvingen:

Sociaal vastgoed in exploitatie	-1.324.969			-1.324.969
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			-100.775	-100.775
Desinvestering			28.265	28.265

Herrubricering naar voorraad:

Aanschafwaarde		-863.806		
Correctie waardeveranderingen		313.689		

Totaal mutaties	1.165.263	1.937.042-	85.570-	307.232-
-----------------	-----------	------------	---------	----------

Eindstand per 31 december:

Cumulatieve verkrijgingsprijs	63.938.735	494.346	2.294.222	66.727.303
Cumulatieve afschrijv. en waardeverander.	-20.209.880	0	-1.122.608	-21.332.488
Boekwaarde 31-12-2014	43.728.855	494.346	1.171.614	45.394.815

Sociaal vastgoed in exploitatie

Ultimo 2014 zijn er 1.102 woningen in exploitatie. De verwachting is dat 42 woningen hiervan in de komende 5 jaar zullen worden verkocht. Goed Wonen Zederik heeft medio 2014 besloten om de omvang van haar VOV portefeuille geleidelijk terug te brengen en zal geen nieuwe aanbiedingen voor koop onder koopgarant en koopcomfort meer doen. Gedane aanbiedingen zullen we nog wel gestand doen.

Voor 2015 is in de Begroting 2015 rekening gehouden met in totaal 8 verkopen met een opbrengstwaarde van € 1.515.000 en een boekwaarde van € 275.000.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie per 31 december 2014:

Dorpshuislocatie, Lexmond	<u>494.463</u>
Totaal lopende projecten	<u><u>494.463</u></u>

Bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie

De bedrijfswaarde (in € 1.000) van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo verslagjaar:

<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
53.732	55.094

Overwaarde (in € 1.000)

De positieve overwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie, berekend als het verschil tussen de bedrijfswaarde van € 53.372 en de boekwaarde van € 43.542, bedraagt € 10.190 (2013: € 12.530).

De bedrijfswaarde is in het verslagjaar afgenomen met € 1.362.000 ten opzichte van het vorige verslagjaar.

Verdeling over de PMC's (Product Markt Combinatie)

Kern = PMC (bedragen x € 1.000)	bedrijfswaarde	boekwaarde	positieve overwaarde	Te verwachten onrendabele investering
Ameide/Tienhoven	11.596	8.569	3.027	-
Hei- en Boeicop	2.382	1.311	1.071	-
Leerbroek	4.538	2.194	2.344	-
Meerkerk	16.012	14.832	1.180	-
Nieuwland	3.257	1.598	1.659	-
Lexmond	15.947	15.039	908	871
Totaal	<u><u>53.732</u></u>	<u><u>43.542</u></u>	<u><u>10.190</u></u>	<u><u>871</u></u>

Uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie
Bij de bedrijfswaardeberekening is het uitgangspunt dat de kasstromen gemiddeld gedurende het jaar plaats vinden (medio numerando), verder zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Levensduur

Bij de bedrijfswaardeberekening wordt uitgegaan van een minimale levensduur van 15 jaar, tenzij er een sloopvoornemen / besluit is.

1. Huren

Huurstijging 2015	2,50%
Huurstijging 2016	2,50%
Huurstijging 2017	3,00%
Huurstijging 2018	2,00%
Huurstijging 2019	2,00%
Huurstijging 2020 e.v.	2,00%

De huurstijging voor 2015 gebaseerd op de huursombenadering van 1% boven inflatie. Voor 2016 is uitgegaan van de huursombenadering van 0,5% boven inflatie. Voor 2016 is uitgegaan van de huursombenadering van 1,0% boven inflatie. Voor de daaropvolgende jaren is uitgegaan van inflatievolgend huurbeleid.

2. Huurderving 0,50%

3. Onderhoud

Voor klachten- en mutatieonderhoud zijn normbedragen gehanteerd op basis van ervaringscijfers.

Voor dagelijks onderhoud is de norm van € 186 (JR 2013: € 178) per woning gehanteerd.

4. Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud voor de eerste 10 jaar is gebaseerd op de ingerekende begroting per complex.

Na 10 jaar wordt gerekend met een onderhoudsnorm van € 1.400 per woning. De laatste 5 jaren van de exploitatie wordt geen planmatig onderhoud ingerekend.

5. Overige bedrijfslasten

Bij de overige bedrijfslasten is gerekend met een algemene inflatie van 1,5 % voor 2015. Voor de daaropvolgende jaren is gerekend met 2% conform, welke in lijn is met de voorschriften van het WSW en CFV.

De personeelsuitgaven en overige bedrijfslasten zijn meegenomen voor zover deze betrekking hebben op het reguliere beheer van het vastgoed.

6. Restwaarde grond

Voor de restwaarde van de grond is voor het DAEB bezit uitgegaan van € 5.000. Voor het niet-DAEB bezit wordt voor de restwaarde van de grond uitgegaan van € 15.000 verminderd met € 5.000 sloopkosten en € 7.500 sociaal statuut.

7. Verkoopopbrengst

In de bedrijfswaardeberekening is, als Te Woon corporatie, rekening gehouden met de verwachte verkopen gedurende de eerste 5 jaar. De verkoopopbrengst is op 75% van de vrije verkoopwaarde ingerekend. Er wordt hiermee al rekening gehouden met het beleidsvoornemen om de woningen met korting (koopstart) te verkopen. Het gaat hierbij om gemiddeld 8 woningen per jaar (JR 2013: 6).

8. Discontering

Als disconteringsvoet wordt de WSW norm van 5,25% gehanteerd.

9. Saneringsheffing en Verhuurderheffing

Er is rekening gehouden met de aan het vastgoed toe te rekenen overheidsheffingen.

Dit betreft de verhuurderheffing die is ingerekend tot einde levensduur van de woningen.

Er is in de bedrijfswaarde geen rekening gehouden met de saneringsheffing.

10. Vennootschapsbelasting

Er is geen rekening gehouden met belastingen naar de winst (vennootschapsbelasting).

2.2 VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2014	31-12-2013
Commercieel vastgoed in exploitatie	7.565.403	7.157.836
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.007.194	22.878.376
Vastgoed in ontwikkeling	0	668.073
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>31.572.597</u>	<u>30.704.285</u>

Commercieel vastgoed in exploitatie

De Product Markt Combinatie commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en het bedrijfsmatig vastgoed. Het verloop is als volgt:

<u>Beginstand per 1 januari:</u>	7.157.836	5.022.979
Herrubricering, van sociaal vastgoed in exploitatie	836.716	196.400
Herrubricering, van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	147.629
Herrubricering, naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-370.336
Oplevering commercieel vastgoed	77.083	0
Investerings	316.455	1.603.781
Afschrijvingen	-179.238	-153.594
Verkopen	-204.960	-58.290
Afwaarderingen	-438.489	769.267
Boekwaarde per 31 december	<u>7.565.403</u>	<u>7.157.836</u>

Het commercieel vastgoed heeft betrekking op 40 woningen (2013: 34) en 3 bedrijfsruimten (2013: 3).

De herrubricering betreft 6 bestaande huurwoningen die in 2014 met een huur boven de huurtoeslaggrens zijn verhuurd en de overboeking van een woning van Projecten en een bedrijfsruimte naar Projecten.

Het commercieel vastgoed is gewaardeerd tegen de historische kostprijs minus afschrijvingen echter niet hoger dan de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde wordt bepaald door de hoogste van de directe opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

De opbrengstwaarde eind 2014, de marktwaarde in verhuurde staat, bedraagt € 7.565.403 (2013: € 6.732.832).

Per ultimo 2014 is € 438.489 afgewaardeerd naar de marktwaarde in verhuurde staat (2013: € 769.267 opgewaardeerd naar de bedrijfswaarde). De bedrijfswaarde eind 2014 bedraagt € 6.815.377 (2013: € 7.157.836).

Uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie

De uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie zijn gelijk aan de uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. Uitzondering hierop zijn de uitgangspunten van de huurverhoging, de verkopen, de restwaarde van de grond en de verhuurderheffing. De huurverhoging is bepaald op de inflatie en er zijn geen verkopen ingerekend in de bedrijfswaarde. Voor het commercieel vastgoed wordt voor de restwaarde van de grond uitgegaan van € 15.000 verminderd met € 5.000 sloopkosten en € 7.500 sociaal statuut. Over het commercieel vastgoed is geen verhuurderheffing verschuldigd en derhalve is geen verhuurderheffing ingerekend.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2014	31-12-2013
<u>Beginstand per 1 januari:</u>	22.878.376	19.930.457
Verkopen	2.278.775	3.877.335
Terugkoop	-1.365.125	0
Herwaardering boekjaar	802.177	-1.057.620
Herwaardering, correctie terugkoop	-587.009	128.204
Boekwaarde per 31 december	<u>24.007.194</u>	<u>22.878.376</u>

Specificatie ultimo jaar

Verkopen	26.329.623	26.783.499
Herwaardering	-2.322.430	-3.905.123
Boekwaarde per 31 december	<u>24.007.194</u>	<u>22.878.376</u>

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben betrekking op de verkoop van 176 woningen (2013: 173).

Verloop in aantallen: 14 woningen zijn verkocht onder voorwaarden, 3 woningen zijn teruggekocht en weer verkocht onder voorwaarden en 9 woningen zijn terug gekocht en in exploitatie genomen. Daarnaast is er een correctie geweest van per saldo +2 woningen. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gewaardeerd tegen de actuele waarde.

Vastgoed in ontwikkeling	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	668.073
Beginstand per 1 januari:		
Verkrijgingsprijs	889.961	
Voorziening	-221.888	
Boekwaarde 1-1-2014	<u>668.073</u>	
Investeringen	8.617	
Herrubricering naar Commercieel vastgoed	-371.689	
Vrijval voorziening	221.888	
Oplevering koopwoningen	-526.889	
Totaal mutaties	<u>-668.073</u>	
Eindstand per 31 december:		
Verkrijgingsprijs	0	
Voorziening	0	
Boekwaarde 31-12-2014	<u>0</u>	

2.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen (en)	31-12-2014	31-12-2013
Beginstand per 1 januari	1.233.966	1.482.016
Rentetoevoeging	43.379	47.848
Vrijval	-132.146	-132.146
Correcties	-23.852	-163.752
Eindstand per 31 december	<u>1.121.347</u>	<u>1.233.966</u>
Specificatie ultimo jaar		
Latentie verkopen	978.592	1.073.178
Latentie leningen kredietinstellingen	142.755	160.788
	<u>1.121.347</u>	<u>1.233.966</u>

De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering. De berekening van de Latentie verkopen is gebaseerd op de begrote verkopen in de komende 5 jaar. De berekening van de Latentie leningen kredietinstellingen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering per 1 januari 2008, de ingangsdatum van de integrale vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties. Gedurende de resterende looptijd wordt deze latentie verhoogd met toegerekende rente en verlaagd met de afschrijving. De resterende looptijd van deze latentie bedraagt 23 jaar.

