

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
JAARVERSLAG OVER HET BOEKJAAR 2014	
A I JAARVERSLAG	
1 ALGEMENE BESCHOUWING	2
2 ORGANISATIE	3
A II VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	
1 KWALITEIT WONINGBEZIT	6
2 HET TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WONINGEN c.q. HET HUISVESTEN VAN DOELGROEP(EN)	8
3 FINANCIËN	9
4 BEWONERSPARTICIPATIE	10
5 BELEGGINGEN	10
6 SPONSORACTIVITEITEN	10
7 VERBINDINGEN	10
8 GOVERNANCE	11
9 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	14
10 VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	16
11 VERKLARING VAN HET BESTUUR	16
JAARREKENING	
B. JAARREKENING	
BALANS	18
WINST-en VERLIESREKENING	19
KASSTROOMOVERZICHT	20
KENGETALLEN	21
WAARDERINGSGRONDSLAGEN	22
TOELICHTING OP BALANS	24
TOELICHTING OP WINST-en VERLIESREKENING	34
TOELICHTING FISCALE POSITIE EN BELASTBAAR BEDRAG	40

JAARVERSLAG

A 1 JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR OVER HET BOEKJAAR 2014

1: ALGEMENE BESCHOUWING

1.1 Contacten met de Gemeente

Regelmatig vindt er overleg plaats met de Gemeente Neerijnen; daarin wordt een gezamenlijke strategie bepaald t.a.v. de sociale woningbouw. Tevens worden lokaties onderzocht voor eventuele bouwprojecten. Hierin participeert ook de Woningstichting De Kernen uit Hedel.

Andere onderwerpen zijn de huisvesting van asielzoekers c.q. statushouders en het ontwikkelen van beleid ten aanzien van het woonzorgservice zones binnen de gemeente Neerijnen. Diverse instanties participeren hierin.

In het veiligheidsoverleg komen tevens overlastsituaties en personen met bijzondere zorg ter sprake.

Prestatieafspraken

In gezamenlijke prestatieafspraken leggen we onder andere vast wat de kwaliteit van onze woningvoorraad moet zijn en welke nieuwbouw en investeringen we gaan plegen. Op 23 december 2013 maakten we op basis van de woonvisie nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Neerijnen op het gebied van leefbaarheid. Deze afspraken werden in goede onderlinge samenwerking met de gemeente, De Kernen en De Goede Woning in zeer korte tijd op- en vastgesteld.

1.2 Regio-corporaties

Aan de overleggroep van de corporaties die binnen de Regio Rivierenland werkzaam zijn, genaamd Samenwerkingsverband Woningcorporaties Rivierenland (SWR) wordt deelgenomen door de voorzitter.

2.3 Ledenvergadering:

Conform de statuten is de ledenvergadering gehouden voor 1 juli.

Op 16 juni 2014 werd de ledenvergadering gehouden.

De behandelde punten waren:

- vaststelling notulen jaarvergadering 26 juni 2013;
- goedkeuring (financieel) jaarverslag 2013;
- herbenoeming van 1 lid raad van commissarissen;

2.4 Raad van commissarissen:

TAKEN

De raad van Commissarissen heeft tot taak voortdurend toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.

Zij staat het bestuur met raad ter zijde.

Voor een uitgebreid verslag van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar punt 10 van dit verslag.

2.5 Het bestuur:

TAKEN

Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Zij is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten, het aanstellen en ontslaan van personeel en functionaris(sen) benoemen voor bepaalde bestuurlijke zaken.

Tevens wordt de vereniging door het Bestuur vertegenwoordigd.

SAMENSTELLING

De vereniging wordt bestuurd door een bestuur dat bestaat uit tenminste 5 en ten hoogste door 7 personen, waarvan tenminste 5 bestuursleden lid dienen te zijn van de vereniging en tenminste 2 van de vrijkomende plaatsen ingenomen dienen te worden door huurders.

Statutair bestuurders:	G.P. van den Anker	H.J. Klop	C.C. van Velzen	D. Bamburg
geslacht	man	man	man	man
geboortedatum	18-3-1972	4-9-1937	26-10-1951	21-10-1937
huurder	neen	ja	ja	ja
functie	voorzitter	secretaris	penningmeester	2e secretaris
nevenfuncties	*	geen	geen	geen
in huidige functie sinds	01-07-08	21-08-64	09-12-81	25-05-72
rooster van aftreden	nov-15	nov-17	nov-18	nov-16
duur benoeming:	4 jaar	4 jaar	4 jaar	4 jaar

*) Nevenfuncties G.P. van den Anker

Wethouder bij de Gemeente Maasdriel

Lid van de Raad van Toezicht Cello

Voorzitter Klachtencommissie Brabant Wonen/Zorggoed Brabant

Het totaal uitbetaalde vergoeding aan de bestuursleden bedroeg in het verslagjaar netto € 23.020,-.

2.6 Het personeel:

De woningbouwvereniging had ultimo 2014 3 personen (2013=3) in dienst te weten:

- htd/opzichter P. van den Merkhof (1,00 fte) sinds 1 juli 2012
- medewerker woondiensten W. Kreling-Timmer (0,78 fte) sinds 1 oktober 2014
- administrateur M.D. van Loon (0,89 fte) sinds 1 oktober 2011

In het verslagjaar zijn geen ziekte-dagen geweest.

Met ingang van 1 januari 2005 is de woningbouwvereniging ten aanzien van ARBO-diensten aangesloten bij Achmea Arbo.

2.7 Administratie en controle

De administratie wordt verzorgd door de administrateur van onze woningbouwvereniging, waarbij gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten van het Nationaal Computer Centrum voor Woningbouwcorporaties te Almere, te weten Bedrijfsadministratiepakket, Huurpakket en Onderhoudspakket.

Tevens wordt er ten behoeve van de financiële transacties gebruik gemaakt van het pakket voor internetbankieren van de Rabobank

1: KWALITEIT EN BESCHIKBAARHEID VAN DE WOONGELEGENHEDEN

1.a Woningvoorraad:

Aantal woningen in eigendom aan het begin van het boekjaar 2008

Soort woning per kern	Eengez.	Bejaard.	HAT	Totaal
Hellouw	82	16	-	98
Haaften	262	66	22	350
Tuil	57	3	-	60
Waardenburg	159	41	6	206
Sub-totaal	560	126	28	714
Gereedgekomen in het verslagjaar:	11			
Verkocht in het verslagjaar:	3			
Aantal woningen in de verhuur	568	126	28	722
Totaal aantal verhuureenheden per 31 december 2014				722

Verder bezit:

- kantoorpand aan de Koningsstraat 19 te Haaften.
- garage aan de Vroonstraat 9a te Haaften

1.b Huurprijzen:

Artikel 13 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) regelt de voorrangbehandeling van woningen met een huurprijs die gelijk is aan of lager dan € 389,05. Onderstaand staatje geeft een overzicht van het aantal en type woningen in welke prijsklasse hoort.

Huurprijsklasse in e	<= 389,05	< 556,82	<= 596,75	> 596,75	Totaal
bejaardenwoningen (totaal)	33	67	16	4	120
= Haaften	23	30	6	1	
= Hellouw	8	3	4	1	
= Tuil	1	1	1		
= Waardenburg	1	33	5	2	
eengezinswoningen (totaal)	138	305	23	108	574
= Haaften	57	151	9	61	
= Hellouw	21	49	2	10	
= Tuil	8	32	2	14	
= Waardenburg	52	73	10	23	
hat – woningen (totaal)	17	10	1	0	28
= Haaften	14	7	1		
= Waardenburg	3	3			
totalen	188	382	40	112	722
procentueel tov totaal	26,04%	52,91%	5,54%	15,51%	100,00%

Er zijn 4 woningen met een huurprijs van boven de € 699,48 (huurliberalisatiegrens).

Per 1 juli 2014 zijn de huren inkomensafhankelijk verhoogd (2013 idem).

Naast de jaarlijkse huurverhoging worden de huren verhoogd wanneer een totale verwarmingsinstallatie in de woning wordt aangelegd, isolerende maatregelen zijn genomen, een bestaande conventionele verwarmingsketel wordt vervangen door een combiketel (voor de warmwatervoorziening) en/of extra tegelwerk wordt aangebracht.

