

# Jaarverslag

---

## *Woongoed Zeeuws-Vlaanderen*



2012

---

## JAARVERSLAG 2012

|                                                        |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Statutaire naam                                        | Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen                                                                                                                                |
| Gemeente waar de instelling is gevestigd               | Terneuzen                                                                                                                                                           |
| Adres                                                  | Communicatielaan 2 Terneuzen<br>Postbus 269<br>4530 AG Terneuzen<br><br>Publieksbalie Axel<br>Markt 1 Axel<br><br>Publieksbalie Oostburg<br>Nieuwstraat 22 Oostburg |
| E-mail adres                                           | info@woongoedzvl.nl                                                                                                                                                 |
| Internet adres                                         | www.woongoedzvl.nl                                                                                                                                                  |
| Telefoonnummer                                         | 0115 – 63 60 00                                                                                                                                                     |
| Faxnummer                                              | 0115 – 63 60 99                                                                                                                                                     |
| Datum van oorspronkelijke oprichting                   | 25 oktober 1947                                                                                                                                                     |
| Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten | 9 april 1948, nr. 58                                                                                                                                                |
| Inschrijving Kamer van Koophandel                      | Handelsregister nr. 21.013149                                                                                                                                       |
| Aangesloten bij                                        | Aedes                                                                                                                                                               |

## **INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2012**

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Verklaring van de Raad van Commissarissen | 04 |
| Verklaring van de directeur/bestuurder    | 05 |
| Een woord vooraf                          | 06 |

### **BESTUUR & TOEZICHT**

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| I   | Verslag van het bestuur                | 10 |
| II  | Governanceverslag                      | 18 |
| III | Verantwoording Raad van Commissarissen | 21 |
| IV  | Organisatie en personeel               | 29 |

### **VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2012**

|     |                                                 |    |
|-----|-------------------------------------------------|----|
| I   | Kengetallen over de afgelopen 3 jaar            | 34 |
| II  | Verhuur en verkoop                              | 35 |
| III | De kwaliteit van het woningbezit                | 42 |
| IV  | Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid | 50 |
| V   | Wonen en Zorg                                   | 53 |
| VI  | Het waarborgen van de financiële continuïteit   | 56 |
| VII | Leefbaarheid                                    | 60 |

### **JAARREKENING 2012**

|     |                              |     |
|-----|------------------------------|-----|
| I   | Balans                       | 64  |
| II  | Winst- en verliesrekening    | 66  |
| III | Kasstroomoverzicht 2011-2012 | 67  |
| IV  | Algemene Toelichting         | 68  |
|     | Overige gegevens             | 108 |

### **CONTROLEVERKLARING**

## VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit jaarverslag is de jaarrekening van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen opgenomen zoals deze door de directie is opgemaakt. De jaarrekening 2012 is door PriceWaterHouseCoopers Accountants N.V. onderzocht en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan deze jaarrekening. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het

bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

De Raad van Commissarissen heeft de heer L.G. Urgel per 1 januari 2012 aangesteld als statutair bestuurder ad interim.

Aldus getekend door de Raad van Commissarissen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen op 17 mei 2013.

Mr. J.M.E. Seijdlitz, voorzitter

G.L.C. Lernout, commissaris

A.A.J. Huijsmans, vicevoorzitter

M.Th.J.M. van Lith MPM, commissaris

H.A. Enkelaar, commissaris

## VERKLARING VAN DE DIRECTEUR/BESTUURDER

Per 1 januari 2012 is ondergetekende door de Raad van Commissarissen benoemd tot bestuurder. De functie wordt op interim-basis ingevuld.

Het verslag, zoals dat aan u is voorgelegd, geeft een getrouw beeld van zowel het functioneren als van de financiële positie van onze stichting. Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in de regio Zeeuws-Vlaanderen, conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Het BBSH bevat regels waarin woningcorporaties (en gemeentelijke woningbedrijven) zich moeten houden. Volgens het BBSH dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te

liggen. Het BBSH noemt zes prestatievelden waarop de corporaties verantwoordelijkheid dragen:

- passend huisvesten van de doelgroep;
- kwalitatief in stand houden van het woningbezit;
- betrekken van bewoners bij beleid en beheer;
- waarborgen van de financiële continuïteit;
- bevorderen van de leefbaarheid in wijken en buurten;
- bijdragen aan de combinatie wonen en zorg.

Deze onderwerpen komen ook aan de orde in ons volkshuisvestingsverslag.

Terneuzen, 7 mei 2013

L.G. Urgel  
Bestuurder a.i.

## Een woord vooraf

*Met het jaarverslag dat voor u ligt, legt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verantwoording af aan haar belanghouders over de activiteiten, bestede middelen en behaalde resultaten. Verder geven we een beeld van onze belanghouders en de terreinen waarop wij samenwerken.*

## Samen Bouwen

Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen stond het jaar 2012 in het teken van Samen Bouwen, de gezamenlijke strategische visie van de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties. De belangrijkste inzet is dat wij gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de sociale volkshuisvestelijke opgave in Zeeuws-Vlaanderen.

Het motto van de corporaties is Samen Bouwen. Als maatschappelijk gedreven ondernemingen willen we onze bijdrage leveren aan het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Om deze ambitie waar te maken is intensieve samenwerking nodig. In 2012 zijn Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een onderzoek gestart naar de haalbaarheid om te fuseren tot één woningcorporatie. Deze onderzoeksfase wordt begin 2013 afgerond. Naast de fusieverkenning met Clavis, streven we naar een hechte samenwerking met Woonstichting Hulst.

Het speelveld voor de corporaties wijzigt in de komende jaren ingrijpend door veranderende maatschappelijke opgaven en nieuw overheidsbeleid. Als gevolg van verschillende overheidsmaatregelen zijn de financiële middelen beperkter dan voorheen. Dat dwingt soms tot moeilijke keuzes. Deze keuzes zijn verwoord in de strategische visie en uitgewerkt in het strategisch plan.

In een krimpgebied als Zeeuws-Vlaanderen staan de drie corporaties voor de bijzondere opgave om zich

continu aan te passen aan de veranderende demografische omstandigheden. Een van de belangrijkste zaken die we doen, is dan ook continu de woningmarkt monitoren, en in het bijzonder de sociale woningmarkt.

Om hieraan goed vorm te kunnen geven, vinden wij het van belang hierin samen op te trekken met de andere corporaties in de regio.

Belangrijke aandachtspunten van het afgelopen jaar waren de steeds wijzigende omstandigheden waaronder de corporaties hun maatschappelijke taak dienden te verrichten. Waren er eerst de perikelen rond corporaties die zich in de financiële problemen gewerkt hadden, of anderszins in de problemen kwamen. Daarna kwamen de bezuinigingsvoorstellen van kabinet Rutte I, het zogenaamde Lente-akkoord. Bij het aantreden van de nieuwe regering, Rutte II, leidden de nieuwe bezuinigingsvoorstellen tot grote consternatie in en buiten de sector. Wij kunnen stellen dat de omgeving van de woningcorporaties nog nooit zo turbulent is geweest als het afgelopen jaar en nu. Niet alleen door de marktontwikkelingen, maar ook door de politieke ontwikkelingen.

Desondanks is het een vruchtbaar jaar geweest, waarin we de stappen hebben kunnen zetten om met de gemeenten en de zorginstellingen in onze regio een stap voorwaarts te maken. Ongetwijfeld moeten hierin nog veel stappen gezet worden om ook met hen uit de onzekere situatie, die ook gemeenten en maatschappelijke organisaties omgeeft, te komen. Daaraan geven wij gestaag vorm, en wij danken dan ook de vele organen en organisaties om ons heen, die ons scherp houden in ons streven om ook voor de toekomst sociale huisvesting te kunnen bieden aan hen die dat nodig hebben.

Als afsluiting een welgemeend woord van dank aan al onze medewerkers voor hun inzet in het afgelopen jaar.

### **Wat gaan we in 2013 doen?**

We blijven ons volledig inzetten voor onze kerntaak: mensen huisvesten in een prettige woning en een veilige woonomgeving. Specifiek hen die daarbij extra hulp nodig hebben.

Samen met onze belanghouders werken we aan de realisatie van de doelen uit onze strategische visie.

Heeft u na het lezen van het jaarverslag nog vragen of opmerkingen? Neem dan contact met ons op via het directie-secretariaat.

Het jaarverslag verschijnt zowel in gedrukte vorm, als op onze website [www.woongoedzvl.nl](http://www.woongoedzvl.nl)

Leo Urgel  
Bestuurder a.i.





# **BESTUUR & TOEZICHT**

## I. VERSLAG VAN HET BESTUUR

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

- de realisatie van de doelstelling van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van de deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak 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 de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen omschreven.

### **Visie:**

#### **Samen voor de sociale volkshuisvestelijk opgave in Zeeuws-Vlaanderen**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis hebben, in nauw overleg met Woonstichting Hulst, een strategische visie ontwikkeld op de sociale volkshuisvesting in Zeeuws-Vlaanderen. De belangrijkste inzet is dat de woningcorporaties gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen voor de sociale volkshuisvestelijke opgave in Zeeuws-Vlaanderen.

De visie is gericht op een duurzame toekomst, waar betrokkenheid de basis is van samenwerking met alle belanghouders. Met alle belanghouders uit de sectoren overheid, zorg, welzijn en maatschappelijke opvang, onderwijs en kinderopvang zijn gesprekken gevoerd. Deze gesprekken hebben veel bruikbare informatie opgeleverd, die – voor zover mogelijk – is verwerkt in de strategische visie.

Vervolgens hebben wij samen met Clavis de strategische visie vertaald in een strategisch plan. Hieruit kwam naar voren dat fusie de beste kansen biedt om de strategische visie vorm te geven. Van corporaties wordt niet alleen de zorg voor voldoende kwalitatieve en bereikbare woningen verwacht, maar ook het investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Doordat we de krachten bundelen, kunnen we deze opgave nu en in de toekomst beter aan. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen kan de trek naar de grotere kernen beter aan. Clavis kan de herstructurering in de kern Terneuzen beter aan.

### **Werkgebied**

Ons werkgebied is Zeeuws-Vlaanderen, een groot en relatief dunbevolkt gebied. Beleidsafstemming met andere delen van Zeeland, West-Brabant en de Vlaamse provincies, is nodig om de samenhang met de omgeving te bevorderen en de aantrekkelijkheid van Zeeuws-Vlaanderen als woon- en werkgebied te vergroten.

We zijn een maatschappelijk gedreven onderneming en willen ons beïnvloedbaar opstellen naar onze belanghouders.

Een gezonde financiële bedrijfsvoering is nodig om maximaal maatschappelijk rendement te kunnen behalen.

### **Missie**

*Onze hoofddoelstelling is ervoor te zorgen dat mensen in Zeeuws-Vlaanderen plezierig kunnen wonen, in een prettige en veilige woonomgeving,*

*die aansluit bij individuele woonwensen. We richten ons in eerste instantie op mensen met een laag inkomen en kwetsbare groepen die moeilijk zelf in goede woonruimte kunnen voorzien.*

## **Beleid en strategie**

### **Algemeen**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen is een maatschappelijk ondernemer in Zeeuws-Vlaanderen. Dit betekent dat wij koersen op het realiseren van het maximaal maatschappelijk rendement in deze regio. Om dit doel te realiseren zoeken we samenwerking met onze maatschappelijke partners.

### **Verhuur, verkoop en prijzen**

Beleidsdoelstelling:

- Passende huisvesting voor de doelgroepen in een leefbare buurt;
- Teneinde integratie van de doelgroepen in de buurt cq. dorp te bewerkstelligen richten wij ons op de gehele woonmarkt;
- De prijzen en voorwaarden die worden gehanteerd staan in goede verhouding met de kwaliteit van het aanbod.

Strategie:

Lagere inkomens: Onze woningvoorraad bereikbaar voor huishoudens uit de lagere inkomensgroepen neemt de komende jaren licht af. Het blijft mogelijk de primaire doelgroep te bedienen.

Kwetsbare groepen: in overleg met de zorgverleners stellen we de behoefte aan woonruimte vast.

Middeninkomens: de corporatie mag in beginsel geen sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen boven de toewijzingsgrens. Dit betekent dat deze groep meer aangewezen is op koopwoningen. Deels door verkoop van eigen bezit wordt aan de vraag voldaan.

Senioren: omdat deze doelgroep tot de belangrijkste gaat horen wordt prioriteit gegeven aan de huisvesting van deze groep. Dit gebeurt veelal in samenspraak met zorgaanbieders.

Jongeren: jongeren hebben een specifieke huisvestingsvraag waarvoor wij ons verantwoordelijk voelen. We willen voldoende geschikte woonruimte aanbieden voor zowel de reguliere

woningmarkt als voor jongeren die ondersteuning nodig hebben. Dit wordt meegenomen bij de op te stellen wensenportefeuille.

### **Milieu**

Het milieubeleid is gericht op:

- optimale zorgvuldigheid voor het milieu. Dit om de nadelige gevolgen tot een aanvaardbaar niveau te beperken.
- Energiebesparing waardoor de woonlasten beperkt worden.

Strategie:

Het 'antwoord aan de samenleving' van brancheorganisatie Aedes vormt de basis van het beleid voor duurzaam bouwen en zuinig energiebeleid. Door aanpassing van de bestaande woningen, leveren we een bijdrage aan het terugdringen van het gasverbruik. Bij renovatie is een 'labelsprong' van tenminste twee niveaus uitgangspunt. Bij nieuwbouw, herstructurering en onderhoud, krijgt ons duurzaamheidsbeleid vorm bij de keuze van architectuur, materiaal en stedenbouwkundige invullingen.

### **Kwaliteit**

We willen ons onderscheiden door het bieden van kwaliteit.

Strategie:

Wij conformeren ons aan de bedrijfscodex Woningcorporaties. Daarnaast zijn we lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Daarmee wordt de kwaliteit van alle diensten door de ogen van de huurder bekeken en gemeten.

Het KWH controleert continu of we nog voldoen aan de kwaliteitseisen. Zo blijven we alert op het verbeteren van onze dienstverlening.

Tevens doen we zelf onderzoek naar de kwaliteit van onze dienstverlening.

### **Leefbaarheid**

Het realiseren van een door de bewoners als plezierig ervaren woning en woonomgeving.

Strategie:

De verschillende onderwerpen die bij dit thema horen zijn benoemd. Tevens is aangegeven welke verantwoordelijkheid wij daarbij willen en kunnen dragen.

### **Financieel economisch**

Het financieel economisch beleid van de organisatie kenmerkt zich door het streven naar continuïteit van de onderneming om de kerntaak optimaal uit te voeren.

Strategie

- De continuïteit wordt gewaarborgd met een loan to value van max. 75%.
- Om de betrouwbaarheid van de organisatie naar leveranciers toe te waarborgen, dient er gelijkwaardigheid te bestaan in de verhouding korte termijn activa en korte termijn passiva. Dit betekent een current ratio van minimaal 1,0.
- Maatschappelijk investeren betekent dat dit niet altijd vanuit financieel perspectief rendeert. Daardoor is het noodzakelijk dat de onrendabele investeringen gedekt worden door aanvullende activiteiten of diensten.

### **Onderhoud**

Het onderhoud is erop gericht de woningen in een goede technische staat te houden.

Strategie:

Onze woningvoorraad zodanig samenstellen en onderhouden dat een optimale product-markt-combinatie wordt bereikt.

### **Productontwikkeling**

De woonconsument optimale keuzevrijheid bieden op het gebied van wonen.

Strategie:

Voortdurend marktonderzoek is nodig om te bepalen of de optimale product-marktcombinatie aanwezig is. In het strategisch voorraadbeleid is aangegeven dat onze woningvoorraad niet optimaal matcht met de vraag. Er zijn te veel eengezinswoningen en te weinig

moderne seniorenwoningen. Het beleid is om onze woningvoorraad in evenwicht te brengen met de toekomstige vraag.

### **Strategisch kader**

In 2012 stonden de volgende uit de visie afgeleide thema's centraal:

1. Dienstverlening aan onze huurders
  - 1.1. Klantgericht
  - 1.2. Vrije keuze, ook in de zorg
2. Woonlasten
3. Transformatie
  - 3.1. Integrale wijk-, dorps- en kernvisies
  - 3.2. Portefeuillestrategie en kernvoorraad
4. Prettige en veilige woon- en leefomgeving
5. Maatschappelijk ondernemen
  - 5.1. Prestatieafspraken en regionale woonvisie
  - 5.2. Strategische samenwerking
  - 5.3. Maatschappelijke inbedding
  - 5.4. Duurzaamheid
  - 5.5. Huurders- en Bewonersparticipatie
  - 5.6. De directe omgeving
  - 5.7. Uitgangspunten financiële continuïteit
  - 5.8. Organisatie

De uitwerking van de thema's vindt u in het volkshuisvestingsverslag

### **Verantwoording belanghouders**

Voor de realisatie van onze doelstellingen, is intensieve samenwerking met stakeholders van groot belang. We maken geen onderscheid tussen belanghouders in de zin van meer of minder belangrijk. Wel is de relatie met de ene groep belanghouders intensiever dan met de andere.

## Overzicht belanghouders

(\* Het contact met een aantal belanghouders lichten wij nader toe)

| Belanghouder                                        | Overlegvorm                                                 | Belangrijkste onderwerpen                                                                          |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeenten</b>                                    |                                                             |                                                                                                    |
| Hulst                                               | Bestuurlijk overleg<br>Ambtelijk overleg                    | Projecten, Huisvesting<br>asielzoekers                                                             |
| Sluis                                               | Bestuurlijk overleg<br>Ambtelijk overleg                    | Aantrekkelijk Oostburg,<br>Projecten, Huisvesting<br>asielzoekers                                  |
| Terneuzen                                           | Bestuurlijk overleg<br>Ambtelijk overleg<br>Stadstafel Axel | Projecten, huisvesting<br>asielzoekers<br>project 'Blij met mijn Wijk'<br>Ontwikkelingen kern Axel |
| <b>Zorg</b>                                         |                                                             |                                                                                                    |
| Zorgsaam Zeeuws-Vlaanderen                          |                                                             |                                                                                                    |
| SVRZ                                                |                                                             | Woningtoewijzing<br>(voorkeursrecht)                                                               |
| SOKA                                                |                                                             | Nieuwbouw 't Verlaet                                                                               |
| Stichting Tragel                                    |                                                             | Huisvesting cliënten                                                                               |
| Het Gors                                            |                                                             | Huisvesting cliënten                                                                               |
| Emergis                                             |                                                             | Huisvesting cliënten                                                                               |
| Juvent                                              |                                                             | Huisvesting cliënten                                                                               |
| St. Curamus                                         |                                                             | Huisvesting cliënten                                                                               |
| St. Woonzorg West Zeeuws-<br>Vlaanderen             |                                                             | Nieuwbouwproject De Burght<br>Nieuwbouwproject Breskens                                            |
| St. De Okkernoot                                    |                                                             | Nieuw- en verbouwproject                                                                           |
| St. Zeeuwse Gronden                                 |                                                             | Plaatsing en begeleiding cliënten                                                                  |
| <b>Welzijn en maatschappelijk<br/>werk</b>          |                                                             |                                                                                                    |
| Maatschappelijk werk Zvl.                           |                                                             | 2 <sup>e</sup> kansbeleid                                                                          |
| AanZ                                                |                                                             | Het project 'Service in de regio'                                                                  |
| Leger des Heils                                     |                                                             | Huisvesting + begeleiding<br>cliënten                                                              |
| St. Jeugd- en Jongerenwerk                          |                                                             |                                                                                                    |
| St. Welzijn WZvl.                                   |                                                             | Woningtoewijzing,<br>Wonen en zorg, activiteiten in de<br>kernen.                                  |
| St. Welzijn Hulst                                   |                                                             |                                                                                                    |
| St. Vluchtelingenwerk Zvl.                          |                                                             | Plaatsen asielzoekers                                                                              |
| MEE Zeeland                                         |                                                             | Huisvesting cliënten (veelal<br>crisissituaties)                                                   |
| <b>Onderwijs</b>                                    |                                                             |                                                                                                    |
| St. Openbaar voortgezet<br>onderwijs Zvl. (De Rede) |                                                             |                                                                                                    |

|                                                                               |                                          |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Scalda                                                                        |                                          | Stagebeleid                                             |
| Scholengroep Leertij                                                          |                                          | Huisvesting - nieuwbouw mfc De Statie                   |
| ST. Confessioneel Basisonderwijs Zvl. (Scoba)                                 |                                          | Huisvesting - nieuwbouw mfc Breskens                    |
| Escaldascholen                                                                |                                          | Huisvesting - nieuwbouw mfc Breskens                    |
| Zwincollege Oostburg                                                          |                                          |                                                         |
| KAPRIOM (St. voor Katholiek Onderwijs in midden Zeeuws-Vlaanderen)            |                                          | Huisvesting - nieuwbouw mfc De Statie                   |
| Ver. Protestants Christelijk Basisonderwijs Midden Zeeuws-Vlaanderen (Probaz) |                                          |                                                         |
| Zeldenrust-Steelantcollege                                                    |                                          |                                                         |
| St. Katholiek Voortgezet Onderwijs Hulst (Reynaert)                           |                                          |                                                         |
| St. Katholiek Onderwijs Hulst                                                 |                                          |                                                         |
| <b>Kinderopvang</b>                                                           |                                          |                                                         |
| St. Kinderopvang Zvl.                                                         |                                          | Huisvesting                                             |
| St. Prokino                                                                   |                                          | Huisvesting                                             |
| <b>Huurders / bewoners</b>                                                    |                                          |                                                         |
| St. Huurdersbelangen Woongood Zvl.                                            | Bestuurlijk overleg<br>Informeel overleg |                                                         |
| Stads- en dorpsraden                                                          |                                          | Leefbaarheid                                            |
| WoonAdviesCommissie                                                           |                                          | Nieuwbouwprojecten en Krimp en de gevolgen voor ouderen |
| Ouderenbonden                                                                 |                                          | Leefbaarheid                                            |
| <b>Overige belanghouders</b>                                                  |                                          |                                                         |
| Min. BZK                                                                      |                                          | Beleid corporatie                                       |
| Centraal Fonds Volkshuisvesting                                               |                                          | Beleid corporatie                                       |
| Waarborgfonds Sociale Woningbouw                                              |                                          | Borgingsfaciliteiten                                    |
| Provincie Zeeland                                                             |                                          | Kernactiviteiten                                        |
| Brabant Zeeuwse Werkgevers                                                    |                                          |                                                         |
| Financiële instellingen                                                       |                                          |                                                         |
| Maatschappelijke Adviesraad Woongood Zvl. *                                   |                                          |                                                         |
| Politie                                                                       |                                          |                                                         |
| Collega corporaties *:<br>St. Clavis<br>Wst. Hulst                            | Bestuurlijk: Platform Zvl                |                                                         |

### Overheid

Met de drie gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen vindt regelmatig overleg plaats. Onderwerpen die aan de orde kwamen zijn onder andere nieuwbouwplannen, de visie, toekomstvisie op de woningmarkt.

In 2007 zijn met de drie gemeenten afzonderlijk prestatieafspraken gemaakt.

Deze overeenkomsten hadden een looptijd tot 2011. In 2012 zijn geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Wel heeft een evaluatie plaatsgevonden. Afgesproken is dat in het Platform Wonen de drie gemeenten samen met de corporaties nieuwe prestatieafspraken maken. In 2013 worden voor de gemeente Terneuzen

voorlopige afspraken gemaakt met de corporaties.

Bij de gemeente Sluis staat het project Aantrekkelijk Oostburg hoog op de agenda. Het doel van het project is om bij te dragen aan evenwicht op de woningmarkt en versterking van de centrumfunctie van Oostburg. Dit project wordt gerealiseerd met een bijdrage van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijk relaties, Provincie Zeeland, Woonzorg West Zeeuws-Vlaanderen, Rabobank West Zeeuws-Vlaanderen, de gemeente Sluis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In de periode 2010—2020 zet het project in op kwaliteitsverbetering van de woningen, woonomgeving en concentratie van winkels en andere dagelijkse voorzieningen in het centrum. Dit in samenwerking met bewoners en ondernemers.

Over de huisvesting van statushouders vindt geregeld overleg plaats met de drie gemeenten. Hoewel de corporaties voldoende woningen beschikbaar stellen, blijkt het lastig om aan de landelijke taakstelling te voldoen. Om verschillende redenen is Zeeuws-Vlaanderen minder in trek bij de doelgroep. Dit neemt niet weg dat we nadrukkelijk proberen huisvesting te bieden aan asielzoekers.

In een gezamenlijk overleg met de gemeenten, provincie en de woningcorporaties is een procedure opgezet om de achterstand in te lopen. De corporaties werken hierbij samen met de gemeenten. De gemeente Terneuzen heeft hierin een coördinerende rol.

De projectgroep 'grensoverschrijdend wonen' is een project van de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties, Wonen West-Brabant, R&B Wonen, de SEV, Aedes en Provincie Zeeland. In opdracht van de vijf woningcorporaties onderzocht SEV de mogelijke vraag van Vlamingen naar het aanbod op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Eén van de mogelijkheden om de pijn van de demografische ontwikkeling te verzachten, is het verleiden van Belgen om in Zeeuws-Vlaanderen te komen

wonen. Zo wordt leegstand terug gedrongen en worden verkoop en leefbaarheid bevorderd. In 2013 start een experiment om gedurende drie jaar woningzoekenden uit de grensstreek te huisvesten in een Nederlandse huurwoning in Zeeuws-Vlaanderen of Zuidwest-Brabant.

Plattelands Ontwikkelings Programma (POP 2). Deze zogenaamde plaatselijke groep, bestaande uit vertegenwoordigers van bedrijfsleven, overheid en maatschappelijke organisaties, adviseert over toekennen van bijdragen die aangevraagd zijn in het kader van dit Europees subsidieprogramma. De manager Vastgoed vertegenwoordigt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in deze groep. De projecten mfc De Statie in Sas van Gent en het gezondheidscentrum in Clinge kwamen in aanmerking voor POP-subsidie.

### **Maatschappelijke Adviesraad (Mar)**

De Maatschappelijke Adviesraad is een adviesorgaan van personen uit het maatschappelijk middenveld van Zeeuws-Vlaanderen dat gevraagd en ongevraagd advies geeft over bouwen, beheren, wonen en leefbaarheid in ons werkgebied. De raad spiegelt het maatschappelijk presteren van de woningcorporatie aan de ervaringen en de verlangens en behoeften van de plaatselijke samenleving. Daarnaast heeft de raad het recht om een bindende voordracht te doen aan de Raad van Commissarissen voor de benoeming van twee commissarissen. De Maatschappelijke Adviesraad wordt administratief ondersteund vanuit de corporatie.

De Maatschappelijke Adviesraad bestaat uit tenminste 10 en ten hoogste 15 personen. De leden worden op basis van een profielschets geselecteerd. In 2012 bestond de Maatschappelijke Adviesraad uit 15 personen.

Om uiteenlopende redenen hebben drie leden te kennen gegeven hun lidmaatschap van de raad per 1 januari 2013 te beëindigen.

De Maatschappelijke Adviesraad is in 2012 twee keer in vergadering bijeen geweest. De volgende onderwerpen stonden op de agenda:

- Benoeming nieuwe MAR-leden
- Strategische visie, strategisch plan en vervolgstappen
- Rooster van aftreden
- Opstellen dorps- en wijkvisies
- Prestatieafspraken gemeenten
- Fusieverkenning
- Jaarverslag 2011
- overzicht toegekende bedragen leefbaarheidfonds;
- informatie over projecten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en actuele zaken en ontwikkelingen in corporatieland;
- evalueren taken en werkzaamheden Maatschappelijke Adviesraad.

Jaarlijks organiseren we een excursie voor de leden van de Maatschappelijke Adviesraad. De excursie werd in 2012 gekoppeld aan de jaarlijkse thema-bijeenkomst, met als thema 'Krimp'. Op 9 november is een bezoek gebracht aan de krimpregio Parkstad (Zuid-Limburg). De deelnemers kregen uitleg over o.a. de regionale samenwerking in genoemde regio en de herstructurering van wijken in Heerlen.

De leden van de Maatschappelijke Adviesraad ontvangen jaarlijks een vaste onkostenvergoeding van € 272 inclusief reiskosten. De vergoeding van de voorzitter en vicevoorzitter bedraagt respectievelijk € 1.084 en € 813 inclusief reiskosten. Jaarlijks vindt aanpassing plaats met hetzelfde percentage als de salarissen conform de CAO Woon-diensten.

Resultaat jaarlijkse evaluatie

De evaluatieformulieren van eind 2012 laten een positief beeld zien. De tevredenheid uitgedrukt in een rapportcijfer is gemiddeld een 8,11.

#### **Evaluatie van de relatie met maatschappelijke organisaties**

We evalueren jaarlijks de relatie met de verschillende maatschappelijke organisaties. De evaluatieformulieren van eind 2012 laten een positief beeld zien. De

tevredenheid uitgedrukt in een rapportcijfer is gemiddeld een 7,66.