De nominale waarde van de Latentie verkopen per 31 december 2014 bedraagt € 3.914.368

De nominale waarde van de Latentie leningen kredietinstellingen per 31 december 2014 bedraagt € 571.020.

De latenties zijn tegen de contante waarde opgenomen. De contante waarde van de latenties is berekend door de jaarlijkse nominale vrijval, het waarderingsverschil per jaar, te vermenigvuldigen met het percentage van de vennootschapsbelasting (25%) en contant te maken tegen 3,5%. Deze 3,5% is 75% (100% -/- 25% VpB-tarief) van 4,66% van de gewogen gemiddelde rente van de leningportefeuille per 31 december 2014. Van deze actieve latentie is vermoedelijk € 130.308 binnen één jaar verrekenbaar.

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
2.4 Vastgoed bestemd voor verkoop		
	550.118	284.865
Totaal	<u>550.118</u>	<u>284.865</u>

In 2014 zijn in totaal 5 woningen teruggekocht die onder voorwaarden waren verkocht. In 2014 zijn alle woningen in de voorraad verkocht (7 woningen). De voorraad koopwoningen ultimo 2013 betreft 2 teruggekochte woningen die onder voorwaarden waren verkocht. De voorraden zijn gewaardeerd tegen de kostprijs.

De voorraad ultimo 2014 bestaat uit twee te koop staande objecten.

2.5 Vorderingen**Huurdebiteuren**

Het bedrag van de huurdebiteuren kan worden gesplitst in:

Zittende huurders, te ontvangen huur	54.484	39.329
Vordering op vertrokken huurders	36.637	50.327
Voorziening vordering op vertrokken huurders	-27.478	-37.745
	<u>63.644</u>	<u>51.911</u>

De huurachterstand van de zittende huurders betreft:

Periode	Aantal		Bedragen	
	2014	2013	2014	2013
Kleiner en gelijk dan 1 maand	35	24	10.370	6.870
Groter dan 1 en kleiner en gelijk dan 2 maanden	9	8	7.554	4.283
Groter dan 2 en kleiner en gelijk dan 3 maanden	7	3	8.268	1.862
Groter dan 3 maanden	10	20	28.293	26.315
	<u>61</u>	<u>55</u>	<u>54.484</u>	<u>39.329</u>

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,8% van de jaarhuur (2013: 0,6%).

Het te ontvangen bedrag van de vertrokken huurders heeft de voortdurende aandacht. De vordering heeft betrekking op 12 huurders. Van de totale vordering is 75% voorzien.

Belastingen en premies sociale verzekering

Belastinglatentie, VpB	686.063	272.686
Belastingdienst, BTW	0	215.716
ASW premies OVP en PP IP/WIA ex	4.854	0
Totaal	<u>690.917</u>	<u>488.402</u>

De stijging van de belastinglatentie VpB wordt veroorzaakt door het resultaat over 2014. Naar verwachting kan deze latente vordering worden verrekend met de te betalen belasting over 2015.

Overige vorderingen

Nog te ontvangen inschrijfgelden woningzoekenden	0	1.540
Diverse vorderingen	281.794	15.500
Totaal	<u>281.794</u>	<u>17.040</u>

De diverse vorderingen betreffen doorbelastingen. Deze zullen naar verwachting in 2015 worden ontvangen.

Overlopende activa

Gestorte waarborgsommen	974	974
Kruisposten	939	579
Diverse overlopende activa	321.264	260.628
Totaal	<u>323.177</u>	<u>262.181</u>

Onder de 'Diverse overlopende activa' is een schadeclaim op een failliete aannemer opgenomen van € 130.000. De schade is aanzienlijk groter dan € 130.000. Uit voorzichtigheidsoverwegingen is deze claim niet hoger gewaardeerd dan de schuld vanwege vervallen termijnen van € 130.000 welke onder de 'Diverse overlopende passiva' is opgenomen. Voor de afwikkeling van deze zaak is juridische ondersteuning ingehuurd.

2.6 LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2014	31-12-2013
ING Zakelijke rekening: 00.15.80.992	8.809	-128.431
ING Zakelijke spaarrekening: 00.15.80.992	110.000	965.000
ING Vermogen spaar: 00.15.80.992	1.000.000	0
ING Zakelijke kwartaal spaarrekening: 00.15.80.992	2.010.166	0
ING Zakelijke rekening: 65.64.69.099	5.308	7.798
Bank Nederlandse Gemeenten	163.596	166.361
Rabobank Vijfheerenlanden	2.760	4.629
Kas	268	269
Totaal	<u>3.300.908</u>	<u>1.015.626</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking. De beschikbare liquide middelen zullen worden ingezet voor het aflossen van een lening per 1 maart 2015 ter grootte van € 3,2 miljoen (eindaflossing).

PASSIVA

2.7 EIGEN VERMOGEN

Overige reserve		
Beginstand per 1 januari	18.010.522	16.032.400
Ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.281.098	1.241.918
Jaarresultaat	-978.478	736.204
Eindstand per 31 december	<u>18.313.142</u>	<u>18.010.522</u>

De ongerealiseerde herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op de herrubricering van 14 verkochte woningen van sociaal vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (2013: 21).

2.8 VOORZIENINGEN

Overige voorzieningen		
Voorzieningen voor medewerkers:		
Budget loopbaanontwikkeling	19.385	22.226
Budget jubileumuitkeringen	20.522	23.158
Budget CAO verplichting vertrokken medewerkers	118.000	0
	<u>157.907</u>	<u>45.384</u>

Budget loopbaanontwikkeling:		
Beginstand per 1 januari	22.226	0
Onttrekingen	-5.215	0
Dotatie	2.374	22.226
Eindstand per 31 december	<u>19.385</u>	<u>22.226</u>

Budget jubileumuitkeringen:		
Beginstand per 1 januari	23.158	0
Onttrekingen	-2.636	0
Dotatie	0	23.158
Eindstand per 31 december	<u>20.522</u>	<u>23.158</u>

Budget CAO verplichting vertrokken medewerkers:		
Beginstand per 1 januari	0	0
Onttrekingen	0	0
Dotatie	118.000	0
Eindstand per 31 december	<u>118.000</u>	<u>0</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

2.9 Leningen kredietinstellingen	34.070.528	33.043.580
2.10 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.982.259	24.166.489
2.11 Overige schulden	120.769	119.557
Totaal	<u>59.173.555</u>	<u>57.329.626</u>

Leningen kredietinstellingen

Beginstand per 1 januari exclusief aflossingsverplichting volgend boekjaar	33.043.580	36.290.563
aflossingsverplichting	746.983	622.167
eind-/extra aflossing	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
Beginstand per 1 januari inclusief aflossingsverplichting	36.290.563	36.912.730
aantrekken nieuwe leningen	5.000.000	0
aflossing	-746.983	-622.167
eind-/extra aflossing	<u>-2.500.000</u>	<u>0</u>
Subtotaal	38.043.580	36.290.563
aflossingsverplichting volgend boekjaar	-773.052	-746.983
eind-/extra aflossing volgend boekjaar	<u>-3.200.000</u>	<u>-2.500.000</u>
Eindstand per 31 december	<u>34.070.528</u>	<u>33.043.580</u>

Er zijn aan het eind van het boekjaar 34 leningen verdeeld over 5 geldgevers. Van 11 leningen is de looptijd 5 jaar of korter. De gemiddelde gewogen rentevoet bedraagt 4,66% (was 4,29%.) Ultimo 2014 hebben 23 leningen met een totaal schuldrestant van € 28,1 miljoen een restant looptijd langer dan 5 jaar.

Van de leningportefeuille is € 16,5 miljoen geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De overige leningen zijn geborgd door de gemeente Zederik. De marktwaarde van de leningen bedraagt € 36,7 miljoen

Derivaten

De derivaten hebben een te betalen rente van 4,9175% en bestaan uit:

Payers swap 1: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/7/2010 - 2/7/2030

Payers swap 2: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/9/2010 - 2/9/2027

Payers swap 3: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 2/10/2011 - 2/10/2024

Conform RJ 290 "financiële instrumenten" zijn de Swaps opgenomen tegen de kostprijs. Deze bedroeg op het moment van afsluiten d.d. 2 juni 2008 € 0. De genoemde rente is de vaste rente van de swaps. Daarnaast is nog een variabele rente ter hoogte van 3-maands euribor in de contracten opgenomen. Deze rente wordt met ingang van de looptijd ontvangen. De Swaps zijn in 2008 afgesloten met het doel om de renterisico's in de periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2014 € 3.818.054 negatief (2013: € 2.715.140 negatief).

Basisrentelening

Goed Wonen Zederik heeft op 27 december 2011 een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten met de NWB. Hierbij is een basisrente afgesproken van 2,82% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2043. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018 bedraagt de kredietopslag 0,6%. Indien bij een herzieningsdatum geen overeenstemming wordt bereikt over de nieuwe kredietopslag dan zal het contract tegen een settlementwaarde worden afgerekend. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 2,3 miljoen

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Beginstand per 1 januari:	24.166.489	21.575.827
Verkopen	-453.877	3.236.569
Herwaardering boekjaar	563.344	-692.923
Herwaardering, correctie terugkoop	706.303	47.016
Boekwaarde per 31 december	<u>24.982.259</u>	<u>24.166.489</u>

Specificatie ultimo jaar

Verkopen	26.329.623	26.783.498
Herwaardering	815.770	-2.617.009
Boekwaarde per 31 december	<u>27.145.393</u>	<u>24.166.489</u>

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de woningen die als 'Te Woon' woning zijn aangeboden en waarbij de klant heeft gekozen voor koop met korting in combinatie met een terugkoopplicht voor Goed Wonen Zederik. De looptijd van deze verplichting is langer dan vijf jaar.

De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op de verkoop van 176 woningen (2013: 173). De verplichting is gewaardeerd tegen de actuele waarde.

Overige schulden

De overige schulden hebben betrekking op de waarborgsommen die volgens de huurovereenkomst van huurders worden ontvangen. Deze waarborgsommen dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst verschuldigd is.

Beginstand per 1 januari	119.557	119.584
Mutaties in het boekjaar	1.212	-27
Eindstand per 31 december	<u>120.769</u>	<u>119.557</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

2.12 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting volgend boekjaar	<u>3.973.052</u>	<u>3.246.983</u>
Totaal	<u>3.973.052</u>	<u>3.246.983</u>

2.13 Personeel/Schulden aan leveranciers

Crediteuren	363.824	405.178
Overige crediteuren	0	4.485
Deloitte, afrekening werkzaamheden (raming)	22.143	15.125
Verlofuren	18.544	20.155
Totaal	<u>404.512</u>	<u>444.943</u>

2.14 Belastingen en premies sociale verzekering	31-12-2014	31-12-2013
Belastingdienst loonheffing en premies	22.281	33.425
Belastingdienst BTW	43.704	43.742
Ingediende suppleties Belastingdienst	59.622	0
Totaal	<u>125.607</u>	<u>77.167</u>

2.15 Schulden ter zaken van pensioenen		
SPW, premies december	15.446	18.032
Totaal	<u>15.446</u>	<u>18.032</u>

2.16 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente over langlopende schulden	851.373	934.706
Vooruitontvangen huren	37.268	40.199
Personeelsfonds	2.160	1.102
Diverse overlopende passiva	245.287	162.416
Totaal	<u>1.136.087</u>	<u>1.138.424</u>

Onder de 'Diverse overlopende passiva' is een schuld aan een failliete aannemer opgenomen van € 130.000.