Voor het jaar 2015 wordt de huurverhoging inkomensafhankelijk doorgevoerd.

Nieuwbouw S.C. Barhamstraat

In april 2014 zijn de 11 woningen aan de S.C. Barhamstraat opgeleverd.

1.c Verkoopbeleid van woongelegenheden

In 2014 is een strategisch voorraadbeleid opgesteld.

Er is een verkoopvijver samengesteld van 221 woningen.

Het is de ambitie om jaarlijks minimaal 2% uit deze vijver te verkopen.

Aanpasbare en aangepaste woningen

Ultimo 2014 waren er 48 (2013=48) aangepaste woningen die geschikt zijn voor ouderen of gehandicapten.

1.d Groot onderhoud, klachten- en mutatieonderhoud

Voor deze post was totaal over 2014 een bedrag ad. 1.894.000 begroot. Hieraan is een bedrag ad. € 1.475.946,- uitgegeven, zodat er per saldo een bedrag ad. € 418.054,- minder is uitgegeven. Dit is grotendeels te verklaren doordat enkele werkzaamheden m.b.t. planmatig onderhoud worden doorgeschoven.

In 2014 hebben de navolgende groot onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden:

vervangen astbest bergingsdaken

schilderwerkzaamheden aan ongeveer 45 woningen

zo'n 85 stuks C.V. ketels vervangen

Voor 2015 staat onder andere het volgende gepland:

renovatie Rijweg

vervangen astbest bergingsdaken

schilderwerkzaamheden aan ongeveer 70 woningen

ongeveer 100 stuks C.V. ketels vervangen

kozijnvervanging Landréstraat 32 woningen

dakrenovatie Van Lookeren Campagnestraat 4 woningen

1.d2 Het dagelijks c.q. mutatieonderhoud

Onderhoudswerkzaamheden worden door derden uitgevoerd.

Er zijn 1.132 meldingen van onderhoudsklachten in het verslagjaar geweest. Dit komt neer op 1,57 klacht per woning per jaar.

De kosten voor het dagelijks-en mutatie onderhoud (excl. overhead) en preventief onderhoud bedroeg in het verslagjaar € 732.542,-, hetgeen neer komt op € 647,13 per woning. Begroot was een bedrag ad. € 676.000,-, zodat het dagelijks onderhoud 8,36% boven de begroting uitkwam.

In het verslagjaar zijn er aan 37 (2013 48) mutatie-woningen onderhoud gepleegd. Hiermee was een kostenpost gemoeid van € 383.634,- hetgeen neer komt op € 10.368,- (2013 € 10.796) per mutatie.

2: TOEWIJZEN, VERHUREN EN VERVREEMDEN VAN WONINGEN

2.a Woonruimteverdeling

Algemeen

in de gemeente Neerijnen zijn twee woningcorporaties werkzaam. De woningtoewijzing wordt uitgevoerd aan de hand van gestelde regels, die in een convenant zijn vastgelegd en ondertekend door het gemeentebestuur en beide corporaties. Regelmatig vindt er onderlinge overleg plaats welke in goede harmonie plaats vindt.

Zowel Woningstichting De Kernen uit Hedel als Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen verdelen vanaf 1 januari 1997 elk hun eigen woningbezit. De verantwoording van de toewijzing berust bij De Goede Woning bij het dagelijks bestuur.

Vrijgekomen woningen in de Gemeente Neerijnen worden om de veertien dagen aangeboden via onze website en per advertentie in het weekblad Kontakt. Elke persoon die ingeschreven staat, kan via onze website of het indienen van een woonbon zich kenbaar maken als potentieel huurder van de aangeboden woning.

De gehele administratie wordt door beide woningcorporaties afzonderlijk uitgevoerd.

Het aantal woningzoekende per 31 december 2014 bedroeg bij onze woningbouwvereniging 739 (2013 1.201) Inschrijving bij De Goede Woning-Neerijnen is sinds 2014 niet meer onbeperkt geldig.

Dit betekent dat de inschrijving ieder jaar moet worden verlengd. De kosten hiervan bedragen € 10,- per jaar (prijspeil 2014).

2.b Toewijzing

Van de in 2014 toegewezen woningen uit ons woningbezit is onderstaande verdeling te geven:

Kern	Soort woning			Totaal
	Bejaarden	Eengezins	1 + 2 pers	
Haften	2	24	3	29
Hellouw	0	2		2
Tuil	0	6		6
Waardenburg	3	6	1	10
Totaal	5	38	4	47

Er is 1 eengezinswoning toegewezen tbv gehandicapten.

Als gevolg van urgentie is geen woning toegewezen!

Ten behoeve van statushouders zijn er 2 (in 2013 1) woningen beschikbaar gesteld.

Op de 47 (2013=48) aangeboden woningen werden er in totaal 105 (2013 = 244) reacties ontvangen.

Het aantal per woning loopt uiteen als gevolg van het al dan niet aantrekkelijk zijn van de woning 90%-regel

De 90%-regel beoogt dat goedkopere woningen aan huishoudens met een lager inkomen worden toegewezen en versterkt de focus op onze kerntaak:

het beheren en verhuren van woningen voor de sociale doelgroep. Het breed bedienen van diverse doelgroepen kunnen wij nog nauwelijks doen.

Dat is voor een gevarieerde samenstelling van wijken en dorpen een

beperking. Daarom willen wij huurders met een middeninkomen niet in de kou laten staan. De

invoering van de 90%-regel begrenst dit voornemen. De inkomensafhankelijke huurverhoging had

geen invloed op de toewijzing van woningen. Wij weten niet op voorhand van alle woningzoekenden welk inkomen zij hebben. Dit wordt getoetst bij de aanbidding.

In 2014 wezen we 45 (95,74 %) van de 47 woningen toe aan woningzoekenden met een inkomen onder € 34.678. Daarmee voldoen we aan de 90%-eis.

2 woningen werden verhuurd in de dure huurklasse (hoger dan € 699,48). Deze tellen niet mee in de beoordeling van de 90%-toewijzingsnorm.

2.d Huurderiving

Huurderiving ontstaan door bewonersmutatie.

Huurcontracten dienen door de vertrekkende huurder te worden opgezegd per einde van de maand.

De huurderiving over 2014 bedroeg € 39.951,- (2013= € 18.999,=) en had betrekking op 52 mutatiewoningen.

De reden voor leegstand is onder te verdelen in mutatieonderhoud voor een bedrag ad. € 9.717,66, frictieleegstand voor een bedrag ad. € 25.837,08 en door verkoop ad. € 4.396,43

Gemiddeld werd over 15 dagen voor mutatieonderhoud geen huur ontvangen, door frictieleegstand 22,15 dagen en door verkoop 126,34 dagen.

3: FINANCIËN

3.1 Begin november 2014 is de meerjarenbegroting gereedgekomen voor de jaren 2015 tot en met 2024. In deze meer-jarenprognose zijn tevens opgenomen de geraamde onderhoudskosten voor de komende 10 jaar en de prognoses van de jaarresultaten.

Voor de komende jaren is rekening gehouden met de navolgende gegevens:

- 1) huurverhoging: 2015 prijsinflatie + 2,2%; voor 2016 en verder prijsinflatie+ 2%
- 2) overige bedrijfslasten stijgen jaarlijk met 2,00%:
- 3) onderhoudslasten stijgen jaarlijks met 3,00%.

3.2 Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)

Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteitsoordelen meer.

Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen.

De beoordeling richt zich op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van een corporatie. Die terreinen zijn: kwaliteit financiële verantwoording, behoud maatschappelijk gebonden vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit en draagkracht vermogen.

Het onderzoek door CFV vindt plaats aan de hand van signalen.

Het bij onze corporatie uitgevoerde onderzoek geeft CFV geen aanleiding tot opmerkingen.

Interventies 2014

De hiervoor beschreven beoordeling geeft CFV geen aanleiding tot het doen van interventies.