#### **Corporatiebranche**

##### **Stichting Clavis, Woonstichting Hulst Fusieverkenning**

Eind 2011 schreven de Zeeuws-Vlaamse corporaties een gezamenlijke strategische visie. In die gezamenlijke strategie werd een eerste aanzet gedaan tot meer intensievere samenwerking tussen Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Dit alles met het doel om de volkshuisvestelijke opgaven in de regio zo adequaat mogelijk op te pakken. In 2012 zijn de eerste stappen gezet om deze intensivering van de samenwerking ook daadwerkelijk te realiseren. In februari 2012 startten we samen met Clavis een onderzoek naar de meerwaarde van een fusie. Zowel op bestuurlijk niveau als binnen de beide raden van commissarissen is veelvuldig overleg gevoerd over de fusieverkenning.

##### **Platform Zeeuws-Vlaamse Woningcorporaties**

Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vormen samen het Platform Zeeuws-Vlaamse Woningcorporaties. Elk kwartaal bespreken zij zaken die de corporaties in Zeeuws-Vlaanderen aangaan.

Onderwerpen die aan de orde kwamen:

- strategische visie;
- stand van zaken fusieverkenning;
- de promotie van Zeeuws-Vlaanderen. De corporaties dragen gezamenlijk bij aan de campagne 'Uw nieuwe toekomst';
- grensoverschrijdend Wonen (zie blz 15);
- afstemming huurverhoging;
- prestatieafspraken gemeenten;
- samenwerking zorgleveranciers Zeeuws-Vlaanderen;
- huurinkomsten;
- energieconvenant;
- gevolgen Regeerakkoord;
- ontwikkelingen in de branche en binnen Aedes.

#### **Aedes**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is lid van de brancheorganisatie Aedes. Wij zien



de organisatie als belangenbehartiger en woordvoerder namens de sector. Bijeenkomsten van Aedes worden bezocht. Door middel van participatie in de activiteiten willen we een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de branche. Tegelijkertijd maken we gebruik van Aedes als kennisinstituut door vakkringen te bezoeken en de publicaties binnen de organisatie te verspreiden. De accountantmanager is een regelmatige gast in Zeeuws-Vlaanderen. Vooral bij de organisatie van de Directeurenkring Zeeland en het Platform Zeeuws-Vlaanderen speelt hij een rol.

### **Matching**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen participeert in een project van een Utrechtse corporatie. Het betreft CV De Uithof III (Utrecht). Door deze participatie hebben Zeeuws-Vlaamse studenten voorrang bij

het verkrijgen van huisvesting bij de Stichting Studentenhuisvesting Utrecht. Ook zijn we deelnemer in het Wooninvesteringsfonds (WIF).

### **Directeurenkring Zeeland**

Deze kring bestaat uit de directies van de Zeeuwse corporaties. Er is vijf keer per jaar een bijeenkomst op wisselende locaties. Er worden ervaringen uitgewisseld en nieuwe ontwikkelingen besproken. De kring treedt op als Aedes Zeeland.

## II GOVERNANCEVERSLAG

### Governancecode Woningcorporaties

Per 1 juli 2011 is de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties van kracht. Woongood Zeeuws-Vlaanderen onderschrijft de, in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties, vastgelegde beginselen. We hanteren de Governancecode voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. De bestuurder en de Raad van Commissarissen zien actief toe op naleving en handhaving van de gemaakte afspraken. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de Governance-structuur binnen Woongood Zeeuws-Vlaanderen. In deze structuur staat, op hoofdlijnen, weergegeven hoe de organisatie de Governancecode heeft geregeld.

Hieronder worden de verschillende onderwerpen uit de code die wij niet toepassen genoemd (de gehanteerde hoofdstuk/paragraafindeling sluit aan op die van de Governancecode).

### II.2 Rechtspositie en bezoldiging

Volgens de Code wordt een lid van het bestuur voor een periode van maximaal vier jaar benoemd. De bestuursfunctie wordt momenteel op interim basis ingevuld. Op het moment dat een nieuwe bestuurder wordt benoemd, krijgt dit element de aandacht.

### III.3 Deskundigheid en samenstelling Raad van Commissarissen

De maximale zittingsduur van de commissarissen is tweemaal vier jaar. De huidige voorzitter van de Raad van Commissarissen is eerder commissaris geweest bij de RZVW, één van de rechtsvoorgangers van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. De voorzitter was per 31-12-2012 aftredend en niet meer herkiesbaar. In verband met de fusieverkenning/-traject is besloten de zittingstermijn van de voorzitter met één jaar te verlengen.

### IV.2 Rol, benoeming, beloning en beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

In de Governancestructuur is vastgelegd dat de keuze voor de externe accountant door de Raad van Commissarissen wordt bepaald, na overleg met de directeur-bestuurder. Daarbij wordt een periode van vier jaar aangehouden, met na die periode een eventuele herbenoeming voor weer vier jaar. PriceWaterhouseCoopers is in 2008 benoemd tot accountant. De beoordeling van de externe accountant heeft in 2012 plaatsgevonden. In verband het de fusieverkenning/-traject besloot de Raad van Commissarissen de accountant voor één jaar te herbenoemen.

### IV.3 Interne controle functie

De interne accountant c.q. controller die een belangrijke rol kan spelen in het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersings- en controlesystemen, functioneert onder de verantwoording van de bestuurder. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft de functie bestuurscontroller per 1 oktober 2012 ingevuld.

### Tegenstrijdige belangen

Elke vorm van schijn van belangenverstrengeling tussen Woongood Zeeuws-Vlaanderen en de bestuurder wordt vermeden. In 2012 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode.

### Interne risicobeheersing- en controlesystemen

#### Risicobeheersing

Het bestuur van Woongood Zeeuws-Vlaanderen 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 beschreven van de risico's waarmee wij te maken hebben.

### **Strategische risico's**

Ons werkgebied is één van de drie regio's in Nederland waar de problemen van de demografische krimp zich het duidelijkst manifesteren. De marktomstandigheden zijn zo dat de verhouding huur/koop anders ligt dan in de rest van het land. Daardoor is de verdien capaciteit laag.

### **Financiële risico's**

In het treasury statuut zijn de uitgangspunten vastgelegd voor de beheersing van het renterisico. Hierin worden de rente en herfinancieringsrisico's besproken en wordt hierop zo nodig geanticipeerd.

Een goede liquiditeitsbewaking wordt steeds belangrijker omdat kasstromen steeds meer onder druk komen te staan.

Jaarlijks worden de (meerjaren-) begrotingen, liquiditeitsprognoses opgesteld, bewaakt en zo nodig in de loop van het jaar bijgesteld. Zo nodig worden investeringsbeslissingen en kostenposten bijgesteld en vindt toetsing plaats aan onze intern vastgestelde minimale solvabiliteits eis. Daarnaast volgen we de voorwaarden tot borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De risico's die hierbij aanwezig zijn, worden onderkend en periodiek aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd.

### **Controlesystemen**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen. Hieronder vallen: 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, dan wel vroegtijdig te signaleren.

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 overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals de risico's waaraan Woongood Zeeuws-Vlaanderen is blootgesteld. Op basis hiervan hebben we een actief risicomanagement ingevoerd.

### **Externe accountant**

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 Raad van Commissarissen kan tijdens deze vergadering de externe accountant bevragen over de getrouwheidsverklaring van de jaarrekening.

### **Visitatie**

Volgens de Aedescode zijn alle leden verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Woongood Zeeuws-Vlaanderen is in 2006 en 2010 beoordeeld door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Deze visitatie maakt het ons mogelijk op een eenduidige manier verantwoording af te leggen over onze maatschappelijke prestaties. Het visitatierapport is te vinden op onze website [www.woongoodzvl.nl](http://www.woongoodzvl.nl).

Om de organisatie te besturen beschikt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen over een groot scala aan planning- en controle-instrumenten:

| <b>Planning en control-cyclus van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen</b> |              |                                                             |                              |                 |                 |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Planning</b>                                                  | <b>Freq.</b> | <b>Resultaten (output)</b>                                  | <b>Activiteiten / acties</b> | <b>Middelen</b> | <b>Prognose</b> |
| Meerjarenplanning                                                | 5-jrl.       | Ondernemingsplan 5-jr met jaarlijkse toetsing en aanpassing |                              |                 |                 |
|                                                                  | Jrl.         | Meerjarenperspectief van 5 jr.                              |                              |                 |                 |
| Jaarplanning                                                     | Jrl.         | Jaarplannen                                                 |                              |                 |                 |
|                                                                  | Jrl.         | Afdelingsplannen                                            |                              |                 |                 |
|                                                                  |              |                                                             |                              |                 |                 |
| <b>Control</b>                                                   | <b>Freq.</b> | <b>Resultaten (output)</b>                                  | <b>Activiteiten / acties</b> | <b>Middelen</b> | <b>Prognose</b> |
| Hoofdrapportages                                                 | Kwt.         | Balanced scorecard                                          |                              |                 |                 |
|                                                                  | Kwt.         | Budgetkaart                                                 |                              |                 |                 |
|                                                                  | Kwt.         | Urenverantw. buitendienst-medewerkers vastgoed              |                              |                 |                 |
|                                                                  | Jrl.         | Jaarverslag                                                 |                              |                 |                 |
| Overige rapportages                                              | Mnd.         | Verkoopoverzicht                                            |                              |                 |                 |
|                                                                  | Mnd.         | Planmatig onderh. overzicht                                 |                              |                 |                 |
|                                                                  | Mnd.         | Projectoverzicht                                            |                              |                 |                 |
|                                                                  |              |                                                             |                              |                 |                 |
| <i>Interne controles:</i>                                        |              |                                                             |                              |                 |                 |
| Controles IPC                                                    | Doorl.       | Administratieve organisatie / processen                     |                              |                 |                 |
| Fraudeonderzoek                                                  | Jrl.         | Integriteit / volledigheid van de kosten en opbrengsten     |                              |                 |                 |
|                                                                  |              |                                                             |                              |                 |                 |
| <i>Externe controles:</i>                                        |              |                                                             |                              |                 |                 |
| Controle accountant                                              | Jrl.         | Managementletter / jaarrekening / jaarverslag               |                              |                 |                 |
| Centraal Fonds                                                   | Jrl.         | Rapportage CFV                                              |                              |                 |                 |

### **Wat gaan we in 2013 doen?**

In 2013 implementeren we het risico-managementsysteem in de organisatie. Dit houdt onder meer in dat op gestructureerde wijze omgegaan wordt met het beheersen van risico's in relatie tot de organisatie- en beleidsdoelstellingen.

### III VERANTWOORDING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

In de Governancecode Woningcorporaties zijn aanbevelingen gedaan ten aanzien van het functioneren van de commissarissen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen conformeert zich hieraan. Waar van de code wordt afgeweken, wordt dat vermeld en gemotiveerd. De statuten, integriteitcode, klokkenluiderregeling, het reglement RvC, de jaarrekening en het jaarverslag, de samenstelling van de RvC en het schema van aftreden zijn gepubliceerd op [www.woongoedzvl.nl](http://www.woongoedzvl.nl)

#### Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de gang van zaken bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. Bij het toezicht hanteert de Raad van Commissarissen als uitgangspunt de vraag of het beleid wordt gevoerd overeenkomstig de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap. Daarvoor ziet de raad erop toe dat het beleid in ieder geval in overeenstemming is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften en dat de continuïteit van de corporatie gewaarborgd is. De raad vergewist zich ervan dat de door de bestuurder genomen of te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand zijn gekomen.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen;

- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financiële verslaggevingsproces;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen beschreven en verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- BBSH;
- Statuten;
- Reglement voor de Raad van Commissarissen;
- Aedescode;
- Governancecode;
- Strategisch plan;
- Begroting 2012;
- Meerjarenbegroting;
- Kwartaalrapportages.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2012 gebruikt voor het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

#### Taak en werkwijze Raad van Commissarissen

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig laten informeren over (de financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Elk kwartaal wordt een kwartaal-rapportage opgemaakt. Deze rapportage gebruikt de raad om inzicht te krijgen in de behaalde resultaten ten opzichte van de gestelde doelen. Daar waar nodig worden bijstellingsacties bepaald. Tevens laat de Raad van Commissarissen zich uitgebreid op de hoogte stellen van de uitkomsten en beoordelingen van officiële instituten zoals WSW en CFV.

Op indicatie van de Raad van Commissarissen is de financiële verslaglegging geïntensiveerd. Per vergadering zijn de genomen besluiten verwerkt in de overzichten die zowel de cash-flow als de gevolgen voor het vermogen inzichtelijk maken.

Vertegenwoordigers van de Raad van Commissarissen zijn aanwezig bij diverse activiteiten van de organisatie, zoals de nieuwjaarsreceptie en start- of oplevering van nieuwbouwprojecten. De Raad van Commissarissen neemt kennis van het overleg met de OR en de Stichting Huurdersbelangen onder meer door middel van de verslagen van deze bijeenkomsten. De vergaderingen van de Maatschappelijke Adviesraad en de Stichting Huurdersbelangen worden doorgaans bijgewoond door een delegatie van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft in 2012 meerdere malen overleg gevoerd met de OR. Belangrijke gesprekpunten waren de afronding van de heroriëntatie van de organisatie en de fusieverkenning met Clavis.

Om de klankbordfunctie goed te kunnen vervullen, worden naast de formele vergaderingen ook regelmatig besprekingen georganiseerd om informeel met het bestuur van gedachten te wisselen, dan wel de ontwikkelingen binnen de corporatie en de sector te bespreken.

De Raad van Commissarissen heeft in 2012 zeven maal vergaderd. Vaste onderdelen van de agenda zijn: de projecten, het financieel overzicht en de (maatschappelijke) investeringen en andere genomen bestuursbesluiten. Deze besluiten komen aan de orde en worden getoetst op de relatie met het

ondernemingsplan en de financiële uitgangspunten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Andere belangrijke zaken die in 2012 tijdens de reguliere vergaderingen aan de orde zijn geweest, zijn

- indevaluatie heroriëntatie organisatie
- fusieverkenning met Clavis
- uitwerking strategische visie + strategisch plan
- samenwerking op Zeeuws-Vlaams niveau
- bestuurswisseling (per 1.1.2012)
- managementletter 2011
- procuratieregeling
- jaarverslag en -rekening 2011
- jaarverslag van de regionale klachtenadviescommissie (zie blz. 50)
- integriteit
- Wonen 4.0
- risicomanagement
- evaluatie accountant
- liquiditeiten, leningen en investeringen
- kaderbrief begroting 2012
- treasurybeleid en -statuut
- benoeming leden remuneratiecommissie
- wijziging beleid BTW-heffing over commissarissenbeloning
- veranderingen in de zorg en de gevolgen voor de corporatie

### **Fusieverkenning**

In het kader van de fusieverkenning is in het verslagjaar de Raad van Commissarissen vier keer in vergadering bijeen geweest samen met de Raad van Commissarissen van Clavis.

Vanuit de twee Raden van Commissarissen is een zogenaamde Kleine Commissie geformeerd, die zaken met de beide bestuurders en de adviseur, de heer L. Gerrichhauzen, voorbereidt. De leden van de Kleine Commissie zijn de beide voorzitters en vicevoorzitters, de beide bestuurders en de heer Gerrichhauzen. De Kleine Commissie heeft in het kalenderjaar acht keer vergaderd.

In het najaar van 2012 zijn twee opdrachten verstrekt aan RoyalHasKoningDHV en KMPG met betrekking tot het due diligence- en het vastgoedonderzoek.

## Evaluatie

Zowel de Governancecode, de governancestructuur als de Aedescode onderschrijven de noodzaak het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen (en dat van het bestuur) periodiek te evalueren.

De Raad van Commissarissen heeft op 19 december 2012 haar functioneren geëvalueerd. De evaluatie is aan de hand van een aantal hieronder genoemde aandachtspunten gebeurd:

- profielschetsen
- onderlinge verhoudingen
- benodigde tijd
- werkzaamheden commissies
- inzicht functioneren organisatie
- samenstelling nieuwe Raad van Commissarissen in geval van fusie met Clavis

Alle commissarissen waren bij de evaluatiebijeenkomst aanwezig.

## Uitkomsten

De afspraken en belangrijkste uitkomsten van de evaluatiebijeenkomst zijn vastgelegd in een verslag voor intern gebruik van de raad. Enkele uitkomsten:

- geconcludeerd is dat er geen aanleiding is om de functieprofielen voor de zittende commissarissen te wijzigen. Eventuele verandering kan plaatsvinden afhankelijk van het fusieproces met Clavis.
- De samenwerking tussen, en de inzet van, de individuele leden is goed. Als team streeft de raad naar gezamenlijkheid. Het vooraf afstemmen van actuele vragen wordt als positief ervaren.
- Geconcludeerd wordt dat het fusieproces leidt tot meer tijdsinspanning, mede omdat invalshoeken en achtergronden van betrokken corporaties verschillend zijn.
- Aandacht wordt gevraagd voor verdieping van thema's zoals duur-

zaamheid, leefbaarheid en maatschappelijk rendement mede gezien het fusieproces.

- Vanuit de auditcommissie is aangegeven dat meer behoefte is aan een duidelijk beeld met betrekking tot de financiële consequenties van projecten.
- Een aantal verbeterpunten ten aanzien van het inzicht in het functioneren van de interne organisatie is aan de orde geweest. Daarbij zijn genoemd het beschikbaar stellen van verslagen, het beschikbaar stellen van informatie met betrekking tot het omgaan met knelpunten en gevolgen van /voor projecten en de rol van de bestuurscontroller.
- De commissarissen constateren dat er geen sprake is van belangenverstrengeling en er ook geen aanleiding is te twifelen aan de integriteit van de organisatie.

## Aanwezigheid derden in vergaderingen

- In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen is in de regel de directeur/bestuurder en bestuurscontroller aanwezig. Andere mt-leden worden toegevoegd als de bestuurder dan wel de raad dit nodig acht.
- Bij de bespreking van het jaarverslag en –rekening 2011 is de accountant (PwC) aanwezig geweest. Deze brengt vooraf zijn bevindingen ter kennis aan de raad.
- De managementrapportage die de accountant tussentijds uitbrengt, is eveneens aan de orde geweest.
- In de vergadering van 2 juli 2012 is door het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement een toelichting gegeven op het Risicomanagement. Dit rapport is tot stand gekomen in samenwerking met Clavis.

## **Besluitenlijst 2012**

De volgende besluiten zijn in 2012 genomen:

- |            |                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28-02-2012 | Conform art. 5.1.j. van de statuten is besloten het bedrag voor het aangaan van leningen en/of het plegen van investeringen, voor 2013 vast te stellen op € 5 miljoen.                        |
| 01-05-2012 | Besloten is goedkeuring te verlenen aan het jaarverslag en –rekening 2011 en decharge te verlenen voor het gevoerde beleid 2011.                                                              |
| 01-05-2012 | In verband met de fusieverkenning/-traject is besloten de zittingstermijn van de voorzitter, die conform het rooster van aftreden per 1 januari 2013 aftredend is, met één jaar te verlengen. |
| 02-06-2012 | De Raad van Commissarissen stemt in met het voorgestelde proces voor het aangaan van leningen en het doen van investeringen.                                                                  |
| 18-09-2012 | De heren Seijdlitz en Huijsmans zijn benoemd tot lid van de remuneratie-commissie.                                                                                                            |
| 18-09-2012 | Goedkeuring kaderbrief begroting 2013                                                                                                                                                         |
| 27-11-2012 | Goedkeuring treasurystatuut                                                                                                                                                                   |
| 27-11-2012 | Herbenoeming de heer A. Huijsmans. De heer Huijsmans heeft zitting in de RvC op voordracht van de ondernemingsraad.                                                                           |
| 27-11-2012 | Vaststelling vergaderrooster 2013                                                                                                                                                             |

## **Scholing en kennisuitwisseling**

De Raad van Commissarissen is lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden nemen regelmatig deel aan de bijeenkomsten en workshops van deze vereniging. Daarnaast is nog een aantal bijeenkomsten van o.a PwC en SOM bijgewoond.

In 2012 zijn de volgende bijeenkomsten bijgewoond / workshops gevolgd:

- Toezicht in Toekomst;
- Financiële actualiteiten;
- Projectontwikkeling en vastgoed-transacties;
- Financiën voor specialisten;
- RJ-645 beleidskeuzes en eerste ervaringen;
- Vernieuwing Woningwet;
- De wereld van de woningcorporatie;
- Corporate governance en de rol van de RvC;
- Effectieve communicatie in de RvC.

De kosten voor het bijwonen van deze bijeenkomsten/workshops bedragen € 5.090.

## **Onafhankelijkheid leden Raad van Commissarissen**

De voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen van Woongoed

Zeeuws-Vlaanderen opereren geheel onafhankelijk. Zij zijn persoonlijk noch zakelijk op enigerlei wijze afhankelijk van de corporatie. Ook hebben zij geen banden met bedrijven waarmee Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zakelijk is verbonden.

In 2012 is geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad.

## **Integriteit**

Door het invullen van de Governance-structuur, gedragscode, klokkenluider-regeling en de diverse procesomschrijvingen, procedures en regels lijkt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het integriteitvraagstuk grotendeels sluitend te hebben. Aan de 'zachte' factor 'rationalisatie' wordt verder invulling gegeven door cultuur, stijl van leidinggeven, voorbeeldgedrag, enz. De Raad van Commissarissen ziet toe dat volgens de juiste opvattingen wordt bestuurd en mede op deze wijze de juiste cultuur wordt geïmplementeerd om zo het integriteitrisico nog verder te minimaliseren.



In 2012 is de functie van bestuurs-controller ingevuld. Eén van de taken is het regelmatig (steekproefsgewijs) toetsen van de integriteit.

### **Klokkenluideregeling**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen acht het van belang dat haar medewerkers op adequate en veilige wijze melding kunnen doen van vermoedens van misstanden in de organisatie. In 2012 hebben geen meldingen in genoemde zin plaatsgevonden.

### **Gedragscode**

De gedragscode is bedoeld om directie en medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bewuster te maken van integer handelen. In de gedragscode is vastgelegd wat als wenselijk en wat als niet-wenselijk gedrag wordt beschouwd. Overeenkomstig het bepaalde in de gedragscode heeft een aantal medewerkers melding gedaan van uitnodigingen die ze ontvingen van bedrijven waarmee Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zaken doet.

### **Transactie met tegenstrijdige belangen**

Sinds vijf jaar wordt een deel van een kantoorpand dat in bezit is van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aanvankelijk gebruikt, en later gehuurd door het bedrijf van de partner van één van de mt-leden. Hiervoor is een tijdelijk huurcontract afgesloten. Dit huurcontract eindigt 1 juli 2013.

## **Deskundigheid en samenstelling Raad van Commissarissen**

Het statutair aantal leden van de Raad van Commissarissen bedraagt minimaal drie en maximaal vijf. Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van vier jaar benoemd worden. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar.

In verband met de fusieverkenning/-traject is in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 1 mei 2012 besloten de zittingstermijn van de voorzitter, die conform het rooster van aftreden per 1 januari 2013 aftredend is, met één jaar te verlengen.

Conform het rooster van aftreden was heer A. Huijsmans per 31 december 2012 aftredend. Hij heeft zitting in de Raad van Commissarissen op bindende voordracht van de OR. In een schrijven van 20 september 2012 heeft de OR aangegeven de heer Huijsmans opnieuw voor te dragen voor de volgende zittingsperiode. Besloten is de heer A. Huijsmans voor een volgende periode te benoemen tot lid van de RvC.

Op 31 december 2012 was de samenstelling als volgt:

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>J.M.E. Seijdlitz</b> <sup>(1947)</sup><br><b>Voorzitter</b><br><b>+</b><br><b>Lid Remuneratie-</b><br><b>commissie</b> | Benoeming 01-01-2009 op voordracht SHB<br>Aftredend: 31-12-2013<br>(De voorzitter was per 31-12-2012 aftredend en niet meer herkiesbaar, echter in verband met de fusieverkenning/-traject is in de vergadering van de Raad van Commissarissen van 1 mei 2012 besloten de zittingstermijn van de voorzitter met één jaar te verlengen).<br><b>Professionele achtergrond:</b><br>- (gepensioneerd) notaris<br>- Consul van België<br><b>Expertise:</b><br>- juridisch<br>- volkshuisvesting<br>- bestuur<br>- sociaal / maatschappelijk |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                   | <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter ZPG (Zw.Particulier Grondbezit)</li> <li>- Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Tragel</li> <li>- Voorzitter Wildbeheer Hontenisse</li> <li>- Voorzitter Koninklijke Harmonie St. Cecilia Kloosterzande</li> <li>- Secretaris Festival Zeeuws-Vlaanderen</li> <li>- Voorzitter BBOGW (informeel overlegorgaan haven Gent/havens Zeeland)</li> <li>- Lid Raad van Commissarissen KKS (Kanaal Kruising Sluiskil BV)</li> <li>- Lid Faunabeheereenheid Zeeland</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>A.A.J. Huijsmans</b> (1952)<br/> <b>Vicevoorzitter</b><br/> <b>+</b><br/> <b>Lid Remuneratie-</b><br/> <b>commissie</b></p> | <p>Benoeming 01-01-2009 op voordracht OR<br/> Aftredend: 31-12-2016 (niet herkiesbaar)</p> <p><b>Professionele achtergrond:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voormalig voorzitter College van bestuur ROC</li> </ul> <p><b>Expertise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- personeel en organisatie</li> <li>- onderwijs</li> <li>- bestuurlijk</li> <li>- sociaal/maatschappelijk</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzitter Raad van Toezicht ZorgSaam</li> <li>- voorzitter Stichting MEE Zeeland</li> <li>- bestuurslid Stichting MEE Zeeland/West Brabant</li> <li>- lid stichting 'Vrienden van de Revant'</li> </ul>                                                                                                                |
| <p><b>H.A. Enkelaar</b> (1949)<br/> <b>Commissaris</b><br/> <b>+</b><br/> <b>Lid Auditcommissie</b></p>                           | <p>Benoeming 01-01-2010 op voordracht SHB<br/> Aftredend 31-12-2013 (herkiesbaar)</p> <p><b>Professionele achtergrond:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voormalig manager Coöperatie en Projecten Rabobank West Zeeuws-Vlaanderen, adj. Directeur Bedrijven</li> </ul> <p><b>Expertise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieel</li> <li>- Bedrijfseconomisch</li> <li>- Sociaal / maatschappelijk</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eigenaar Adviesbureau Hans Enkelaar</li> <li>- voorzitter Stichting Openbaar Onderwijs West Zeeuws-Vlaanderen</li> <li>- voorzitter VvE Bressia</li> <li>- voorzitter VvE Port Scaldis</li> <li>- Bestuurslid St.Steunfonds Vorming &amp; Ontwikkeling</li> <li>- lid bondsraad ANWB</li> </ul> |
| <p><b>G.L.C. Lernout</b> (1949)<br/> <b>Commissaris</b><br/> <b>+</b><br/> <b>Lid Auditcommissie</b></p>                          | <p>Benoeming 01-01-2010 op voordracht MAR<br/> Aftreden 31-12-2013 (herkiesbaar)</p> <p><b>Professionele achtergrond:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig Adviseur organisatie-communicatie</li> </ul> <p><b>Expertise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieel</li> <li>- Bedrijfseconomisch</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzitter Stichting Hippisch sportcentrum Heikant</li> <li>- bestuurslid VV Steen</li> <li>- penningmeester Stichting Vrienden van Kliniek Hulst</li> <li>- voorzitter Stichting Keldermanspoort</li> <li>- regio-voorzitter Zeeland Stichting Ondernemersklankbord</li> </ul>                                                                                                             |
| <p><b>M.T.J.M. van Lith</b> (1972)<br/> <b>Commissaris</b></p>                                                                    | <p>Benoeming 01-01-2011 op voordracht MAR<br/> Aftreden 31-12-2014 (herkiesbaar)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Professionele achtergrond:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partner PubliuZ, bureau voor Strategisch Advies, Managementondersteuning en Training</li> <li>- Voormalig lid van Provinciale Staten van Noord Brabant en lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal</li> </ul> <p><b>Expertise:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maatschappelijk ondernemen en stakeholders</li> <li>- Bestuurlijke en politieke vraagstukken</li> </ul> <p><b>Nevenfuncties:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestuurslid Centraal Orgaan Kwaliteitsaangelegenheden in de Zuivel</li> <li>- columnist bestuurdersmagazine Bestuursforum</li> <li>- penningmeester regio Eindhoven van de Ridderorde van het Heilige Graf van Jeruzalem</li> <li>- algemeen bestuurslid Brabants Landschap</li> <li>- lid Comité van Aanbeveling Stichting Vinkse Molen</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Kerncommissies

De algemene taak van de kerncommissies is het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad van Commissarissen op het specifieke werkterrein van de commissie.

- profielschets RvC;
  - bezoldigingsbeleid voor de RvC en bestuur;
  - het voeren van het jaarlijks beoordelingsgesprek met het bestuur.
- De remuneratiecommissie is in 2012 niet bijeen geweest.