Onder de 'Diverse overlopende activa' is een claim van € 130.000 op dezelfde aannemer verantwoord.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Kredietfaciliteiten

Goed Wonen Zederik heeft bij de ING bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 500.000 (2013: € 2.500.000).

Zekerheden

Goed Wonen Zederik heeft ten behoeve van de kredietfaciliteit en middellange leningen een 1e bankhypothec gevestigd ad € 125.000 op het kantoorpand Dorpsstraat 82 te Lexmond. Eén van de voorwaarden bij deze krediet-faciliteit is dat de solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde minimaal 15% bedraagt.

Derivaten

Deze niet uit de balans blijvende verplichtingen zijn opgenomen bij de toelichting van de Langlopende schulden en bij de waarderingsgrondslagen.

Obligo WSW

De voorwaardelijke obligoverplichting naar het WSW bedraagt € 609.224 (2013: € 705.474).

Wet Ketenaansprakelijkheid

Goed Wonen Zederik past de BTW verleggingsregeling toe en waar mogelijk worden betalingen gedaan op geblokkeerde rekeningen van crediteuren.

Leaseverplichtingen

2 stuks kopieermachine/printer; Ricoh

35 maandtermijnen voor in totaliteit € 37.170 (2013: € 44.750).

Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

Dorpshuislocatie, Lexmond	1.142.724	20.112
Totaal	<u>1.142.724</u>	<u>20.112</u>

Op 18 december 2014 is voor Dorpspart fase 2 de opdracht verstrekt. In februari 2015 zijn de werkzaamheden gestart.

De oplevering staat gepland op 1 februari 2016.

Voorzieningen voor pensioenen

De SPW heeft aangegeven dat eind 2014 de geschatte dekkingsgraad op 114% (2013: 114%) lag.

Derhalve is geen voorziening in de jaarrekening opgenomen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2.17 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur:		
Woningen en woongebouwen	6.370.894	6.105.626
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	350.793	343.524
Subtotaal	<u>6.721.687</u>	<u>6.449.150</u>
Af: Huurderving:		
Wegens leegstand	17.528	46.852
Wegens oninbaarheid	19.548	15.579
Subtotaal	<u>37.076</u>	<u>62.431</u>
Totaal	<u><u>6.684.611</u></u>	<u><u>6.386.719</u></u>

In 2014 is een hogere netto huuropbrengst voor woningen en woongebouwen van € 265.000 gerealiseerd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Per 1 juli 2014 bedroeg de gemiddelde huursomstijging 4,5% (2013: 4,5%).

Bij het leegkomen van woningen heeft huurharmonisatie plaatsgevonden tot 80% van de maximale huur. Een aantal woningen zijn opgetrokken tot 85% om vervolgens als vrije sectorwoning verhuurd te worden.

De netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen is toegenomen als gevolg van huurverhoging per 1 juli 2014. De huurderving wegens leegstand is ontstaan door mutatie. De leegstand bedraagt 0,26% (2013: 0,73%) van de totale huur.

21.8 Opbrengst servicecontracten

Glasverzekering	6.728	6.548
Tuinonderhoud	11.701	13.672
Energiekosten	492	447
Schoonmaakkosten	7.408	7.470
Glasbewassing	4.058	4.034
Legen/reinigen containers	0	1.072
Elektra algemene ruimten	26.754	26.863
Schoonmaak dakgoten	786	559
Storingsbereik lift	1.444	1.225
Ista	21.791	22.707
Algemeen	8.218	6.906
Administratiekosten vergoeding	0	2.215
Totaal	<u><u>89.378</u></u>	<u><u>93.718</u></u>

Het grootste gedeelte van de opbrengsten heeft betrekking op de nieuwbouwappartementen, zoals Het Centrumplan te Ameide, De Patrijs en De Watertoren te Meerkerk en De Nieuwe Laak te Lexmond. De glasverzekering betreft ook nagenoeg alle huurwoningen in Lexmond. De vergoeding van het tuinonderhoud heeft ook betrekking op 20 seniorenwoningen te Lexmond en 2 appartementen Hoeve Killestein. De opbrengst voor Ista betreft voorschot water en gas van de Vijverhof te Meerkerk. De afrekening hiervan wordt door Ista gemaakt. De component algemeen heeft betrekking op de bedrijfsruimten van het Gezondheidscentrum in Meerkerk. De afrekening van de opbrengsten over 2014 vindt in 2015 plaats. De bijdrage voor administratiekosten wordt niet meer doorberekend, omdat er vanaf 2014 geen acceptgirokaarten meer worden verzonden voor betaling van de maandelijkse huur.

2.19 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkopen	67.712	426.010
Terugkoop en wederverkoop van woningen die onder voorwaarden zijn verkocht	-79.469	-125.119
Totaal verkoopresultaat	<u><u>-11.756</u></u>	<u><u>300.891</u></u>

De verkopen betreft 1 woning (2013: 3) die zonder voorwaarden is verkocht.

De terugkoop en wederverkoop van woningen die onder voorwaarden zijn verkocht, betreft de terugkoop en wederverkoop van 5 woningen (2013: 5). Het negatieve resultaat wordt veroorzaakt door extra verleende korting.

2.20 Geactiveerde productie eigen bedrijf	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bestaande voorraad	134.156	42.565
Nieuwbouw	<u>15.158</u>	<u>190.580</u>
Totaal	<u><u>149.314</u></u>	<u><u>233.144</u></u>

Dit betreft de uren van de medewerkers van Goed Wonen Zederik die zijn toegerekend aan het onderhoud van de bestaande voorraad of aan de bouw van nieuwe woningen.

2.21 Overige bedrijfsopbrengsten		
Bijdrage gemeente Zederik exploitatie recreatieruimte Lindenhof	1.815	1.815
Bijdrage gemeente Zederik schoonmaken trouwzaal	315	300
Huisvestingsvergunningen	1.635	1.200
Inschrijfgelden woningzoekenden	6.540	13.965
Urgentieaanvragen	100	200
Administratiekosten huurcontracten	3.030	2.520
Administratiekosten servicekosten	2.606	1.680
Egalisatie: BWS-subsidie	0	8.824
Overige opbrengsten	<u>954</u>	<u>267</u>
Totaal	<u><u>16.994</u></u>	<u><u>30.772</u></u>

De belangrijkste verschillen worden veroorzaakt door:

Lagere opbrengsten inschrijfgelden woningzoekenden in verband met de overgang naar een regionaal Woonruimteverdeelsysteem met ingang van juni. De BWS-subsidie is in 2013 afgekocht.

BEDRIJFSLASTEN

2.22 Afschrijvingen (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Woningen en woongebouwen	1.497.129	1.474.884
Onroerende zaken niet zijnde woningen	8.633	8.079
Kantoor, werkplaatsen en bedrijfsauto's	<u>100.776</u>	<u>125.156</u>
Totaal	<u><u>1.606.538</u></u>	<u><u>1.608.119</u></u>

De afschrijvingen worden op een lineaire wijze berekend op basis van de componentenmethode.

2.23 Overige waardeveranderingen van (im) materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Projectresultaten	<u>87.275</u>	<u>583.165</u>
Totaal	<u><u>87.275</u></u>	<u><u>583.165</u></u>

De projectresultaten kunnen worden gespecificeerd als

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

- Materiële vaste activa	162.471	92.907
- Vastgoed beleggingen	<u>-75.196</u>	<u>490.258</u>
	<u><u>87.275</u></u>	<u><u>583.165</u></u>

Het projectresultaat Materiële vast activa heeft betrekking op de dotatie aan de voorziening onrendabel van de projectposities. Het betreft afboekingen naar verkoopwaarde van twee te koop staande posities. Daarnaast betreft het nagekomen lasten van reeds opgeleverde projecten.

Het project resultaat Vastgoed Beleggingen heeft betrekking op de dotatie aan de voorziening onrendabele projectposities.

2.24 Erfpacht		
Erfpacht	<u><u>22.839</u></u>	<u><u>22.282</u></u>

2.25 Lonen en salarissen	2014	2013
Directie	0	106.588
Directiesecretariaat	53.705	52.866
Financiën	147.499	145.820
Wonen	241.090	233.987
Technische Dienst	75.703	75.611
Vastgoed	131.449	150.455
Subtotaal	649.447	765.327
Honorering Raad van Commissarissen	47.088	50.385
Totaal	696.535	815.712

De daling ten opzichte van 2013 wordt veroorzaakt door een kleinere formatieomvang in 2014, 11,2 fte ipv 13,2. De nog op te nemen verlofuren per ultimo boekjaar zijn als verplichting opgenomen in de lonen en salarissen.

WNT

In het kader van de wet normering topfunctionarissen (WNT) kan worden vermeld dat van geen van de medewerkers de som van het belastbaar loon en de voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremie) boven de WNT-grens van € 230.474 komt.

De Manager financiën, de heer G.J. van Elburg, is een gewezen topfunctionaris. Zijn beloning valt hierom onder de publicatieplicht van de WNT en is als volgt:

Duur dienstverband	12 maanden
Omvang dienstverband	36 uur per week
Jaar beëindiging	2015
Salaris	73.500,00
Vakantiegeld	5.880,00
Onkostenvergoedingen	5.257,63
Beloning betaalbaar op termijn	17.304,60
Totaal	101.942,23

De arbeidsovereenkomst met de heer Van Elburg is per 1-2-2015 beëindigd. Conform cao heeft hij recht op een aanvulling van zijn WW uitkering. Deze aanvulling kan in 3 maanden maximaal € 3.500,- bedragen.

De Manager vastgoed, de heer ir B.M.C. Wessels, is een gewezen topfunctionaris. Zijn beloning valt hierom onder de publicatieplicht van de WNT en is als volgt:

Duur dienstverband	10 maanden
Omvang dienstverband	40 uur per week
Jaar beëindiging	2014
Salaris	73.155,50
Vakantiegeld	5.852,44
Bijtelling auto	6.927,50
Ontslagvergoeding	75.000,00
Beloning betaalbaar op termijn	17.687,50
Totaal	178.622,94

Conform cao heeft de heer Wessels recht op een aanvulling van zijn WW uitkering. Deze aanvulling kan in 36 maanden maximaal € 71.000,- bedragen.