4: BEWONERSPARTICIPATIE

4.1 De Wet op het overleg Huurders Verhuurder

Het bestuur van de woningbouwvereniging gaat ervan uit dat het initiatief voor de participatie bij beheer en beleid initieel moet uitgaan van de huurders.

Ten aanzien van de informatie - en adviesrecht zijn de volgende onderwerpen aan de huurders geïnformeerd:

- = huuprijsbeleid
- = toewijzings - en verhuurbeleid
- = instandhouden van en treffen van voorzieningen
- = algemene voorwaarden bij standaardhuurovereenkomst
- = relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting

Huurders, leden en overige bewoners kunnen iedere dinsdagavond op het spreekuur van onze secretaris inzage en informatie inwinnen over allerhande (beleids)zaken.

Ultimo 2014 bestaat de Raad van Commissarissen uit 4 personen. Deze zijn allemaal woonachtig in Haften.

Artikel 20 lid 2 van de laatstelijk gewijzigde statuten geeft aan dat "een van hen komt uit de kring van de huurders".

In de samenstelling van het ultimo 2014 uit 4 personen bestaande bestuur is de vertegenwoordiging van de huurders naar kerngebondenheid als volgt samengesteld;

- = 2 lid uit de kern Haften;
- = 0 lid uit de kern Tuil;
- = 1 lid uit de kern Hellouw;

Het andere lid komt niet uit een van de kernen waar De Goede Woning haar bezit heeft.

Artikel 9 lid 1 van de laatstelijk gewijzigde statuten geeft aan dat "ten minste" 2 van de vrijgekomen plaatsen ingenomen dienen te worden door huurders van de woonegelegenheden van de vereniging.

Eind 1993 heeft het bestuur besloten om mee te werken tot het in regionaal verband samen te stellen van een klachtenkommissie. Begin juni 1994 is een convenant hiervan door 6 woningcorporaties bekrachtigd.

Bij het opstellen van een woonvisie van de gemeente Neerijnen is onder andere gewerkt met een klankbordgroep waarin ook huurders van onze woningbouwvereniging zijn vertegenwoordigd.

Huurdersinfo wordt via de website verstrekt.

Huurders worden tevens geïnformeerd bij de sleuteloverdracht.

Er worden door DGWN geen kosten aan huurders(belangen)verenigingen vergoed.

De ledenvergadering en vele individuele gesprekken of bewonersbijeenkomsten geven de nodige inspraak en input.

5: BELEGGINGEN

Sinds maart 2002 heeft de woningbouwvereniging belegd in obligaties:

	Nominaal	Aankoopprijs	Per 31 dec 14	Per 31 dec 13
4,156% Aegon Purp Cum achtg 1995	43.109	40.372	28.383	29.741

Medio maart 2015 zijn deze obligaties verkocht.

6 SPONSORACTIVITEITEN

De corporatie heeft in 2014 niet gesponsord.

7 VERBINDINGEN

Wbv. "De Goede Woning-Neerijnen" is geen verbinding aangegaan en er zijn geen verbinding aanwezig.

8 GOVERNANCE

8.1 Governancecode

Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" onderschrijft de in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties vastgelegde beginselen.

De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie.

In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de Governancestructuur binnen Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen

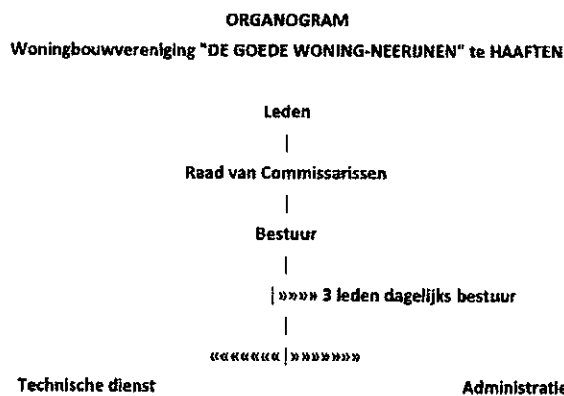
Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" heeft de principes en uitwerkingen zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties in 2012 opgevolgd, met uitzondering van de volgende punten:

punt III 3: Deskundigheid en samenstelling; hiervan is nog geen beleid opgemaakt.

punt III 5: kerncommissie RvC; in 2014 is er nog geen selectie- en remuneratiecommissie ingesteld vanwege de deskundigheid en grootte van de organisatie.

De voltallige raad fungeert als auditcommissie.

8.2 Organisationschema



8.3 Algemene ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering wordt gevormd door de leden van de vereniging. Naast zittende huurders kunnen dit ook niet-huurders zijn.

Conform de Statuten komen aan de Algemene ledenvergadering alle bevoegdheden toe die niet door de wet of Statuten aan andere organen zijn opgedragen.

Op 26 juni 2014 vond de jaarlijkse algemene ledenvergadering plaats. Hierin werd het (financiële) jaarverslag over 2013 goedgekeurd. Tevens ging men akkoord met de herbenoeming van de heer C. Sterrenberg, lid van de Raad van Commissarissen.

8.3.1 Raad van Commissarissen

De raad van Commissarissen bestaat uit 5 personen. 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. In het verslag van de Raad van Commissarissen in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2014 invulling heeft gegeven.

8.4 Het Bestuur

8.4.1 Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- o de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- o strategie
- o de financiering
- o het beleid;
- o de resultatenontwikkeling

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur verschafft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 18 van de statuten van Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" omschreven.

8.4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat uit:

- G.P. van den Anker, voorzitter
- H.J. Klop, secretaris
- C.C. van Velzen, penningmeester
- D. Bambacht, 2e secretaris

Leden van het bestuur worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Na het verstrijken van deze periode kunnen zij worden benoemd voor 2 opeenvolgende perioden van maximaal 4 jaar.

Er is geen portefeuillevdeling binnen het bestuur vastgesteld.

8.4.3 Tegenstrijdige belangen

In 2014 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

8.5 Beleidsdoelstellingen

8.5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur hanteert de volgende doelstellingen:

"het bouwen voor en het verhuren van woningen aan diverse doelgroepen".

8.5.2 Horizontale dialoog

Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen:

- bewoners, zijnde huidige of toekomstige afnemers van onze producten en diensten
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk en regionaal niveau
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid
- collega corporaties

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2014 plaatsgevonden door middel van persoonlijke gesprekken, bewonersavonden en correspondentie.

8.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

8.6.1 Risicobeheersing

Het bestuur van Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder zijn enkele voorbeelden van risico's waar wij mee te maken hebben beschreven. Dit overzicht beoogt geen uitputtende opsomming te geven van alle risico's die voor Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" van belang zijn.

Financiële risico's

Voor onze woningbouwvereniging zijn de belangrijkste financiële risico's de financiering van projecten en de verschuldigde vennootschapsbelasting. Ook de stijging van de gemeente belastingen brengen een financieel risico met zich mee.

Operationele risico's

Gezien de grootte en samenstelling van onze (totale) organisatie zijn de operationele risico's hoog te noemen. De risicoanalyse die de controlerend accountant heeft opgesteld, wordt besproken in het bestuur en de Raad van Commissarissen.

8.6.2 Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten- en regelgeving te voorkomen, danwel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtredingen van wet- en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen" is blootgesteld.

8.7 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van het bestuur. Vanaf 2010 is accountantskantoor BDO benoemd tot extern accountant. Het bestuur en de Raad van Commissarissen maken ieder tenminste éénmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de externe accountant fungeert.

De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

8.8 Visitatie

In de Aedescode is sinds 2007 opgenomen dat alle leden zich eens in de vier jaar laten visiteren. Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" heeft zich in 2011 laten visiteren door een onafhankelijke visitatiecommissie. De visitatie is uitgevoerd door het bureau Raeflex. Het visitatierapport van Raeflex laat zien dat de beoordelingscommissie De Goede Woning met een "bijna voldoende" beoordeelt op het gebied van governance. Uit de visitatie is een aantal aanbevelingen naar voren gekomen welke nu geïmplementeerd dienen te worden. De belangrijkste aanbevelingen zijn hieronder opgesomd:

- het komen tot prestatieafspraken met de Gemeente Neerijnen
- het formaliseren van contacten met stakeholders
- het ontwikkelen van managementinformatie waarop beleid, sturing en toetsing gebaseerd kunnen worden.