### Auditcommissie

De auditcommissie functioneert onder verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en heeft als taak om de raad te ondersteunen in zijn toezichthoudende taken op het gebied van:

- Externe financiële rapportage, accountantscontrole en toepassing richtlijnen voor de jaarrekening;
- Benoeming en functioneren van de externe accountant;
- Kwaliteit en effectiviteit van interne financiële en managementrapportages, alsmede van systemen voor interne beheersing;
- Naleving van interne procedures en van wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde in 2012 drie maal. Onderwerp van gesprek was o.a. de evaluatie met de accountant en de conceptbegroting 2013.

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie functioneert onder verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en heeft als taak om de raad voorstellen te doen over o.a.:

- selectiecriteria en benoemingsprocedure voor de leden van de RvC en het bestuur;

### Verantwoording van het beleid rondom honorering Raad van Commissarissen

Woongood Zeeuws-Vlaanderen conformeert zich aan de Honorerings-code, sinds 2011 onderdeel van de Governancecode. Uitgangspunt bij het bepalen van de honorering is een passende balans tussen enerzijds factoren die de zwaarte van de functie bepalen en anderzijds aandacht voor de samenleving die terughoudendheid bij het honoreren vraagt.

Per 1 januari 2013 is een nieuwe ministeriële regeling van kracht (zie tevens blz. 28). In deze regeling wordt geen differentiatie aangebracht op basis van de zwaarte van de functie, maar wordt uitsluitend gekeken naar het aantal woningen.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vaste honorering. De honorering bedraagt € 10.563 voor de voorzitter en de vicevoorzitter. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 8.124. De vergoedingen worden geïndexeerd met de indexcijfers waarmee ook de CAO Woondiensten wordt aangepast. Per 2011 is de vaste onkostenvergoeding

vervallen. Alleen reis- en verblijfskosten kunnen nog als onkostenvergoeding gedeclareerd worden.

### **Wijziging beleid BTW-heffing over commissarissenbeloning**

Per 1 juli 2012 heeft een beleidswijziging plaatsgevonden met betrekking tot de BTW-heffing over de vergoedingen die commissarissen ontvangen. Dit heeft gevolgen voor zowel de organisatie als

de commissarissen. Met ingang van 1 januari 2013 worden alle commissarissen BTW-plichtig. De Raad van Commissarissen heeft afspraken gemaakt met de corporatie over de wijze waarop deze verandering wordt doorgevoerd.

| Naam              | Functie        | Honorering 2012 | Onkosten vergoeding | Totaal |
|-------------------|----------------|-----------------|---------------------|--------|
| J. M.E. Seijdlitz | Voorzitter     | 10.563          |                     | 10.563 |
| A.A.J. Huijsmans  | Vicevoorzitter | 10.563          | 884                 | 11.447 |
| H.A Enkelaar      | Lid            | 8.124           | 1.424               | 9.548  |
| G.L.C. Lernout    | Lid            | 8.124           | 717                 | 8.841  |
| M.T.J.M. van Lith | Lid            | 8.124           | 2.069               | 10.193 |
|                   |                |                 |                     | 50.592 |

### **Werkgeversrol**

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

De Raad van Commissarissen heeft op 6 december 2011 besloten de heer L.G. Urgel met ingang van 1 januari 2012 te benoemen tot tijdelijke bestuurder van de corporatie. Het contract met de heer Urgel loopt af op 31 december 2013. Deze functie is bemiddeld door K+V Adviesbureau.

De OR heeft haar advies conform de WOR artikel 30 aan genoemde besluit schriftelijk gemeld aan de Raad van Commissarissen.

De vergoeding van de huidige bestuurder vindt plaats op basis van maandelijks declaratie gewerkte uren.

### **Verantwoording van het huidige beleid rondom de bestuurdersbeloning**

De Raad van Commissarissen volgt voor het bepalen van de hoogte van de beloning van de directeur/bestuurder, de 'Sectorbrede Beloningscode voor bestuurders van woningcorporaties'. Deze code is opgesteld door de VTW (Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties). Per 1 januari 2013 zijn via een ministeriële regeling normen vastgesteld voor de salarissen van bestuurders en andere topfunctionarissen van woningcorporaties. Afhankelijk van de grootte (aantal woningen) van de corporatie geldt een maximum. De normen zijn voor kleine en middelgrote corporaties aanzienlijk lager dan het absolute maximum uit de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

De kosten voor de ad interim bestuurder worden verantwoord in de jaarrekening onder de lonen en salarissen, zie blz. 100.

## IV ORGANISATIE EN PERSONEEL

### Algemeen

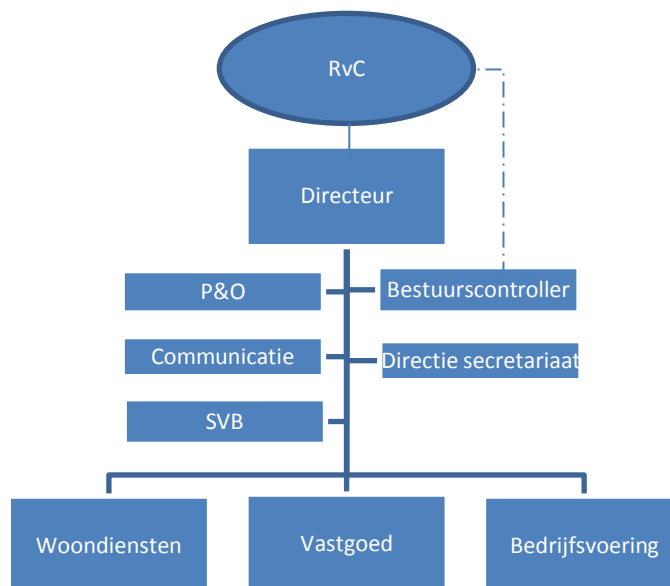
#### Organisatiebeleid en -structuur

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft haar personeelsbeleid geformuleerd in het "Personeelsbeleid en regelingen". Hierin is opgenomen dat een sociaal jaarverslag wordt samengesteld om het beleid te evalueren en om nieuw personeelsbeleid te ontwikkelen. Het sociaal jaarverslag wordt separaat van dit jaarverslag opgesteld.

#### Doelstelling

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een maatschappelijk gedreven ondernemer en wil een maximaal maatschappelijk rendement behalen. Een deskundige en slagvaardige organisatie met goede, gemotiveerde medewerkers is dan erg belangrijk. Daarom investeren we continu in de ontwikkeling van onze medewerkers, maar ook in goede informatievoorziening.

#### Hoofdstructuur



Algemeen kenmerk van de organisatie is een eenhoofdige directie, een staf en drie afdelingen, met maximaal twee managementlagen onder het bestuur. Deze organisatievorm moet ervoor

zorgen dat de organisatie goed functioneert én communiceert. Zowel tussen de afdelingen, als naar de medewerkers.

## Medewerkers

Zoals uit onderstaand overzicht blijkt, is het aantal medewerker per 31-12-2012 ten opzichte van voorgaand jaar per saldo met 6 toegenomen. In 2012 is besloten tot een tijdelijke. Omdat het slechts een tijdelijke uitbreiding betreft, is het formatieplan niet aangepast.

Door alle ontwikkelingen waarmee wij te maken hebben, dan wel nog krijgen, is besloten (toekomstige) vacatures op tijdelijke basis in te vullen.

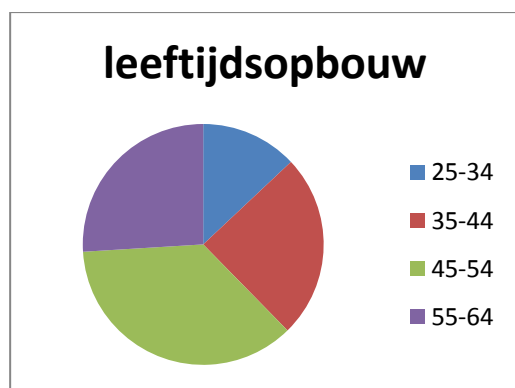
| Ontwikkelingen in personeelsbestand    |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
|                                        | 31-12-2011 | 31-12-2012 |
| Aantal medewerkers                     | 71         | 77         |
| Aantal fte <small>formatieplan</small> | 67,20      | 67,20      |
| Aantal fte <small>werkelijk</small>    | 63,40      | 70,05      |
| Aantal fte interim                     | 1          | 1          |
| Aantal mannen                          | 42         | 47         |
| Aantal vrouwen                         | 29         | 30         |
| % fulltime                             | 72,86      | 75,33      |
| % parttime                             | 27,14      | 24,67      |

- **Uit dienst getreden:**
  - Wijkbeheerder 1,00 fte
  - Managementassistente SVB 0,60 fte
- **In dienst getreden:**
  - Wijkbeheerders 2,00 fte
  - Uitvoerend medewerkers 3,00 fte
  - Medew.Bedrijfsbureau/contr. 1,00 fte
  - Woonconsulent 0,40 fte

Managementassistente SVB 0,40 fte  
Meewerkend voorman 1,00 fte

### Indeling volgens leeftijd en dienstverband

Per 31 december 2012 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 47,51 (2011: 48,11 jaar). De duur van het dienstverband bedraagt gemiddeld 15,22 jaar (2011: 15,80)



### Arbeidsvoorwaarden

In de CAO Woondiensten is ruimte voor het zogenaamde Woondiensten Cafeteria Systeem. Dit systeem biedt de

werknemer het recht om gebruik te maken van de ruilmogelijkheden in het Woondiensten Cafeteria Systeem van de werkgever. 50 medewerkers hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het uitruilen van arbeidsvoorwaarden. De doelen die het meest gekozen worden zijn: spaarloon, vakbondscontributie en extra vakantie-uren.

### Opleiden en ontwikkelen

In 2012 is ruim € 72.643 geïnvesteerd in opleidingskosten voor de medewerkers. Woongood Zeeuws-Vlaanderen verwacht van de medewerkers dat ze zich ontwikkelen. Bij de nieuwe inrichting van de organisatie, zijn taken gewijzigd en nieuwe functies ontstaan. Voor de begeleiding van deze nieuwe functies, is gebruik gemaakt van externe ondersteuning. De begeleiding is te verdelen in organisatieontwikkeling en deskundig-

heidsontwikkeling. De kosten hiervoor bedragen resp. € 86.909 en € 124.890. (Begroot was een bedrag van resp. € 115.000 en € 100.000).

Sinds 2010 hebben medewerkers recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De medewerker bepaalt zelf, hoe, wanneer en waaraan hij het budget besteedt. In 2012 is van het loopbaanontwikkelings-budget € 8.047 besteed aan cursussen. Medewerkers van 55 jaar en ouder kunnen extra vrije tijd aankopen van dit budget. Van deze mogelijkheid hebben 12 medewerkers gebruik gemaakt.

### Stagebeleid

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een stagebeleid met heldere afspraken zowel binnen de organisatie als met het onderwijs. Wij bieden studenten de mogelijkheid (werk)ervaring op te doen door stageplaatsen aan te bieden.

De organisatie faciliteert ook stages die niet direct een win-situatie opleveren. We zien het als onze maatschappelijk taak om ook hierin bij te dragen. Aangezien dit zeer intensieve trajecten zijn, faciliteren we per afdeling één stage met deze doelstelling per jaar. Het betreft hier vooral stages voor (zeer) moeilijk lerende kinderen of kinderen die bijzondere aandacht verdienen. In de praktijk is echter gebleken dat dergelijke stages niet op alle afdelingen zijn te realiseren. In 2012 faciliteerde alleen de afdeling Bedrijfsvoering een dergelijke stage.

In totaal faciliteerden we zeven stageplaatsen in 2012:

- Praktijkschool De Sprong, 1 stageplaats (horeca)
- Zeldenrust Steelantcollege, 1 snuffelstage
- Rondomwerk 2 stages als werkervaringsplaats
- Scalda, 3 stageplaatsen (commercieel, bouwkunde en administrateur).

Naast het eigen stagebeleid, heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zich evenals alle andere Zeeuwse corporaties, verbonden aan het convenant

'Bouwen aan vakmanschap'. Dit houdt in dat per jaar één project wordt aangewezen als leerbouwproject. Daarmee wordt tevens de verplichting aangegeven (de aannemer te verplichten) ten minste 5 leerlingen in te zetten. De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit convenant en heeft in 2011-2012 het nieuwbouw project De Okkernoot aangewezen als leertraject.

### Communicatie

De corporatie besteedt veel aandacht aan het goed informeren van medewerkers. Zo organiseerden we in 2012 zes informatiebijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen verschillende thema's aan de orde: de fusieverkenning met Clavis, de eindevaluatie heroriëntatie, rapportage m.b.t. arbo onderzoek). Daarnaast werden de medewerkers via extranet en een nieuwsbrief 'Fusiejournaal' geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het fusieverkenning. Daarnaast werden medewerkers via de periodieke afdelingsoverleggen, het intranet en email geïnformeerd over allerlei lopende zaken.

### Ziekteverzuim

Ons beleid is primair gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Indien een medewerker desondanks toch uitvalt als gevolg van ziekte, doet de organisatie en de medewerker er, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, alles aan de ziekteperiode zo kort mogelijk te houden. Doelstelling is een verzuim dat niet meer dan 4 % bedraagt. Zodra het ziekteverzuimpercentage oploopt tot meer dan 4% wordt bezien of aanvullende actie nodig is. De focus ligt hierbij op de mogelijkheden, niet op de beperkingen van de medewerker.

| Ziekteverzuimpercentage |      |      |
|-------------------------|------|------|
|                         | 2012 | 2011 |
| Langdurig               | 4,19 | 2,73 |
| Kort                    | 1,53 | 1,45 |



Het ziekteverzuimpercentage langdurig verzuim is ten opzichte van 2011 (2,73%) sterk gestegen. Vijf medewerkers waren in 2012 langdurig ziek, tegenover twee in 2011.

## Ondernemingsraad

### Leden

De ondernemingsraad van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt gevormd door:

- Peter Tieleman, voorzitter
- Peter Thuy, secretaris
- Riny Elzackers, lid
- Michel Noët, lid
- Vacature

### Overlegvergaderingen

De directie en ondernemingsraad hebben in 2012 intensief overleg met elkaar gevoerd. Formeel vindt de overlegvergadering met de bestuurder en de ondernemingsraad éénmaal per twee maanden plaats. Vanwege het fusieverkenningstraject en de afronding van de heroriëntatie werd deze frequentie geïntensiveerd. Van elke overlegvergadering wordt een verslag gepubliceerd op extranet. Verder heeft de ondernemingsraad drie bijeenkomsten georganiseerd om haar achterban te informeren.

De ondernemingsraad heeft in 2012 een aantal adviezen uitgebracht. Onderwerpen waren de begeleiding fusieverkenning en het uitvoeren van een zorgvuldigheidsonderzoek. Andere onderwerpen in de overlegvergaderingen waren o.a. de kwartaalrapportages, personeelsbeleidsplan, evaluatie aangepaste organisatie, vergoeding tunnelkosten, interne vacatures, verplichte vrije dagen 2013, jaarverslag 2011, begroting 2013, onderzoeksrapport Periodiek Medisch Onderzoek.

### Samenwerkingsconvenant bestuur en OR

Op 26 september 2012 ondertekenden de voorzitters van de ondernemingsraden en de bestuurders van Clavis en

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een samenwerkingsconvenant. In dit convenant is geregeld wat de rol van de OR is in het fusieproces. Ook zijn afspraken gemaakt over de manier waarop de ondernemingsraden betrokken worden in het proces.

### Toezicht

In 2012 voerde de ondernemingsraad drie maal overleg met de Raad van Commissarissen.

*Het complete jaarverslag van de ondernemingsraad is opgenomen in het sociaal jaarverslag.*

### Wat gaan we in 2013 doen?

Resultaat gericht werken staat al jaren hoog op de agenda. Hieronder verstaan we dat iedereen binnen de organisatie gericht is op het behalen van de gestelde doelen. In 2012 zijn we gestart met het opstellen van het competentie-management. Dit richt zich op het ontwikkelen en inzetten van de gedragskenmerken van de medewerkers in lijn met de doelstellingen van de organisatie maar ook de ontwikkelbehoefte van de medewerkers. In het eerste kwartaal van 2013 worden per functieprofiel de kerncompetenties en het gewenste niveau vastgesteld. Vervolgens wordt in een training het werken met competentieprofielen en de ontwikkelbehoefte toegelicht aan de leidinggevenden en de medewerkers. Wanneer het competentie-management ingebed is in de organisatie, krijgen ontwikkelafspraken vaste vorm in de beoordelingscyclus.

In 2013 worden de afspraken met de managers vastgelegd in een managerscontract.



# **VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2012**

## I KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 3 JAAR

|   | Omschrijving                                                                              | 2012   | 2011   | 2010   |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|   | <b>Aantal verhuureenheden (VE)</b>                                                        |        |        |        |
| 1 | Huurwoningen                                                                              | 6.171  | 6.240  | 6.237  |
| 2 | Overige woongelegenheden                                                                  | 49     | 49     | 35     |
| 3 | Garages                                                                                   | 96     | 86     | 88     |
| 4 | Bedrijfsruimtes/winkels                                                                   | 3      | 3      | 3      |
| 5 | Maatschappelijk vastgoed                                                                  | 13     | 14     | 14     |
| 6 | Overig bezit                                                                              | 14     | 13     | 13     |
|   | <b>Mutaties woningen in het boekjaar:</b>                                                 |        |        |        |
| 1 | Aankoop                                                                                   | 0      | 0      | 2      |
| 2 | Nieuwbouw                                                                                 | 39     | 28     | 26     |
| 3 | Verkoop                                                                                   | 34     | 23     | 26     |
| 4 | Sloop                                                                                     | 74     | 2      | 62     |
|   | <b>Aantal woningen per huurklasse:*</b>                                                   |        |        |        |
| 1 | Goedkope woningen (<€ 366)                                                                | 1.731  | 2.120  | 2.080  |
| 2 | Betaalbare woningen (>€ 366 <€ 562)                                                       | 4.128  | 3.878  | 3.931  |
| 3 | Dure woningen (>€ 562)                                                                    | 312    | 242    | 226    |
|   | <b>Kwaliteit woningbezit per woning (incl. interne uren)</b>                              |        |        |        |
| 1 | Dagelijks onderhoud                                                                       | 696    | 614    | 574    |
| 2 | Overig onderhoud                                                                          | 1.207  | 988    | 727    |
| 3 | Aantal reparatieverzoeken                                                                 | 4.082  | 4.320  | 4.385  |
|   | <b>Waarden:</b>                                                                           |        |        |        |
| 1 | Gemiddelde verzekerde waarde per woning**                                                 | NVT    | Nvt    | Nvt    |
| 2 | Gemiddelde WOZ-waarde per woning                                                          | 97.797 | 97.464 | 97.467 |
| 3 | Bedrijfswaarde per woning                                                                 | 34.890 | 30.662 | 30.677 |
|   | <b>Verhuur en incasso:</b>                                                                |        |        |        |
| 1 | Aantal woningzoekenden                                                                    | 1.462  | 1.857  | 1.641  |
| 2 | Aantal huurders met huurtoeslag                                                           | 1.462  | 1.427  | 1.783  |
| 3 | Mutatiegraad                                                                              | 12,51  | 11,52  | 11,59  |
| 4 | Huurachterstand in % van de jaarhuur                                                      | 1,35   | 1,18   | 1,34   |
| 5 | Bèinvloedbare huurdervering in % van de jaarhuur                                          | 1,52   | 1,57   | 1,69   |
|   | Huurderving in % van de jaarhuur als gevolg van sloop, verkoop, nieuwbouw en oninbaarheid | 2,34   | 2,58   | 2,27   |
| 6 | Gemiddelde huurverhoging                                                                  | 2,30   | 1,30   | 1,20   |
| 7 | Gemiddelde netto huurprijs per woning                                                     | 4.929  | 4.785  | 4.666  |
|   | <b>Financiële continuïteit:</b>                                                           |        |        |        |
| 1 | Solvabiliteit                                                                             | 49,92  | 26,53  | 25,23  |
| 2 | Liquiditeit (current ratio)                                                               | 0,91   | 1,28   | 0,95   |
| 3 | Rentabiliteit eigen vermogen (REV)                                                        | 0,40   | 11,04  | 31,26  |
| 4 | Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)                                                       | 3,44   | 3,83   | 3,61   |
| 5 | Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)                                                       | 1,92   | 5,74   | 10,59  |
|   | <b>Balans en V&amp;W rekening per ve:</b>                                                 |        |        |        |
| 1 | Eigen vermogen                                                                            | 21.201 | 7.062  | 6.795  |
| 2 | Opbrengsten                                                                               | 6.623  | 5.676  | 4.963  |
| 3 | Afschrijvingen                                                                            | 2.336  | 1.040  | 980    |
| 4 | Salarissen en sociale lasten                                                              | 615    | 684    | 616    |
| 5 | Lasten onderhoud                                                                          | 1.736  | 1.466  | 1.168  |
| 6 | Overige bedrijfslasten                                                                    | 1.096  | 1.069  | 365    |
| 7 | Jaarresultaat na belastingen                                                              | -807   | 267    | 1.335  |
| 8 | Saldo rentelasten/-baten                                                                  | -710   | -734   | -665   |
|   | <b>Personele bezetting einde boekjaar:***</b>                                             |        |        |        |
| 1 | Directie en staf                                                                          | 6,30   | 6,30   | 8,50   |
| 2 | Bedrijfsvoering                                                                           | 16,00  | 16,50  | 14,69  |
| 3 | Vastgoed                                                                                  | 34,70  | 31,80  | 29,39  |
| 5 | Woondiensten                                                                              | 13,05  | 12,60  | 12,70  |

\* De cijfers zijn gebaseerd op de destijds geldende huurklassen.

\*\* De polisvoorwaarden zijn zodanig dat de waarde van de woning niet van belang is.

\*\*\* Voor 2011 is uitgegaan van de gewijzigde organisatiestructuur.

## II VERHUUR EN VERKOOP

### Verhuur

Onze hoofddoelstelling is ervoor te zorgen dat mensen in Zeeuws-Vlaanderen plezierig kunnen wonen in gevarieerde woningen in een uitdagende woonomgeving, met voldoende voorzieningen en keuzemogelijkheden. Wij richten ons in eerste instantie op mensen met een laag inkomen en kwetsbare groepen die moeilijk zelf in goede woonruimte kunnen voorzien. Maar om integratie van de doelgroepen in de buurt c.q. het dorp te bewerkstelligen, richten we ons op de gehele woonmarkt. De prijzen en voorwaarden die we hanteren staan in goede verhouding met de kwaliteit van het geboden.

#### 1. Het woningbezit

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen in de woningvoorraad weer:

|                  |    |
|------------------|----|
| <b>Aankoop</b>   | 0  |
| <b>Verkoop</b>   | 34 |
| <b>Sloop</b>     | 74 |
| <b>Nieuwbouw</b> | 39 |

Onze primaire doelgroep betreft mensen uit de lagere inkomensgroepen. Zorgdragen voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare (huur)woningen voor deze groep op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt is onze hoofdtaak. Daarbij worden de woonwensen van de klanten

als uitgangspunt genomen. De concrete maatregelen om dit te bereiken, zijn vastgelegd in het strategische voorraadbeleid.



Van onze woningvoorraad behoort 29% (1.834) tot de categorie goedkoop (tot € 366) en 66% (4.134) tot de categorie betaalbaar (€ 366 < € 562). In het duurdere segment (> € 562) bedraagt het bezit 5% (337).

Door sloop van vooral woningen in de eerste twee categorieën en door het feit dat er met name duurdere seniorenwoningen bij zullen komen, wijzigt de voorraad wel iets naar de duurdere sector. Duidelijk is dat er voldoende woningen voor de doelgroep over blijven. Immers, ook de nieuwe huurwoningen blijven binnen de grenzen van de huurtoeslag.

95 % van ons totale woningbezit heeft een huurprijs beneden € 562 (norm 2012). Deze woningen wijzen we bij voorrang toe aan de primaire doelgroep.

| Huurprijs       | Totaal | Gemeente Hulst | Gemeente Sluis | Gemeente Terneuzen |
|-----------------|--------|----------------|----------------|--------------------|
| < € 366         | 1.833  | 337            | 800            | 696                |
| > € 366 < € 562 | 4.143  | 765            | 1.566          | 1.812              |
| > € 562 < 665   | 308    | 27             | 105            | 176                |
| > 665           | 27     | 7              | 12             | 8                  |
| <b>TOTAAL</b>   | 6.311  | 1.136          | 2.483          | 2.692              |

### Wat gaan we in 2013 doen?

Woongood Zeeuws-Vlaanderen zal in de eerste helft 2013 de wensportefeuille op strategisch niveau vaststellen op basis van de demografische ontwikkeling en veranderende woonbehoeften die ons uitdagen tot het ontwikkelen van andere woonproducten en het aanpassen van een deel van de woningvoorraad. Dat betekent onder andere sloop, renovatie en herstructurering. In de tweede helft van 2013 zal deze strategische wensportefeuille worden gebruikt voor de aanpassing van het SVB-plan, waarin de vertaling gebeurt naar de woningvoorraad op kernniveau. De wijk-, dorps- en kernvisies leveren de input voor dit SVB-plan.

### 2. Toewijzing

Voor de verdeling van huurwoningen gelden Europese regels met betrekking tot het maximale verzamelinkomen per huishouden. Woningcorporaties moeten minimaal 90% van hun sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een maximaal verzamel jaarinkomen tot € 34.085 (prijspeil 2012). De Europese regels bieden ruimte om een klein deel (10%) van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven € 34.085.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen beoordeelt deze specifieke gevallen. Het gaat dan in eerste instantie om zorgbehoevenden, urgenten en herstructureringskandidaten met een inkomen boven de gestelde norm. In 2012 is 92,8% van de sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen onder de € 34.085. Hiermee blijven we ruimschoots binnen de norm. Voor woningen met een huur boven € 664,66 per maand (huurtoeslaggrens 2012) gelden geen toewijzingsnormen. Deze woningen zijn niet-DAEB en vallen buiten de wet- en regelgeving van DAEB.

(DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang)

Het aantal woningzoekenden per 31 december 2012 bedraagt 1.462. Dit is minder dan de 1.857 woningzoekenden vorig jaar. Het aantal toewijzingen bedroeg 1.389. Dit heeft geleid tot 770

nieuwe verhuringen: een acceptatiegraad van 51,1%. In 2010 was dit 57,5 %.

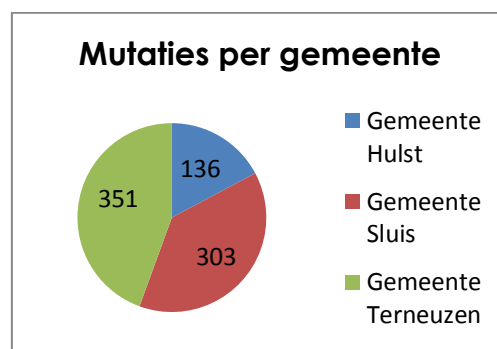
### Wat gaan we in 2013 doen?

We wijzen onze woningen bijna uitsluitend toe aan huishoudens onder de toewijzingsgrens. We verwachten dan ook geen problemen met het vastgestelde beleid om 90 % van de woningen aan deze groep toe te wijzen. De corporaties zijn verplicht de inkomensgegevens te controleren. Met de accountant zijn afspraken gemaakt over het toepassen van de voorschriften.

Samen met collega corporatie Clavis starten we in 2013 een onderzoek naar een aangepast toewijzingsbeleid. Het nieuwe beleid moet leiden tot een grotere transparantie en keuzevrijheid voor potentiële huurders.

### 3. Mutaties

Een gezonde woningmarkt kent doorstroming. Een te hoge mutatiegraad kan echter een negatieve invloed op de sociale cohesie van de wijk hebben. Het is bovendien zakelijk voor ons niet goed. Als gevolg van de ruime huurmarkt, is de mutatiegraad bij ons traditioneel hoog. In 2012 zijn 790 huurcontracten beëindigd. Dit is inclusief de opzeggingen door Woongood Zeeuws-Vlaanderen (uitzettingen) en het aantal opgezegde garages. In 2012 bedroeg de mutatiegraad van de woningen 12,51%, ten opzichte van 11,52% in 2011.



### Wat gaan we in 2013 doen?

Het beleid is erop gericht de mutatiegraad terug te brengen tot maximaal 10%. Om dit te realiseren, ondernemen we acties waardoor de

mensen langer in de woning blijven wonen, het woningaanbod niet groter wordt dan de vraag en het voor mensen aantrekkelijker wordt een woning van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te huren. Buurt-beheer en de bevordering van de leefbaarheid zijn daarom belangrijke middelen bij het voeren van een goed verhuurbeleid.

verbetering en kostenbesparende maatregelen, in de sloop en verkoop van woningen (om krapte te creëren) en de bouw van door de markt gevraagde multifunctionele woningen. Deze maatregelen moeten ertoe leiden dat de bewoners minder snel geneigd zijn te verhuizen. Het SVB-plan wordt in 2013 geactualiseerd.

Daarnaast voorziet het strategisch voorraadbeheerplan in de kwaliteits-

Het aantal nieuwe verhuringen in 2012 bedroeg 770. In onderstaande tabellen een overzicht van de verhuringen conform de BBSH klassen.