De bezoldiging (incl. belaste onkostenvergoeding) van de commissarissen, exclusief BTW, is als volgt:	<u>2014</u>
M. van Berkel (voorzitter)	9.918
B.G. den Hartog (vice voorzitter)	5.987
P.J.J.M. van den Bosch (lid)	5.987
M.J.E. Boudensteijn (lid)	6.949
E. Burgerhout (lid)	6.153
K. Timmer (lid)	<u>6.117</u>
Totaal	<u><u>41.111</u></u>

De Raad van Commissarissen bestaat uit 7 personen en is gedurende heel 2014 in die vorm actief geweest.

De maximale bezoldiging van commissarissen is conform de WNT (wet Normering

Topinkomens) afgeleid van de maximale bezoldiging van de bestuurders. Goed Wonen

Zederik valt in bezoldigingsklasse B. De maximale bezoldiging voor bestuurders bedraagt in 2014 € 93.000,- per jaar. Hiervan afgeleid is het maximum voor de voorzitter € 6.975,-, namelijk 7,5% van de maximale bestuurdersbezoldiging en voor leden is dit € 4,650,- (50%) per jaar. De in 2014 verstrekte bezoldigingen, inclusief vergoedingen komen boven deze maxima. Echter is de overgangsregeling van kracht.

Naast de bezoldiging is er nog een bedrag van totaal €2195 aan belaste vergoedingen uitgekeerd.

De Raad van Commissarissen heeft in 2014 geen aparte bezoldigingen toegekend aan commissies.

Voor de overige gegevens van de commissarissen verwijzen we naar het verslag van het bestuur.

Interim-personeel:

In 2014 is gebruik gemaakt van de diensten van drie opeenvolgende interim directeur-bestuurders, een manager vastgoed/financien, een medewerker financien en een projectadministrateur.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kosten directeur-bestuurder	171.953	-
Kosten manager vastgoed/financien	60.267	-
Kosten medewerker financien	5.118	-
Kosten projectadministrateur	<u>6.035</u>	<u>6.454</u>
Totaal	<u><u>243.374</u></u>	<u><u>6.454</u></u>

De kosten zijn verantwoord bij overige bedrijfslasten. De benoemingsperiode van de interim bestuurders is korter dan een half jaar geweest en vallen derhalve binnen de voorwaarden van de WNT voor het inkomen van topfunctionarissen. Ter vergelijking: De totale kosten in het kader van de WNT voor de directeur-bestuurder over 2013 bedroeg € 140.249. Dit is ongeveer gelijk aan de kosten, exclusief 21% Btw, voor de interim bestuurder in 2014.

<u>Overzicht formatieplaatsen:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Directie	-	1,00
Directiesecretariaat	1,19	1,19
Financiën	2,55	2,55
Wonen	4,50	4,50
Technische dienst	2,00	2,00
Vastgoed	<u>1,83</u>	<u>2,00</u>
Gemiddeld aantal formatieplaatsen	<u><u>12,07</u></u>	<u><u>13,24</u></u>

Ultimo 2014 wordt gebruikt gemaakt van een interim bestuurder voor 0,8 fte en een medewerker financiën voor 0,67 fte.

2.26 Sociale lasten

Belastingdienst: premies werknemersverzekeringen	99.728	104.748
Belastingdienst: werkgeversheffing spaarloon en eindheffing	<u>773</u>	<u>210</u>
Totaal	<u><u>100.501</u></u>	<u><u>104.958</u></u>

2.27 Pensioenlasten

Pensioenfonds	<u><u>131.316</u></u>	<u><u>157.543</u></u>
---------------	-----------------------	-----------------------

Als gevolg van een lagere bruto loonsom zijn de sociale lasten en pensioenlasten afgenomen.

Totaal personeelslasten

Lonen en salarissen	696.535	815.712
Sociale lasten	100.501	104.958
Pensioenlasten	<u>131.316</u>	<u>157.543</u>
Totaal	<u><u>928.351</u></u>	<u><u>1.078.213</u></u>

2.28 Onderhoudslasten

Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud: kosten Derden	211.464	247.539
Planmatig onderhoud: kosten Derden	<u>2.040.500</u>	<u>711.570</u>
Totaal onderhoud	2.251.964	959.109
Af: activering onderhoud	<u>1.341.561</u>	<u>424.163</u>
Totaal	<u>910.403</u>	<u>534.945</u>

De toename van de activering onderhoud is verklaarbaar doordat onderhoud dat in 2013 was uitgesteld in 2014 alsnog is uitgevoerd.

2.29 Leefbaarheid

Bijdrage aan leefbaarheid	<u>34.219</u>	<u>32.398</u>
Totaal	<u>34.219</u>	<u>32.398</u>

Deze kosten bestaan grotendeels uit groenonderhoud.

2.30 Lasten servicecontracten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Glasschades	0	512
Tuinonderhoud	4.475	6.397
Legen/reinigen containers	0	794
Energie en water	42.316	42.328
Schoonmaakkosten	3.973	3.859
Glasverzekering	1.193	1.065
Alarmering	1.390	1.349
Brandalarmering	628	620
Glasbewassing	2.954	2.947
Telefoonkosten	2.072	2.032
Administratiekosten Ista	<u>1.012</u>	<u>830</u>
Totaal	<u>60.014</u>	<u>62.733</u>

2.31 Overige bedrijfslasten

Bestuur en Raad van Commissarissen	27.246	19.465
Interim-personeel	243.374	6.454
Overige personeelslasten	251.376	64.314
Huisvesting en wagenpark	40.953	45.613
Bedrijfsvoering	356.773	299.524
Bijdrage VvE	84.415	79.699
Advies en ontwikkeling	153.793	88.670
Maatschappelijke investeringen	<u>16.888</u>	<u>16.368</u>
Tussentotaal	<u>1.174.819</u>	<u>620.107</u>

Belastingen en verzekeringen

Belastingen WOZ	373.663	352.897
Overheidsheffingen	924.824	282.888
Opstalverzekering	<u>27.911</u>	<u>28.033</u>
Tussentotaal	1.326.398	663.817

Overige bedrijfslasten Winst- en verliesrekening	<u>2.501.216</u>	<u>1.283.925</u>
--	------------------	------------------

NADERE SPECIFICATIE OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

Representatie-/ overige bestuurskosten	<u>27.246</u>	<u>19.465</u>
Bestuur en Raad van Commissarissen	<u>27.246</u>	<u>19.465</u>
Kosten interim-personeel	<u>243.374</u>	<u>6.454</u>
Totaal kosten interim-personeel	<u>243.374</u>	<u>6.454</u>

De kosten voor interim-personeel zijn onder de specificatie WNT nader toegelicht.

Reis- en verblijfkosten	19.748	19.759
Studiekosten	15.110	18.234
Representatiekosten	8.947	11.456
Kleding en uitrusting	445	342
Kosten bedrijfsauto's	11.567	16.493
CAO verplichting vertrokken medewerkers, afvloeiingsregelingen	194.790	0
Loopbaanontwikkeling	2.374	2.198
Jubileumuitkering, mutatie in voorziening	-1.605	-4.169
Overige personeelslasten	251.376	64.314

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Energie, water en brandstof	14.260	16.128
Publiekrechtelijke heffingen	2.934	2.849
Verzekeringen	2.436	2.431
Onderhoud kantoor en wagenpark	6.611	9.649
Schoonmaakkosten kantoor	11.250	10.879
Overige huisvestingskosten	1.303	2.080
Onderhoud/aankoop materieel/machines	2.160	1.597
Huisvesting en wagenpark	40.953	45.613

De lagere kosten wordt grotendeels veroorzaakt door afname van het aantal bedrijfsauto's.

Kantoorbenodigdheden	15.481	16.064
Drukwerk	1.716	3.797
Telefoon-, porti- en bankkosten	18.747	28.892
Contributies en abonnementen	24.036	32.610
Kosten geschillencommissie	341	728
Advertentiekosten	4.545	10.571
Kosten externe controle	62.418	42.350
Kosten korting automatische incasso	11.446	11.585
Kosten automatisering	78.584	89.975
Kosten website	2.407	2.647
Kosten sponsoring	553	711
Extern beheer woonwagenlocatie	10.797	9.107
Kosten Arbodienst	3.049	3.414
Bijdrage Huurdersbelang Zederik	6.600	6.725
Website Huurdersbelang Zederik	514	514
Kosten voorlichting	1.850	2.229
Verstrekkingen	4.170	4.371
Overige algemene kosten	140	5
Kosten Public Relations	1.512	2.615
Ziektekostenverzuim- en ongevallenverzekering	9.423	11.977
Wervingskosten	0	6.580
Kosten WA-verzekering	6.371	6.397
WRV-regio	350	0
Samenwerking/fusie	84.464	0
Magazijnkosten	7.258	5.659
Bedrijfsvoering	356.773	299.524

Nagenoeg alle kosten voor de bedrijfsvoering zijn gedaald ten opzichte van 2013. De uiteindelijke verhoging wordt veroorzaakt door de kosten die betrekking hebben op de samenwerking/fusie.

Onafhankelijkheid externe accountant

De lasten van de accountant zijn opgenomen in het jaar dat de prestatie is verricht.

Om de onafhankelijkheid van de externe accountant, Deloitte Accountants B.V. aan te tonen is het onderstaande overzicht opgenomen:

Controle van de jaarrekening	40.517	31.426
Andere controle opdrachten	21.901	8.556
Andere niet-controlediensten	0	2.368
Totaal Deloitte Accountants B.V.	62.418	42.350
Advies inzake Wet Normering Topinkomens	14.913	10.696
Advies inzake vennootschapsbelasting / fiscale wzh.	26.419	17.424
Overige advieskosten	37.432	0
Totaal Overig Deloitte netwerk	78.765	28.120
Totaal Deloitte netwerk	141.183	70.470
WOZ-belasting	227.433	207.845
Waterschapslasten	100.995	100.246
Rioolrecht	45.235	44.806
Belastingen WOZ	373.663	352.897

De toename wordt veroorzaakt door een combinatie van de mutaties in de WOZ waarde en het tarief.

Opstalverzekeringen	27.911	28.033
Opstalverzekering	27.911	28.033
	2014	2013
Bijdrage VvE	84.415	79.699
Bijdrage VvE	84.415	79.699

Dit betreft het totale voorschot aan servicekosten van alle huurwoningen dat aan de VvE moet worden betaald. Begin 2014 wordt er door de VvE een afrekening gemaakt, zodat wij vervolgens weer met onze huurders kunnen afrekenen. De eigenaarslasten (onderhoud) komt voor rekening van Goed Wonen Zederik.

Diverse adviezen	153.793	88.670
Advies en ontwikkeling	153.793	88.670

De toename wordt onder andere veroorzaakt door de inhuur van een externe financieel adviseur, advies inzake de warmtewet en juridische kosten in verband met vertrekkende medewerkers.