9. Verslag Raad van Commissarissen

ALGEMEEN

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

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- kwaliteitsbeleid
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- financieel verslaggevingsproces
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 27 van de statuten van Woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" omschreven.

Er is geen reglement voor de Raad van Commissarissen opgemaakt.

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 toezicht-kader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- het BBSH
- de begroting

TAAK EN WERKWIJZE

Per 31 december 2014 was de Raad van Commissarissen van DGW-N als volgt samengesteld:

Naam	P.v. Hemert	T.v.d. Heuvel	H.v. Herveveld	C.Steenberg
Geboortedatum	1-8-1929	31-8-1959	29-9-1951	16-1-1945
Functie	lid	lid	secretaris	lid
Commissie				
Deskundigheid				financieel
Beroep		chauffeur		
Nevenfuncties				
Benoemd per	1-jan-91	19-dec-03	1-nov-08	27-nov-08
Herbenoeming	2011	2013	2012	2014
Aftredend per	2015	2017	2016	2018
Onafhankelijk				

De heer H. Kaasjager is in 2014 overleden.

Enkele leden van de Raad van Commissarissen zijn langer dan acht jaar lid.

De zittingstermijn langer dan acht jaar is in strijd met de Governance code woningcorporaties.

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake (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 afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van DGW-N:

- overleg met bestuur;
- overleg met externe accountant;

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar een aantal keren bijeen geweest.

Er heeft geen zelfevaluatie plaatsgevonden.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen is frequent afwezig geweest bij vergaderingen.

De vereniging kent geen ondernemingsraad.

Ook een huurdersorganisatie is niet aanwezig.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen en gesproken over de volgende gespreksonderwerpen:

- Goedkeuring jaarverslag 2013
- Goedkeuring jaarrekening 2013
- Goedkeuring begroting 2015 - 2024

ONAFHANKELIJDHEID

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de meerderheid van haar leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk is in de zin van de in de Governance Code

Woningcorporaties bepaling III 2.2 aangeduide criteria.

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen nog geen gedragscode voor haar eigen leden van de Raad van Commissarissen en een gedragscode voor de leden van het bestuur vastgesteld.

In 2014 is geen sprake geweest van {transacties met} tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of het bestuur betrokken waren.

DESKUNDIGHEID EN SAMENSTELLING

In 2014 heeft de Raad van Commissarissen nog geen profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen uitgewerkt.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed Bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur.

In 2014 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

Toelichting WNT

Bestuur

	G.P. van den Anker	H.J. Klop	C.C. van Veizen	D. Bambacht
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 20.833,30	€ 12.271,83	€ 4.310,34	€ 612,37
Belastbare vaste / variabele onkostenvergoedingen	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Full Time WNT Bezoldiging (instelling)	€ 20.883,30	€ 12.321,83	€ 4.360,34	€ 662,37

Bovengenoemde personen vormen het bestuur van De Goede Woning-Neerijnen, en zijn bestuurlijke topfunctionarissen die, op grond van artikel 4.1 van de WNT, onder Wet Normering Topinkomens vallen.

Het bestuur valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 in de bezoldigingsklasse A, zijnde € 82.100. Voor geen van de bestuursleden geldt dat deze norm wordt overschreden.

Raad van commissarissen

	H. Kaasjager	P. van Hemert	T. van de Heuvel	H. van Herreveid	C. Sterrenberg
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 796,08	€ 612,37	€ 862,07	€ 862,07	€ 1.041,66

Bovengenoemde personen vormen de raad van commissarissen van de De Goede Woning-Neerijnen, en zijn topfunctionarissen met toezichhoudende taken. De maximale bezoldiging op basis van de Wet Normering Topinkomens bedraagt resp. 7,5% (voorzitter rvc) en 5% (leden rvc) van de van toepassing zijnde bezoldigingsklasse. Voor geen van deze leden van de raad van commissarissen geldt dat deze norm wordt overschreden.

10: VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Uitvoering gevend aan artikel 35 lid 4 van de statuten verklaart de raad van commissarissen van woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" te Haaften dat dit verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren van de vereniging en van de belangrijkste beslissingen die in 2014 zijn genomen.

Tevens verklaart zij dat alle uitgaven, zoals in deze jaarrekening zijn verwerkt, uitsluitend gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting in de regio waarin de woningbouwvereniging werkzaam is.

Haaften, 10 juni 2015

De raad van commissarissen van woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen"

P. van Hemert (lid)

T. van den Heuvel (lid)

C. Sterrenberg (lid)

H.A. van Herreveld-Vermeulen (secretaris)

11: VERKLARING VAN HET BESTUUR

Eveneens uitvoering gevend aan artikel 35 lid 4 van de statuten verklaart het bestuur van woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen" te Haaften dat dit verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren van de vereniging en van de belangrijkste beslissingen die in 2014 zijn genomen.

Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven, zoals in deze jaarrekening zijn verwerkt, uitsluitend gedaan zijn in het belang van de volkshuisvesting in de regio waarin de woningbouwvereniging werkzaam is.

Haaften, 10 juni 2015

Het bestuur van woningbouwvereniging "De Goede Woning-Neerijnen"

G.P. van den Anker, voorzitter.

C.C. van Velzen, penningmeester

H.J. Klop, secretaris.

D. Bambacht, 2e secretaris

JAARREKENING

BALANS PER 31 december 2014

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013	PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA	€	€	VERMOGEN LANG	€	€
1. Materiële vaste activa			5. Eigen vermogen	85	85
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie woningen	10.927.243	10.496.590	5.1 Overige reserve		
1.2 Commercieel vastgoed in exploitatie woningen	575.141	324.237	Algemene bedrijfsreserve	7.332.402	7.491.985
1.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	0	113.924	Resultaat boekjaar	520.278	-159.583
1.4 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	96.844	69.598	Totaal eigen vermogen	<u>7.852.765</u>	<u>7.332.487</u>
Totaal materiële vaste activa	<u>11.599.228</u>	<u>11.004.348</u>	6. Langlopende schulden		
2. Financiële vaste activa			6.1 Leningen kredietinstellingen	5.207.384	4.127.465
2.1 Belegging op lange termijn	28.383	29.741	6.2 Leningen overheid	60.150	64.346
2.2 Belastinglatentie	3.074	3.074	Totaal langlopende schulden	<u>5.267.534</u>	<u>4.191.811</u>
Totaal financiële vaste activa	<u>31.457</u>	<u>32.815</u>	Totaal vermogen lang	<u>13.120.299</u>	<u>11.524.298</u>
Totaal vaste activa	<u>11.630.685</u>	<u>11.037.163</u>	VLOTTENDE PASSIVA		
VLOTTENDE ACTIVA			7. Kortlopende schulden		
3. Vorderingen			7.1 Schulden aan leveranciers	253.387	437.140
3.1 Huurdebiteuren	12.577	17.741	7.2 Belastingen en premies	10.919	10.155
3.2 Debiteuren gemeente	764	0	7.3 Overlopende passiva	206.909	148.806
3.3 Belastingen en premies	733	0	Totaal kortlopende schulden	<u>471.216</u>	<u>596.101</u>
3.4 Overige vorderingen	9.238	58.477	Totaal vlottende passiva	<u>471.216</u>	<u>596.101</u>
3.5 Overlopende activa	23.790	16.788			
Totaal vorderingen	<u>47.102</u>	<u>93.005</u>			
4. Liquide middelen	1.913.728	990.231			
Totaal vlottende activa	<u>1.960.829</u>	<u>1.083.236</u>			
BALANSTOTAAL	13.591.515	12.120.399	BALANSTOTAAL	13.591.515	12.120.399