**Leeftijdscategorie t/m 19 jaar: totaal verhuringen: 7**

|                         | Goedkoop | Met HS betaalbaar<br>1-2 pers. | Met HS betaalbaar<br>≥ 3 pers. | Middelduur betaalbaar | Duur |
|-------------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------|
| Eengezinswoningen       |          | 2                              |                                |                       |      |
| HAT-woning              | 3        |                                |                                |                       |      |
| Seniorenflat            | 1        |                                |                                |                       |      |
| Seniorenwoning          |          | 1                              |                                |                       |      |
| Multifunctionele woning |          |                                |                                |                       |      |
| Garage                  |          |                                |                                |                       |      |
| <b>Totaal</b>           | <b>4</b> | <b>3</b>                       |                                |                       |      |

**Leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar: totaal verhuringen: 554**

|                         | Goedkoop  | Met HS betaalbaar<br>1-2 pers. | Met HS betaalbaar<br>≥ 3 pers. | Middelduur betaalbaar | Duur     |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|
| Eengezinswoningen       | 11        | 280                            | 18                             | 16                    | 2        |
| Eengezinsflat           | 2         |                                |                                |                       |          |
| HAT-woning              | 36        | 17                             |                                |                       |          |
| Seniorenflat            | 33        | 2                              | 1                              | 1                     |          |
| Seniorenwoning          | 53        | 53                             |                                |                       |          |
| Multifunctionele woning |           |                                | 1                              | 13                    |          |
| Garage                  | 14        |                                |                                |                       |          |
| Overig                  |           |                                |                                | 1                     |          |
| <b>Totaal</b>           | <b>96</b> | <b>299</b>                     | <b>20</b>                      | <b>31</b>             | <b>2</b> |

**Leeftijdscategorie ≥ 65 jaar aantal verhuringen: 178**

|                         | Goedkoop | Met HS betaalbaar<br>1-2 pers. | Met HS betaalbaar<br>≥ 3 pers. | Middelduur betaalbaar | Duur |
|-------------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------|
| Eengezinswoningen       | 1        | 11                             | 1                              |                       |      |
| HAT-woning              |          |                                |                                |                       |      |
| Seniorenflat            | 11       | 45                             | 3                              | 46                    |      |
| Seniorenwoning          | 11       | 30                             |                                |                       |      |
| Multifunctionele woning |          | 6                              |                                | 6                     |      |
| Garage                  | 7        |                                |                                |                       |      |

|               |           |           |          |           |  |
|---------------|-----------|-----------|----------|-----------|--|
| <b>Totaal</b> | <b>30</b> | <b>92</b> | <b>4</b> | <b>52</b> |  |
|---------------|-----------|-----------|----------|-----------|--|

#### Leeftijdscategorie onbekend aantal verhuringen: 31

Dit betreffen verhuringen aan bijv. (zorg)instellingen en woningen die (tijdelijk) gereserveerd zijn voor de gemeenten voor plaatsing van statushouders/asielzoekers

|                   | Goedkoop | Met HS betaalbaar<br>1-2 pers. | Met HS betaalbaar<br>≥ 3 pers. | Middelduur betaalbaar | Duur     |
|-------------------|----------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------|
| Eengezinswoningen |          | 6                              | 2                              |                       |          |
| HAT-woning        | 7        | 4                              |                                |                       |          |
| Seniorenflat      | 3        |                                |                                |                       |          |
| Seniorenwoning    |          | 5                              |                                |                       |          |
| Garage            | 1        |                                |                                |                       |          |
| Dienstencentrum   |          |                                |                                |                       | 1        |
| GVT-woningen      |          |                                |                                |                       | 1        |
| Kantoor           |          |                                |                                | 1                     |          |
| <b>Totaal</b>     | <b>8</b> | <b>10</b>                      | <b>2</b>                       | <b>1</b>              | <b>2</b> |

#### Aantal nieuwe contracten kwetsbare doelgroepen per gemeente:

|                                   | Hulst | Sluis | Terneuzen |
|-----------------------------------|-------|-------|-----------|
| Statushouder / asielzoeker        | 2     | 6     | 7         |
| Verhuring via<br>zorginstellingen | 0     | 1     | 3         |
| Woonbegeleidingcontract           | 0     | 7     | 4         |

#### 4. Huurderving

De huurderving daalde van € 1.261.620 in 2011 naar € 1.195.502 in 2012. De beïnvloedbare huurderving bedroeg 1,64 % van de jaarhuur, tegen 1,57 % in 2011. Het grootste deel van de huurderving wordt echter veroorzaakt

door niet-beïnvloedbare aspecten, zoals sloop, verkoop en nieuwbouw. De huurderving in percentage van de jaarhuur als gevolg van sloop, verkoop, nieuwbouw en oninbaar bedroeg 2,2% van de jaarhuur, tegen 2,58% in 2011.

| Gemeente                                   | Totaal 2011      | Wisselingen en Afboekingen 2011 | Derving t.g.v. sloop, verkoop, nieuwbouw | Derving t.g.v. SVB werkzaamheden | Totaal 2012      |
|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Hulst                                      | 153.148          | 50.410                          | 59.282                                   | 32.680                           | 142.372          |
| Sluis                                      | 477.289          | 108.536                         | 289.373                                  | 92.974                           | 490.883          |
| Terneuzen                                  | 578.508          | 124.541                         | 339.799                                  | 62.448                           | 526.788          |
| Onroerend goed (niet zijnde woningen)      | 25.197           | 9.026                           |                                          |                                  | 9.026            |
| Toevoeging voorziening wegens oninbaarheid | 27.478           | 26.433                          |                                          |                                  | 26.433           |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>1.261.620</b> | <b>318.946</b>                  | <b>688.454</b>                           | <b>188.102</b>                   | <b>1.195.502</b> |

## Huurbeleid en -verhoging 2012

Het huurbeleid is er mede op gericht onze woningen bereikbaar te houden voor mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Daarnaast is er een groeiende markt van mensen die meer wensen hebben op het gebied van kwaliteit en uitstraling. Dit betekent dat we aan de ene kant de huurprijzen laag willen houden en aan de andere kant ook de kwaliteit van de woningen willen verhogen. De koppeling prijs-/kwaliteit is daarbij van groot belang. Deze koppeling zorgt er tevens voor dat er een differentiatie is in de huurprijs. We streven naar minimaal 65 % van de maximaal redelijke huurprijs. Dit wordt gerealiseerd bij mutatie. Op deze manier proberen we een verscheidenheid van aanbod te creëren op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt, zodat we iedereen kunnen voorzien van passende huisvesting.

Per 1 juli 2012 is een huurverhoging van 2,30 % gerealiseerd voor alle huurders. Voorgesteld werd een extra huurverhoging van 5% door te voeren voor huishoudens met een inkomen boven € 43.000. Omdat het besluit over de huurverhoging op regeeringsniveau werd vertraagd, kon deze extra huurverhoging niet worden doorgezet.

### Wat gaan we in 2013 doen?

Ons beleid ten aanzien van de woonlasten van onze huurders is gebaseerd op:

- woonlasten en energie
- woon carrière
- gevarieerd huurbeleid

We zetten in op beheersing van de woonlasten door bij onderhoud van de woningen energiebesparende voorzieningen aan te brengen. Verder willen we de huurders bewust maken van de hoogte van hun woonlasten en het feit dat ze zelf invloed hebben op bijvoorbeeld de hoogte van de energierekening. Als de huurder zich bewust is van zijn totale woonlasten, kan dat ook zijn keuzes op de woningmarkt beïnvloeden. In 2013 stellen we een plan op voor het actief stimuleren van de woon carrière van onze huurders.

Door middel van het verhogen van de maximaal redelijke huurprijs en een gedifferentieerde huurverhoging komen we tot een gevarieerd huurbeleid. Huurders krijgen hierdoor meer keuzes en mogelijkheden.

### Huurtoeslag

Via huurmatiging is aan 1.462 huurders huurtoeslag toegekend.

### Woonfraudebeleid

Woonfraude, zoals onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik, onderverhuur en overbewoning, geeft een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken. Doordat woonfraudeurs de wet overtreden en zich niet houden aan de regels voor woonruimteverdeling, frustreert woonfraude een rechtvaardige woonruimteverdeling. Bovendien tast het illegale en anonieme karakter van doorverhuur de leefbaarheid aan. Het is vooral aan gemeenten en corporaties om woonfraude te voorkomen. Bij onze organisatie komt woonfraude weinig voor. In voorkomende gevallen schrijven of spreken we onze huurders hierop aan.

Bij onrechtmatig gebruik van een woning voor drugsverkoop en/of het onderbrengen van een hennepkwekerij starten we een procedure voor ontruiming. In de provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeenten, politie, openbaar ministerie, Delta Nuts en woningcorporaties. In dit convenant staan afspraken over omgang met de problematiek van hennepteelt in huurwoningen. Het doel hiervan is criminele activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden en daarnaast het woon- en leefklimaat te beschermen.

## **Incassobeleid**

De huurbetalingen vormen een belangrijke voorwaarde voor de continuïteit van de corporatie. Signalering van achterstanden in een vroegtijdig stadium is dan ook belangrijk. De ervaring leert dat bij grotere achterstanden de oplossingen moeilijker te realiseren zijn. Huurders met een betalingsachterstand van twee maanden worden door ons persoonlijk benaderd. Samen met de huurder zoeken we naar een oplossing op maat. Door deze persoonlijke aandacht proberen we de achterstanden te minimaliseren. Wanneer de huurder niet meewerkt aan de betalingsregeling en de achterstand oploopt, geven we de vordering uit handen aan de deurwaarder die voor invordering zorgdraagt.

De achterstand van zittende huurders bedroeg op 31 december 2012 1,35 % van de bruto jaarhuur (1,18% in 2011).

Behoudens de WSNP-regeling (Wet Schuld-sanering Natuurlijke Personen) wordt huurachterstand van huidige huurders nooit afgeboekt. De huurachterstand van vertrokken bewoners boeken we af als blijkt dat inning geheel onmogelijk is geworden. In 2012 is boekten we wegens oninbaarheid een bedrag van € 71.102 (€ 80.588 in 2011) af. Te weten: voor € 26.433 huurachterstand en aan mutatiekosten € 44.669 (in 2010 respectievelijk € 27.478 en € 53.080).

Ondanks de inspanningen van onze afdeling huurincasso zijn ontruimingën helaas niet te vermijden. In 2012 zijn 45 ontruimingën aangezegd, waarvan 18 uitgevoerd. Niet alle ontruimingën hielden verband met huurachterstand; één woning werd ontruimd wegens het veroorzaken van geluidsoverlast en één wegens het aantreffen van een hennepkwekerij. Vier bewoners kozen ervoor de ontruiming niet af te wachten, maar leverden zelf de sleutel in.

## **Verkoopbeleid**

Het verkoopbeleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen kent maar één

verkoopvorm. Woningen worden aan huurders en/of derden verkocht tegen de verkoopwaarde in vrije staat van oplevering. Er worden geen clausules toegepast.

De verkoop van woningen is nodig om te kunnen blijven investeren in zowel nieuwbouw als bestaande bouw. De verkopen geschieden uit de bestaande voorraad en nieuw te ontwikkelen verkoopprojecten. Deze projecten kunnen zowel bestaan uit de verkoop van woningen als van kavels grond. Wij hanteren op verkoopprojecten een minimum bruto rendement van 10%. Om verkoopkansen te vergroten wordt geëxperimenteerd met verkoop bevorderende maatregelen. Zo heeft het intensief benaderen van de Belgische markt, geresulteerd in 15 verkopen. Ook is een woning eerst gerenoveerd alvorens te koop aan te bieden.

In totaal verkochten we 2012 34 woningen uit eigen bezit; dat is negen meer dan begroot. De verkoopprijzen variëren van € 71.000 k.k. tot € 119.000 k.k. Eén woning in het KWL-park te Oostburg is verkocht voor € 208.500. Deze woning was sinds de oplevering in 2007 in de verhuur genomen. Er zijn geen woningen verkocht in het kader van de wet bevordering eigen woningbezit.

Totaal aantal verkochte woningen:

|                    |    |
|--------------------|----|
| Gemeente Hulst     | 5  |
| Gemeente Sluis     | 21 |
| Gemeente Terneuzen | 8  |

In 2012 is één nieuwbouwwoning in het project Molenhof Zaamslag verkocht tegen een verkoopbedrag van € 212.300. En één woning in Hengstdijk voor € 165.000.

Om aan de vraag van aspirant huurders tegemoet te komen, zijn twee nieuwbouwwoningen in de verhuur genomen en twee woningen van de verkooplijst. Alle woningen staan in de gemeente Terneuzen. In totaal zijn nu 26 woningen in de verhuur genomen waarvan in het strategisch voorraadbeheer is aangegeven dat we ze bij leegstand verkopen.



**Verkoop grond**

Verder hebben we in 2012 zeven kavels verkocht. Ook dit is meer dan de doelstelling (vijf).

Verkochte kavels:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Axel – Buitenweg        | 3 |
| Breskens - Roode Polder | 4 |

we wel dat de woningmarkt verder verslechtert. Om in 2013 voldoende verkoopopbrengst te realiseren, stellen we een verkoopbeleid op, waarin we onder andere meenemen het aanbieden van andere verkoop- en financieringsvormen.

**Wat gaan we in 2013 doen?**

Ondanks dat we tevreden zijn over het behaalde verkoopresultaten in 2012, zien

### III DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Het onderhoud van de woningen is erop gericht de woningen in een goede technische staat te houden. Het programma van eisen onderhoudsbeleid stelt hiervoor de normen. Dit programma wordt jaarlijks voor 1 juni geëvalueerd.

Een proactief onderhoudsbeleid beantwoordt aan het gewenste imago. Met name onderhoud is een kritische succesfactor als het gaat om een positief imago. Daarom wordt niet afgewacht tot er klachten zijn, maar wordt de woning één keer in de twee jaar een 'servicebeurt' gegeven. Aan de hand van een checklist wordt de woning nagelopen.

Nieuwbouw en verkoop zijn de meest ingrijpende aanpassingen in onze woningvoorraad. Maar ze vormen maar een beperkt aandeel. Het belangrijkste is om de bestaande woningvoorraad

kwalitatief goed op peil te houden. Dat doen we via het onderhoud.

Het onderhoud aan de woningen wordt zoveel mogelijk planmatig uitgevoerd, zowel uit oogpunt van efficiency als klantvriendelijkheid.

In 2012 werd € 12.704.580 uitgegeven tegen € 11.195.004 in het jaar ervoor (In onderstaand overzicht zijn de onderhoudslasten verantwoord inclusief een opslag voor loonkosten. Deze loonkosten zijn in de jaarrekening verantwoord onder de lonen en salarissen).

Het onderhoud is uit gesplitst in:

- dagelijks onderhoud
- grootonderhoud
- onderhoud strategisch voorraadbeheer.

In onderstaande tabel zijn de verschillende onderhoudsuitgaven opgenomen (incl. interne loonkosten).

| TOTAAL ONDERHOUDSKOSTEN    |           |           |
|----------------------------|-----------|-----------|
|                            | 2011      | 2012      |
| Dagelijks onderhoud        | 3.842.000 | 4.296.000 |
| Groot onderhoud            | 2.846.000 | 3.708.000 |
| Strategisch voorraadbeleid | 4.507.000 | 4.700.000 |

#### Dagelijks onderhoud

Deze kosten bestaan uit mutatieonderhoud, reparatieverzoeken, buitenschilderwerk, contractonderhoud en kortcyclisch (< 15 jaar) planmatig onderhoud. Hieronder een specificatie van de kosten:

|                     | Begroot 2012 | Werkelijk |
|---------------------|--------------|-----------|
| Dagelijks onderhoud | 4.265.000    | 4.296.434 |
| Specificatie:       |              |           |
| Klachtenonderhoud   | 1.686.000    | 1.790.707 |
| Buitenschilderwerk  | 1.287.000    | 1.213.434 |
| Onderhoud CV        | 593.000      | 614.208   |
| Liftonderhoud       | 71.000       | 64.697    |
| Mutatieonderhoud    | 441.000      | 598.421   |
| Planmatig onderhoud | 187.000      | 9.183     |
| Onderhoud garages   | 0            | 5.784     |

|                 | 2011  | 2012  |
|-----------------|-------|-------|
| Aantal woningen | 6.258 | 6.189 |
| Kosten per vhe  | 682   | 694   |

### Mutatieonderhoud

In 2012 zijn de totale kosten van mutatieonderhoud gestegen met 42% ten opzichte van voorgaand jaar. Het aantal mutaties (technisch gereed) nam toe met bijna 12%. De laatste vijf jaren zijn de kosten aanzienlijk gestegen omdat bij lege woningen soms renovatiewerkzaamheden plaatsvinden volgens uitvoering van de strategie 'renovatie' in het kader van het strategisch voorraadbeheer (SVB). Dit brengt extra onderhoudskosten met zich mee, die niet voorspelbaar zijn en hoger uitvallen dan bij een standaard mutatie. Deze extra onderhoudskosten zijn vanaf

2011 in de begroting apart opgevoerd voor een bedrag van € 2.500 per mutatie. Ook de toestand van de woning door slecht woongedrag zijn vooraf niet in te schatten. Bij mutatie wordt het interieur uiteraard op hedendaags kwaliteitsniveau gebracht.

### Planmatig onderhoud

Het verschil in planmatig onderhoud komt doordat de begrote post tuinonderhoud niet meer ten laste van de onderhoudsbegroting wordt geadmini- streerd, maar onder de post 'overige lasten'.

### Groot onderhoud

Deze kosten bestaan uit het planmatig onderhoud lang cyclisch > 15 jaar, o.a. cv-ketels, gevels, aanrechten,

dakramen, kozijnen, deuren en liftinstallaties. Hieronder een specificatie van de kosten:

|                                                                                                    | Begroot<br>2012  | Kosten<br>2012   | Overheve-<br>ling 2013 | Resultaat      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------|
| <b>Groot onderhoud</b><br>Deze post is opgebouwd:<br>Planmatig onderhoud<br>Overheveling 2011-2012 | <b>4.435.000</b> | <b>3.708.000</b> | <b>507.000</b>         | <b>220.000</b> |
| <b>Specificatie:</b>                                                                               |                  |                  |                        |                |
| Cv-ketels/radiatoren                                                                               | 899.000          | 833.000          | 50.000                 | 16.000         |
| Kozijnen/deuren                                                                                    | 962.000          | 884.000          | 66.000                 | 12.000         |
| Aanrechten                                                                                         | 1.097.000        | 675.000          | 136.000                | 286.000        |
| Overige werkzaamheden                                                                              | 1.477.000        | 1.316.000        | 255.000                | -94.000        |

Het positieve saldo van € 220.000 op het grootonderhoud is opgebouwd uit:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lagere inschrijvingen            | 317.000        |
| Saldo meer/minderwerk            | 212.000        |
| Vervallen werkzaamheden          | 53.000         |
| Niet geplande reparatieverzoeken | -362.000       |
|                                  | <b>220.000</b> |

## Strategisch voorraadbeleid

|                            | 2011      | 2012      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Strategisch voorraadbeleid | 4.507.000 | 4.700.000 |
| Aantal woningen            | 249       | 237       |

Voortdurend marktonderzoek is nodig om te bepalen of de optimale product-marktcombinatie aanwezig is. In het strategisch voorraadbeleid is aangegeven dat onze woningvoorraad niet optimaal matcht met de vraag. Er zijn te veel eengezinswoningen en te weinig moderne seniorenwoningen. Het beleid is om onze woningvoorraad in evenwicht te brengen met de toekomstige vraag. Marktontwikkelingen beïnvloeden sloop- en verkoopplannen. Er zijn nu 220 huurwoningen gepland op vrijkomende (sloop)locaties. Jaarlijks vindt evaluatie plaats.

In het strategisch voorraadbeleidsplan is de toekomst van het totale bezit bepaald. Woningen die nog een lange exploitatietermijn hebben, worden aangepast aan de normen die vastgelegd zijn in dit plan. Een werkgroep monitort jaarlijks of de gehanteerde uitgangspunten nog correct zijn, of bijgesteld moeten worden. Tevens worden de budgetten bewaakt met een kosten-beheersing-systeem.

De verbetermaatregelen uit het strategisch voorraadbeheer programma worden planmatig uitgevoerd. Dit geldt voor de diverse complexen en individueel bij mutatie van woningen waarvan bewoners bij de planmatige uitvoering niet of niet volledig hebben meegedaan.

In het algemeen zijn de uitgevoerde maatregelen in het strategisch voorraadbeheer programma gericht op de volgende aspecten:

- Brandveiligheid
- Warmteisolatie
- Toegankelijkheid
- Inbraakwerendheid
- Comfortverbetering

De uitgaven in 2012 zijn totaal € 4.700.000 tegenover € 4.507.000 in 2011. Wat betreft de vergelijking kosten

ten opzichte van de budgetten, is nagenoeg geen verschil. In de begroting zijn 264 woningen opgenomen voor uitvoering, 237 woningen zijn werkelijk uitgevoerd.

### Onderhoudsmanagement derden

Het onderhoudsmanagement voor derden gebeurt momenteel voor de volgende partijen:

- Stichting Tragel, panden van de Stichting (alleen klachtenonderhoud);
- Dethon, de panden in Terneuzen, Hulst en Oostburg. Vanaf 2008 voeren we ook klachtenonderhoud en reparatie-erzoecken uit voor Dethon;
- Bibliotheken in Koewacht en Axel;
- Stichting Protestants Christelijke Ouderenzorg te Axel, de appartementen en ontmoetingsruimte 't Trefpunt aan de Singelweg in Axel;
- Stichting De Zoutvliet, zorgappartementen De Zoutvliet in Terneuzen;
- Soka, Verlaet Westdorpe.

### Overzicht projecten

Een speerpunt in het beleid is aandacht voor het realiseren van voldoende en kwalitatief goede woon (zorg)voorzieningen voor senioren en andere kwetsbare groepen. Van het aantal te bouwen huurwoningen die in dit hoofdstuk zijn genoemd, zijn nagenoeg alle woningen bedoeld voor deze doelgroepen.

Op vrijkomende locaties bouwen we in voorkomende gevallen ook woningen voor de verkoop. Dat gebeurt ook in uitleggebieden. Verkoop kan ook alleen de kavel betreffen. De huidige marktsituatie is van dien aard dat we vooralsnog terughoudend zijn met de bouw van woningen voor de verkoop. De

praktijk zal zijn dat meer kavels worden aangeboden.

Daarnaast werken we aan maatschappelijk vastgoed: scholen, gemeenschapscentra, intramurale zorg etc.

### Overzicht projecten gemeente Hulst

| Gemeente Hulst       | Project                       | Inhoud               | Status                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Graauw</b>        | Nieuw bestemmings-plan        | Verkoop 16 kavels    | 3 kavels verkocht. In 2013 starten we een nieuwe verkoopcampagne mede gericht op België. |
| <b>Lamswaarde</b>    | Herstructurering Achterstraat | Verkoop 5- 10 kavels | In 2013 starten we een nieuwe verkoopcampagne mede gericht op België                     |
| <b>Clinge</b>        | Vermeerplein                  | 16 seniorenwoningen  | Project is on hold gezet in afwachting van de op te stellen portefeuillestrategie.       |
| <b>Clinge</b>        | Molenstraat                   | Verkoop kavels       | Een blok van twee woningen zijn geoormerkt voor sloop. Eén woning is nog bewoond.        |
| <b>Sint Jansteen</b> | Rabobank                      | Woonzorgcomplex      | Project is on hold gezet in afwachting van de op te stellen portefeuillestrategie.       |

#### Clinge – Vermeerplein

In 2012 hebben de initiatiefnemers voor de ontwikkeling van een gezondheidscentrum hun plannen stopgezet omdat er uiteindelijk onvoldoende zekerheden zijn over de exploitatie van een gezondheidscentrum. Vanuit het strategisch voorraadbeleid volgt een herdefinitie van de opgave.

#### Sint-Jansteen – Woonzorgcomplex

In 2008 is het pand van de Rabobank aangekocht. Het plan was om op deze locatie PG-woningen, huur- en koopappartementen te realiseren. Dit plan is stopgezet in verband met de gewijzigde markt- en zorgvisie. We zijn door Curamus en St. Trigel benaderd om voor hen extramurale eenheden te realiseren. Er is nog geen overeenstemming over het definitieve programma.

### Overzicht projecten gemeente Sluis

| Gemeente Sluis  | Project      | Inhoud                                                                    | Status                                      |
|-----------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Breskens</b> | Roode Polder | Verkoop:<br>28 kavels<br>7 vrijstaande won.<br>24 2 <sup>de</sup> kapwon. | 16 kavels verkocht                          |
| <b>Breskens</b> | Mfc          | 2 basisscholen<br>Dorpshuis<br>Bibliotheek<br>Gymzaal<br>Kinderopvang     | Aanbesteding 2013, streven oplevering 2013. |
| <b>Breskens</b> | Goedertijt   | 31 extramurale appartementen                                              | Start 2013                                  |
| <b>Oostburg</b> | De Burght    | 35 extramurale                                                            | Start 2013                                  |

|                    |                               |                                                                             |                    |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                    |                               | appartementen +<br>zorginfrastructuur                                       |                    |
| <b>Oostburg</b>    | Finlandwijk-<br>Q.v.Uffordweg | Herontwikkeling<br>24 woningen incl.<br>3 particulier                       | Start 2015         |
| <b>Schoondijke</b> | De Okkernoot                  | Nieuwbouw<br>groepswoningen<br>en verbouwing<br>hoofdgebouw De<br>Okkernoot | Opgeleverd in 2012 |

#### **Breskens – Roode Polder**

Dit project bestaat uit totaal 31 koopwoningen en 24 kavels. In verband met tegenvallende verkoopresultaten starten we een onderzoek naar het realiseren van een ander woningtype, afhankelijk van een op te stellen visie voor heel de kern Breskens, medio 2013.

#### **Breskens – Multifunctionele centra**

De gemeente Sluis wil samen met Woongood Zeeuws-Vlaanderen een nieuw multifunctioneel centrum in Breskens ontwikkelen. Na een lang voorbereidingstraject zijn in 2012 stappen gezet met het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Sluis en Woongood Zeeuws-

Vlaanderen. Het nieuwe mfc biedt na de realisatie onderdak aan twee basisscholen, kinderopvang (inclusief peuterspeelzaal), gymzaal, bibliotheek, GGD en dorps huis. Het mfc wordt eigendom van de gemeente Sluis.

#### **Oostburg – de Burght**

Eind 2011 zijn de plannen voor de bouw van het zorgcentrum De Burght ingrijpend gewijzigd. Woonzorg West Zeeuws-Vlaanderen heeft, in overleg, besloten het bestaande plan niet uit te voeren vanwege de gewijzigde visie op de zorg. De uitvoering van het nieuwe plan wordt voorbereid. De start vindt plaats in januari 2013.

### **Overzicht projecten gemeente Terneuzen**

| <b>Gemeente Terneuzen</b> | <b>Project</b>      | <b>Inhoud</b>                         | <b>Status</b>                                                                                                                  |
|---------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Westdorpe</b>          | Singel              | Sloop 20 woningen                     | Start begin 2013                                                                                                               |
| <b>Axel</b>               | Gezondheids-Centrum | Gezondheids-centrum                   | Start 2013                                                                                                                     |
| <b>Axel</b>               | Buitenweg fase 1    | 19 kavels<br>16 huurwoningen          | 11 kavels verkocht<br>Opgeleverd 2012                                                                                          |
|                           | Buitenweg Fase 2    | Nader te bezien                       | Oriëntatiefase, wordt meegenomen in samenhang centrumvisie Axel                                                                |
| <b>Axel</b>               | Kleine Kreek        | 5 luxe koopapp.                       | Beëindigd ivm tegenvallende verkoopresultaten                                                                                  |
| <b>Philippine</b>         | Wozoco              | Nader te bezien                       | Stopgezet.                                                                                                                     |
| <b>Sas van Gent</b>       | Bolwerk             | 12 huurapp.<br>Begeleid wonen         | In 2011 is de bestemmingsplan procedure gestart. Dit heeft geleid tot bezwaren. In 2013 dient deze zaak bij de Raad van State. |
| <b>Sas van Gent</b>       | Mfc De Statie       | 23 senioren app.<br>MFC               | Opgeleverd december 2012<br>Oplevering in 2013                                                                                 |
| <b>Sas van Gent</b>       | Witte Wijk          | Herontwikkeling                       |                                                                                                                                |
| <b>Zaamslag</b>           | Plan Molenhof       | 8 patiowon.<br>10 2 <sup>de</sup> kap | 7 patiowoningen verkocht<br>2 verkocht en 2 in verhuur                                                                         |

|                  |                |                                                                                                                       |                                                                                                      |
|------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zuiddorpe</b> | Lindenhof      | Verkoop kavels                                                                                                        | genomen<br>Ontwikkelingsfase. In 2012 is een verkavelingsstudie opgesteld. De verkoop start in 2013. |
| <b>Westdorpe</b> | Bernhardstraat | Woonzorgcentrum<br>'t Verlaet. O.a.:<br>25 intramu.app.<br>Groepswoning<br>18 extramurale<br>app<br>Kinderdagverblijf | Fase 1: in 2011 opgeleverd<br>Fase 2: in 2012 opgeleverd                                             |

### **Axel – gezondheidscentrum**

Dit project is de invulling van het demonstratieproject Nieuwe Verbindingen: Zeeuws model in de gezondheidszorg. Het project komt voort uit het programma Sociaal beleid van de Provincie Zeeland, van waaruit de Provincie werkt aan het behoud en de (verdere) versterking van de sociale infrastructuur in Zeeland, in evenwicht met de ontwikkeling van de economische en fysie/ruimtelijke infrastructuur. Aanleiding voor het project is het door de Provincie en de gemeente gesignaleerde risico van verschraving van het zorgaanbod. Er dreigt een opvolgingsproblematiek in de eerstelijnsgezondheidszorg. Daarnaast staat de leefbaarheid in de kleine kernen onder druk. Het behoud van voorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor die leefbaarheid op het platteland.