Energie- en waterkosten recreatieruimten	485	574
Beheer recreatieruimten	1.709	1.832
Grondrente, grondhuur, kosten overpad	239	239
Directeurencontact Alblasterwaard en Vijfheerenlanden	963	1.650
Energielabeling woningen	13.493	12.074
Maatschappelijke investeringen	16.888	16.368

De kosten voor het directeurencontact betreft een bijdrage aan een projectgroep die bestaat uit diverse corporaties uit de regio.

Verhuurderheffing	698.281	28.075
Saneringsheffing	226.543	254.813
Overheidsheffingen	924.824	282.888

De verhuurderheffing is een aangiftebelasting. De WOZ-waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie vormt de grondslag waarover belasting wordt betaald. De toename wordt veroorzaakt door het oplopende tarief (2014: 0,381%, 2013: 0,014%).

De saneringsheffing is een bijdrage aan het saneringsfonds van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting betaalt de kosten van saneringen uit dit fonds.

De heffing is opgebouwd uit een bedrag per woning.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

2.32 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Herwaardering commercieel vastgoed	- 438.489	769.267
Herwaardering woningen verkocht onder voorwaarden	<u>- 1.992</u>	<u>-364.697</u>
Totaal	<u><u>-440.481</u></u>	<u><u>404.570</u></u>

Herwaardering commercieel vastgoed

De afwaardering van het commercieel vastgoed betreft de afwaardering naar de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde wordt bepaald door de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. In 2014 is afgewaardeerd naar de opbrengstwaarde (2013: afgewaardeerd naar de bedrijfswaarde). Omdat de afwaardering eind 2013 kleiner is dan de afwaardering eind 2012 leidt dit tot een positieve herwaardering in het resultaat over het boekjaar 2013.

Herwaardering woningen verkocht onder voorwaarden

Herwaardering Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	215.168	-1.057.620
Herwaardering Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-655.649	-692.923
Totaal	<u><u>-440.481</u></u>	<u><u>-364.697</u></u>

De herwaardering Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft de waardedaling aan van het bezit. De herwaardering Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geeft de waardedaling aan die voor rekening van de koper komt. Het saldo van deze herwaarderingen is voor rekening van Goed Wonen Zederik.

De waardestijging van de eengezinswoningen in 2014 bedroeg 1,2% (2013: -3,3%) en de waardestijging van de appartementen 1,8% (2013: -3,5%).

2.33 Rentebaten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rente liquide middelen en vorderingen	<u>38.279</u>	<u>11.472</u>
Totaal	<u><u>38.279</u></u>	<u><u>11.472</u></u>

2.34 Rentelasten

Rente leningen kredietinstellingen	-1.650.291	-1.536.069
Rente liquide middelen	-61	562
Disagio	<u>-4.367</u>	<u>-6.674</u>
Totaal	<u><u>-1.654.720</u></u>	<u><u>-1.542.181</u></u>

De rente leningen kredietinstellingen is inclusief de rente van de gekoppelde Swaps. De disagio betreft de borgstellingsvergoeding die aan het WSW is betaald.

2.35 BELASTINGEN OVER HET RESULTAAT

Vorming latentie leningen o/g		
Wijzigingen contante waardeberekening	-23.852	-163.752
Rente toevoeging latenties	43.379	47.848
Vrijval latentie boekjaar	<u>-132.146</u>	<u>-132.146</u>
Saldo latenties	-112.619	-248.050
Vennootschapsbelasting boekjaar	413.377	269.757
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	<u>0</u>	<u>1.172</u>
Totaal belasting over het resultaat	<u><u>300.758</u></u>	<u><u>22.879</u></u>

De latentie vennootschapsbelasting betreft het tijdelijke waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de voor verkoop gelabelde woningen en de leningen o/g.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.279.236-	
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting:		1.279.236-
AF:		
Verkoopresultaat, hogere fiscale boekwaarde	1.277.924	
Verkoopresultaat, dotatie Herinvesteringsreserve	-	
Projecten	-	
Commerciële activering die zich kwalificeert als fiscaal onderhoud	1.341.561	
Agio / disagio leningen og	92.756	
		2.712.241
BIJ:		
Afschrijvingen	1.351.538	
Overige waardeverandering (im) materiële vaste activa	9.155	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	440.481	
Onderhoud dat zich kwalificeert als fiscale verbetering	246.053	
Overig	4.200	
Rente toerekening aan projecten	20.000	
Saneringsbijdrage	226.543	
		2.297.970
Fiscaal resultaat		1.693.507-
Vennootschapsbelasting Boekjaar		413.377-

Het toepasselijke belastingtarief voor 2014 is gelijk aan 2013 en bedraagt 20% over het fiscaal resultaat tot € 200.000 en 25% van het fiscaal resultaat boven de € 200.000. Het effectieve belasting tarief in 2014 bedraagt -32%.

Dit recht op vennootschapsbelasting wordt opgenomen onder de vlottende activa. Naar verwachting is dit te verrekenen met een positief fiscaal resultaat voor de vennootschapsbelasting in de jaren 2014 en 2015.

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

In deze toelichting worden de bijzondere posten toegelicht waaronder grote afwijkingen ten opzichte van 2013.

Operationele kasstromen

De stijging van de huren met € 300.000 wordt grotendeels verklaard door de reguliere huurstijging en daarnaast door de oplevering van nieuwbouwwoningen.

De toename van de onderhoudsuitgaven met € 800.000 is verklaarbaar doordat onderhoud dat in 2013 was uitgesteld in 2014 alsnog is uitgevoerd.

De stijging van de overige bedrijfsuitgaven wordt veroorzaakt door een toename van de kosten voor interim personeel, advieskosten en kosten met betrekking tot de samenwerking/fusie.

De toename van de rente uitgaven wordt grotendeels veroorzaakt door de aangetrokken lening van € 5.000.000.

De toename van de sectorspecifieke heffingen met € 650.000 is veroorzaakt door de verhoging van de verhuuderheffing van de verhuuderheffing.

(Des) Investeringsactiviteiten

De daling van de verkoopontvangsten bestaande woningen van € 1.250.000 is veroorzaakt door de afname van het aantal verkochte woningen van 23 naar 14.

Er zijn geen verkoopontvangsten nieuwbouwwoningen, omdat er geen koopwoningen zijn opgeleverd in 2014. Dit is ook terug te zien in de daling van de uitgaven aan projecten met € 3.000.000.

Het saldo terugkoop en wederverkoop van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 10 teruggekochte en 5 weder verkochte woningen.

De toename van de investeringen planmatig onderhoud met € 350.000 is veroorzaakt doordat onderhoud dat in 2013 was uitgesteld in 2014 alsnog is uitgevoerd.

Financieringsactiviteiten

In 2014 is er een nieuwe lening gestort van € 5.000.000 en is er naast de reguliere aflossingen een aflossing van € 2.500.000 gedaan.

Saldo liquide middelen

Als gevolg van bovenstaande kasstromen is het saldo liquide middelen gestegen met € 2.285.000 van € 1.015.000 per 1 januari 2014 naar € 3.300.000 per 31 december 2014.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening

Interim directeur-bestuurder
J.F.W Seegers

Lexmond, 17 juni 2015

Goedkeuren van de jaarrekening

Raad van Commissarissen
De heer ing. M.E.N. van Berkel

De heer mr. P.J.J.M. van den Bosch

Mevrouw mr. M.J.E. Boudesteijn

De heer E.R. Burgerhout QC

De heer B.G. den Hartog

De heer J. Timmer

Lexmond, 17 juni 2015

DEEL 3 – OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen over de resultaatbestemming.

De resultaatbestemming 2014 is als volgt: (* € 1.000)

Jaarresultaat na belastingen - 978

Ten laste van de overige reserve - 978

Gebeurtenissen na balansdatum

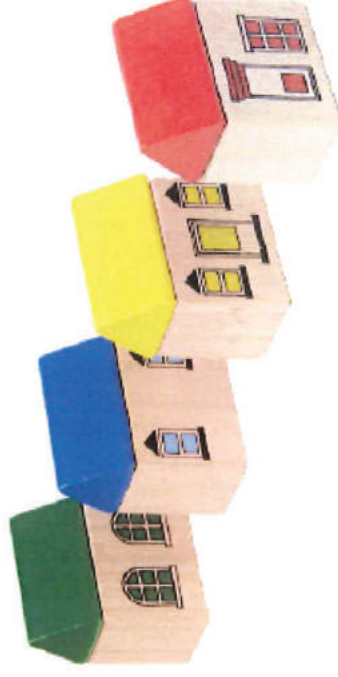
Goed Wonen Zederik is voornemens per 1 juli 2015 te fuseren met Woningstichting Omnivera te Hardinxveld-Giessendam. In deel I van het jaarverslag wordt deze fusie nader toegelicht.

CONTROLEVERKLARING

Accountantsverslag 2014

Uitgebracht aan de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van
Stichting Goed Wonen Zederik

Rotterdam, 17 juni 2015





VERTROUWELIJK

Aan de directeur-bestuurder en
de Raad van Commissarissen van
Stichting Goed Wonen Zederik
Postbus 12
4128 ZV LEXMOND

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 8830
www.deloitte.nl

Datum	Behandeld door	Ons kenmerk
17 juni 2015	E.J.N. Jungheim RA MSc 088 288 0263	DPS_201528555/ak

Geachte commissarissen, geachte directeur-bestuurder,

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2014 van Stichting Goed Wonen Zederik (hierna: Goed Wonen Zederik) gecontroleerd. De controle heeft tot doel het uitbrengen van een onafhankelijk oordeel over de getrouwheid van de jaarrekening.

Hierbij bieden wij u het accountantsverslag 2014 aan, zoals bedoeld in artikel 393 van het Burgerlijk Wetboek en de rapportagevoorschriften van de Governancecode Woningcorporaties. In dit verslag treft u de belangrijkste bevindingen aan naar aanleiding van onze werkzaamheden. Op 28 mei jl. hebben wij dit verslag besproken met de heer Seegers en mevrouw Van Bruggen.

In de uitvoering van onze werkzaamheden hebben wij hetgeen hieromtrent is vastgesteld in het accountantsprotocol Bbsh 2014 in acht genomen. Daarnaast hebben wij vastgesteld dat het jaarverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Wij maken u erop attent dat voor dit accountantsverslag een beperkte verspreidingskring geldt. Het accountantsverslag is uitsluitend bestemd voor het bestuur en de raad van commissarissen en mag zonder onze toestemming niet aan derden worden verstrekt. Verstrekking van het accountantsverslag aan het CFV, WSW en ministerie is toegestaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn en zijn graag bereid de inhoud van dit verslag nader toe te lichten en uw eventuele vragen te beantwoorden.

Hoogachtend,

Deloitte Accountants B.V.