WINST - EN VERLIESREKENING

	2014	2013
A. Bedrijfsopbrengsten	€	€
A.1 Huren	3.906.075	3.637.044
A.2 Vergoedingen	32.412	26.408
A.3 Opbrengst woningverkoop	475.892	0
A.4 Overige bedrijfsopbrengsten	174	1.361
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>4.414.552</u>	<u>3.664.813</u>
B. Bedrijfslasten		
B.1 Afschrijvingen	639.340	677.142
B.2 Waardeveranderingen materiële vaste activa	141.776	282.698
B.3 Lonen en salarissen	147.689	147.311
B.4 Sociale lasten	21.654	18.516
B.5 Pensioenlasten	19.246	19.120
B.6 Lasten onderhoud	1.475.946	1.705.643
B.7 Overige bedrijfslasten	1.250.762	824.073
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfslasten	<u>3.696.414</u>	<u>3.674.502</u>
Bedrijfsresultaat	<u>718.138</u>	<u>-9.689</u>
C. Financiële baten en lasten		
C.1 Rentebaten	24.701	36.554
C.2 Rentelasten	221.203	190.431
C.3 Resultaat FVA en effecten	-1.358	3.983
	<hr/>	<hr/>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-197.860</u>	<u>-149.894</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u>520.278</u>	<u>-159.583</u>
D.1 Belastingen	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	520.278	-159.583

KASSTROOM OVERZICHT (indirecte methode)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten:</u>			
Bedrijfsresultaat	520.278	-159.583	
Afschrijvingen	639.340	677.142	
1. Waardeveranderingen mat. vaste activa	141.776	282.698	
<u>Mutatie in vlottende middelen:</u>			
3. - vorderingen	45.904	137.561	
8. - kortlopende schulden	<u>-124.886</u>	<u>41.385</u>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.222.412	979.203	
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten:</u>			
1. Investerings mat. vaste activa	-1.379.650	-366.185	
1. Desinvesterings mat. vaste activa	3.654	0	
2. Mutatie financiële vaste activa	<u>1.358</u>	<u>-3.983</u>	
Kasstroom uit investeringen	-1.374.638	-370.168	
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten:</u>			
7.1 Ontvangst nieuwe langlopende leningen	1.500.000	0	
7.1 Aflossingen langlopende leningen	<u>-424.277</u>	<u>-362.326</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.075.723	-362.326	
Netto kasstroom	<u><u>923.496</u></u>	<u><u>246.708</u></u>	
<u>Verloop liquide middelen:</u>			
Beginsaldo liquide middelen 01.01:	990.231	743.523	
Netto kasstroom	923.497	246.708	
4. Eindsaldo liquide middelen 31.12.:	<u><u>1.913.728</u></u>	<u><u>990.231</u></u>	
Liquide middelen volgens balans	<u><u>1.913.728</u></u>	<u><u>990.231</u></u>	

KENGETALLEN

Bosjaar van 01-01 t/m 31-12	2014	2013	2012	2011	2010
Gegevens woningbezit					
- Woningen en woongebouwen	722	714	720	720	712
Totaal woningen	722	714	720	720	712
- Overige Vhe's * Garages					
Totaal vhe's	722	714	720	720	713
Veranderingen Vhe bezit:					
- Aantal opgeleverd	11	0	0	8	0
- Aantal in aanbouw	0	11	0	0	8
- Aantal verkocht	3	0	0	0	0
- Aantal in ontwikkeling	0	0	0	0	0
- Aantal in sloop	0	-6	0	0	-1
Administratieve wijziging overige vhe's	0	0	0	0	-1
Waarde woningbezit per VHE					
- Verzekerde waarde	n.v.t. [1]	n.v.t. [1]	n.v.t. [1]	n.v.t. [1]	n.v.t. [1]
- WOZ waarde	156.827	170.235	178.214	183.528	186.294
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	6,6	6,7	5,1	6,9	4,9
- Aantal mutaties	48	48	37	50	35
- Huurachterstand in % v/d jaarhuur	0,7	1,0	0,9	1,8	2,1
- Huurderving in % v/d jaarhuur	1,0%	0,4	0,9	0,9	1,0
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	455,45	426,40	402,09	383,06	374,89
- Gemiddelde nettohuurverhoging per 1 juli	4,51%	4,65%	2,30%	1,30%	1,20%
Kwaliteit (per woning)					
- Aantal reparatieverzoeken	1,57	2,56	2,56	2,01	2,11
- Kosten niet planmatig onderhoud	1.104	1.294	1.838	1.018	
- Kosten planmatig onderhoud	940	1.094	762	1.606	
- Totaalkosten onderhoud	2.044	2.388	2.600	2.624	1.814
Financiële continuïteit					
- Solvabiliteit	57,78	60,50	59,46	57,95	54,32
- Liquiditeit	4,16	1,82	1,76	1,07	3,21
- Rentabiliteit eigen vermogen	6,63	-2,18	1,76	6,65	11,82
- Rentabiliteit vreemd vermogen	4,20	3,85	4,17	4,52	5,33
- Rentabiliteit totaal vermogen	5,46	0,25	2,78	5,83	8,63
- Cash-flow per VHE	1.606	725	1.173	1.246	1.619
Balans W&V rekening per woning (x € 1.-)					
- Eigen vermogen *	10.876	10.270	10.406	10.222	9.649
- Totaal opbrengst	6.114	5.133	4.823	4.592	4.557
- Rente & afschrijving	1.192	1.215	1.291	914	871
- Overige bedrijfslasten	4.234	4.198	3.753	3.021	2.920
- Jaarresultaat na belastingen	721	-224	184	680	1.140
Personeelsbezetting					
- Fin. Economische Zaken	0,89	0,89	0,89	0,69	0,90
- Technisch beheer	1,00	1,00	1,00	1,58	1,17
- Wonen	0,78	0,56	0,56	0,46	0,00
Totaal	2,67	2,45	2,45	2,73	2,07

[1] Vanaf 2010 wordt er door de verzekeraar niet meer gewerkt met de term 'verzekerde waarde' maar met een te betalen premie per verhuureenheid.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model van de balans en winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ645.

Algemeen

desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Vergelijkende cijfers

In 2014 is het vastgoed in exploitatie uitgesplitst in commercieel en sociaal vastgoed. De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast.

MATERIËLE VASTE ACTIVA IN EXPLOITATIE EN ACTIVA TEN DIENSTE VAN

De woningen met bijbehorende installaties, garage en aanpassingen zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde of de lagere bedrijfswaarde, verminderd met de daarop toegepaste lineaire afschrijvingen

De gronden zijn eveneens tegen aanschafwaarde opgenomen, maar hierop wordt niet afgeschreven, aangezien grond niet onderhevig is aan slijtage.

De activa ten dienste van de exploitatie worden ook gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde onder aftrek van de lineaire afschrijvingen.

De Goede Woning-Neerijnen kwalificeert haar sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel.

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd:

• bouwkosten woningen	50 jaar
• bouwkosten HAT-woningen	40 jaar
• garage	25 jaar
• cv- en warmwaterinstallaties	20 jaar
• isolatie	10-25 jaar
• kantoorgebouw	50 jaar
• inventaris	20 jaar
• hard- en software	3-5 jaar

Met ingang van boekjaar 2012 is overeenkomstig de nieuwe RJ645 overgegaan op lineaire afschrijving.

BEDRIJFSWAARDE

Tot en met boekjaar 2010 hanteerde Woningbouwvereniging De Goede Woning-Neerijnen (DGWN) het type bezit als product-markt combinaties voor de bedrijfswaarde.

DGWN heeft vanaf het boekjaar 2011 op basis van bestuursbesluit gekozen voor product-markt combinaties per kern. Dit betekent dat DGWN het interne beleid en bedrijfsvoering zal afstemmen op deze product-markt combinaties (samenstelling producten per kern).

Met ingang van 2012 is de bedrijfswaarde berekend met het programma FMP.

BELEGGING OP LANGE TERMIJN

De effecten zijn gewaardeerd tegen de aankoopprijs of tegen de lagere beurskoers per balansdatum.

HUURDEBITEUREN

Deze zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

De overige vorderingen en de overlopende activa zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit bank- en spaartegoeden.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren, indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringensuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

De toevoegingen aan de voorziening onrendabele investeringen gebeuren uiterlijk op het moment van vaststelling van de business case voor het desbetreffende project.