Het gezondheidscentrum moet ervoor zorgen dat goede eerstelijns zorg behouden blijft in de kern Axel. De Provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen dragen middels subsidie een deel bij aan de ontwikkeling van het centrum. Voor de provincie is dit project 'een proeftuin' voor de rest van Zeeland. Het gezondheidscentrum wordt gerealiseerd aan De Ruyterstraat in Axel. De sloop van de huurwoningen in De Ruyterstraat is medio januari 2012 uitgevoerd.

In het gezondheidscentrum Axel worden de volgende dienstverleners gehuisvest:

- huisartsenpraktijk
- apotheek
- fysiotherapie

- podotherapie

- ZorgSaam

- gemeente Terneuzen

Ook welzijnsorganisatie AanZ, het Centrum voor Jeugd en Gezin, de GGD (consultatiebureau) en Maatschappelijk Werk Zeeuws-Vlaanderen leveren straks diensten vanuit het gezondheidscentrum Axel. Via de huisartsenpraktijken zijn o.a. specialisten van het ziekenhuis, de specialist ouderengeneeskundige, een diëtiste, een psycholoog, een diabetes-verpleegkundige, een verloskundige en een logopediste betrokken.

In 2012 is het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp in overleg met betrokkenen uitgewerkt. De Provincie heeft subsidie beschikbaar gesteld om tot de ontwerpfase het project op te starten. De rol van Woongood Zeeuws-Vlaanderen is die van bouwmanager en mogelijk (ten dele) toekomstig eigenaar.

### **Axel – Buitenweg**

Er zijn plannen voor de bouw van 103 woningen. De marktontwikkelingen hebben geleid tot een aangepast plan, waarbij vooral vrije kavels uitgegeven worden. Het bestemmingsplan is hiervoor aangepast. Het plan wordt in twee fasen uitgevoerd. Fase 1 omvat: 16 kavels en 16 huurwoningen. Inmiddels zijn 11 kavels verkocht. De 16 huurwoningen zijn opgeleverd en bewoond.

### **Philippine – Woonzorgcomplex**

Dit project omvat de plannen voor een woonzorgcomplex op de hoek van de Kasteelstraat en de Braakmanweg te Philippine, in de volksmond Spuikomplek genoemd. Eind 2012 is besloten de ontwikkeling vanwege veranderende pers-



pectieven voor zowel de zorg als de corporatie te parkeren totdat de kaders hiervoor helder zijn.

### **Mfc de Statie in Sas van Gent**

Aan de Canadalaan in Sas van Gent verrijst een zeer modern complex waarin Wonen, Zorg, Welzijn en Onderwijs gecombineerd wordt. Dit complex wordt het zogenaamde maatschappelijke hart van Sas van Gent. De volgende onderdelen maken deel uit van het complex:

- 23 appartementen inclusief zorginfrastructuur;
- 2 basisscholen;
- bibliotheek;
- kinderopvang;
- peuterspeelzaal;
- cultureel centrum;
- gymzaal.

Wij treden voor dit traject op als opdrachtgever en bouwmanager. De bouw had in 2012 opgeleverd moeten zijn, maar dat is alleen gelukt voor de appartementen. Begin 2013 wordt het mfc opgeleverd. MFC de Statie is een project uit de Renaissance van Sas van Gent.

### **Duurzaamheid**

*"Voldoen aan de behoeften van huidige generaties zonder de mogelijkheden teniet te doen van komende generaties om ook in hun behoeften te voorzien."*

We vinden duurzaamheid van groot belang; niet alleen rekening houden met het hier en nu, maar ook met toekomstige generaties. Het beleid bij het uitvoeren van activiteiten is gericht op:

- optimale zorgvuldigheid ten aanzien van het milieu;
- energiebesparing waardoor de woonlasten van de huurders beperkt worden.

Uitgangspunt voor ons beleid rond duurzaam bouwen en zuinig energieverbruik is het 'Antwoord aan de samenleving' van brancheorganisatie Aedes. Hierin is aangegeven de komende jaren fors te investeren in besparing van het energieverbruik. We leveren een actieve bijdrage aan het terugdringen van het gasverbruik in de bestaande woningvoorraad. Bij onderhoud aan onze

woningen brengen we energiebesparende voorzieningen aan, zoals het aanbrengen van vloer-, gevel- en kapisolatie, het plaatsen van HR-ketels en aanbrengen isolerende beglazing. Dit moet leiden tot een daling van 20% ten opzichte van het huidige gebruik in de periode van 2008 tot 2018.

Wij participeren actief in het samenwerkingsverband van de Zeeuwse corporaties op het gebied van milieu- en energiebeleid. In dit kader hebben we een programma van eisen opgesteld wat zowel bij nieuwbouw als onderhoud wordt toegepast. In dit programma zijn duurzame maatregelen voorgeschreven.

In het kader van duurzaam bouwen zijn alle kozijnvervanging in hout en kunststof volgens FSC- of Hergebruikgarantie uitgevoerd.

Daarnaast gaan wij zorgvuldig om met de verwerking van de diverse afvalstromen tijdens bouw-, onderhoud- en renovatiewerk. Wij zorgen ervoor dat de partijen waarmee wij samenwerken, zich houden aan bovengenoemde voorwaarden.

Vermeldenswaardig is de nieuwbouw van het multifunctioneel centrum De Statie in Sas van Gent. Het mfc in Sas van Gent is gebouwd met een EPC van 0,50 (de gestelde norm is 0,6). Tevens is een warmte-koude-opslag installatie toegepast voor zowel het mfc als de appartementen. De appartementen zijn voorzien van luchtwarmtepompen en individuele bijverwarming.

### **Wat gaan we in 2013 doen?**

Bij nieuwbouw, herstructurering en onderhoud krijgt ons duurzaamheidsbeleid vorm bij de keuze van architectuur, materialen en stedenbouwkundige invullingen. In de komende jaren willen we kleinschalige experimenten realiseren op het gebied van duurzame woningbouw. In 2012 zijn we een onderzoek gestart naar de toepassing van vlasvezelcomposiet in de bouw. Besluitvorming hierover vindt plaats in 2013.



Duurzaamheid uit zich niet alleen binnen onze woningvoorraad, maar in de gehele bedrijfsvoering en organisatie. In 2013 houden we de duurzaamheid in de eigen organisatie tegen het licht en stellen we een plan van aanpak op om dit verder vorm te geven.

## IV HET BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID

### **Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (SHB)**

De Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen behartigt de belangen van de huurders en vormt de formele vertegenwoordiging van de huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De stichting bestaat uit acht leden die opkomen voor de algemene belangen van de huurders. Met uitzondering van de voorzitter, zijn alle leden huurder bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat voor een goede beleidsontwikkeling van de corporatie, waarbij nauwe aansluiting wordt gezocht bij de wensen van de huurders, intensief contact met en betrokkenheid van bewoners noodzakelijk is. Structureel overleg tussen de corporatie en de huurderorganisatie is daarbij essentieel. In een 'bevoegdheidentabel' is per onderwerp aangegeven welke mate van zeggenschap de SHB heeft.

De SHB en bewonerscommissies kunnen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen altijd gevraagd en ongevraagd adviseren over alle onderwerpen van beleid en beheer.

In 2012 heeft de bestuurder vier maal overleg gevoerd met de Stichting Huurdersbelangen. Daarnaast vond nog vijfmaal informeel overleg plaats tussen de SHB en de manager Woondiensten. De bedoeling van deze bijeenkomsten is om op informele wijze met elkaar van gedachten te wisselen over allerlei actuele zaken. Beide partijen ervaren dit overleg als zeer positief.

Jaarlijks organiseert de SHB een huurdersbijeenkomst. In 2012 vond deze bijeenkomst plaats op 26 september in Sluiskil. Helaas was de opkomst minimaal. Dat is voor de SHB reden om te kijken naar andere mogelijkheden om in contact te treden met de bewoners.

### **Bewonerscommissies**

Bewonerscommissies vertegenwoordigen de bewoners van een bepaald

complex of een bepaalde buurt. Ze houden zich bezig met zaken die zich in deze omgeving afspelen. Op dit moment kennen we formeel twee bewonerscommissies:

- Bewonerscommissie Groot Axel in Axel
  - Bewonerscommissie KWL in Oostburg.
- Met deze bewonerscommissies hebben we alleen contact op ad-hoc basis.

### **Communicatie met de klant**

We willen onze klanten tijdig, juist en volledig informeren. Het gaat daarbij om voorlichting en informatie over ons beleid, activiteiten, dienstverlening, onderhoud, verkoop van woningen, herstructurering en alles wat speelt tussen ons als verhuurder en onze huurders. Goede en tijdige informatie vraagt blijvend onze aandacht. De middelen die we daarvoor inzetten zijn onder meer: onze website, ons bewonersblad 'WoongoedNieuws', diverse (nieuws) brieven, informatiebijeenkomsten, brochures en folders.

### **Advies bij nieuwbouwprojecten**

Bij nieuwe projecten schakelen we de woonadviescommissie (WAC) in voor de advisering op gebruikstechnisch gebied. Het WAC onderzoekt ook de tevredenheid van bewoners in complexen die recent zijn gebouwd. De Woonadviescommissie heeft ieder kwartaal overleg met de manager Vastgoed over de projecten.

### **Regionale Klachtenadviescommissie**

De Regionale Klachtenadviescommissie is een initiatief van de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties. De klachtenadviescommissie behandelt klachten en geschillen voor de corporaties en doet uitspraak in geschillen tussen huurder en verhuurder als die er samen niet uitkomen. In een reglement is de werkwijze van de commissie vastgelegd.

Deze onafhankelijke commissie bestaat uit drie commissieleden. De klachtenadviescommissie is in 2012 niet in

vergadering bijeen geweest. In het kalenderjaar 2012 is één klacht ingediend bij de commissie door een huurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Deze klacht is, in overleg met de voorzitter van de klachtenadviescommissie, in behandeling genomen door de werkorganisatie van de corporatie (een en ander conform het reglement). Na afwikkeling door de werkorganisatie is telefonisch contact geweest met betreffende huurder om te toetsen of de klacht tot tevredenheid is opgelost. Na een positief antwoord van betreffende huurder is het dossier vervolgens gesloten. Het reglement en het jaarverslag van de klachtenadviescommissie staat op de website.

### Huurcommissie

In 2012 zijn twee verzoekschriften bij de huurcommissie ingediend. Eén verzoekschrift betrof het verzoek om verlaging van het voorschot servicekosten, specifiek voor het onderdeel alarmering. De Huurcommissie is echter niet bevoegd hierover uitspraak te doen. Het tweede verzoekschrift betrof het verzoek om verlaging van de huur in verband met gebreken. De uitspraak wordt verwacht begin 2013.

### Klanttevredenheid

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is lid van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit is een landelijke organisatie die de ontwikkeling van

corporaties naar klantgerichte organisaties bevordert. KWH ziet kwaliteit als een continu verbeterproces waarin dienstverlening aan de klant centraal staat. Zij geeft onder andere een kwaliteitskeurmerk uit voor corporaties, het KWH-Huurlabel. Het unieke van dit label is dat de kwaliteit van dienstverlening door de ogen van de huurders wordt bekeken. Jaarlijks worden metingen verricht om te beoordelen of onze dienstverlening voldoet aan de voorwaarden van het KWH-Huurlabel.

De kwaliteitseisen van het KWH-Huurlabel bestaan uit negen labelonderdelen. In 2012 is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen gemeten op vijf labelonderdelen. Dit is gedaan door schriftelijke vragenlijsten aan onze huurders, beoordeling van het informatiemateriaal (folders, website en dergelijke). Om in aanmerking te komen voor het KWH-Huurlabel moet per labelonderdeel het eindcijfer minimaal een 7,0 zijn. Het eindcijfer van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is 7,6: ruim voldoende om het KWH-Huurlabel te behouden. We mogen ons tot augustus 2013 presenteren als een gecertificeerde onderneming.

Hieronder zijn de resultaten per labelonderdeel weergegeven. Bovendien is per labelonderdeel de vergelijking met het landelijk resultaat gemaakt.

Eindcijfers per labelonderdeel

| Labelonderdelen     | Woongoed Zeeuws-Vlaanderen |                               |                                                                |               |               |
|---------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                     | Eindcijfer 2012            | Eindresultaat huurdersenquête | Eindresultaat mysteryshopping/ beoordelen informatie-materiaal | KWH Landelijk | Vorige meting |
| Corporatie bezoeken | 7.2                        | 8.3                           | 7.8                                                            | 7.8           | 7.8           |
| Woning zoeken       | 7.6                        | n.v.t.                        | 7.6                                                            | 7.6           | 7.6           |
| Woning betrekken    | 8.2                        | 7.6                           | 7.7                                                            | 8.0           | 7.6           |
| Huur betalen        | 8.6                        | 8.4                           | 7.8                                                            | 7.9           | 8.2           |
| Reparatie uitvoeren | 6.4                        | 7.7                           | 8.0                                                            | 7.9           | 7.8           |

Daarnaast voeren we nog diverse tevredenheidsonderzoeken uit bij onze huurders en relaties:

#### **Huurders**

- Resultaat nazorg bij woning-aanbieding: 7,98.
- Resultaat nazorg bij uitvoering reparatieverzoeken: 8,91.
- Resultaat nazorg bij preventieve onderhoudsservice: 8,95.
- Resultaat nazorg bij woning-verbetering: 8,70.

In totaal hebben 421 klanten gereageerd.

#### **Relaties**

- Maatschappelijke Adviesraad.  
Het resultaat van de evaluatie over 2012 laat een positief beeld zien. De gemiddeld score komt uit op een 8,11. De raad behandelt het evaluatierapport altijd in haar eerste vergadering van het kalenderjaar volgend op het tevredenheids-onderzoek van december.
- Stichting Huurdersbelangen.  
De jaarlijkse evaluatie met de Stichting Huurdersbelangen geeft bij een aantal aspecten een negatief beeld. Voor de aspecten contact met de achterban en contact met de Raad van Commissarissen wordt minder dan de beoogde zeven gescoord. De beoordeling voor het

algemeen functioneren bedraagt een 7,67.

- Gemeenten.

Het jaarlijkse onderzoek naar de relatie met de gemeenten Hulst en Sluis is door beide gemeenten beoordeeld met een 7. Van de gemeente Terneuzen hebben we geen beoordeling mogen ontvangen.

#### **Wat gaan we in 2013 doen?**

We willen een goede dienstverlener zijn en klantgericht werken. Om optimale resultaten te behalen, willen we de huurders betrekken bij het ontwikkelen en verbeteren van onze woonproducten en dienstverlening. In 2013 willen we met de huurdersorganisaties in overleg om gezamenlijk de samenwerking en de aard van de relatie te herijken en mogelijk een vernieuwde samenwerkingsrelatie uit te werken.

Daarnaast speelt social media een steeds belangrijkere rol in de contacten met de klant. We blijven deze ontwikkelingen volgen en inventariseren welke sociale media door ons kan worden ingezet in de algemene bedrijfsvoering. Tevens willen we de website zo inrichten dat we interactief kunnen communiceren met de klant.

## V WONEN EN ZORG

### Senioren

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het liefst in hun huidige woning en als dat niet haalbaar is in dezelfde woonomgeving. We willen aan deze wensen tegemoet komen. Dit doen we door ons bij nieuwbouw zoveel mogelijk te richten op levensloopbestendige woningen. Tevens door het aanpassen van bestaande woningen en door samen te werken met andere partijen op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Maar dat doen we niet alleen voor ouderen, maar de zorgaanbieders die zich richten op de zorg voor ouderen, treden het meest op de voorgrond. In de nieuwbouwcomplexen die wij realiseren, nemen zij veelal een belangrijke plaats in. We hebben tal van complexen in de hele regio voor deze doelgroep.

In 2012 waren we bezig met de volgende projecten voor en met zorgaanbieders:

- Philippine – Spuikomplek
- Sas van Gent – Canadalaan
- Westdorpe – 't Verlaet
- Oostburg – De Burght
- Sint Jansteen –  
Woonzorgcomplex
- Schoondijke - Uitbreiding  
Okkernoot
- Sas van Gent- Wonen en  
Psychiatrie
- Axel - Gezondheidscentrum

De projecten zijn in verschillende stadia van voorbereiding en uitvoering. Voor alle informatie zie blz. 45.

We constateren dat we bij de ontwikkeling van projecten soms worden ingehaald door de tijd. Daarom moeten we elk project bij een volgende fase zorgvuldig tegen het licht houden om te kijken naar de toekomstbestendigheid.

In nauw overleg met de zorgleveranciers, onderzoeken we de mogelijkheden voor het realiseren van meer hybride woonvormen: woningen die geschikt zijn om zowel zelfstandig te bewonen of om ingezet te worden als

intramurale zorgwoning. Hiermee wordt het marktrisico van dit vastgoed beperkt, waarvan zowel de partners in de zorg als wij profijt kunnen hebben. De directe aanleiding vormde de intrede van de normatieve huisvestingscomponent in financiering van de zorg. Hiermee wordt het leegstandsrisico op vastgoed voor de zorgleveranciers aanmerkelijk groter dan voorheen.

### Andere kwetsbare groepen

Voor het huisvesten van kwetsbare groepen in Zeeuws-Vlaanderen voelen wij ons eerstverantwoordelijk. Het gaat dan over mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen, (ex-) psychiatrie patiënten, asielzoekers, dak- en thuislozen en jongeren uit de jeugdhulpverlening. In samenwerking met organisaties die zorgen voor de begeleiding, verzorging en/of opvang van deze doelgroepen, wordt geïnvesteerd in het realiseren van goede voorzieningen. Wij voelen ons niet verantwoordelijk voor de zorg zelf van deze groepen. Die verantwoordelijkheid ligt bij andere organisaties. Uiteraard wordt wel nauw samengewerkt met deze instanties. Onze doelstelling is om minimaal 2,5 % van ons woningbezit toe te wijzen aan deze doelgroep. Deze doelstelling hebben we niet gehaald. Met name de toewijzing aan statushouders blijft achter. (zie blz. 15)

### Statushouders

In 2012 zijn 15 woningen verhuurd aan statushouders, waarvan 7 in de gemeente Terneuzen, 6 in de gemeente Sluis en 2 in de gemeente Hulst. In totaal zijn 79 woningen verhuurd aan statushouders. Uitgesplitst per gemeente:

|           |    |
|-----------|----|
| Terneuzen | 26 |
| Sluis     | 38 |
| Hulst     | 15 |

De huisvesting van diverse bijzondere doelgroepen in samenwerking met verschillende zorginstellingen is in het overzicht opgenomen:

| Organisatie            | Doelgroep                           | Activiteiten                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>St. Trigel</b>      | Mensen met verstandelijke beperking | Huurt diverse complexen en woningen verspreid over heel Zeeuws-Vlaanderen. Ook huurt deze organisatie een winkel in Oostburg van ons voor dagbesteding                                                                                                                          |
| <b>De Okkernoot</b>    | Mensen met verstandelijke beperking | In twee complexen van ons zijn de organisatie en hun cliënten ondergebracht. Ook huurt De Okkernoot een aantal woningen in Breskens en Schoondijke.                                                                                                                             |
| <b>Emergis</b>         | Begeleid wonen                      | In twee complexen van ons in Oostburg zijn mensen met een psychiatrische ziekte gehuisvest. Emergis neemt de begeleiding voor haar rekening. In die complexen wonen overigens ook anderen die met deze woonvorm niets van doen hebben.                                          |
| <b>Juvent</b>          | Begeleid wonen                      | Juvent huurt een aantal woningen in Axel en één in Sint Jansteen.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Zeeuwse Gronden</b> | Begeleid wonen                      | Stichting Wonen en Psychiatrie huurt 9 van de 12 appartementen in het complex aan de Bijlokestraat. Dit complex is uitsluitend in gebruik voor cliënten van St. Wonen en Psychiatrie. De overige 3 appartementen huren cliënten onder eigen naam, met een begeleidingscontract. |
| <b>Leger des Heils</b> |                                     | Leger des Heils huurt 1 woning in Sas van Gent voor een cliënt.                                                                                                                                                                                                                 |

Met diverse zorg/hulpverleners (Zeeuwse Gronden, Leger des Heils, Emergis en Juvent) zijn afspraken gemaakt over de koppeling van wonen met begeleiding. Deze zogenaamde driehoekscontracten moeten er voor zorgen dat de bewoners op den duur weer zelfstandig kunnen wonen. Voordat dit zover is worden zij door de zorginstelling begeleid (zie ook laatste kans- en herkansingbeleid).

### **Woningaanpassingen gehandicapten**

Voor mensen met lichamelijke beperkingen kan het nodig zijn een woning aan te passen. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) geeft de gemeente de taak de ondersteuning van mensen met een beperking te regelen. Aanvragen voor dergelijke woningaanpassingen worden rechtstreeks bij de desbetreffende gemeente ingediend. In nieuw te bouwen zorggeschikte woningen worden technische

voorbereidingen getroffen zodat latere WMO-voorzieningen eenvoudig kunnen worden aangebracht. Wij nemen de kosten voor de technische voorbereidingen voor onze rekening. Op het moment dat de WMO-voorzieningen daadwerkelijk worden aangebracht, worden die kosten doorberekend aan de gemeente. Met de gemeenten Hulst en Sluis is dit zo afgesproken. Bij een dergelijke situatie in de gemeente Terneuzen, wordt dit vooraf kortgesloten met de gemeente.

*Het uitgangspunt is dat iedereen kan meedoen in de maatschappij, ook mensen met een beperking.*

### **Laatste kans- en herkansingsbeleid**

Het herkansingsbeleid heeft als doel mensen te huisvesten die in het verleden problemen hebben gehad op het gebied van overlast- en betalingsproblematiek. Afgesproken is dat deze mensen, onder bepaalde voorwaarden, een nieuwe kans krijgen. Het zogenaamde herkansingsbeleid maakt dit mogelijk. Een andere mogelijkheid is het maken van afspraken aan de hand van door de corporatie opgestelde voorwaarden.

Het laatste kansbeleid is erop gericht om uitzetting van huurders te voorkomen. Intensieve samenwerking met gemeente Terneuzen en Clavis en de bereidheid van de huurders om hieraan mee te werken, heeft tot dit laatste kansbeleid geleid.

### **Gekoppelde huurcontracten zelfstandige woonruimte met begeleiding**

Naast het herkansingsbeleid en laatste kans beleid werken we ook met huurcontracten waarbij de huisvesting is

gekoppeld aan het ontvangen van zorg. In deze situaties zorgen organisaties als Emergis, Leger des Heils, Wonen en Psychiatrie, Juvent e.a. voor de zorg en de maatschappelijke begeleiding aan mensen die niet of slechts gedeeltelijk in staat zijn zelfstandig te wonen. Het doel is om deze mensen de mogelijkheid te geven zelfstandig te wonen en te leven in een reguliere huurwoning in een normale woonwijk. In de overeenkomst worden de werkzaamheden voor de huisvesting, de begeleiding en de interactie met de woonomgeving verdeeld en wordt de informatie-uitwisseling over bewoning geregeld. De koppeling is zodanig dat de huurovereenkomst wordt beëindigd op het moment dat de begeleiding stopt.

### **Wat gaan we in 2013 doen?**

Om onze huurders zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden, kiezen we ervoor om geen exclusieve samenwerkingrelaties aan te gaan met zorgaanbieders. Niet op strategisch niveau en niet op complexniveau. De door het Rijk ingezette scheiding van Wonen en Zorg en de trend dat ouderen langer thuis blijven wonen, hebben een positieve invloed op de keuzevrijheid. In die gevallen staat het de huurders namelijk vrij om zorg af te nemen bij de gewenste aanbieder. Dit vraagt wel om nieuwe contractvormen, zoals driehoeks- en begeleidingscontracten. We maken hier al in beperkte mate gebruik van. We volgen deze ontwikkelingen en formuleren gezamenlijk met Clavis de randvoorwaarden voor het realiseren van zorgvastgoed. Verder worden de voorwaarden voor zowel het laatste kans beleid als herkansingsbeleid, niet alleen aangescherpt, maar ook verduidelijkt.

## VI HET WAARBORGEN VAN DE FINANCIËLE CONTINUITEIT

### Financieel economisch

#### Doelstelling

Het financieel economisch beleid van de organisatie kenmerkt zich door het streven naar continuïteit van de onderneming teneinde de kerntaak optimaal uit te voeren.

#### Solvabiliteit

De continuïteit wordt gewaarborgd met een solvabiliteit van minimaal 20 %.

#### Current ratio

Teneinde de betrouwbaarheid van de organisatie naar leveranciers toe te waarborgen, dient er gelijkwaardigheid te bestaan in de verhouding korte termijn activa en korte termijn passiva. Dit betekent een current ratio van 1.0.

#### Investerings

Investeren betekent dat vaak verliesgevend wordt gewerkt.

#### Maatschappelijke investeringen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een maatschappelijke onderneming. Het doel van de organisatie is niet het behalen van winstmaximalisatie maar het realiseren van goede woningen in een plezierige woonomgeving. Dat laatste is een lastig te omschrijven begrip. Wij vullen dat in door te investeren in voorzieningen die er mede toe leiden dat de woonomgeving voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld. Om woningen voor onze doelgroep te bouwen, investeren we veelal verliesgevend (onrendabel). Andere dan woonvoorzieningen moeten tenminste kostendekkend worden gerealiseerd.

---

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt berekend op basis van de product-markt-combinatie-

indeling van ons bezit met inachtneming van de navolgende gehanteerde parameters:

|                            |               |        |
|----------------------------|---------------|--------|
| - Huurstijging             | 2012          | 2,3 %  |
| - Huurstijging             | 2013          | 2,5 %  |
| - Huurstijging             | 2014 en later | 2,0 %  |
| - Huurderving              | 2012 en later | 2,0 %  |
| - Variabele lastenstijging |               | 3,0 %  |
| - Disconteringsvoet        |               | 5,25 % |
| - Lastenstijging onderhoud |               | 3,0 %  |

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt berekend op basis van de product-markt-combinatie-indeling van ons bezit met inachtneming van de navolgende gehanteerde parameters:

De totale bedrijfswaarde van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bedraagt € 226,3 miljoen. De disconteringsvoet is berekend op 5,25 %. De vermogenskostenvoet bedraagt vanaf 4,5 %. De waardering van het sociale vastgoed is weergegeven tegen bedrijfswaarde en

van het commerciële vastgoed tegen actuele waarde.

### Financiële meerjarenprognose 2013 – 2017

De verwachting is dat de algemene bedrijfsreserve van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in de komende jaren zal toenemen op basis van waardering tegen actuele waarde. Dit heeft o.a. te maken met nieuwbouwprojecten die in exploitatie worden genomen.

Dit leidt tot een stijging van de solvabiliteit in 2017 tot ongeveer 55 %.



De liquiditeit is berekend door de vlottende activa te delen door de kortlopende schulden (current ratio). Voor 2013 is deze ratio berekend op 1,28%. De norm van 1,0 % wordt gehaald. De verwachting is dat in de

jaren 2014 tot en met 2017 de liquiditeit boven deze norm blijft.

In een schematisch overzicht is de ontwikkeling van de diverse kengetallen als volgt:

| Omschrijving                                     | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Financiële kengetallen (in %)</b>             |         |         |         |         |         |         |
| Solvabiliteit                                    | 49,97   | 52,67   | 52,81   | 53,98   | 54,77   | 55,42   |
| Current ratio                                    | 2,21    | 1,28    | 1,11    | 1,11    | 1,37    | 1,12    |
| Rentabiliteit eigen vermogen                     | - 3,60  | - 0,74  | - 2,24  | - 1,55  | - 2,83  | - 2,41  |
| Rentabiliteit totaal vermogen                    | - 3,52  | - 2,31  | - 3,13  | - 2,72  | - 3,39  | - 3,13  |
| <b>Ontwikkeling vermogenspositie (x € 1.000)</b> |         |         |         |         |         |         |
| Weerstandsvermogen                               | 134.761 | 143.981 | 145.157 | 149.106 | 151.963 | 155.031 |

#### Effecten voorgenomen regeringsbeleid

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (WZV) wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurdersheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor Woongoed Zvl. op naar € 3,1 mln. in 2017. Het aandeel in saneringssteun bedraagt voor 2013 € 1,2 mln. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Woongoed Zvl. rekening met een totale saneringssteunheffing van € 4 mln.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen moet om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt, geen gewijzigd beleid inzetten van kostenbesparingen en beperking van investeringen. Dit zal op korte termijn nader worden bekeken.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft rekening gehouden met een verruiming van het huurbeleid. De ingerekende stijging van de huurinkomsten bedraagt gemiddeld 1,6 % boven inflatie (= 2,5%) en ligt daarmee duidelijk boven het huurbeleid zoals dit tot nu toe werd gehanteerd.