Op alle opdrachten verricht door Deloitte zijn de 'Algemene Voorwaarden Dienstverlening Deloitte Nederland, januari 2014' gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24362837 van toepassing. Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Inhoudsopgave

1. Uw financiële positie	4
2. Jaarrekening 2014	7
3. Governance en overige onderwerpen	10
4. Actuele ontwikkelingen	13
5. Disclaimer en beperking in gebruik	14

1. Uw financiële positie

1.1 Ons beeld van de financiële positie

De financiële positie van Goed Wonen Zederik kan worden afgemeten aan de hand van financiële kengetallen, waaronder de WSW-ratio's, inclusief de ontwikkelingen van de kasstromen. Voor het vormen van een beeld van de financiële positie hebben wij kennisgenomen van uw meerjarenprognoses en hebben wij de cijfers over 2014 vergeleken met die van 2013.

Uw financiële positie heeft (terecht) uw blijvend scherpe aandacht.

Ter beoordeling van de financiële positie van Goed Wonen Zederik hebben wij kennisgenomen van uw begroting 2015 en de realisatie 2014. Uit uw analyses blijkt dat u zowel vóór als na de fusie voldoet aan de vijf financiële kengetallen van het WSW.

NORM	FUSIE	GWZ	WSW
Interest Coverage Ratio	1,83	1,54	> 1,4
Debt service coverage ratio	1,32	1,20	> 1,0
Solvabiliteit	30%	30%	> 20%
Dekkingsratio	33%	18%	< 50%
Loan to Value	73%	62%	< 75%

Belangrijkste risico in de liquiditeitsfeer betreft de relatief omvangrijke portefeuille met woningen die onder voorwaarden (VOV) zijn verkocht. Ultimo 2013 bedraagt deze portefeuille circa € 24 mln. Dit is circa 29% van het balanstotaal. Het WSW heeft hier in het verleden zijn zorgen over uitgesproken. Uw organisatie heeft inmiddels besloten geen nieuwe VOV-woningen meer te verkopen.

1.2 Financierings- en liquiditeitsprognose

De kasstromen van Goed Wonen Zederik zijn als volgt te specificeren:

Specificatie kasstromen (x € 1 mln.)	2014	2013
Operationele kasstroom	0,3	2,1
Investeringskasstroom	0,2	-/-0,4
Financieringskasstroom	1,75	-/-0,6
Totale kasstroom	2,3	1,1

Op het gebied van kasstromen heeft Goed Wonen Zederik in 2014 een – in vergelijking tot 2013 – positievere kasstroom gerealiseerd, bestaande uit:

- Een lagere operationele kasstroom van circa € 0,3 miljoen positief (2013: circa € 2,1 miljoen positief), onder andere als gevolg van een hogere verhuurderheffing van ruim € 0,7 miljoen, hogere onderhoudsuitgaven van circa € 0,8 miljoen en hogere organisatiekosten van circa € 0,4 miljoen als gevolg van de aankomende fusie, wat deels wordt gecompenseerd door realisatie van een hogere huurkasstroom van circa € 0,3 miljoen als gevolg van huurverhogingen.
- Een investeringskasstroom van circa € 0,2 miljoen positief (2013: circa € 0,4 miljoen negatief) door lagere investeringsuitgaven, vanwege een afnemende projectenportefeuille.
- Een financieringskasstroom van circa € 1,8 miljoen positief (2013: circa € 0,6 miljoen negatief) onder andere door het aantrekken van nieuwe financiering.

Goed Wonen Zederik geeft het kasstroomoverzicht net als vorig jaar middels de voorkeursmethode (directe methode) weer. In de toelichting in de jaarrekening op het kasstroomoverzicht zijn de belangrijkste mutaties ten opzichte van voorgaand jaar weergegeven.

1.3 Herziening van het beoordelingsmodel van het WSW

In het nieuwe beoordelingsmodel van het WSW worden de risico's onderverdeeld in twee categorieën, namelijk de Business Risks en de Financial Risks. Bij de Financial Risks wordt met name gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een woningcorporatie. Het WSW toetst de woningcorporatie met behulp van normen aan de in paragraaf 1.1 benoemde financiële beoordelingsratio's. Het WSW toetst de corporaties daarnaast nog aan drie andere financiële ratio's. Aan deze ratio's zijn echter geen normen verbonden. Het gaat om de absolute omvang van het eigen vermogen, de brutobedrijfsmarge, anders gezegd: 'ebitda' (earnings before interest, taxes, depreciation, and amortization) als percentage van de bedrijfsopbrengsten en de financiële ruimte en liquiditeitspositie van de corporatie. Bij deze laatste gaat het niet om een berekende ratio, maar om een score op basis van kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de corporatie. De ebitda bedraagt ultimo 2014 circa 36% (2013 circa 59%). De omvang van het eigen vermogen behandelen wij in paragraaf 1.4.

Bij de Business Risks beoordeelt het WSW aan de hand van 24 vragen elementen als de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de woningcorporatie en specifiek: de financiering. Met het doorlopen van de vragen krijgt het WSW inzicht in de omvang en beheersing van de beschreven risico's. WSW interpreteert deze risico's vanuit haar verantwoordelijkheid als borgverstrekker. Goed Wonen Zederik heeft op dit moment nog geen inzicht in de mogelijke rating die zij kan verwachten. Wij adviseren u dit inzichtelijk te maken, zodat de fusieorganisatie in een vroegtijdig stadium aandachtspunten kan signaleren en bij kan sturen. Wij adviseren u om de resultaten uit het onderzoek naar de 24 business risks, deel uit te laten maken van het totale risicomanagement van de fusieorganisatie.

1.4 Normalisatie resultaat en eigen vermogen 2014

Het resultaat 2014, sluitend op een verlies van circa € 1 miljoen, is een combinatie van enerzijds operationele bedrijfsresultaten en anderzijds waarderingsposten, waaronder afschrijvingen. Het resultaat 2014, gecorrigeerd voor deze laatste categorie, bedraagt circa € 0,4 miljoen positief. Daarnaast is sprake van enkele eenmalige kosten:

- Hogere organisatiekosten van circa € 0,5 miljoen, deels veroorzaakt door eenmalige hogere kosten in verband met de aankomende fusie.
- Hogere onderhoudskosten van circa € 0,4 miljoen, deels veroorzaakt door onderhoud dat in 2013 was uitgesteld.

Het resultaat 2014, gecorrigeerd voor deze posten, bedraagt circa € 1,3 miljoen positief. Het verloop van het jaarresultaat naar het genormaliseerde resultaat is als volgt weer te geven.

Specificatie genormaliseerd resultaat (x € 1 mln.) 2014

Jaarresultaat conform resultatenrekening -/- 1,0

Correctie afschrijvingen vastgoedportefeuille 1,6
Correctie waardeveranderingen vastgoedportefeuille 0,1
Correctie vennootschapsbelasting -/- 0,3

Eenmalige effecten onderhoud 0,4
Eenmalige effecten fusiekosten 0,5

"Genormaliseerd" jaarresultaat 1,3

Dit "genormaliseerd" jaarresultaat is circa € 1,6 miljoen lager dan het genormaliseerd jaarresultaat over 2013 ad circa € 2,9 miljoen.

Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Een toename van de verhuurderheffing met circa € 0,7 miljoen.
- Een lager verkoopresultaat van circa € 0,3 miljoen.

De hogere lasten worden deels gecompenseerd door de realisatie van een hogere huuropbrengst en een daling van het aantal fte's.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen neemt met circa € 0,3 miljoen toe naar circa € 18,3 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de positieve herwaarderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden in 2014.

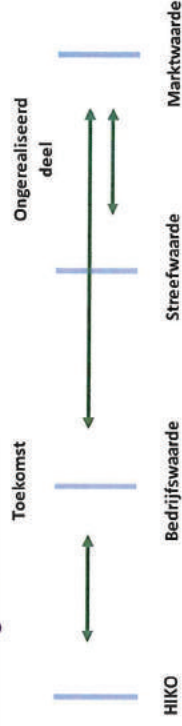
Specificatie Eigen Vermogen

(x € 1 mln.)

Saldo Eigen Vermogen 1/1	18,0
Jaarresultaat 2014	-/- 1,0
Herwaarderingen	1,3
Saldo Eigen Vermogen 31/12	18,3

Van het saldo eigen vermogen is ultimo 2014 circa € 1,3 miljoen ongerealiseerd. Bij waardering tegen bedrijfswaarde zou het saldo eigen vermogen circa € 10 miljoen hoger zijn. Het (ongerealiseerde deel van het) eigen vermogen zal met de aankomende stelselwijziging naar de marktwaardering van het vastgoed verder toenemen. De waardering van vastgoed tegen marktwaarde is gebaseerd op marktuitgangspunten. De huidige realisatie door Goed Wonen Zederik wijkt op onderdelen hiervan af, omdat de werkelijke exploitatiekosten hoger liggen dan de normen die commerciële marktpartijen realiseren.

Dit is als volgt te visualiseren:



Hierbij is het voor Goed Wonen Zederik van belang niet alleen inzicht te verkrijgen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde, maar ook het verschil te analyseren tussen normen die commerciële marktpartijen realiseren en de uitgangspunten van Goed Wonen Zederik.

2 Jaarrekening 2014

In dit hoofdstuk lichten wij de belangrijkste onderwerpen nader toe.

2.1 Proces jaarrekening

Het proces van de totstandkoming van de jaarrekening 2014 is – als gevolg van personele wisselingen en de aankomende de fusie – moeizamer verlopen dan voorgaande jaren. Voorafgaand aan de start van de jaarrekeningcontrole zijn intern afspraken gemaakt, in overleg met ons controlewerkzaamheden naar voren gehaald en zijn discussiepunten in een vroegtijdig stadium geadresseerd. Het opstellen en de controle van de jaarrekening 2014 is echter niet conform planning afgerond. Bij aanvang van de jaarrekeningcontrole konden wij beschikken over een conceptjaarrekening. Deze jaarrekening was cijfermatig rond, maar bevatte nog diverse onvolkomenheden en inconsistenties. De nu voorliggende jaarrekening voldoet aan de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Op belangrijke onderdelen zien wij ruimte voor verbetering in het jaarrekeningproces. Zeker rekening houdend met de beoogde vervroegde datum van deponering (1 mei), de vervroeging van de DPI (15 december) in combinatie met overgang naar marktwaarde in verhuurde staat, adviseren wij de nodige stappen in 2015 te zetten. Dit behandelen wij in de volgende paragrafen.

2.2 Organisatie

Bij Goed Wonen Zederik hebben de afgelopen periode veel personele wisselingen plaatsgevonden, waaronder bij key-functionarissen. Functies zijn tijdelijk ingevuld door externe inhuurkrachten. Het risico bestaat dat door inhuur of vertrek van medewerkers opgedane kennis in onvoldoende mate wordt overgedragen aan of beschikbaar blijft voor de nieuwe medewerkers en de fusieorganisatie. Het jaarrekeningproces heeft hier in enige mate vertraging door opgelopen. Van belang bij overdracht van werkzaamheden is een goede interne dossiervorming (paragraaf 2.4).