Onttrekkingen aan de voorziening gebeuren zodra er geïnvesteerd wordt.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De leningen zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn geïnd of invorderbaar zijn.

Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij betaald of voorzienbaar zijn.

HUREN

De huuropbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende huren van de 722 verhuureenheden. Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid is op de huren in mindering gebracht.

VERGOEDINGEN

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de nettohuur, verschuldigd zijn voor boilerhuur, ontstopping riolering, portiekverlichting en contributies.

WAARDEVERANDERINGEN

De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardeverandering. Deze bijzondere waardeverandering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde (bedrijfswaarde) in vergelijking met de boekwaarde.

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.

OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

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

RENTEBATEN

De rentebaten bestaan uit de verkregen rentevergoeding op de uitgezette middelen.

RENTELASTEN

De rentelasten bestaan uit de betaalde rente op de leningportefeuille.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

<u>1. Materiële vaste activa</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie woningen en woongebouwen	10.927.243	10.496.590
1.2 Commercieel vastgoed in exploitatie woningen en woongebouwen	575.141	342.500
1.3 Sociaal vastgoed in ontwikkeling	0	113.924
1.4 (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	96.844	69.598
Totaal	<u>11.599.228</u>	<u>11.022.611</u>

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

<u>1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie woningen en woongebouwen</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	16.266.031	15.999.643
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-5.769.441</u>	<u>-4.860.581</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>10.496.590</u>	<u>11.139.062</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	1.183.078	8.240
- Desinvesteringen	-74.263	346.713
- Correctie desinvesteringen vj	70.609	-88.565
- Afschrijvingen	-606.995	-650.712
- Afwaardering ten gevolge van lagere bedrijfswaarde	-141.776	
- Correcties op afschrijvingen incl corr desinvesteringen vj	<u>0</u>	<u>-258.148</u>
Saldo	<u>430.653</u>	<u>-642.472</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	17.374.846	16.266.031
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-6.447.603</u>	<u>-5.769.441</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>10.927.243</u>	<u>10.496.590</u>
1.2 Commercieel vastgoed in exploitatie woningen en woongebouwen		
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	342.500	342.500
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-18.263</u>	<u>-14.507</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>324.237</u>	<u>327.993</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	258.359	0
- Desinvesteringen	0	0
- Correctie desinvesteringen vj	0	0
- Afschrijvingen	-7.455	-3.756
- Correcties op afschrijvingen incl corr desinvesteringen vj	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo	<u>250.904</u>	<u>-3.756</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	600.859	342.500
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-25.718</u>	<u>-18.263</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>575.141</u>	<u>324.237</u>

1.2 Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	456	456
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-456</u>	<u>-456</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings diverse aangebrachte voorzieningen	0	0
- Desinvesteringen	0	0
- Waardeveranderingen	0	0
- Afschrijvingen	0	0
- Correcties op afschrijvingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	456	456
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	<u>-456</u>	<u>-456</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Afschrijvingsmethode en termijnen

Voor een toelichting op de afschrijvingsmethode en termijnen wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling.

Zekerheden

Geen van deze activa zijn als zekerheid gesteld voor opgenomen geldleningen.

Complexindeling

Bij de waardering van de materiële vaste activa wordt onderscheid gemaakt naar soorten activa.

Bedrijfswaarde

De geactualiseerde bedrijfswaarde (incl. de grondwaarde) bedraagt per 31-12-2014: € 15,0 mln. De overwaarde ten opzichte van de boekwaarde per 31-12-2014 ad € 11,6, mln bedraagt € 3,4 mln, oftewel 22,7 %.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is uitgegaan van onderstaande uitgangspunten:

- indeling complexen naar zogenaamde PMC's (marktcomplexen) waarbij gekeken wordt naar de kern waar de woning gelegen is
- het basisjaar is 2014
- afbouw planmatig onderhoud

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is uitgegaan van onderstaande parameters/indexaties:

- huurverhoging 2014 t/m 2017: 4,40%, vanaf 2018: 2%
- huurderiving 0,85%
- variabele lasten 2,0%, vanaf 2018 wordt 3% gehanteerd.
- onderhoud 2015 tm 2019 1,75%-3%. Vanaf 2020 wordt 3% gehanteerd.
- disconteringsvoet 5,25%

Deze parameters zijn ook gehanteerd bij het opstellen van de actuele meerjarenbegroting 2015-2024.

Bedrijfswaarde per 31-12-2014	14.964.691
Bedrijfswaarde per 31-12-2013	<u>21.989.081</u>
	-7.024.390

Deze afname is hoofdzakelijk te verklaren door:

- [1] De extra huurverhoging boven prijsinflatie is in de begroting iets naar beneden bijgesteld. De huurderiving is verhoogt van 0,4% naar 0,85%
- [2] De parameter is t.o.v. 2013 gelijk gebleven (2,0%). De stijging wordt veroorzaakt door de hogere algemene beheerkosten.
- [3] De parameter is t.o.v. 2013 gelijk gebleven (3,0%). De stijging is te wijten aan de actualisatie van de meerjarenonderhoudsbegroting 2013-2022 (t.o.v. 2012-2021).
- [4] Door het inrekenen van de verhuurdersheffing.

Bedrijfswaarde per 31-12-2014

	Bedrijfswaarde	Boekwaarde	Saldo
Haaften	8.191.166	5.615.367	2.575.799
Hellouw	1.729.366	1.246.164	483.222
Tuil	1.945.462	2.087.238	-141.776
Waardenburg	<u>3.098.677</u>	<u>2.695.391</u>	<u>403.286</u>
Totaal	14.964.691	11.644.160	3.320.531

Commercieel Vastgoed

Per balansdatum zijn er 4 verhuureenheden die geclassificeerd zijn als commercieel vastgoed. Dit betreffen 2 woningen aan de Tuilseveldweg en 2 woningen aan de S.C. Barhamstraat. Het commercieel vastgoed is gewaardeerd voor € 455.266,-. De WOZ-waarde voor de Tuilseveldweg bedraagt € 358.000,-. De WOZ-waarde van de S.C. Barhamstraat is nog niet bekend, maar zal naar verwachting niet leiden tot een afwaardering.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed bedraagt ultimo 2014 € 504.523 (2013: € 279.982)

Verzekering

Met ingang van 1 januari 2010 heeft het bestuur gekozen voor Raetsheren van Orde als verzekeraar. Deze verzekeraar hanteert niet het begrip 'verzekerde waarde', maar maakt gebruik van een premie per verhuureenheid.

De premie in 2014 voor verzekering tegen het risico van brand- en stormschade bedraagt € 11,00 per vhe.

Actuele waarde

De waarde van de woningen en woongebouwen bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2014 € 112.602 mln. (waardepeildatum 1 januari 2013).

1.3 Sociaal vastgoed in ontwikkeling	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari :		
- Investerings	113.924	62.765
- Afboeking onrendabele top	0	0
Boekwaarde per 1 januari :	113.924	62.765
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	1.312.288	333.857
- Vrijval voorziening onrendabele investeringen	0	0
- Afboeking onrendabele top	0	-282.698
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-1.426.212	0
	-113.924	51.159
Saldo per 31 december		
- Investerings	0	396.622
- Afboeking onrendabele top	0	-282.698
Boekwaarde per 31 december	0	113.924
<u>Voorziening onrendabele top S.C. Barhamstraat</u>		
Saldo per 1 januari	0	
Bij: Dotatie	0	282.698
Af: afboeking	0	-282.698
Saldo per 31 december	0	0
1.4 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	31-12-2014	31-12-2013
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	146.103	220.533
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-76.505	-152.350
Boekwaarde per 1 januari	69.598	68.183
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	52.137	24.088
- Desinvesteringen	0	0
- Correctie desinvesteringen vj	0	-98.519
- Afschrijvingen	-24.890	-22.674
- Correcties op afschrijving desinvesteringen vj	0	98.519
Saldo	27.247	1.414
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	198.239	146.103
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	-101.395	-76.505
Boekwaarde per 31 december	96.844	69.598
<u>Uitsplitsing van de boekwaarde</u>		
- Kantoor	65.415	
- Inventaris kantoor	31.429	
	96.844	

Sociaal vastgoed d.v. de exploitatie zijn per 31 december 2014 voor € 447.738 verzekerd. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft in 2013 plaatsgevonden

2. Financiële vaste activa	31-12-2014	31-12-2013
Deze post is als volgt samengesteld		
2.1 Beleggingen op lange termijn	28.383	29.741
2.2 Belastinglatentie	3.074	3.074
Totaal	31.457	32.815
2.1 Beleggingen op lange termijn	31-12-2014	31-12-2013
- Effectenportefeuille Rabobank	28.383	29.741
Saldo per 31 december	28.383	29.741
2.2 Belastinglatentie	31-12-2014	31-12-2013
- Belastinglatentie begin boekjaar	3.074	3.074
- Mutatie	0	0
Saldo per 31 december	3.074	3.074

De actieve belastinglatentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de waardering van de leningen o/g (fiscaal disagio“).