De corporatie heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende 5 jaar van gemiddeld € 7,5 mln. per jaar. Het totale investeringsvolume bedraagt € 37,5 mln. Van dit bedrag zijn voor € 13,5 mln. contractuele verplichtingen aangegeven.

Met deze maatregelen kan Woongoed Zvl. in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen en verwacht zij blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie en verwacht zij toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Het bestuur zal de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projectie moeten realiseren.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft bij Woongoed Zvl. een stresstest uitgevoerd naar de derivatenportefeuille. Gekeken is in hoeverre Woongoed Zvl. in staat is om op meetdatum 31-12-2012 te kunnen voldoen aan onderpandverplichtingen bij een rentedaling van 1% resp. 2%. Daarbij is ook rekening gehouden met consequenties van eventuele in de contracten opgenomen breakclausules. Woongoed Zvl. heeft de stresstest doorstaan en toont daarmee aan het liquiditeitsrisico uit hoofde van de derivatenportefeuille te beheersen.

### **Treasurycommissie**

Sinds 2011 bundelen Clavis(CI) en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (WG) hun krachten in één treasurycommissie. Deze bestaat uit 4 leden te weten de Bestuurder en Manager Financiën van CI en de Bestuurder en Manager Financiën van WG eventueel aangevuld met een externe deskundige.

De werkzaamheden van de commissie liggen verankert in het Treasurystatuut.

De commissie is in 2012 1x bijeen geweest op 3 mei 2012. Er is o.a. gesproken over:

- het overzicht opgenomen geldleningen 2011 t/m 2012
- liquiditeitsbegroting 2012
- renteherziening van vijf geldleningen ter waarde van € 13 mln.
- het aantrekken van een lening van € 15 mln. voor de financiering van 23 zorgappartementen en Multifunctioneel Centrum 'De Statie' te Sas van Gent.

De treasurycommissie is taakvoorbereider voor het MT ten aanzien van financieringszaken. Waarna de zaken ter besluitvorming worden voorgelegd aan het Bestuur.

### **Treasury statuut**

De risico's ten aanzien van de financiering worden periodiek beoordeeld. De corporatie beschikt over een treasurystrategie, een (meer)jarenplan en een treasurystatuut. Het beleid inzake het rente- en looptijdenrisico beoogt het minimaliseren

van de financieringskosten en het optimaliseren van de leningenportefeuille.

In het treasurystatuut is o.a. vastgelegd de wijze en verdeling van:

- a. langlopende en kortlopende termijn beleggingen;
- b. lange en korte termijn financieringen;
- c. renterisicobeheer;
- d. liquiditeitsbeheer.

Het treasurystatuut is in overleg met Clavis tot stand gekomen. Het is door het bestuur vastgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC in de vergadering van 27 november 2012.

### **Beheersing renterisico's**

In het boekjaar werden verdere inspanningen gedaan om een zodanige vervalkalender te creëren dat per jaar niet meer dan 10 % van het lange vreemde vermogen geherfinancierd moet worden, dan wel voor rente-conversie in aanmerking komt. Ingevolge voorwaarden die in het verleden door het Ministerie bij herfinanciering van rijksleningen gesteld zijn, blijkt dit voor-nemen niet helemaal uitvoerbaar.

### **Maatschappelijk rendement**

Middels onze deelname in het Wooninvesteringsfonds (WIF) leveren we ons aandeel in de maatschappelijke investeringen. Door ons is 2 miljoen euro ingebracht en wel € 1.000.000 door geld te verstrekken aan de BNG (die vervolgens belegd heeft bij het WIF) en tien certificaten van € 100.000.

Doel van het WIF is onverkort het overnemen van woningcomplexen van collega corporaties met het oog op het aan hen verschaffen van liquiditeiten voor het uitvoeren van hun maatschappelijke (investerings)opgave.

## Verbindingen

### Verbindingen met andere rechtspersonen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is in 2012 geen verbindingen met andere organisaties aangegaan.

### Minderheidsbelang CV Partners Uithof III

Het project Casa Confetti bestaat uit 377 woonruimten voor studenten. Tevens zijn in het gebouw voorzieningen ondergebracht die een toegevoegde waarde hebben voor het wonen op de campus. De stichting Sociale huisvesting Utrecht (SSH) heeft voor dit project mede financiers gevonden middels de oprichting van een CV. Hierin participeren naast SSH nog zestien collega-corporaties uit het hele land. De ingebrachte bedragen van de collega-corporaties worden beschouwd als matching. Het vermogen dat door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is ingebracht bedraagt 1,3 miljoen euro. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stille vennoot die geen beherende activiteiten uitvoert.

Cijfers Casa Confetti 2012:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Eigen vermogen          | 16,1 miljoen |
| Balanstotaal            | 16,4 miljoen |
| Inbreng certificaten    | 24,7 miljoen |
| Activa (bedrijfswaarde) | 15,5 miljoen |
| Jaaromzet               | 1,8 miljoen  |

Het geprognostiseerde rendement bedraagt 3% voor de eerste 20 jaar en daarna 6,5% op basis van een 50-jarige exploitatie.

### Samenwerking met collega's in de regio

Ook in het afgelopen jaar is op directie- en managementniveau regelmatig overleg geweest tussen de in Zeeuws-Vlaanderen gevestigde corporaties. Dit overleg heeft onder meer geleid tot enkele gezamenlijke activiteiten:

- jaarlijkse huurverhoging
- automatisering
- afstemming uniformiteit huurovereenkomsten met Stichting Tragel
- onderzoek verdere samenwerking
- vluchtelingenwerk
- laatste kansbeleid en herkansingsbeleid (in samenwerking met de gemeente Terneuzen).

## VII LEEFBAARHEID

De doelstelling van ons leefbaarheid-beleid is een prettige en veilige woon- en leefomgeving voor onze huurders. Dit realiseren we door middel van investeringen in maatschappelijke vastgoed, door bijdragen op het gebied van leefbaarheid en speelvoorzieningen, door de inzet van medewerkers en door een bijdrage op strategisch niveau als het gaat om vitaliteit en aantrekkelijkheid van Zeeuws-Vlaanderen.

We richten ons primair op de directe woonomgeving en het directe woon- en leefklimaat van onze woongebouwen en complexen.

In totaal investeerden we in 2012 € 298.582 in het verbeteren van de leefbaarheid (inclusief de kosten voor de drie wijkbeheerders en de medewerker huurincasso).

|                                                  | 2012    |
|--------------------------------------------------|---------|
| <b>Leefbaarheidsfonds</b>                        | 18.039  |
| <b>Leefbaarheid wijken</b>                       | 1.889   |
| <b>Beschikbaar stellen woon- niet woonruimte</b> | 13.426  |
| <b>Buurtbemiddeling</b>                          | 30.089  |
| <b>Mobiliteit</b>                                | 22.627  |
| <b>Wijkbeheerders + medewerker huurincasso</b>   | 213.508 |
|                                                  | 298.582 |

### Leefbaarheidsfonds

Woongood Zeeuws-Vlaanderen ondersteunt initiatieven die de leefbaarheid bevorderen. We hebben hiervoor een budget beschikbaar van € 25.000. Ondersteuning van voorzieningen die de leefbaarheid in een dorp of buurt structureel versterken genieten de voorkeur. We participeren niet in zaken die (mede) een politiek doel dienen. Een greep uit de projecten en activiteiten die, mede door een bijdrage uit dit budget, mogelijk zijn gemaakt:

- Aanleg fitnesstuin senioren
- Straatspeeldag
- Speelweek
- Plaatsen Speeltoestellen
- Aanleg kruidentuin
- Aanleg natuurspeeltuin
- Opschoondag

- Ouderenmiddag.

### Leefbaarheid wijken

#### Mensen verbinden (sociale cohesie)

Alleen door mensen te verbinden, worden buurten en wijken schoner, veiliger en socialer. Door het stimuleren van activiteiten die het initiatief zijn van de mensen zelf, willen we hier inhoud aan geven. De wijkbeheerders ondersteunen en begeleiden deze activiteiten. Voorbeelden hiervan zijn o.a. de opschoondag in Sas van Gent en een kinderspeelmiddag in Oostburg.

#### Overlast

Woongood Zeeuws-Vlaanderen voelt zich eerstverantwoordelijk voor overlast binnen de woningen, woongebouwen en terreinen van de corporatie. Wij spreken bewoners actief aan op hun gedrag. De overlastproblematiek komt ook aan de orde in het periodiek overleg met verschillende instanties, zoals politie, maatschappelijk werk. Zo gauw het op zaken van openbare orde aankomt, voelen wij ons niet eerstverantwoordelijk en zijn andere partijen aan zet. Onze wijkbeheerders vervullen een actief signalerende en doorverwijzende rol.

#### Preventie

We dragen financieel bij aan het project Buurtbemiddeling in de gemeenten Terneuzen en Hulst. Verder dragen we (financieel) bij aan verbeteringen in wijken en dorpen. Een voorbeeld hiervan is het project Blij met onze Wijk in Sas van Gent. Deze wijkgerichte aanpak focust op jongeren en hun omgeving.

#### Openbare ruimte

De verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte en het openbaar groen ligt bij de gemeenten. Echter bij de ontwikkeling van nieuwe wijken en herstructurering maken we afspraken met de gemeente over de invulling van de openbare ruimte en het openbaar groen. Ideeën worden (indien mogelijk) besproken met de bewoners. Een goed voorbeeld hiervan is de herinrichting van de Van Ostadestraat in Oostburg waar

24 woningen zijn gesloopt. Bij de plannen voor de invulling van deze locatie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de omwonenden.

#### Veiligheid

Wij vinden het belangrijk dat onze klanten zich in en rondom hun woningen veilig voelen. Onze corporatie investeert in veiligheidsmaatregelen in en rond de woningen, zoals verlichting en rookmelders. In wijken waar op korte termijn gesloopt wordt, gaan we in overleg met de buurtbewoners om de buurt leefbaar te houden.

Het gevoel van onveiligheid door handel in verdovende middelen wordt aangepakt door het Convenant Ontmanteld. Het convenant is afgesloten ter voorkoming en het tegen gaan van handel en verbouwen van verdovende middelen en moet ervoor zorgen dat de mensen zich weer veilig voelen in de wijk. Een goede samenwerking tussen Gemeente, Delta Netwerkbedrijf BV, Openbaar Ministerie, politie en woningcorporaties zijn bepalend voor de werking ervan. In 2012 is het project voor twee jaar verlengd.

#### Dorps- en wijkvisies

Als verhuurder van ongeveer 6.300 woningen in veertig veelal kleine kernen, hebben wij er belang bij dat mensen met plezier in deze kernen wonen. Niet alleen omdat dit de verhuurbaarheid van onze woningen ten goede komt, maar vooral om de leefbaarheid in de kernen te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Ook willen we ouderen in staat stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Wij constateren dat het voorzieningenniveau in de kleine kernen onder druk staat. We voorzien ook niet dat dit de komende decennia zal verbeteren. Om hier in de toekomst beter op aan te kunnen sluiten starten we in 2012 met het ontwikkelen van wijk- en dorpsvisies om vandaaruit meer wijkgericht te gaan werken. Het eerste pilotproject, kern Westdorpe, wordt begin 2013 afgerond.

#### **Buurtbemiddeling**

Een ander voorbeeld is het project Krot of Kans. CBK Zeeland onderzoekt, samen met o.a. Rabobank, Uwnieuwetoekomst en Woongood Zvl, de mogelijkheden die

Zeeuws-Vlaanderen biedt. Nu eens niet bepaald door wetenschappers die van buitenaf naar de leefomgeving kijken, maar van binnenuit; door onderzoekers en geïnteresseerden zelf in de regio te laten verblijven. Woongood Zeeuws-Vlaanderen stelde hiervoor vier woningen beschikbaar.

#### **Mobiliteit**

We beschouwen vervoersmobiliteit als essentieel voor de leefbaarheid. Wij ondersteunen het beleid van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten om de mobiliteit van senioren en daarmee de keuzevrijheid van hun woonplaats zo optimaal mogelijk te houden. Daarbij wordt uitgegaan van de gedachte dat als het onmogelijk is om allerlei (welzijns)-voorzieningen naar senioren toe te brengen, senioren in staat moeten worden gesteld om naar die (welzijns)voorzieningen toe te gaan.

#### **Wijkbeheerders en medewerker huurincasso**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft drie wijkbeheerders in dienst die vooral belast zijn met het ondersteunen en begeleiden van leefbaarheidactiviteiten, de preventie van overlast en het bewaken van de kwaliteit van de wijken. Daarnaast is één medewerker huurincasso aangesteld die mensen bij betalingsproblemen adviseert bij het budgetbeheer om op die manier uitzetting te voorkomen.

#### **Overige thema's**

Op andere taakvelden zijn andere partijen eerstverantwoordelijk. Als het taakvelden betreft die invloed hebben op het plezierig wonen van onze huurders, willen we een bijdrage leveren aan concrete voorstellen van andere partijen. Dat kan in de vorm van het bouwen en beheren van vastgoed, het organiseren van diensten of door middel van een financiële bijdrage. Enkele voorbeelden van taakvelden waarop wij ons medeverantwoordelijk voelen en hoe en de wijze waarop daaraan invulling wordt gegeven, zijn:

- Onderwijsvoorzieningen: wij zijn mede-verantwoordelijk voor het realiseren van brede scholen in de regio. Onze rol betreft hier het

bouwen van onderwijsvastgoed. Uitgangspunt is een sluitende exploitatie.

- Datzelfde geldt voor welzijnsvoorzieningen: wij voelen ons medeverantwoordelijk voor het realiseren van goede welzijnsvoorzieningen. Onze rol betreft het bouwen van welzijnsvastgoed.
- Werkgelegenheid: wij voelen ons medeverantwoordelijk voor werkgelegenheidsvoorzieningen. Onze rol ligt dan voornamelijk in deelname (ook financieel) aan streekpromotie en acquisitie. Vanzelfsprekend wordt de verantwoordelijkheid genomen als er voor nieuwe groepen woonruimte nodig is.
- Netwerk: wij zijn actief in netwerken op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het uitwisselen van gegevens waardoor kwetsbare bewoners een zo adequaat mogelijk aanbod van hulp- en dienstverlening krijgen, is essentieel. Uiteraard worden de geldende privacy beschermingsprotocollen en -regels volledig gerespecteerd.

### **Aandachtswijken**

Nederland telt 40 krachtwijken, oftewel 'aandachtswijken'. Het gaat hierbij om aandachtswijken die als gevolg van diverse problemen achterblijven bij andere wijken, bij de gemeenten en bij de situatie in Nederland. In 2007 is het doel gesteld dat de aandachtswijken na een periode van 8 tot 10 jaar weer vitale woon-, werk- leer-, en leefomgevingen zijn waar het prettig is om te wonen en waar in mensen betrokken zijn bij de samenleving. Het Rijk heeft steun toegezegd bij de aanpak van de achterstanden, maar samenwerken is hierbij de sleutel tot succes. De aandachtswijken zijn verspreid over 18 gemeenten. Geen van de aangewezen wijken ligt in het werkgebied van Woongood Zeeuws-Vlaanderen.

### **2013**

#### **Wat gaan we in 2013 doen?**

Begin 2013 stellen we een afwegingskader op ten behoeve van investeringen in gemeenschapsvoorzieningen en investeringen op het gebied van leefbaarheid. Dit afwegingskader wordt meegenomen in het opstellen van de verschillende dorps- wijk- en kernvisies.

**JAAARREKENING**

**2012**

**BALANS PER 31 december 2012***(na voorgestelde resultaatbestemming)*

| <b>ACTIVA</b>                                                | <b>Ref.</b>   | <b>31 december 2012</b> | <b>31 december 2011</b> |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                              |               | <b>€</b>                | <b>€</b>                |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                          |               |                         |                         |
| <b>Materiële vaste activa:</b>                               | <b>IV.1</b>   |                         |                         |
| Sociale vastgoed in exploitatie                              | IV.1.1        | 224.221.661             | 216.977.452             |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie      | IV.1.2        | 10.711.230              | 3.943.847               |
| Onroerende en roerende zaken ten diensten van de exploitatie | IV.1.3        | 3.134.831               | 3.076.304               |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                         |               | <b>238.067.722</b>      | <b>223.997.603</b>      |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                   | <b>IV.2</b>   |                         |                         |
| Commercieel vastgoed in exploitatie                          | IV.2.1        | <b>3.194.000</b>        | <b>2.934.000</b>        |
| <b>Financiële vaste activa:</b>                              | <b>IV.3</b>   |                         |                         |
| Deelnemingen in een groepsmaatschappij                       | IV.3.1        | 1.300.000               | 2.000.000               |
| Latente belastingvordering                                   | IV.3.2        | 459.786                 | 1.245.649               |
| Leningen u.g.                                                | IV.3.3        | 1.000.000               | 1.000.000               |
| Overige effecten                                             | IV.3.4        | 1.022.100               | 1.000.000               |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                        |               | <b>3.781.886</b>        | <b>5.245.649</b>        |
| <b>Som der vaste activa</b>                                  |               | <b>245.043.608</b>      | <b>232.177.252</b>      |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                      |               |                         |                         |
| <b>Voorraden:</b>                                            | <b>IV.4</b>   |                         |                         |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                             | IV.4.1        | 4.217.209               | 6.169.206               |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop             | IV.4.2        | 1.935.727               | 1.925.145               |
| Overige voorraden                                            | IV.4.3        | 104.097                 | 109.270                 |
| <b>Totaal voorraden</b>                                      |               | <b>6.257.033</b>        | <b>8.203.621</b>        |
| <b>Vorderingen:</b>                                          | <b>IV.5</b>   |                         |                         |
| Huurdebiteuren                                               | IV.5.1        | 366.887                 | 310.163                 |
| Gemeenten/Rijk                                               | IV.5.2        | 0                       | 740                     |
| Overige vorderingen                                          | IV.5.3        | 8.299.153               | 1.538.093               |
| Overlopende activa                                           | IV.5.4        | 2.254.978               | 2.320.230               |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                    |               | <b>10.921.018</b>       | <b>4.169.226</b>        |
| <b>Liquide middelen:</b>                                     | <b>IV.5.5</b> | <b>7.463.996</b>        | <b>4.523.793</b>        |
| <b>Som der vlottende activa</b>                              |               | <b>24.642.047</b>       | <b>16.896.640</b>       |
| <b>TOTAAL</b>                                                |               | <b>269.685.655</b>      | <b>249.073.892</b>      |



| <b>PASSIVA</b>                               | <b>Ref.</b>   | <b>31 december 2012</b> | <b>31 december 2011</b> |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                        | <b>IV.6</b>   | <b>€</b>                | <b>€</b>                |
| <b>Overige reserves:</b>                     | <b>IV.6.1</b> | <b>134.810.690</b>      | <b>122.894.186</b>      |
| <b>Voorzieningen</b>                         | <b>IV.7</b>   |                         |                         |
| Voorziening onrendabele investeringen        | IV.7.1        | 3.587.129               | 4.668.130               |
| Voorziening latente belastingverplichting    | IV.7.2        | 18.000                  | 10.000                  |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                  |               | <b>3.605.129</b>        | <b>4.678.130</b>        |
| <b>Langlopende schulden:</b>                 | <b>IV.8</b>   |                         |                         |
| Leningen aan kredietinstellingen             | IV.8.1        | 110.895.228             | 107.258.432             |
| Overige schulden                             | IV.8.2        | 1.059.892               | 1.054.338               |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>           |               | <b>111.955.120</b>      | <b>108.312.770</b>      |
| <b>Kortlopende schulden:</b>                 | <b>IV.9</b>   |                         |                         |
| Schulden aan kredietinstellingen             | IV.9.1        | 0                       | 3.194.444               |
| Schulden aan leveranciers                    | IV.9.2        | 3.811.568               | 4.719.565               |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | IV.9.3        | 1.351.110               | 1.332.068               |
| Overlopende passiva                          | IV.9.4        | 14.152.038              | 3.942.729               |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>           |               | <b>19.314.716</b>       | <b>13.188.806</b>       |
| <b>TOTAAL</b>                                |               | <b>269.685.655</b>      | <b>249.073.892</b>      |

## II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2012

|                                                                              | Ref. | 2012<br>€          | 2011<br>€           |
|------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|---------------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                                   |      |                    |                     |
| Huuropbrengsten                                                              | V.1  | 29.754.575         | 29.159.772          |
| Opbrengsten servicecontracten                                                | V.2  | 325.234            | 322.235             |
| Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                  | V.3  | 3.470.182          | 994.116             |
| Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille | V.4  | 7.518.281          | 3.176.788           |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                  | V.5  | 962.389            | 2.110.437           |
| Som der bedrijfsopbrengsten                                                  |      | <b>42.030.661</b>  | <b>35.763.348</b>   |
| <b>BEDRIJFSLASTEN</b>                                                        |      |                    |                     |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille             | V.6  | 14.824.538         | 17.446.047          |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille   | V.7  | 5.280.672          | 5.240.359           |
| Erfpacht                                                                     | V.8  | 13.342             | 13.411              |
| Lonen en salarissen                                                          | V.9  | 3.420.343          | 3.374.782           |
| Sociale lasten                                                               | V.10 | 484.826            | 422.559             |
| Pensioenlasten                                                               | V.11 | 584.611            | 613.217             |
| Onderhoudslasten                                                             | V.12 | 11.018.841         | 9.455.528           |
| Leefbaarheid                                                                 | V.13 | 298.582            | 263.764             |
| Lasten servicecontract                                                       | V.14 | 330.555            | 314.445             |
| Overige bedrijfslasten                                                       | V.15 | 4.951.657          | 5.876.031           |
| Som der bedrijfslasten                                                       |      | <b>41.207.967</b>  | <b>43.020.143</b>   |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                                     |      | <b>822.694</b>     | <b>-7.256.795</b>   |
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>           | V.16 | <b>- 283.722</b>   | <b>- 65.968</b>     |
| <b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>                                            |      |                    |                     |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                       | V.17 | 142.255            | 101.927             |
| Rentekosten en soortgelijke kosten                                           | V.18 | - 4.646.889        | - 4.834.869         |
| <b>COMMERCIEEL RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING</b>   |      | <b>- 3.965.662</b> | <b>- 12.055.705</b> |
| <b>BELASTINGEN</b>                                                           |      |                    |                     |
| Vennootschapsbelasting                                                       | V.19 | - 920.704          | + 1.366.946         |
| <b>DEELNEMINGEN</b>                                                          |      |                    |                     |
| Resultaat deelnemingen                                                       | V.20 | + 39.000           | + 60.000            |
| <b>JAARRESULTAAT NA BELASTING</b>                                            |      | <b>- 4.847.366</b> | <b>- 10.628.759</b> |

### III. KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen x € 1.000)

|                                                | 2012                | 2011                        |       |
|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> |                     |                             |       |
| Bedrijfsresultaat                              | 823                 | - 7.257                     |       |
| Aanpassingen voor:                             |                     |                             |       |
| Mutatie voorzieningen                          | - 1.073             | - 3.570                     |       |
| Afschrijvingen / waarde mutaties               | 18.196              | 20.501                      |       |
|                                                | <u>17.946</u>       | <u>9.674</u>                |       |
| Veranderingen in werkkapitaal:                 |                     |                             |       |
| Vorderingen                                    | 1.428               | - 3.562                     |       |
| Kortlopende schulden                           | - 564               | 718                         |       |
|                                                | <u>864</u>          | <u>- 2.844</u>              |       |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>         | <i>18.810</i>       | <i>6.830</i>                |       |
| Ontvangen interest                             | 142                 | 162                         |       |
| Betaalde interest                              | - 4.647             | - 4.835                     |       |
| Betaalde belasting naar de winst               | - 882               | 1.427                       |       |
|                                                | <u>- 5.387</u>      | <u>- 3.246</u>              |       |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | <i>13.423</i>       | <i>3.584</i>                |       |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>  |                     |                             |       |
| Investerings in materiële vaste activa         | - 14.799            | - 8.255                     |       |
| Herwaarderingen in materiële vaste en EV       | - 714               | 539                         |       |
| (Des)investering Commercieel vastgoed          | - 260               |                             |       |
| Desinvesteringen in materiële vaste activa     | <u>494</u>          | <u>431</u>                  |       |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>  | <i>- 15.279</i>     | <i>7.285</i>                |       |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |                     |                             |       |
| Ontvangsten FVA                                | 700                 | 840                         |       |
| Uitgaven FVA                                   | - 6.236             |                             |       |
| Ontvangsten uit langlopende schulden           | 15.000              | 6.000                       |       |
| Aflossing langlopende schulden                 | <u>- 1.474</u>      | <u>- 7.594</u>              |       |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | <i><u>7.990</u></i> | <i><u>- 754</u></i>         |       |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                    | <b>6.134</b>        | <b>- 4.455</b>              |       |
| Liquide middelen 31.12.2012                    | 7.464               | Liquide middelen 31.12.2011 | 1.330 |
| Liquide middelen 31.12.2011                    | 1.330               | Liquide middelen 31-12-2010 | 5.785 |
| Mutatie liquide middelen                       | 6.134               | Mutatie liquide middelen    | 4.455 |

## IV ALGEMENE TOELICHTING

### **Algemeen**

Wooncorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Zeeuws-Vlaanderen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire vestigingsplaats is Terneuzen, de feitelijke vestigingsplaats is Communicatielaan 2 te Terneuzen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

### **Stelselwijzigingen**

Op 31 januari 2012 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de Richtlijn versie 2005 zijn:

- Het classificeren en kwalificeren van de onroerende zaken in exploitatie;
- Het aanscherpen van het actuele waarde begrip voor het sociaal en commercieel vastgoed;
- De methode van afschrijvingen;
- Het opnemen van aangepaste modellen voor de balans en winst- en verliesrekening;
- De verwerking van de vennootschapsbelasting;
- Het niet langer verplicht opnemen van een mutatie overzicht bedrijfswaarde in de toelichting;
- Geen specifieke voorgeschreven verwerking van de gecombineerde bouwprojecten;
- Het is niet langer toegestaan de rentabiliteitswaardecorrectie op de leningenportefeuille toe te passen.

In 2012 hebben zich op grond van de overgang naar de herziene RJ645 bij Woongoed Z-VI de volgende stelselwijzigingen voorgedaan:

- Ter bepaling van de actuele waarde (zijnde de bedrijfswaarde) van het sociaal vastgoed in exploitatie werd tot en met 2011 een andere basis voor de bedrijfswaarde gehanteerd dan vanaf 1 januari 2012. De rentabiliteitswaarde correctie wordt niet langer toegerekend, de integrale kostenbenadering is gewijzigd in een benadering met alleen nog vastgoedgerelateerde kosten en de minimum levensduur bij afwezigheid van andere concrete beleidsvoornemens is gewijzigd van 10 naar 15 jaar. Hierdoor is de bedrijfswaarde begin 2012 € 32.807.076 hoger dan eind 2011.
- Waardering commercieel vastgoed (van historische kostprijs naar actuele waarde als vastgoedbelegger). Hierdoor is de waarde van het commercieel vastgoed begin 2012 € 1.333.975 hoger dan eind 2011.

Daarnaast hebben zich ook nog de volgende stelselwijzigingen voorgedaan.

- De complexindeling is gedurende het verslagjaar gewijzigd. Het commercieel vastgoed is (per Gemeente / per bestaande productmarktcombinatie / in zijn geheel) in een afzonderlijk complex opgenomen. Hiermee wordt de waardering meer in lijn gebracht met de interne bedrijfsvoering.

Op basis van deze stelselwijzigingen is het vermogen per 1 januari 2011 herrekend. De overige reserves zijn toegenomen met een bedrag van € 77.337.269.

Het resultaat over 2011 bedroeg op basis van de oude grondslagen € 1.725.166 positief. Op basis van de nieuwe grondslagen, is het resultaat € 10.628.759 negatief.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen.

### **Schattingswijzigingen**

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde).

### **Presentatiewijziging**

In de herziene Richtlijn 645 zijn aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voorgeschreven. In de balans zijn een aantal posten toegevoegd en voor de resultatenrekening biedt de herziene Richtlijn naast een uitgebreider categoriaal model tevens een functioneel model als alternatieve optie. Woongoed Z-VI kiest voor het categoriale model.

### **Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woongoed Z-VI zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

## **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Regelgeving**

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit beheer sociale huursector, Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelsel- en schattingswijzigingen zoals opgenomen in de algemene toelichting.

### **Verwerking verplichtingen**

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

## **Sociaal Vastgoed in exploitatie**

### **Typering**

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

### **Kwalificatie**

Het beleid van Woongoed Z-VI is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Daarmee kwalificeert Woongoed Z-VI zich als vastgoed beheerder en is de laagste van de vervangingswaarde of de bedrijfswaarde de basis voor de invulling van de actuele waarde.

### **Waarderingsgrondslag**

Woongoed Z-VI waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de bedrijfswaarde onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen.