2.3 Toelichtingen in de jaarrekening

Wij constateren dat de jaarrekening op het gebied van de toelichtingen nog verder versterkt kan worden. De “wereld achter de cijfers” blijkt nu niet altijd direct uit de jaarrekening, zoals bijvoorbeeld bij mutaties in de bedrijfswaarde. Ook uit het ontvangen balansdossier bleek niet altijd deze wereld achter de cijfers. De achtergrond/aard van bepaalde balansposities was niet altijd direct helder. Een analyse ten opzichte van voorgaand jaar, bijvoorbeeld van de mutaties in de bedrijfswaarde, was niet direct voorhanden.

2.4 Interne dossiervorming

Bij de uitvoering van de jaarrekeningcontrole bleek dat de interne dossiervorming niet op alle onderdelen op orde is. Documentatie als specificaties van VOV en vennootschapsbelasting etc. waren niet altijd (direct) voorhanden. Dit heeft tot een minder efficiënt controleproces geleid. Goede dossiervorming helpt om op een later moment aan te kunnen tonen dat op een eerder moment de juiste beslissingen zijn genomen. Daarnaast helpt dit in de overdracht tussen medewerkers, wat zeker in het geval van Goed Wonen Zederik zeer relevant is in verband met de vele personele wisselingen en de aankomende fusie.

2.5 Vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie

Goed Wonen Zederik waardeert haar sociale bezit op kostprijs. Ultimo 2014 bedraagt deze waarde circa € 44 miljoen (2013: € 43 miljoen). De toename wordt met name veroorzaakt door het in exploitatie nemen van opgeleverde projecten. De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is ten opzichte van 2013 met circa € 1,4 miljoen afgenomen tot een bedrag van circa € 54 miljoen. Deze afname ten opzichte van 2013 wordt met name veroorzaakt door de diverse parameteraanpassingen die zijn doorgevoerd. Goed Wonen Zederik sluit – mede voortvloeiend op de fusie – voor haar parameters nu aan bij de CFV/WSW sectorparameters. Wij kunnen instemmen met de gewijzigde schattingsmethodiek. Aansluiting bij de CFV/WSW sectorparameters is ook een gebruikelijke methodiek in de sector.

Belangrijkste aanpassing in dezen betreft de aanpassing van de disconteringsvoet naar 5,25%. Dit heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van circa € 3,3 miljoen. Het beperken van de huurharmonisatie naar 5 jaar heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde van circa € 4,2 miljoen.

In het kader van de minimumwaarderingsregel is door Goed Wonen Zederik de overwaarde per complex (x € mln.) in beeld gebracht.

	Bedrijfswaarde	Boekwaarde	Overwaarde
Ameide/Tienhoven	11,6	8,6	3,0
Hei- en Boeicop	2,4	1,3	1,1
Leerbroek	4,5	2,2	2,3
Meerkerk	16,0	14,8	1,2
Nieuwland	3,3	1,6	1,7
Lexmond	15,9	15,0	0,9
Totaal	53,7	43,5	10,2

Voor de complexindeling sluit Goed Wonen Zederik net als voorgaand jaar aan op een indeling per kern. Er is sprake van duidelijke overwaarde per kern/complex. Voor de fusieorganisatie zal een nieuwe indeling moeten worden gekozen.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Goed Wonen Zederik waardeert haar commercieel bezit (inclusief het bedrijfsroerendgoed) op kostprijs. In 2014 heeft een afwaardering van circa € 0,4 miljoen plaatsgevonden naar de lagere marktwaarde. Deze waarde bedraagt ultimo 2014 circa € 7,6 miljoen (2013: € 7,2 miljoen).

Marktwaarde 2016

Woningcorporaties worden voor de jaarrekening 2016 verplicht haar bezit tegen marktwaarde te waarden. Het is essentieel dat Goed Wonen Zederik en de fusieorganisatie reeds de komende maanden een traject inzetten voor deze transitie, omdat een aantal stappen genomen dient te worden. De volgende stappen zijn hiervoor van belang:

1. Het opstellen van een plan van aanpak en concrete planning.
2. Het intern en extern beleggen van taken en verantwoordelijkheden, wie is waarvoor verantwoordelijk en wie voert de intern checks uit.
3. Het maken van afspraken met de taxateur(s).
4. Het op orde brengen van de basisgegevens als huurcontracten en vierkante meters. Dit is met name voor Goed Wonen Zederik en de fusieorganisatie relevant, omdat mede als gevolg van fusie en personele wisselingen, data en dossierstukken mogelijk niet in alle gevallen (direct) voorhanden zijn.

2.6 Verkoop onder Voorwaarden

De omvang van de onder voorwaarden verkochte vastgoedportefeuille bedraagt voor uw stichting ultimo 2014 circa € 24 miljoen (2013 circa € 22,9 miljoen). Dit is circa 29% van het balanstotaal. Als gevolg van de terugkoopplicht leidt dit in de toekomst tot een mogelijk liquiditeitsrisico op het moment dat de woningen weer aan Goed Wonen Zederik worden aangeboden. De toename van de balanspositie wordt met name veroorzaakt door verkopen in 2014. Uw organisatie heeft echter inmiddels besloten geen nieuwe VOV-woningen meer te verkopen.

2.7 Wet normering bezoldiging toptunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De Wet normering bezoldiging toptunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. De WNT regelt niet alleen de openbaarmaking van topinkomens in de publieke en semipublieke sector, maar stelt ook maxima aan de hoogte van de bezoldiging van toptunctionarissen en tevens aan de ontslagvergoedingen. De externe accountant is belast met de controle op de naleving van de WNT door de woningcorporatie. In het kader van de jaarrekening 2014 heeft uw organisatie de gevolgen van deze wet geïnventariseerd en vastgelegd in een position paper. Wij hebben met behulp van specialisten vastgesteld dat uw organisatie voldoet aan de voorschriften van de WNT en dat de toelichting in de jaarrekening het op dit punt vereiste inzicht geeft. Ingaande 1 januari 2015 is de Wet verlagings bezoldigingsmaximum WNT van toepassing. Met deze wet, ook wel WNT2 genoemd, wordt het bezoldigingsmaximum voor toptunctionarissen in de (semi)publieke sector verlaagd van 130% naar 100% van de bezoldiging van een minister (€ 178.000). Dit met inachtneming van overgangsrecht voor bestaande arbeidsovereenkomsten. Voor toezicht-houders geldt daarbij als maximum een percentage van de maximaal toegestane bezoldiging (voorzitter 15% en leden 10%).

Volledigheidshalve vermelden wij dat WNT2 nog niet van invloed is op de specifiek voor woningcorporaties vastgestelde bezoldigingsmaxima volgens de zogenaamde 'Blok-staffel'. De staffel die voor 2014 gold, blijft ook voor 2015 van kracht.

2.8 Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelastinglast over 2014 bedraagt circa € 0,3 miljoen (2013: last van nihil). Ten aanzien van de controle van de vennootschapsbelasting hebben wij fiscalisten in ons team opgenomen die de fiscale positie voor wat betreft de vennootschapsbelasting hebben getoetst. Hieruit zijn geen inhoudelijke bijzonderheden naar voren gekomen. Wel zijn als gevolg van de controle enkele aanpassingen doorgevoerd, onder andere in de latenties voor verkopen en leningen o/g.

In de jaarrekening is daarnaast onder de vorderingen een actieve belastinglatentie opgenomen van circa € 0,7 miljoen (2013 circa € 0,3 miljoen). Dit is een vordering op de fiscus uit hoofde van verliescompensatie. De vordering is toegenomen, met name als gevolg van het in 2014 behaalde negatieve fiscale resultaat. Uit de fiscale meerjarenbegroting blijkt dat voldoende fiscale winsten kunnen worden behaald om de verliezen te compenseren. Voor de realisatie van deze fiscale winsten is het belangrijk dat de eerdergenoemde beleidsuitgangspunten voor wat betreft extra inkomsten (verkopen, verhuur) en minder uitgaven (onderhoud, organisatiekosten) worden gerealiseerd.

Ook de komende periode wordt door uw organisatie strak gestuurd op de resultaten: enerzijds om de financiën in algemene zin op orde te houden, anderzijds om de fiscaal compensabele verliezen daadwerkelijk te realiseren.

3 Governance en overige onderwerpen

3.1 Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Goed Wonen Zederik gecontroleerd. Deze jaarrekening is opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder en door ons gecontroleerd in overeenstemming met hetgeen hieromtrent is vastgelegd in de opdrachtbevestiging van 24 november 2014 met kenmerk DPS_20148954/sl.

De jaarrekeningcontrole is gericht op het uitbrengen van een onafhankelijk oordeel omtrent de getrouwheid van de jaarrekening in overeenstemming met de bepalingen, zoals opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, in het bijzonder richtlijn 645 "Toegelaten instellingen volkshuisvesting" en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT. Op grond van de door ons verrichte werkzaamheden en de uitkomsten daarvan, zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2014 van Goed Wonen Zederik een getrouw beeld geeft van het eigen vermogen per 31 december 2014 en het resultaat over 2014. Het voorgaande impliceert dat:

- De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling die zijn gehanteerd voor het opmaken van de jaarrekening 2014 consistent zijn toegepast. Voorts zijn de schattingen op basis waarvan de jaarrekening 2014 is opgesteld, aanvaardbaar. Wij hebben de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen, die hier aan ten grondslag liggen, beoordeeld in het kader van het beeld dat de jaarrekening als geheel dient te geven.
- Alle gedurende onze accountantscontrole geconstateerde relevante controleverschillen in de jaarrekening zijn verwerkt en er bestaan geen verschillen van inzicht met de directeur-bestuurder over de financiële verslaggeving of onze controlewerkzaamheden en de daaruit voortvloeiende bevindingen.

- Het jaarverslag van Goed Wonen Zederik over 2014 aan de inrichtingseisen voldoet en verenigbaar is met de jaarrekening over het boekjaar. Dat betekent dat het jaarverslag géén materiële tegenstrijdigheden met de jaarrekening bevat.

Hoogte materialiteit

Voor de controle van de jaarrekening 2014 van Goed Wonen hebben wij de volgende materialiteit gehanteerd.

Jaarrekeningpost	Uitvoering
Vastgoedgerelateerd	€ 0,82 mln.
Niet-vastgoedgerelateerd	€ 0,34 mln.

3.2 Controleverklaring

Aangezien wij van oordeel zijn dat de jaarrekening 2014 van Goed Wonen Zederik een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van zowel het eigen vermogen als het resultaat, zijn wij voornemens om bij deze jaarrekening een goedkeurende controleverklaring af te geven. Wij zullen deze controleverklaring afgeven, indien de door ons gecontroleerde jaarrekening ongewijzigd door de raad van commissarissen wordt vastgesteld. Wij verzoeken u ons hiertoe een door de leden van de raad van commissarissen ondertekend exemplaar van de vastgestelde jaarrekening te verstrekken.