Uitimo boekjaar 2014 heeft De Goede Woning-Neerijnen voor een bedrag van circa 12,3 miljoen aan compensabele verliezen. De Goede Woning heeft eind 2014 geen tax planning waardoor het eind 2014 niet mogelijk is om een inschatting te maken van de te realiseren toekomstige fiscale winsten. Vanwege deze reden heeft De Goede Woning-Neerijnen eind 2014 geen belastinglatentie opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen	31-12-2014	31-12-2013
3.1 Huurdebiteuren	12.577	17.741
3.2 Debiteuren gemeente	764	0
3.3 Belastingen en premies	733	0
3.4 Overige vorderingen	9.238	58.477
3.5 Overlopende activa	23.790	16.788
Totaal	47.101	93.005

De specificatie is als volgt:

3.1 Huurdebiteuren	31-12-2014	31-12-2013
Huurachterstand zittende huurders	27.824	26.500
Huurachterstand vertrokken huurders	10.130	11.071
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-25.377	-19.830
Totaal huurdebiteuren per 31-12	12.577	17.741

De uitsplitsing naar tijdsduur en aantal huurders is als volgt:

Aantal maanden huurachterstand	Aantal huurders		Bedragen	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
tot 1 maand	26	34	9.612	13.347
1 tot 2 maanden	7	10	6.269	8.066
2 tot 3 maanden	1	3	1.453	3.602
3 tot 4 maanden	3	2	4.894	2.913
4 maanden of meer	2	3	5.596	9.643
Totaal	39	52	27.824	37.571

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt voor 2014: 0,70 % (2013: 1,04 %).

De huurachterstand ingedeeld naar wijze van invordering is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013
Achteraf / te late betaling	16.434	14.115
Betalingsafspraken	0	5.545
In handen van deurwaarder	21.520	17.911
Totaal	37.954	37.571

In dit overzicht is nog geen rekening gehouden met de huurbedragen welke ultimo van het boekjaar aan de deurwaarder zijn voldaan.

Voorziening voor dubieuze debiteuren

Voor het risico van wanbetaling door de huurdebiteuren is een voorziening gevormd.

Saldo per 1 januari	19.830	22.900
Af: Afboeking oninbare vorderingen	1.042	-10.736
Bij: Dotatie	4.505	7.666
Saldo per 31 december	25.377	19.830

3.2 Debiteuren gemeente	31-12-2014	31-12-2013
- Te ontvangen bijdragen	764	0
Totaal	764	0

3.3 Belastingen en premies	31-12-2014	31-12-2013
- SPW premie	733	0
Totaal	733	0

3.4 Overige vorderingen	31-12-2014	31-12-2013
- Schadevergoeding huurder	2.164	0
- borg Van Rijnsbergen	0	70
- Vooruit ontvangen facturen	1.069	25.387
- Waterschapslasten verkochte woning	267	0
- Overige debiteuren	5.738	33.020
Totaal	9.238	58.477

3.5 Overlopende activa	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
- Rente tegoeden	23.790	16.788
Totaal	<u>23.790</u>	<u>16.788</u>
4. Liquide middelen	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
- Rekening courant banken	47.660	13.738
- Spaarrekeningen	1.866.068	976.493
Totaal	<u>1.913.728</u>	<u>990.231</u>

VERMOGEN LANG

5. Eigen vermogen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Saldo per 1 januari	7.332.486	7.492.069
- Jaarresultaat	<u>520.278</u>	<u>-159.583</u>
Saldo per 31 december	<u>7.852.765</u>	<u>7.332.486</u>

Verwezen wordt naar de toelichting welke is gegeven onder de post "toerekening jaarresultaat".

6. Voorzieningen

Voorziening onrendabele top S.C. Barhamstraat

Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Dotatie	0	282.698
Af: afboeking	<u>0</u>	<u>-282.698</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Langlopende schulden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
6.1 Leningen kredietinstellingen	5.207.384	4.127.465
6.2 Leningen overheid	<u>60.150</u>	<u>64.346</u>
Totaal	<u>5.267.534</u>	<u>4.191.811</u>

6.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Saldo per 1 januari	<u>4.127.465</u>	<u>4.485.870</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	1.500.000	0
- Reguliere aflossingen	<u>-420.081</u>	<u>-358.405</u>
Saldo mutaties	<u>1.079.919</u>	<u>-358.405</u>
Saldo per 31 december	<u>5.207.384</u>	<u>4.127.465</u>

6.2 Leningen overheid

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	<u>64.346</u>	<u>68.267</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Nieuwe leningen	0	0
- Reguliere aflossingen	<u>-4.196</u>	<u>-3.921</u>
Saldo mutaties	<u>-4.196</u>	<u>-3.921</u>
Saldo per 31 december	<u>60.150</u>	<u>64.346</u>

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2014 circa 4,02 % (2013: 4,32 %).

De leningen van de kredietinstellingen worden op basis van het annuïteitensysteem of ineens afgelost (fixe leningen). Er zijn geen leningen hypothecair bezwaard.

Het aflossingsbestanddeel zal het komende jaar circa € 429.800,= bedragen.

De gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt 16,8 jaar.

Het schuldrestant van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar is € 4.435.437

Er heeft dit jaar bij geen enkele lening renteconversie plaatsgevonden.

Van het bedrag aan leningen ultimo 2014 (€5,3 mln.) is door het WSW voor € 5,2 mln. borging verstrekt.

VLOTTENDE PASSIVA

<u>7. Kortlopende schulden</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
7.1 Schulden aan leveranciers	253.387	437.140
7.2 Belastingen en premies	10.919	10.155
7.3 Overlopende passiva	<u>206.909</u>	<u>148.806</u>
Totaal	<u>471.215</u>	<u>596.101</u>

De specificatie van deze posten is als volgt:

<u>7.1 Schulden aan leveranciers</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
- Diverse crediteuren	<u>253.387</u>	<u>437.140</u>
Totaal	<u>253.387</u>	<u>437.140</u>
<u>7.2 Belastingen en premies</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
- Loonheffing december	8.629	7.482
- SPW pensioenpremies	<u>2.290</u>	<u>2.673</u>
Totaal	<u>10.919</u>	<u>10.155</u>
<u>7.3 Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
- Niet vervallen rente leningen	88.294	97.777
- Vooruitontvangen huren	23.743	22.473
- Vooruitontvangen subsidie Provincie Gelderland	63.624	0
- Reservering vakantiedagen	0	2.024
- Reservering accountantskosten	18.000	18.000
- Advieskosten	3.025	0
- Rente en aflossing geldlening Gemeente	8.533	8.533
- Rente- en bankkosten	475	0
- Overige algemene kosten	<u>1.216</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>206.909</u>	<u>148.806</u>

Niet uit de balans blijvende informatie

Obligo's.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft een groot deel van de langlopende geldleningen gegarandeerd. Op grond van deze garantieovereenkomst is WBSG verplicht een obligo aan te houden van 3,85% van het schuldrestant waarvoor het WSW zich heeft borggesteld. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Voorziening jubilea

Voor eventuele uitkeringen in verband met jubilea is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Dit vanwege het beperkte aantal medewerkers. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Aangegane verplichtingen.