### **Na-investeringen**

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of wijzigen van de verhuurbare eenheden.

### **Onderhoud**

De lasten van regelmatig voorkomend onderhoud waaronder renovatie onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van onderhoud worden direct in het resultaat verantwoord.

### **Componenten**

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend. Bij Woongoed Z-VI is sprake van 2 componenten, te weten Grond en Opstal. Er zijn geen componenten waarvan de waarde meer dan 10% uitmaakt van de totale waarde.

### **Complex-indeling**

De complex-indeling in Product-Markt-Combinaties is gebaseerd op geografische ligging, ouderdom en commercieel en niet-commercieel vastgoed, omdat deze classificatie in het woningbeheer belangrijke van elkaar afwijkende financiële consequenties voor de waardering van het actief heeft.

### **Bepaling bedrijfswaarde**

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2012 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 10 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhogingen van 2,50 % in 2013 en vanaf 2014 2,00% (voorgaand jaar: 2,30%)
- jaarlijkse huurderving van 2,00 % (voorgaand jaar: 2,00%);
- mutatiegraad van 10 % en huurharmonisatie tot 65 % van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 11 %);
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 3,00 % (voorgaand jaar: 3,00 %);
- genormeerde variabele lasten (OZB en verzekering) van € 225 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 218);
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 473 per verhuureenheid (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 408);
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 50 jaar. Bij verlenging economische levensduur norm van € 600.
- een restwaarde op basis van geschatte grondwaarde aan het einde van de exploitatieperiode of de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop (voorgaand jaar: idem);
- een rekenrente van 4,50 % (voorgaand jaar: 4,50 %) voor WSW-geborgde woningen;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 0 tot 50 jaar) (voorgaand jaar: 0 tot 50 jaar), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- een discontovoet van 5,25 %;
- De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.
- De totale bedrijfswaarde van het bezit van Woongoed Z-VI bedraagt € 226,3 miljoen.

De totale bedrijfswaarde van het bezit van Woongoed Z-VI bedraagt € 226,3 miljoen.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.



### **Herwaardering**

Het per saldo positieve verschil tussen de bedrijfswaarde van een complex enerzijds en de boekwaarde die dat complex zou hebben gehad bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen anderzijds, wordt als ongerealiseerde herwaardering (hierna aangeduid als 'herwaarderingsreserve') toegevoegd aan het eigen vermogen. Een per saldo negatief verschil komt ten laste van het resultaat. Positieve en negatieve verschillen op verschillende complexen worden hierbij niet gesaldeerd.

Indien herwaarderingsreserves in de herwaarderingsreserve onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen zijn verwerkt, worden de gerealiseerde herwaarderingsreserves bruto ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De corresponderende vrijval van de (latente) belastingverplichtingen wordt onder de post belastingen op resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening ten laste van het resultaat gebracht.

### **Mutaties in bedrijfswaarde**

Mutaties in de bedrijfswaarde van een complex worden als volgt verwerkt:

- Bij een waardestijging: als een ongerealiseerde waardestijging ten gunste van het eigen vermogen (herwaardering) indien en voor zover de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor het betreffende complex op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardeverminderingverlies (respectievelijk de terugname daarvan) worden ten laste (respectievelijk ten gunste) van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille'.

### **Afschrijvingen**

Over de component opstal wordt lineair over de geschatte resterende levensduur afgeschreven over het verschil tussen de boekwaarde per 1 januari 2012 en de geschatte restwaarde van (de component van) het actief.

Na verwerking van een mutatie in de bedrijfswaarde geldt de nieuwe bedrijfswaarde vanaf dat moment als basis voor de afschrijvingen in de toekomst.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### **Typering**

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

#### **Waarderingsgrondslag**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

#### **Bijzondere waardevermindering**

Woongood Z-VI beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een

bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroom genererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroom genererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling. Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

### **Afschrijvingen**

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

### **Onroerende goederen ten dienste van de exploitatie**

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

### **Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

### **Algemene uitgangspunten**

**De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.**

### **Commercieel vastgoed in exploitatie**

#### **Typering**

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

#### **Waarderingsgrondslag**

Woong Goed Z-VI waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

#### **Overige uitgangspunten**

De overige uitgangspunten van Sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op Commercieel vastgoed in exploitatie, met uitzondering van het volgende:

- Als invulling van de actuele waarde geldt niet de bedrijfswaarde maar de reële waarde.

#### **Reële waarde**

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

1. Recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;  
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
2. Recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde bepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;  
of (indien deze niet beschikbaar zijn):

3. Minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;  
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
4. Contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woongoed Z-VI, zoals lopende huurcontracten.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van taxatie-validatie instituten welke zijn erkend door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV). Jaarlijks wordt het bezit getaxeerd hetgeen betekent dat elk bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

### **Mutatie reële waarde**

Mutaties in de reële waarde van Commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

### **Deelneming in een groepsmaatschappij**

Woongoed Z-VI heeft deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze minderheidsbelangen worden gewaardeerd tegen verkrijgings-prijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Ook voor beleggingen beoordeelt de Woongoed Z-VI op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de Stichting de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

### **Leningen u/g**

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering

### **Overige effecten**

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst- en verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

### **Voorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

#### **Overige voorraden**

De aanwezige voorraden in de servicebussen evenals de kantoorvoorraad worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

#### **Vorderingen**

De vorderingen zijn opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie onder aftrek van de nodig geachte afwaardering wegens oninbaarheid.

#### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Woongoed Z-VI heeft een rekening courant faciliteit van € 4.000.000. Te gebruiken in de vorm van: debetstanden in rekening courant, het doen stellen van garanties voor rekening en risico van Woongoed Z-VI en kasgeldleningen van 1 tot 12 maanden.

Verstreckte zekerheden betreft de borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### **Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

#### **Onrendabele investeringen nieuwbouw**

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 investeringsuitgaven minus aan deze investeringen toe te rekenen ontvangsten.

### **Latente belastingenvorderingen- en verplichtingen**

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

### **Operationele leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woongoed Z-VI ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### **Overige activa en passiva**

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens oninbaarheid in mindering gebracht.

## Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

### Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### Bijzondere posten

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

### Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren, exclusief de vergoedingen voor levering van zaken en diensten, na aftrek van huurdering. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2012 bedroeg dit maximumpercentage 2,30 %.

### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

### Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder wordt onder andere de opbrengst wegens het afsluiten van nieuwe huurcontracten en de opbrengst van overige dienstverlening aan derden verantwoord.

## **Bedrijfslasten**

### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

De afschrijvingen op materiële vaste activa wordt gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de verkoopopbrengsten van de onroerende goederen.

### **Erfpacht**

De jaarlijkse canons hiervoor zijn onder deze post opgenomen. De looptijd varieert van 40 tot 70 jaar.

### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

Hieronder zijn de lonen, salarissen en de sociale lasten met betrekking tot de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen.

De pensioenregeling, welke is geregeld in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties). De regeling wordt uitgevoerd door Cordares. Woongoed Z-VI heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

### **Lasten onderhoud**

Hieronder vallen alle kosten van zowel klein en groot onderhoud, alsmede de kosten voor renovaties.

### **Leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woongoed Z-VI, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### **Overige bedrijfslasten**

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

## **Financiële baten en lasten**

### **Rentebaten**

Als rentebaten worden de (te) ontvangen rentevergoedingen op banktegoeden, deposito's, verstrekte geldleningen en overige liquide middelen verantwoord.

### **Rentelasten**

Onder deze post zijn zowel de rentelasten met betrekking tot de schulden als de toegerekende rente aan de egalisatierekeningen opgenomen.

### **Belastingen**

Woongoed Z-VI is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn verplicht om over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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 winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## **Financiële instrumenten**

### **Marktrisico**

Woongoed Z-VI schat de risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten, opgenomen onder vlottende activa marginaal in.

### **Valutarisico**

Woongoed Z-VI is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

### **Prijsrisico**

De groep loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en effecten.

### **Renterisico**

Woongoed Z-VI loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Woongoed Z-VI past kostprijs-hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat de variabele rente op schulden wordt omgezet in een vaste rente.

### **Kredietrisico**

Woongoed Z-VI heeft geen significante concentraties van kredietrisico en maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere financieringsfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

### **Liquiditeitsrisico**

Woongoed Z-VI maakt middels de huisbankier gebruik van een kredietfaciliteit. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Tot op heden heeft Woongoed Z-VI geen nadere zekerheden moeten verstrekken.

## **Effecten voorgenomen regeringsbeleid**

Woongoed Zvl. wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse (voorgenomen) regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector. Deze maatregelen betreffen onder meer de Wet verhuurdersheffing en een verruiming van het huurbeleid. Daarnaast wordt de sector geconfronteerd met een door het CFV opgelegde extra heffing voor saneringssteun.

De voorgenomen verhuurdersheffing naar de kennis van heden loopt voor Woongoed Zvl. op naar € 3,1 mln. in 2017. Het aandeel in saneringssteun bedraagt voor 2013 € 1,2 mln. Voor de jaren 2014 tot en met 2017 houdt Woongoed Zvl. rekening met een totale saneringssteun heffing van € 4 mln.

Woongoed Zvl. moet om te blijven voldoen aan kengetallen zoals die door externe partijen gehanteerd worden en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt, geen gewijzigd beleid inzetten van kostenbesparingen en beperking van investeringen.

Woongoed Zvl. heeft rekening gehouden met een verruiming van het huurbeleid. De ingerekende stijging van de huurinkomsten bedraagt gemiddeld 1,6 % boven inflatie (= 2,5%) en ligt daarmee duidelijk boven het huurbeleid zoals dit tot nu toe werd gehanteerd.



De corporatie heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende 5 jaar van gemiddeld € 7,5 mln. per jaar. Het totale investeringsvolume bedraagt € 37,5 mln. Van dit bedrag zijn voor € 13,5 mln. contractuele verplichtingen aangegaan.

Met deze maatregelen kan Woongoed Zvl. in financieel opzicht de gevolgen van de genoemde heffingen opvangen en verwacht zij blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, loan to value en 2% aflossingsfictie en verwacht zij toegang te blijven houden tot de kapitaalmarkt. Het bestuur zal de voorgenomen maatregelen in de komende jaren conform de projectie moeten realiseren.

## **Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### **Waardering vaste activa**

#### **Materiële vaste activa, actuele waarde**

Woongoed Z-VI waardeert haar Sociaal vastgoed in exploitatie op actuele waarde, zijnde de laagste van de bedrijfswaarde en de vervangingswaarde. Veelal is dit de bedrijfswaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de bedrijfswaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het Sociaal vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar.

De kasstromen waarop de bedrijfswaarden zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter. De volgende aspecten kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een grotere onzekerheid.

#### **Verkoopportefeuille**

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 125 woningen. Dit aantal is gebaseerd op het neerwaarts bijgestelde verkoopplan 2013-2017. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen. Indien in het geheel geen verkopen zouden worden ingerekend, zou het resultaat over 2012 € 3.470.182 lager uitvallen.

#### **Vastgoedbeleggingen, reële waarde**

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn als volgt:

#### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

#### **Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woongoed Z-VI een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2012 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2012 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

## VASTE ACTIVA

### IV.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

|                                                         | IV.1.1<br>Sociaal<br>vastgoed in<br>exploitatie | IV.1.2 Vastgoed<br>in ontwikkeling<br>bestemd voor<br>eigen<br>exploitatie | IV.1.3<br>Onroerende en<br>roerende zaken<br>t.d.v. exploitatie | Totaal             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Stand per 1 januari 2012</b>                         |                                                 |                                                                            |                                                                 |                    |
| Verkrijgings- of<br>vervaardigingsprijs                 | 231.196.990                                     | 3.943.847                                                                  | 4.847.645                                                       | 239.988.482        |
| Cumulatieve<br>waardeveranderingen en<br>afschrijvingen | - 90.222.833                                    | 0                                                                          | - 1.771.341                                                     | - 91.994.174       |
| <i>Boekwaarde per<br/>31 december 2011</i>              | <i>140.974.157</i>                              | <i>3.943.847</i>                                                           | <i>3.076.304</i>                                                | <i>147.994.308</i> |
| Effecten stelselwijzigingen                             | 76.003.294                                      | 0                                                                          | 0                                                               | 76.003.294         |
| <i>Boekwaarde per<br/>1 januari 2012</i>                | <i>216.977.451</i>                              | <i>3.943.847</i>                                                           | <i>3.076.304</i>                                                | <i>223.997.602</i> |
| <b>Mutaties 2012</b>                                    |                                                 |                                                                            |                                                                 |                    |
| Investerings- en aankopen                               | 1.051.716                                       | 13.427.921                                                                 | 319.234                                                         | 14.798.871         |
| Desinvesteringen                                        | - 1.588.102                                     | 0                                                                          | 0                                                               | - 1.588.102        |
| Corr. afschrijvingen op<br>desinvesteringen             | 1.094.216                                       | 0                                                                          | 0                                                               | 1.094.216          |
| Herwaardering                                           | 17.477.813                                      | 0                                                                          | 0                                                               | 17.477.813         |
| Afschrijvingen                                          | - 14.563.831                                    | 0                                                                          | - 260.707                                                       | - 14.824.538       |
| Waardeveranderingen                                     | 2.388.105                                       | 0                                                                          | 0                                                               | 2.388.105          |
| Terugneming van<br>waardeverminderingen                 | - 5.276.245                                     | 0                                                                          | 0                                                               | - 5.276.245        |
| Overboekingen                                           | 6.660.538                                       | - 6.660.538                                                                | 0                                                               | 0                  |
| <i>Totaal mutaties</i>                                  | <i>7.244.210</i>                                | <i>6.767.383</i>                                                           | <i>58.527</i>                                                   | <i>14.070.120</i>  |
| <b>Stand per 31 december 2012</b>                       |                                                 |                                                                            |                                                                 |                    |
| Verkrijgings- of<br>vervaardigingsprijs                 | 237.321.142                                     | 10.711.230                                                                 | 5.166.879                                                       | 253.199.251        |
| Cumulatieve<br>waardeveranderingen en<br>afschrijvingen | - 13.099.481                                    | 0                                                                          | - 2.032.048                                                     | - 15.131.529       |
| <b>Boekwaarde per 31<br/>december 2012</b>              | <b>224.221.661</b>                              | <b>10.711.230</b>                                                          | <b>3.134.831</b>                                                | <b>238.067.722</b> |

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| – Grond           | geen afschrijvingen |
| – Opstal          | lineair 50 jaar     |
| – Garages         | lineair 50 jaar     |
| – Bedrijfsruimten | lineair 50 jaar     |

De WOZ-waarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2012  
€ 611.650.000. Het kantoorpand heeft per 31 december 2012 een WOZ-waarde van  
€ 2.483.000.

De onroerende goederen in exploitatie zijn verzekerd, en wel tegen een vaste premie per woning, onafhankelijk van de verzekerde waarde. Onderverzekering is dan niet meer van toepassing.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond                                geen afschrijvingen
- Opstal                                lineair 30 jaar
- Inventaris                           lineair 10 jaar
- ICT                                    lineair 5 jaar
- Transportmiddelen               lineair 5 jaar

#### IV.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Per 31 december 2012 zijn de volgende projecten verantwoord onder het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

|                                             | 31-12-2012 |                   | 31-12-2011 |                  |
|---------------------------------------------|------------|-------------------|------------|------------------|
| Axel – Gezondheidscentrum                   | €          | 585.950           | €          | 248.767          |
| Philippine – WOZOCO                         | -          | 804.767           | -          | 0                |
| Sas van Gent – Canadalaan (MFC)             | -          | 7.026.707         | -          | 3.049.768        |
| St.Jansteen – Woonzorgcomplex + aanleunwon. | -          | 1.785.419         | -          | 329.203          |
| Diverse projecten in ontwikkeling           | -          | 508.387           | -          | 316.109          |
|                                             | <b>€</b>   | <b>10.711.230</b> | <b>€</b>   | <b>3.943.847</b> |

De projecten waarvan de gerealiseerde kosten ultimo 2012 lager zijn dan de voorziening zijn in mindering gebracht op de voorziening en zijn verantwoord in hoofdstuk IV.7.1.

Voorzieningen

#### Verzekering

De onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

| Omschrijving                    | Verzekerd bedrag | Laatste wijziging | Omschrijving verzekering                       |
|---------------------------------|------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| <b>Kantoorgebouwen</b>          | 6.609.596        | 01-01-2012        | Uitgebreide opstal                             |
| <b>Kantoorinventarissen</b>     | 831.500          | 01-01-2009        | Uitgebreide dekking gevaren/<br>Gebeurtenissen |
| <b>Computerverzekering</b>      | 618.000          | 24-05-2012        | Verzekering hardware                           |
| <b>Reconstructieverzekering</b> | 500.000          | 01-01-2009        | Verzekering software – bestanden               |
| <b>CAR-verzekering</b>          | 17.131.337       | 01-01-2012        | Verzekering lopende projecten                  |

#### Zekerheden

Voor de als zekerheid aan leningen verbonden materiële vaste activa, wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

## IV.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

|                                                   | <b>IV.2.1.<br/>Commercieel<br/>vastgoed in<br/>exploitatie</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b><i>Stand per 31 december 2011</i></b>          |                                                                |
| Boekwaarde                                        | 1.600.024                                                      |
| Effecten stelselwijziging                         | 1.333.976                                                      |
| <i>Boekwaarde per 1 januari 2012</i>              | <i>2.934.000</i>                                               |
| <b><i>Mutaties 2012</i></b>                       |                                                                |
| Waardeverminderingen                              | -283.722                                                       |
| Overboekingen                                     | 543.722                                                        |
| <i>Totaal mutaties</i>                            | <i>260.000</i>                                                 |
| <b><i>Boekwaarde per 31 december<br/>2012</i></b> | <b>3.194.000</b>                                               |

De geschatte waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 3,7 miljoen.

### IV.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

|                            | IV.3.1<br>Deelneming in<br>een groeps-<br>maatschappij | IV.3.2<br>Latente<br>Belastingvordering | IV.3.3<br>Leningen u.g. | IV.3.4<br>Overige<br>effecten |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>1 januari 2012</b>      |                                                        |                                         |                         |                               |
| Boekwaarde                 | 2.000.000                                              | 1.245.649                               | 1.000.000               | 1.000.000                     |
| <b>Mutaties 2012</b>       |                                                        |                                         |                         |                               |
| Investerings/activering    | 0                                                      | 0                                       | 0                       | 0                             |
| Afschrijvingen/aflossingen | -700.000                                               | 0                                       | 0                       | 0                             |
| Dotatie beginbalans        | 0                                                      | 0                                       | 0                       | 0                             |
| Overige mutaties           | 0                                                      | -785.863                                | 0                       | 22.100                        |
| <b>Totaal mutaties</b>     | <b>-700.000</b>                                        | <b>-785.863</b>                         | <b>0</b>                | <b>22.100</b>                 |
| <b>31 december 2012</b>    |                                                        |                                         |                         |                               |
| Boekwaarde                 | 1.300.000                                              | 459.786                                 | 1.000.000               | 1.022.100                     |

31-12-2012

31-12-2011

#### IV.3.1 Deelnemingen in een groepsmaatschappij

CV Uithof III

|   |                  |   |                  |
|---|------------------|---|------------------|
| € | 1.300.000        | € | 2.000.000        |
| € | <u>1.300.000</u> | € | <u>2.000.000</u> |

CV Uithof III is gevestigd te Utrecht en het kapitaalaandeel in CV Uithof III bedraagt 5,30 %.  
Per 31 december 2012 bedraagt het eigen vermogen € 16.106.000 (2011 € 26.286.000) en het resultaat € 5.644.000 negatief (2011 € 2.533.000).

#### IV.3.2 Latente belastingvordering

Latente belastingvordering

|   |                |   |                  |
|---|----------------|---|------------------|
| € | 459.786        | € | 1.245.649        |
| € | <u>459.786</u> | € | <u>1.245.649</u> |

De latente belastingvordering betreft de latentie voor waardering lening u/g en compensabele verliezen. De compensabele verliezen zijn in 2012 volledig benut, waardoor de latentie ultimo 2012 nihil is

#### IV.3.3 Leningen u.g.

BNG

|   |                  |   |                  |
|---|------------------|---|------------------|
| € | 1.000.000        | € | 1.000.000        |
| € | <u>1.000.000</u> | € | <u>1.000.000</u> |

#### IV.3.4 Overige effecten

WIF

|   |                  |   |                  |
|---|------------------|---|------------------|
| € | 1.022.100        | € | 1.000.000        |
| € | <u>1.022.100</u> | € | <u>1.000.000</u> |

## VLOTTENDE ACTIVA

31-12-2012

31-12-2011

### IV.4 VOORRADEN

€ **6.257.033** € **8.203.621**

#### IV.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

€ **4.217.209** € **6.169.206**

##### Voorraad grond voor verkoop:

|                                                |   |           |   |           |
|------------------------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Axel – Buitenweg                               | € | 382.815   | € | 763.910   |
| Aardenburg – Kaai                              | - | 16.795    | - | 16.815    |
| Breskens – Roode Polder                        | - | 407.324   | - | 649.104   |
| Clinge – Molenstraat                           | - | 17.724    | - | 17.724    |
| Clinge – Sterredreef                           | - | 435.000   | - | 728.603   |
| Eede – Bewester                                | - | 0         | - | 268.952   |
| Graauw – Kavel                                 | - | 791.820   | - | 791.820   |
| Lamswaarde – Achterstraat                      | - | 141.781   | - | 260.185   |
| Zuiddorpe – Lindenhof (vanuit in ontwikkeling) | - | 343.846   | - | 342.540   |
|                                                | € | 2.537.105 | € | 3.839.653 |

##### Voorraad gebouwen voor verkoop:

|                                 |   |           |   |           |
|---------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Axel – Bastion                  | € | 361.177   | € | 335.949   |
| Hengstdijk – Norbertijnenstraat | - | 0         | - | 138.655   |
| Zaamslag – Bibliotheek          | - | 91.375    | - | 91.375    |
| Zaamslag – Molenhof             | - | 1.227.552 | - | 1.763.574 |
|                                 | € | 1.680.104 | € | 2.329.553 |

#### IV 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

|                                     |   |           |   |           |
|-------------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Breskens – Multifunctioneel Centrum | - | 0         | - | 175.626   |
| Breskens – Roode Polder             | - | 1.332.133 | - | 1.298.633 |
| Oostburg – Kluswiningen             | - | 10.927    | - | 0         |
| Sas van Gent – Witte Wijk           | - | 392.667   | - | 250.886   |
| St. Jansteen – Woonzorgcomplex      | - | 200.000   | - | 200.000   |
|                                     | € | 1.935.727 | € | 1.925.145 |

#### IV.4.3 Overige voorraden

|                         |   |         |   |         |
|-------------------------|---|---------|---|---------|
| Voorraad Materiaal      | € | 69.710  | € | 61.735  |
| Voorraad AMI toestellen | - | 34.387  | - | 47.535  |
|                         | € | 104.097 | € | 109.270 |

Gezien de marktomstandigheden heeft Woongoed Z-VI de voorraad grond afgewaardeerd in Axel, Clinge en Lamswaarde.

|                                |   |         |   |           |
|--------------------------------|---|---------|---|-----------|
| Afwaardering voorraad grond    | € | 767.365 | € | 934.553   |
| Afwaardering voorraad woningen | - | 0       | - | 107.818   |
| Totaal afwaarderingen          | € | 767.365 | € | 1.042.371 |



31-12-2012

31-12-2011

**IV.5 VORDERINGEN****IV.5.1 Huurdebiteuren**

|                                             |   |                |   |                |
|---------------------------------------------|---|----------------|---|----------------|
| 1. Huidige bewoners                         | € | 229.850        | € | 186.866        |
| 2. Vertrokken bewoners                      | - | 187.037        | - | 173.297        |
|                                             | € | 416.887        | € | 360.163        |
| AF: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren | - | -50.000        | - | -50.000        |
| TOTAAL                                      | € | <b>366.887</b> | € | <b>310.163</b> |

De achterstand per 31 december 2012, uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen huur over 2012, was 1,34 % tegen 1,19 % per 31 december 2011.

**IV.5.2 Gemeenten/Rijk**

|                               |   |          |   |            |
|-------------------------------|---|----------|---|------------|
| Bijdrage ineens Miva-woningen | € | 0        | € | 740        |
|                               | € | <b>0</b> | € | <b>740</b> |

**IV.5.3 Overige vorderingen**

|                                             |   |                  |   |                  |
|---------------------------------------------|---|------------------|---|------------------|
| Te vorderen bedragen nieuwbouw              | € | 0                | € | 261.146          |
| Stichting Elken                             | - | 7.000.000        | € | 0                |
| Onderhoudsdebiteuren                        | - | 11.826           | - | 7.364            |
| Overige debiteuren                          | - | 967.980          | - | 966.943          |
| Wisselingsdebiteuren                        | - | 389.347          | - | 372.640          |
|                                             | € | 8.369.153        | € | 1.608.093        |
| AF: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren | - | -70.000          | - | -70.000          |
| TOTAAL                                      | € | <b>8.299.153</b> | € | <b>1.538.093</b> |

**IV.5.4 Overlopende activa**

|                                                                |   |                  |   |                  |
|----------------------------------------------------------------|---|------------------|---|------------------|
| Vorbereidingskosten groot onderhoud en Miva's onderhanden werk | € | 4.418            | € | 0                |
| Geld onderweg en diverse kruispoten                            | - | 232.161          | - | 92.418           |
| Diverse depotbedragen                                          | - | 2.374            | - | 2.374            |
| Vooruitbetaalde grondkosten Buitenweg                          | - | 1.929.600        | - | 2.156.491        |
| Vooruitbetaalde bedragen                                       | - | 69.456           | - | 16.769           |
| Te verrekenen met VVE                                          | - | 0                | - | 2.992            |
| Pinautomaat                                                    | - | 0                | - | 2.755            |
| Niet vervallen rente                                           | - | 16.969           | - | 6.790            |
| Afrekening inzake levering en diensten                         | - | 0                | - | 39.641           |
|                                                                | € | <b>2.254.978</b> | € | <b>2.320.230</b> |

Alle vorderingen, met uitzondering van de post "Vooruitbetaalde grondkosten Buitenweg", hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

#### IV.5.5 Liquide middelen

|                                            | <b>31-12-2012</b> |                         | <b>31-12-2011</b> |                         |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Direct opvraagbaar:</b>                 |                   |                         |                   |                         |
| Kas                                        | €                 | 1.575                   | €                 | 1.178                   |
| Deposito ING 3 mnd. afloop 18 januari 2012 | -                 | 0                       | -                 | 4.500.000               |
| ABN AMRO Ondernemers Top Deposito Plus     | -                 | 6.523.107               | -                 | 0                       |
| Rekening-courant ABN AMRO                  | -                 | 902.780                 | -                 | 0                       |
| Rekening-courant BNP Paribas Fortis        | -                 | 36.534                  | -                 | 22.615                  |
|                                            | <b>€</b>          | <b><u>7.463.996</u></b> | <b>€</b>          | <b><u>4.523.793</u></b> |

**PASSIVA****IV.6 EIGEN VERMOGEN**

|                           | 31-12-2012 |                    | 31-12-2011 |                    |
|---------------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|
| IV.6.1 Overige reserves   |            |                    |            |                    |
| Stand per 31 december     |            |                    |            |                    |
| Stand per 1 januari       | €          | 122.894.184        | €          | 43.831.749         |
| Uit resultaatbestemming   | -          | - 4.847.366        | -          | 1.725.166          |
| Gevolgen stelselwijziging | -          | 0                  | -          | 1.696.638          |
| Overige mutaties          | -          | <u>16.763.872</u>  | -          | <u>75.640.631</u>  |
| Stand per 31 december     | €          | <u>134.810.690</u> | €          | <u>122.894.184</u> |

Overeenkomstig artikel 4 van de statuten van Woongoed Z-VI dient het gehele vermogen binnen de kaders van de woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

De stelselwijzingen in 2012 hebben gevolgen voor 2011. Deze hebben betrekking op het terugdraaien van oude posten uit het boekjaar 2011.

In 2011 hebben overige mutaties betrekking op:

|                                        |          |                          |
|----------------------------------------|----------|--------------------------|
| Waardeverandering voorgaande jaren     | €        | - 12.521.260             |
| Herwaarderingsreserve voorgaande jaren | -        | 103.471.383              |
| Waardeverandering in 2011              | -        | - 3.254.468              |
| Herwaarderingsreserve in 2011          | -        | <u>- 12.055.024</u>      |
|                                        | <b>€</b> | <b><u>75.640.631</u></b> |

In 2012 hebben overige mutaties betrekking op:

|                            |   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|
| Herwaarderingsreserve 2012 | € | <u>16.763.872</u> |
|----------------------------|---|-------------------|

Ultimo 2012 is in totaal € 108.180.231 aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2011: € 91.416.359). In 2012 is € 7.815.245 aan de ongerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen, € 8.938.220 onttrokken wegens realisatie (waarvan € 8.224.279 door afschrijvingen en € 713.941 door verkoop en sloop van vastgoed), en € 17.068.779 toegevoegd wegens herwaarderings ten gunste van het eigen vermogen.