Mochten nog wijzigingen worden aangebracht in de definitieve vorm van de jaarrekening, dan dienen wij deze te beoordelen alvorens onze controleverklaring hierbij mag worden opgenomen.

3.3 Overige rapportages

Volgens het accountantsprotocol Bbsh 2014 dient de accountant in de vorm van assurance-rapporten een redelijke mate van zekerheid te verschaffen omtrent de volgende onderwerpen:

- De naleving van specifieke wet- en regelgeving (melding verkoop bezit, aanbesteding maatschappelijk vastgoed op basis van de tijdelijke regeling Daeb en naleving beleidsregels bij derivatentransacties).
- De dVi over het verslagjaar (inclusief verantwoording over de woningtoewijzingen).

Verkopen

In onze managementletter 2014 rapporteerden wij tekortkomingen bij het verkoopproces. Deze bevindingen zullen wij meenemen in ons assurance-rapport bij wet- en regelgeving.

De uitvoering en afronding van de controlewerkzaamheden ten aanzien van beide assurance-rapporten zijn gepland om medio juni 2015 uit te voeren.

3.4 Geautomatiseerde gegevensverwerking

Artikel 393, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek vereist dat de accountant in het kader van de controle van de jaarrekening verslag uitbrengt omtrent zijn bevindingen met betrekking tot de continuïteit en betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking. In dit kader is samen met uw organisatie de IT-omgeving in kaart gebracht en u heeft ook een survey ingevuld. Wij delen u mede dat wij uit hoofde van de controle van de jaarrekening geen bevindingen of aandachtspunten hieromtrent onder uw aandacht willen brengen. Overigens is de accountantscontrole niet primair gericht op het doen van uitspraken over de betrouwbaarheid en de

continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of van onderdelen daarvan.

3.5 Administratieve organisatie en interne beheersing

Ten behoeve van de controle van de jaarrekening 2014 van Goed Wonen Zederik hebben wij tussentijdse werkzaamheden uitgevoerd die er op zijn gericht de opzet, het bestaan en waar nodig de werking van maatregelen van administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB) te beoordelen, voor zover van belang voor onze controle op de betrouwbaarheid van de in de jaarrekening opgenomen gegevens. Naar aanleiding van deze werkzaamheden en de daaruit voortvloeiende bevindingen concluderen wij dat de interne beheersing van Goed Wonen Zederik, de aard en de omvang van de organisatie in ogenschouw nemend, op onderdelen nog verbetering behoeft. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de managementletter van 22 januari 2015 (ons kenmerk: DPS_201513411/fo), waarin de belangrijkste bevindingen conclusies, bevindingen en aanbevelingen naar aanleiding van de interim-controle zijn vastgelegd. De verbeterpunten, welke met name toezien op het proces verkopen worden onderschreven door uw organisatie.

3.6 Fraude

Als uw accountant hebben wij de verantwoordelijkheid om het risico te beoordelen dat de jaarrekening als gevolg van fraude, onjuistheden of verduistering van activa, afwijkingen van materieel belang zou kunnen bevatten. Bij de uitvoering van de controle van de jaarrekening 2014 zijn ons geen aanwijzingen van fraude gebleken dan wel aan ons gemeld.

Het voorkomen en ontdekken van fraude behoort primair tot het taakgebied van de directeur-bestuurder. Deze is verantwoordelijk voor het treffen van preventieve en repressieve beheersingsmaatregelen om het risico op fraude zoveel mogelijk te beperken. De raad van commissarissen dient er op toe te zien dat deze maatregelen adequaat zijn.

Uw organisatie geeft hier invulling aan middels het periodiek bespreken van het onderwerp fraude en integriteit.
De frauderisicoanalyse welke stamt uit 2011 moet nog worden geactualiseerd
Een frauderisicoanalyse biedt voor de directeur-bestuurder de mogelijkheid om op een transparante en gestructureerde wijze verantwoording af te leggen.

3.7 Onafhankelijkheid

Wij hebben bij de uitvoering van onze werkzaamheden als accountant van Goed Wonen Zederik de voorschriften van Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants, zoals vastgelegd in de 'Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten', in acht genomen. De naleving van deze voorschriften is in de organisatie van Deloitte ingebed. Onder meer door:

- Voorschriften en procedures met betrekking tot de onafhankelijkheid, waaronder een jaarlijkse bevestiging van de onafhankelijkheid door onze medewerkers.
- Procedures voor het aanvaarden van opdrachten, inclusief een beoordeling of er sprake is van mogelijk potentieel conflicterende diensten.
- In- en externe toetsing op de naleving van de vastgestelde voorschriften en procedures.

In 2014 hebben wij geen overige werkzaamheden verricht die onze onafhankelijkheid als accountant in het geding kunnen brengen.
Op grond hiervan zijn wij van mening dat onze onafhankelijkheid in voldoende mate is gewaarborgd.

Deze overige werkzaamheden bestonden uit:

- Fiscale advisering inzake vennootschapsbelasting.
- Fiscale advisering inzake de WNT.

Naaft deze overige werkzaamheden en de reguliere jaarrekeningcontrole zijn door Deloitte Accountants B.V. in 2014 de volgende werkzaamheden verricht:

- Het verlenen van medewerking aan het fusieonderzoek (interview door Baker Tilly Berik).

3.8 Publicatie jaarstukken

Woningcorporaties zijn niet vrijgesteld van publicatie en dienen hun jaarstukken volledig te publiceren. Dit betreft de jaarrekening, het jaarverslag en de overige gegevens over dit boekjaar. Met de jaarrekening wordt daarbij de volledige (geconsolideerde en enkelvoudige) jaarrekening bedoeld.

Het publiceren van verkorte financiële overzichten is derhalve niet voldoende. Publicatie vindt plaats door middel van deponering van de jaarstukken binnen 8 dagen na vaststelling hiervan bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Voor wat betreft de controleverklaring verzoeken wij u in de openbaar te maken jaarrekening het exemplaar van de controleverklaring te gebruiken dat niet is voorzien van een persoonlijke handtekening. Indien u de jaarstukken en de controleverklaring opneemt op internet dient u te waarborgen dat de jaarrekening goed is afgescheiden van andere informatie op de internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarstukken in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarstukken verlaat ("u verlaat de beveiligde, door de accountant gecontroleerde jaarrekening").

Wij verzoeken u ons een afschrift van de deponering alsmede een bevestiging van de Kamer van Koophandel inzake de deponering te doen toekomen.

4 Actuele ontwikkelingen

In dit hoofdstuk stellen wij een aantal actuele ontwikkelingen aan de orde die van invloed zijn op de besturing, de bedrijfsvoering en/of het intern toezicht van Goed Wonen Zederik.

Voorgenomen fusie in een turbulente periode

Uw organisatie zit als gevolg van de voorgenomen fusie en personele wisselingen momenteel in een turbulente periode. Deze turbulentie zal na de formele fusiedatum nog niet voorbij zijn. Uit onze gesprekken met uw medewerkers blijkt dat Goed Wonen Zederik zich hier terdege van bewust is. Als belangrijke aandachtspunten/uitdagingen voor de fusieorganisatie noemen wij:

- Integratie processen en de administratie
- Integratie IT-systemen
- Cultuur

Naast de genoemde aandachtspunten/uitdagingen krijgt de fusieorganisatie te maken met de transitie naar marktwaardering, de nieuwe governancecode en ten slotte wordt ook het jaarrekening- en dPi-proces vervroegd.

Belegingsstatuut

Woningcorporaties moeten een beleggingsstatuut opstellen, waarin zij beschrijven hoe hun organisatie is ingericht met betrekking tot beleggen. Dat staat in de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting, die het Ministerie van BZK op 30 januari 2015 publiceerde.

De regels zijn al op 1 februari jl. in werking getreden. In de beleidsregels omschrijft het Ministerie onder welke voorwaarden woningcorporaties geld mogen beleggen. Daarnaast moeten woningcorporaties jaarlijks in de jaarverslaggeving (jaarverslag of dVi) verslag doen van:

- De interne organisatie.
- De samenstelling en omvang van de beleggingsportefeuille.

- De toepassing van artikel 8 van de beleidsregels inzake het opstellen van een plan van aanpak voor de afbouw van beleggingen die niet voldoen aan de beleidsregels.

Wij adviseren u bij de actualisatie van de processen – voor zover nog niet gedaan – rekening te houden met hetgeen hieromtrent is opgenomen in de beleidsregels van het Ministerie. Tevens adviseren wij uw treasurystatuut hierop aan te passen.

Nieuwe woningwet

De Eerste Kamer heeft medio maart 2015 de nieuwe Woningwet aangenomen.

De belangrijkste hoofdthema's uit de woningwet zijn:

- Beperking van het werkdomein van corporaties.
- Scheiding of splitsing van DAEB en niet-DAEB.
- Passend toewijzen.
- Governance en intern toezicht.
- Verslaggeving en financiële transparantie.
- Extern toezicht en sanering.
- Rol gemeenten.
- Rol huurders.
- Woningmarktgebieden.

Deze thema's zullen een grote impact hebben op de strategie en bedrijfsvoering van Goed Wonen Zederik en de fusieorganisatie.

5 Disclaimer en beperking in gebruik

Dit verslag is alleen bestemd voor de leden van de raad van commissarissen en het bestuur van Goed Wonen Zederik en mag niet in zijn geheel of gedeeltelijk aan derden worden verstrekt of aangehaald zonder onze schriftelijke toestemming vooraf. Verstreking van het accountantsverslag aan het WSW, CFV en Ministerie is toegestaan. Er wordt geen verantwoordelijkheid aan een derde partij geaccepteerd, omdat dit verslag daar niet voor opgesteld en bedoeld is. Dientengevolge nemen wij geen enkele verplichting of plicht van zorg aan ieder ander persoon aan wie dit verslag getoond of in zijn handen komt op ons.

De in dit verslag aan de orde gestelde onderwerpen zijn door ons geconstateerd gedurende onze controleopdracht waarvan wij van mening zijn dat zij uw aandacht behoeven. Het is geen allesomvattend verslag van alle geconstateerde zaken en in het bijzonder kunnen wij niet verantwoordelijk worden gesteld voor het rapporteren van alle bedrijfsrisico's of tekortkomingen in het systeem van interne beheersing. Elke conclusie, opinie of opmerking in dit verslag is verstrekt in de context van onze controleverklaring over de jaarrekening als geheel, welke zal worden verstrekt in onze controleverklaring.

Evenzo geldt dat de opmerkingen, bevindingen en aanbevelingen met betrekking tot het systeem van interne beheersing niet gelezen dienen te worden als een afzonderlijke opinie van het systeem van interne beheersing en haar werking.