In verband met het project renovatie Rijweg is een verplichting aangegaan met WD bouwkostenadvies BV ad. € 33.880,= (incl btw) voor advisering bouw en voorbereiding ontwikkelings-traject, totale bouwbegeleiding en nazorg. Het schuldrestant ultimo 2014 bedraagt € 18.755,=

Volmacht WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2013 € 112 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 01-01-2012). € 0 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

A. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

<u>A.1 Huren</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Te ontvangen nettohuur:		
woningen en woongebouwen	3.946.026	3.653.424
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	-35.562	-18.999
- wegens oninbaarheid	-4.389	2.619
	<u>-39.951</u>	<u>-16.380</u>
Totaal	<u>3.906.075</u>	<u>3.637.044</u>

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :

- de huurverhogingen per 1 juli 2014 inkomensafhankelijk gemiddeld 4,51% en per 1 juli 2013 4,65 %
- huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen in het boekjaar
- het toepassen van huurharmonisatie bij mutatiewoningen

De huurderving bedraagt 1,02 % (2013: 0,45 %) van de te ontvangen huur.

<u>A.2 Vergoedingen</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten	32.806	26.532
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	-394	-124
	<u>-394</u>	<u>-124</u>
	1,0%	
Totaal	<u>32.412</u>	<u>26.408</u>

De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de "kale" huurprijs betalen voor leveringen en diensten. De vergoedingsderving in 2014 bedraagt 1,21 % (2013: 0,47%) van de te ontvangen vergoedingen.

<u>A.3 Opbrengst woningverkopen</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Verkoop woningen	479.546	0
- Af: boekwaarde woningen	-3.654	0
Totaal	475.892	0
<u>A.4 Overige bedrijfsopbrengsten</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Overige bedrijfsopbrengsten	174	1.361
Totaal	174	1.361

B. BEDRIJFSLASTEN

<u>B.1 Afschrijving op materiele vaste activa</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Afschrijving sociaal vastgoed in exploitatie woningen en woongebouwen	614.450	854.468
- Afschrijving (on)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	24.890	22.674
Totaal	639.340	677.142
<u>B.2 Waardeverandering vaste activa</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Afboeking onrendabele top S.C. Barhamstraat	0	282.698
- Afboeking onrendabele top bestaand woningbezit	141.776	0
Totaal	141.776	282.698
<u>B.3 Lonen en salarissen</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Bruto salarissen	147.689	147.311
Totaal	147.689	147.311
<u>B.4 Sociale lasten</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Sociale lasten	21.654	18.516
Totaal	21.654	18.516
<u>B.5 Pensioenlasten</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
- Pensioenlasten	19.246	19.120
Totaal	19.246	19.120

Ultimo 2014 zijn er evenals ultimo 2013 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2014 € 19.246 (2013: € 19.120).

De pensioenregeling van De Goede Woning-Neerijnen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht, gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder De Goede Woning-Neerijnen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2014 volgens opgave van het fonds 114%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door de hogere toekomstige premies.

Personele bezetting

Ultimo dit boekjaar bestaat de totale personeelsformatie gemiddeld uit 2,4 medewerkers (2013: 2,45), gebaseerd op aantal fte.

B.6 Lasten onderhoud	2014	2013
- Onderhoudslasten	1.475.946	1.705.643
	<u>1.475.946</u>	<u>1.705.643</u>

Totaal	1.475.946	1.705.643
---------------	------------------	------------------

Specificatie van de onderhoudslasten	2014	2013
- Reparatie onderhoud	348.908	339.941
- Mutatie onderhoud	383.634	518.219
- Planmatig onderhoud	678.868	781.436
- Serviceonderhoud	64.537	66.048
Totaal onderhoudskosten	<u>1.475.946</u>	<u>1.705.643</u>

B.7 Overige bedrijfslasten	2014	2013
1. Overige personeelskosten	19.527	14.784
2. Huisvestingskosten	15.930	16.783
3. Bestuurskosten	1.497	1.635
4. Algemene kosten	207.641	175.208
5. Belastingen	414.334	410.090
6. Verzekeringen	7.752	7.847
7. Overige directe exploitatielasten	20.430	18.866
8. Bijdrage CFV saneringssteun	144.228	162.000
9. Verhuurdersheffing	419.423	16.860
Totaal	1.250.762	824.073

De specificatie van de accountantskosten over het boekjaar 2014 en 2013, welke onder punt 4 algemene kosten zijn opgenomen, luidt:

1 BDO Audit & Assurance BV, controle van de jaarrekening	14.992	18.253
2 BDO Audit & Assurance BV, controle dVt	10.653	2.178
3 BDO Audit & Assurance BV, advies	0	540
4 BDO Accountants & Belastingadviseurs BV, fiscale adviesdiensten	11.017	3.933
5 BDO Accountants & Belastingadviseurs BV, andere niet controle diensten (stelpost)	0	2.111
Totaal	36.662	27.015

Voor de toelichting op de WNT-gegevens van het bestuur en de raad van commissarissen verwijzen wij naar de overige gegevens

C. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

C.1 Rentebaten	2014	2013
Financiële vaste activa		
- Toegevoegde rente MVA ten dienste van		
- Rente van beleggingen op lange termijn	1.782	1.778
Liquide middelen		
- Rente op uitgezette middelen	22.840	15.478
Vorderingen		
- Rente op overige vorderingen	78	19.298
Totaal	24.701	36.554
C.2 Rentelasten	2014	2013
Langlopende schulden		
- Rente leningen overheid	4.336	4.612
- Rente leningen kredietinstellingen	216.867	185.819
Kortlopende schulden		
- Rente overige schulden	0	0
Totaal	221.203	190.431
C.2 Resultaat FVA en effecten	2014	2013
- Resultaat boekjaar	-1.358	3.983
Totaal	-1.358	3.983
D.1 Belastingen	2014	2013
- Vennootschapsbelasting boekjaar	0	0
- Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
	0	0

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen 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 winstbestandelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25 %. Een afwijkende effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie, de waardering van latenties en fiscaal vrijgestelde winstbestandelen.

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers.

Gedurende het verslagjaar 2014 had Wbv. De Goede Woning gemiddeld 2,4 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal full time equivalenten.

Bestuur en Raad van Commissarissen

De lasten ter zake van de bezoldiging van het Bestuur bedraagt:

Toelichting WNT

Bestuur

	G.P. van den Anker	H.J. Klop	C.C. van Velzen	D. Bambracht
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 20.833,30	€ 12.271,83	€ 4.910,34	€ 612,37
Belastbare vaste / variabele onkostenvergoedingen	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Full Time WNT				
Bezoldiging (instelling)	€ 20.883,30	€ 12.321,83	€ 4.960,34	€ 662,37

Bovengenoemde personen vormen het bestuur van De Goede Woning-Neerijnen, en zijn bestuurlijke topfunctionarissen die, op grond van artikel 4.1 van de WNT, onder Wet Normering Topinkomens vallen. Het bestuur valt in de Regelling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 in de bezoldigingsklasse A, zijnde €82.100. Voor geen van de bestuursleden geldt dat deze norm wordt overschreden.

Raad van commissarissen

	H. Kaasjager	P. van Hemert	T. van de Heuvel	H. van Herreveld	C. Sterrenberg
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 796,08	€ 612,37	€ 862,07	€ 862,07	€ 1.041,66

Bovengenoemde personen vormen de raad van commissarissen van de De Goede Woning-Neerijnen, en zijn topfunctionarissen met toezichthoudende taken. De maximale bezoldiging op basis van de Wet Normering Topinkomens bedraagt resp. 7,5% (voorzitter rvc) en 5% (leden rvc) van de van toepassing zijnde bezoldigingsklasse. Voor geen van deze leden van de raad van commissarissen geldt dat deze norm wordt overschreden.

GEGEVENS

1. Toerekening jaarresultaat

Resultaat

2014

2013

520.278

-159.583

In afwachting van goedkeuring van de Raad van Commissarissen is het positieve resultaat over het boekjaar 2014 gedoteerd aan het eigen vermogen.

2. Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die op deze plaats vermeld dienen te worden.