## IV.7 VOORZIENINGEN

### IV.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

In de voorziening voor onrendabele investeringen zijn de volgende projecten opgenomen:

| Project                              | Gecreëerde<br>voorziening | Brutovoorziening<br>per 31-12- 2011 | Dotatie 2012     | Geannuleerde<br>projecten 2012 | Afgewikkelde<br>projecten 2012 | Bruto<br>voorziening<br>per 31-12-12 |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Axel – Buitenweg</b>              | 997.851                   | 997.851                             | 0                | 0                              | - 997.851                      | 0                                    |
| <b>Breskens – Goedertijt</b>         | 0                         | 0                                   | 1.534.067        | 0                              | 0                              | 1.534.067                            |
| <b>Clinge – Vemeerplein</b>          | 1.207.765                 | 1.207.765                           | 0                | - 1.207.765                    | 0                              | 0                                    |
| <b>Oostburg – De Burght</b>          | 2.080.000                 | 2.080.000                           | 468.000          | 0                              | 0                              | 2.548.000                            |
| <b>Philippine – WZC</b>              | 1.654.982                 | 1.654.982                           | 0                | -1.654.982                     | 0                              | 0                                    |
| <b>Sas van Gent – Bolwerk</b>        | 369.051                   | 369.051                             | 0                | 0                              | 0                              | 369.051                              |
| <b>Sas van Gent – Canadalaan</b>     | 1.942.336                 | 1.942.336                           | 0                | 0                              | - 1.942.336                    | 0                                    |
| <b>Sas van Gent - Canadalaan MFC</b> | 1.128.105                 | 1.128.105                           | 0                | 0                              | 0                              | 1.128.105                            |
| <b>Schoondijke - De Okkernoot</b>    | 504.131                   | 504.131                             | 0                | 0                              | - 504.131                      | 0                                    |
| <b>St. Jansteen - WZC + aanl.</b>    | 1.211.216                 | 1.211.216                           | 0                | - 1.211.216                    | 0                              | 0                                    |
| <b>Totalen</b>                       | <b>11.095.437</b>         | <b>11.095.437</b>                   | <b>2.002.067</b> | <b>- 4.073.963</b>             | <b>- 3.444.318</b>             | <b>5.579.223</b>                     |

Verloopoverzicht voorziening onrendabele top nieuwbouw:

| Project                              | Brutovoorziening<br>per 31-12-2011 | Uitgaven<br>projecten in<br>ontwikkeling<br>t/m<br>voorgaand<br>boekjaar | Netto<br>voorziening<br>per 31-12-11 | Dotatie<br>2012  | Geannuleerde<br>projecten | Uitgaven<br>projecten in<br>ontwikkeling<br>2012 | Afge-<br>wikkelde<br>projecten<br>2012 | Netto<br>voorziening<br>per 31-12-12 |
|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Axel - Buitenweg</b>              | 997.851                            | 997.851                                                                  | 0                                    | 0                | 0                         | 0                                                | 0                                      | 0                                    |
| <b>Breskens - Goedertijt</b>         | 0                                  | 0                                                                        | 0                                    | 1.534.067        | 0                         | -187.095                                         | 0                                      | 1.346.972                            |
| <b>Clinge - Vemeerplein</b>          | 1.207.765                          | 177.653                                                                  | 1.030.112                            | 0                | -1.030.112                | 0                                                | 0                                      | 0                                    |
| <b>Oostburg – De Burght</b>          | 2.080.000                          | 522.931                                                                  | 1.557.069                            | 0                | 0                         | 446.786                                          | 0                                      | 2.003.855                            |
| <b>Philippine - WZC</b>              | 1.654.982                          | 794.179                                                                  | 860.803                              | 0                | - 860.803                 | 0                                                | 0                                      | 0                                    |
| <b>Sas van Gent - Bolwerk</b>        | 369.051                            | 131.475                                                                  | 237.576                              | 0                | 0                         | -1.274                                           | 0                                      | 236.302                              |
| <b>Sas van Gent - Canadalaan</b>     | 1.942.336                          | 1.463.897                                                                | 478.439                              | 0                | 0                         | 0                                                | - 478.439                              | 0                                    |
| <b>Sas van Gent - Canadalaan MFC</b> | 1.128.105                          | 1.128.105                                                                | 0                                    | 0                | 0                         | 0                                                | 0                                      | 0                                    |
| <b>Schoondijke - De Okkernoot</b>    | 504.131                            | 0                                                                        | 504.131                              | 0                | 0                         | 0                                                | - 504.131                              | 0                                    |
| <b>St. Jansteen - WZC + aanl.</b>    | 1.211.216                          | 1.211.216                                                                | 0                                    | 0                | 0                         | 0                                                | 0                                      | 0                                    |
| <b>Totalen</b>                       | <b>11.095.437</b>                  | <b>6.427.307</b>                                                         | <b>4.668.130</b>                     | <b>1.534.067</b> | <b>- 1.890.915</b>        | <b>258.417</b>                                   | <b>- 982.570</b>                       | <b>3.587.129</b>                     |

Van de netto voorzieningen is een bedrag van € 1.583.274 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Dit is voor de projecten Breskens – Goedertijt en Sas van Gent – Bolwerk.

#### IV.7.2 Voorziening latente belastingverplichting

Als gevolg van het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de leningen u.g. is tegen het nominaal belastingtarief van 25 % een passieve latentie gevormd.

|                              | <b><i>Leningen u.g.</i></b> |
|------------------------------|-----------------------------|
| <i>Beginstand 01-01-2012</i> | <i>10.000</i>               |
| <i>Mutaties</i>              | <i>8.000</i>                |
| <i>Eindstand 31-12-2012</i>  | <i>18.000</i>               |

## IV.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

### IV.8.1 Leningen aan Kredietinstellingen

|                                |   | 31-12-2012 |   | 31-12-2011 |
|--------------------------------|---|------------|---|------------|
| Onder overheidsgarantie < 5 jr | € | 34.445.488 | € | 26.795.667 |
| Onder overheidsgarantie > 5 jr | € | 87.803.116 | € | 81.927.151 |

#### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,87 % (in 2011: 4,21 %)

#### Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt

|                                            |   |                    |   |                    |
|--------------------------------------------|---|--------------------|---|--------------------|
| Schuldrestant per 1 januari                | € | 107.258.432        | € | 102.727.881        |
| Nieuwe leningen in lopend boekjaar         | - | 15.000.000         | - | 6.000.000          |
| Geprognoseerde aflossingen lopend boekjaar | - | 1.464.386          | - | 7.577.645          |
|                                            | € | 123.722.818        | € | 116.305.526        |
| Af: werkelijke aflossing in boekjaar       | - | 1.474.214          | - | 7.582.708          |
| Schuldrestant per 31 december              | € | 122.248.604        | € | 108.722.818        |
| Aflossingen in volgend boekjaar            | - | 11.353.376         | - | 1.464.386          |
| Totaal langlopende leningen                | € | <u>110.895.228</u> | € | <u>107.258.432</u> |

#### Borgstelling

Ter financiering van nieuwbouwcomplexen zijn kapitaalmarktleningen aangetrokken met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) voor een bedrag van € 111.815.310. Ten behoeve van borging van het vermogen door het waarborgfonds, dient een obligo te worden aangehouden van 3,85 % van het schuldrestant van de door het WSW gewaarborgde leningen.

### IV.8.2 Overige schulden

|                         |   |                  |   |                  |
|-------------------------|---|------------------|---|------------------|
| a. Waarborgsommen       | € | 773.767          | € | 764.361          |
| b. Rente waarborgsommen | - | 286.125          | - | 289.977          |
|                         | € | <u>1.059.892</u> | € | <u>1.054.338</u> |

## IV.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

|                                                            | 31-12-2012          | 31-12-2011         |
|------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>IV. 9.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>            |                     |                    |
| Rekening-courant ABN AMRO                                  | € 0                 | € 3.194.444        |
|                                                            | <b>€ 0</b>          | <b>€ 3.194.444</b> |
| <b>IV.9.2 Schulden aan Leveranciers</b>                    |                     |                    |
| Diverse crediteuren                                        | € 2.473.592         | € 3.415.310        |
| Crediteuren nieuwbouw                                      | - 1.337.976         | - 1.304.255        |
|                                                            | <b>€ 3.811.568</b>  | <b>€ 4.719.565</b> |
| <b>IV.9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |                     |                    |
| Af te dragen BTW                                           | € 1.016.663         | € 1.114.876        |
| Te betalen vennootschapsbelasting                          | - 126.840           | - 0                |
| Af te dragen loonbelasting/premies werknemersverzekeringen | - 207.607           | - 217.192          |
|                                                            | <b>€ 1.351.110</b>  | <b>€ 1.332.068</b> |
| <b>IV.9.4 Overlopende passiva</b>                          |                     |                    |
| Niet vervallen rente                                       | € 1.735.727         | € 1.787.514        |
| Jaarlijkse aflossing                                       | - 1.481.340         | - 1.292.540        |
| Aflossing eindelooptijd leningen                           | - 9.872.036         | - 171.847          |
| Vooruit ontvangen bedragen                                 | - 579.483           | - 516.474          |
| Afrekening inzake leveringen en diensten                   | - 5.746             | - 0                |
| Diverse kruisposten                                        | - 477.706           | - 174.354          |
|                                                            | <b>€ 14.152.038</b> | <b>€ 3.942.729</b> |

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan een jaar.



## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### Leaseauto's

Woongoed Z-VI heeft op 31 december 2012 19 leaseauto's met een totale fiscale waarde van € 545.474. De looptijd van het leasecontract bedraagt 5 jaar en is ingegaan in 2008 en 2009. De leaseverplichting in 2012 bedroeg € 109.486. Voor 2013 en 2014 is dit respectievelijk € 104.839 en € 41.602.

### Portfolio

- Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 6.200.000
  - o Axel – Gezondheidscentrum € 220.000
  - o Breskens – MFC - 200.000
  - o Oostburg – De Burght - 4.430.000
  - o Sas van Gent – Canadalaan (MFC) - 1.008.000
  - o Sas van Gent – Canadalaan (aanleunwoningen) - 342.000
- Tot 2020 heeft Woongoed Z-VI zich vastgelegd tot onrendabele investeringen op het gebied van herstructurering en maatschappelijk vastgoed in de kern Oostburg ter grootte van € 12.000.000. Hiervan is inmiddels € 5,5 onrendabel geïnvesteerd in bestaande huurwoningen. Verder wordt € 4,5 mln. onrendabel geïnvesteerd in het project De Burght. De overige € 2.000.000 wordt gebruikt voor diverse herstructureringsprojecten.

### Financiële instrumenten

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten. Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 10% risico te lopen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde van de verschillende financiële instrumenten per 31 december 2012:

|              | 2012<br>reële waarde | 2011<br>reële waarde |
|--------------|----------------------|----------------------|
| - rente-swap | € - 126.732          | € - 153.062          |

De renteswap van € 1,134 miljoen is afgedekt middels een variabele lening welke onderdeel uitmaakt van een lening van € 4,5 miljoen. De variabele rente, op basis van 3-maands euribor, op deze lening is met deze renteswap omgezet in een vaste rente. Er geldt geen bijstortingsplicht.

### Kredietfaciliteiten

Woongoed Z-VI heeft een multi purpose faciliteit met een limiet van € 4.000.000. Deze multi purpose kan Woongoed Z-VI gebruiken in de vorm van:

- Rekening-courant;
- Het doen stellen van garanties voor rekening en risico van Woongoed Z-VI;
- Kasgeldleningen van 1, 2, 3, 6 of 12 maanden tot maximaal een bedrag van € 4.000.000 en met een minimumbedrag per kasgeldlening van € 500.000.

Tot nadere aankondiging zijn voor de faciliteit in rekening-courant de navolgende condities van toepassing:

- Debetrente: op jaarbasis 0,30 % boven het dagelijks muterend 1-maands Euribor tarief.
- Creditrente: op jaarbasis 0,20 % beneden het dagelijks muterend 1-maands Euribor tarief.
- Kredietprovisie: nihil
- Omzetprovisie: nihil

Er worden geen nadere zekerheden gesteld door de bank.

**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****2012****2011****V.1 Huuropbrengsten****Te ontvangen netto-huur**

|                                           |   |            |   |            |
|-------------------------------------------|---|------------|---|------------|
| Woningen en woongebouwen                  | € | 30.231.995 | € | 29.761.740 |
| Onroerende goederen, niet zijnde woningen | - | 718.082    | - | 659.652    |
|                                           | € | 30.950.077 | € | 30.421.392 |

**Huurderving**

|                                 |   |           |   |           |
|---------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Huurderving wegens leegstand    | - | 1.169.068 | - | 1.234.142 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | - | 26.434    | - | 27.478    |
|                                 | € | 1.195.502 | € | 1.261.620 |

TOTAAL **€ 29.754.575** **€ 29.159.772**

Per 1 juli 2012 zijn de huurprijzen met 2,30 % verhoogd.

**De huurderving voor woningen en woongebouwen is als volgt**

|                                             |   |           |   |           |
|---------------------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Leegstand ten gevolge van wisselingen       | € | 282.846   | € | 305.544   |
| Leegstand ten gevolge van sloop en verkoop  | - | 683.458   | - | 714.561   |
| Leegstand ten gevolge van SVB werkzaamheden | - | 188.102   | - | 170.771   |
| Leegstand overig                            | - | 5.636     | - | 18.068    |
| Afboeking wegens oninbaar                   | - | 26.434    | - | 27.478    |
| Leegstand onroerend goed n.z.w.             | - | 9.026     | - | 25.198    |
|                                             | € | 1.195.502 | € | 1.261.620 |

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

|                    |   |            |   |            |
|--------------------|---|------------|---|------------|
| Gemeente Terneuzen | € | 12.403.773 | € | 12.061.625 |
| Gemeente Sluis     | - | 11.783.318 | - | 11.256.113 |
| Gemeente Hulst     | - | 5.567.484  | - | 5.842.034  |
|                    | € | 29.754.575 | € | 29.159.772 |

**V.2 Opbrengsten servicecontracten**

|                                      |   |         |   |         |
|--------------------------------------|---|---------|---|---------|
| Servicepakket huurwoningen           | € | 286.984 | € | 285.811 |
| Servicecontracten verkochte woningen | - | 49.951  | - | 48.790  |
|                                      | € | 336.935 | € | 334.601 |

**Vergoedingsderving**

|                            |   |          |   |          |
|----------------------------|---|----------|---|----------|
| Servicepakket huurwoningen | € | - 11.701 | € | - 12.366 |
|----------------------------|---|----------|---|----------|

TOTAAL **€ 325.234** **€ 322.235**

**V.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

|                                                      |   |           |   |            |
|------------------------------------------------------|---|-----------|---|------------|
| Netto opbrengst verkopen bestaand bezit              | € | 3.447.756 | € | 2.238.777  |
| Af: Boekwaarde                                       | - | -156.845  | - | -1.300.893 |
| Verkoopresultaat bestaand bezit                      | € | 3.290.911 | € | 937.884    |
| Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop | - | 179.271   | - | 56.232     |
|                                                      | € | 3.470.182 | € | 994.116    |

2012

2011

**V.4 Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille**

Geannuleerde projecten:

|                       |   |           |   |         |
|-----------------------|---|-----------|---|---------|
| Clinge – Vermeerplein | € | 1.207.765 | € | 130.156 |
| Philippine – WOZOCO   | - | 1.654.982 | - | 0       |
| St. Jansteen – WOZOCO | - | 1.211.216 | - | 0       |
|                       | € | 4.073.963 | € | 130.156 |

Afgewikkelde projecten:

|                           |          |                  |          |                  |
|---------------------------|----------|------------------|----------|------------------|
| Axel - Buitenweg          | €        | 997.851          | €        | 1.882.758        |
| Oostburg – de Burght      | -        | 0                | -        | 678.712          |
| Sas van Gent – Canadalaan | -        | 1.942.336        | -        | 485.162          |
| Schoondijke – Okkernoot   | -        | 504.131          | -        | 0                |
|                           | €        | 3.444.318        | €        | 3.046.632        |
|                           | <b>€</b> | <b>7.518.281</b> | <b>€</b> | <b>3.176.788</b> |

**V.5 Overige bedrijfsopbrengsten**

|                                          |          |                |          |                  |
|------------------------------------------|----------|----------------|----------|------------------|
| Afsluiten huurcontracten                 | €        | 29.050         | €        | 24.100           |
| Vergoedingen                             | -        | 500.511        | -        | 494.606          |
| Doorberekening t.l.v. nieuwbouwprojecten | -        | 0              | -        | 2.042            |
| Ontvangen op reeds afgeboekte posten     | -        | 1.767          | -        | 7.672            |
| Onderhoudsmanagement                     | -        | 13.107         | -        | 21.052           |
| Beheersvergoeding                        | -        | 42.472         | -        | 41.859           |
| Doorberekende loonkosten                 | -        | 207.856        | -        | 210.294          |
| Afrekening servicekosten                 | -        | 18.793         | -        | 23.565           |
| Teruggave pro rate BTW algemene kosten   | -        | 67.231         | -        | 442.815          |
| Lagere onrendabele toppen na oplevering  | -        | 0              | -        | 780.209          |
| Diversen                                 | -        | 81.602         | -        | 62.223           |
|                                          | <b>€</b> | <b>962.389</b> | <b>€</b> | <b>2.110.437</b> |

## BEDRIJFSLASTEN

|                                                                             | 2012                | 2011                |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>V.6 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b> |                     |                     |
| Afschrijvingen woningen en woongebouwen                                     | € 14.563.831        | € 17.165.674        |
| Goederen ten diensten van de exploitatie                                    | - 260.707           | - 280.373           |
|                                                                             | <b>€ 14.824.538</b> | <b>€ 17.446.047</b> |

De afschrijvingen zijn gebaseerd op lineaire afschrijving.

|                                                                                       |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>V.7 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b> |                    |                    |
| Materiële vaste activa sociaal vastgoed                                               | € 2.888.140        | € 3.188.501        |
| Waardever. desinvesteringen lopend boekjaar                                           | - 376.899          | - 0                |
| Materiële vaste activa ten diensten van expl.                                         | - 0                | - 565.657          |
| Mutatie voorziening onrendabele top                                                   | - 2.002.067        | - 443.830          |
| Voorraad grond                                                                        | - 767.364          | - 934.553          |
| Voorraad woningen                                                                     | - 0                | - 107.818          |
|                                                                                       | <b>€ 5.280.672</b> | <b>€ 5.240.359</b> |

|                     |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| <b>V.8 Erfpacht</b> | <b>€ 13.342</b> | <b>€ 13.411</b> |
|---------------------|-----------------|-----------------|

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>V.9 Lonen en salarissen</b> | <b>€ 3.420.343</b> | <b>€ 3.374.782</b> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|

Het gemiddeld aantal werknemers op fulltime basis gedurende het boekjaar bedraagt 70,05 tegen 63,40 in 2011. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Vanaf 2006 is de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) van kracht. Een deel van de wet is van toepassing verklaard op toegelaten instellingen volkshuisvesting. Gemeld dienen te worden de functionarissen die meer verdienen dan het gemiddelde salaris van de minister (in 2012: € 194.000).

Beloningen bestuurders:

Alleen de beloningen van bestuurders met een dienstverband worden toegelicht. Gedurende boekjaar 2012 is er geen directeur-bestuurder in dienst van de corporatie geweest:

|                                                              | 2012       | 2011             |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Verantwoording van de beloning voor de directeur/bestuurder: |            |                  |
| Belastbaar loon                                              | € 0        | € 91.965         |
| Pensioenafdrachten                                           | - 0        | - 55.000         |
| Ontslagvergoeding                                            | - 0        | - 300.000        |
|                                                              | <b>€ 0</b> | <b>€ 446.965</b> |

De directeur-bestuurder ad-interim ontving een vergoeding op uurbasis voor een totaalbedrag van € 236.500 in het jaar 2012. Daarnaast werd een compensatie verstrekt voor gemaakte reiskosten van € 15.525.

Aan het bemiddelingsbureau werd in 2012 een vergoeding betaald voor bemiddeling en schaduwmanagement van € 80.829.

Over het geheel was BTW verschuldigd ter hoogte van € 64.946

De totale kosten over 2012 voor de corporatie bedroegen hiermee € 397.800.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen (Toezicht) kan als volgt worden gespecificeerd:

| Naam              | Functie        | Als lid van de Raad van Commissarissen |               | Overige kosten vergoedingen |              |
|-------------------|----------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|
|                   |                | 2012                                   | 2011          | 2012                        | 2011         |
| J. M.E. Seijdlitz | Voorzitter     | 10.563                                 | 10.400        | 0                           | 0            |
| A.A.J. Huijsmans  | Vicevoorzitter | 10.563                                 | 10.400        | 884                         | 416          |
| H.A. Enkelaar     | Lid            | 8.124                                  | 8.000         | 1.424                       | 1.330        |
| G.L.C. Lernout    | Lid            | 8.124                                  | 8.000         | 717                         | 792          |
| E. van Lith       | Lid            | 8.124                                  | 8.000         | 2.069                       | 1.893        |
| <b>Totaal</b>     |                | <b>45.498</b>                          | <b>44.800</b> | <b>5.094</b>                | <b>4.431</b> |

2012

2011

#### V.10 Sociale lasten

Sociale werknemersverzekeringen

|          |                |          |                |
|----------|----------------|----------|----------------|
| €        | 484.826        | €        | 422.559        |
| <b>€</b> | <b>484.826</b> | <b>€</b> | <b>422.559</b> |

#### V.11 Pensioenlasten

Pensioenpremie

|          |                |          |                |
|----------|----------------|----------|----------------|
| €        | 584.611        | €        | 613.217        |
| <b>€</b> | <b>584.611</b> | <b>€</b> | <b>613.217</b> |

#### V.12 Onderhoudslasten

a. Dagelijks- en kort cyclisch onderhoud

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| € | 3.713.791 | € | 3.389.602 |
|---|-----------|---|-----------|

b. Lasten lang cyclisch onderhoud

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| - | 3.564.307 | - | 2.732.557 |
|---|-----------|---|-----------|

c. Lasten strategisch voorraadbeheer

|   |           |   |           |
|---|-----------|---|-----------|
| - | 3.740.743 | - | 3.333.369 |
|---|-----------|---|-----------|

|          |                   |          |                  |
|----------|-------------------|----------|------------------|
| <b>€</b> | <b>11.018.841</b> | <b>€</b> | <b>9.455.528</b> |
|----------|-------------------|----------|------------------|

##### a. Specificatie dagelijks- en kort cyclisch onderhoud

|                               |   |           |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Klachtenonderhoud             | € | 1.575.170 | € | 1.465.370 |
| Buitenschilderwerk            | - | 1.166.414 | - | 987.498   |
| Onderhoud centrale verwarming | - | 590.407   | - | 558.560   |
| Onderhoud lift                | - | 62.190    | - | 44.915    |
| Mutatieonderhoud              | - | 305.710   | - | 199.720   |
| Planmatig onderhoud           | - | 8.828     | - | 130.274   |
| Onderhoud garages             | - | 5.072     | - | 3.265     |
|                               | € | 3.713.791 | € | 3.389.602 |

##### b. Specificatie lang cyclisch onderhoud

|                               |   |           |   |           |
|-------------------------------|---|-----------|---|-----------|
| Klachtenonderhoud             | € | 346.514   | € | 370.877   |
| Vervangen cv ketels/onderhoud | - | 800.802   | - | 611.844   |
| Liftonderdelen                | - | 95.362    | - | 54.826    |
| Planmatig onderhoud           | - | 2.321.629 | - | 1.695.010 |
|                               | € | 3.564.307 | € | 2.732.557 |

|                          | 2012             | 2011             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>V.13 Leefbaarheid</b> |                  |                  |
| Kosten leefbaarheid      | € 298.582        | € 263.764        |
|                          | <b>€ 298.582</b> | <b>€ 263.764</b> |

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>V.14 Lasten servicecontract</b> |                  |                  |
| Kosten servicepakketten            | € 330.555        | € 314.445        |
|                                    | <b>€ 330.555</b> | <b>€ 314.445</b> |

|                                                            |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>V.15 Overige bedrijfslasten</b>                         |                    |                    |
| Overige personeelskosten                                   | € 864.624          | € 472.899          |
| Huisvestingskosten                                         | - 194.987          | - 186.909          |
| Overige algemene beheerskosten                             | - 1.180.389        | - 1.096.745        |
| Belastingen                                                | - 1.201.195        | - 1.118.645        |
| Verzekeringen                                              | - 162.495          | - 168.965          |
| Kosten leveringen en diensten                              | - 502.111          | - 494.606          |
| Kosten Delta leegstaande woningen                          | - 94.246           | - 252.973          |
| Verlies geannuleerde projecten                             | - 0                | - 1.269.836        |
| Bijdrageheffing bijzondere projectsteun voor de wijkaanpak | - 94.420           | - 178.207          |
| Bijdrage saneringssteun                                    | - 0                | - 150.108          |
| Hogere onrendabele toppen na oplevering                    | - 35.412           | - 4.131            |
| Diversen                                                   | - 621.778          | - 482.007          |
|                                                            | <b>€ 4.951.657</b> | <b>€ 5.876.031</b> |

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

|                              |                  |                 |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| Controle van de jaarrekening | € 54.057         | € 42.186        |
| Fiscale advisering           | - 50.013         | - 12.108        |
| Overige advisering           | - 16.065         | - 1.422         |
|                              | <b>€ 120.135</b> | <b>€ 55.716</b> |

|                                                                         |                    |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>V.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> |                    |                   |
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie                 | € - 283.722        | € - 65.968        |
|                                                                         | <b>€ - 283.722</b> | <b>€ - 65.968</b> |

## FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

|                                                    |          | 2012           |          | 2011           |
|----------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
| <b>V.17 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> |          |                |          |                |
| Rente beleggingen                                  | €        | 53.400         | €        | 53.400         |
| Rente rekening-courant ABN AMRO                    | -        | 0              | -        | 15.629         |
| Overige ontvangen rente                            | -        | 88.855         | -        | 29.775         |
| Rente hypotheek dorps huis Terhole                 | -        | 0              | -        | 3.123          |
|                                                    | <b>€</b> | <b>142.255</b> | <b>€</b> | <b>101.927</b> |

### Overige ontvangen rente

Hieronder zijn onder andere verantwoord de ontvangen rente, toegerekend aan openstaande wisselingnota's, afbetalingsregelingen huidige bewoners de rente op verkooptermijnen nieuwbouw en de renteontvangsten van de SWAP van de Rabobank.

### V.18 Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                        |          |                  |          |                  |
|----------------------------------------|----------|------------------|----------|------------------|
| Rente leningen onder overheidsgarantie | €        | 4.554.401        | €        | 4.694.450        |
| Rente waarborgsommen                   | -        | 20.793           | -        | 15.855           |
| Rente rekening-courant ABN AMRO        | -        | 3.147            | -        | 7.313            |
| Overige betaalde rente                 | -        | 68.548           | -        | 117.251          |
|                                        | <b>€</b> | <b>4.646.889</b> | <b>€</b> | <b>4.834.869</b> |

De gemiddelde rente op deze leningen bedraagt 3,87 % (4,21 % in 2011).

### Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 2,00 % rente vergoed (1,52 % in 2011). Deze rente is een gemiddelde van de maanddepositorente en de rente van een dagelijks opvraagbare spaarrekening.



## BELASTINGEN

### V.19 Vennootschapsbelasting

De belastingen in 2012 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Acute belastingen           | - 126.840               |
| Mutatie latente belastingen | - 793.864               |
|                             | <u><b>- 920.704</b></u> |

#### De acute belastinglast is als volgt bepaald:

|                                                                 |             |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting         | - 3.965.662 |                       |
| - Verkoopwoningen bestaand bezit (vorming vervangingsreserve    | - 3.290.911 |                       |
| - Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille       | 283.722     |                       |
| - Tijdelijk verschil afschrijving renteverzekering              | - 49.372    |                       |
| - Tijdelijk verschil afschrijvingen op woningen en woongebouwen | 14.563.831  |                       |
| - Permanent verschil voorziening oninbaarheid                   | 44.669      |                       |
| - Permanent verschil waardeverandering materiele vaste activa   | 2.511.241   |                       |
| - Permanent verschil correctie op afgeboekte onrendabele top    | - 5.480.802 |                       |
| - Projectsteun                                                  | 94.420      |                       |
| - (Dis) agio leningen                                           | - 124.011   |                       |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen                     |             | 8.552.787             |
| Subtotaal                                                       |             | <u>4.587.125</u>      |
| Af: toevoeging herbestedingsreserve                             |             | <u>- 4.039.767</u>    |
| Belastbaar bedrag                                               |             | <u><u>547.358</u></u> |
| Verschuldigde winstbelasting: 20% tot € 200.000                 |             | 40.000                |
| Verschuldigde winstbelasting: 25% vanaf € 200.000               |             | <u>86.840</u>         |
| Verschuldigde winstbelasting 2012                               |             | <u><b>126.840</b></u> |

De mutatie latente belastingen is als volgt bepaald:

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Mutatie latente belastingvordering   | - 785.864               |
| Mutatie latente belastingvoorziening | - 8.000                 |
|                                      |                         |
| Mutatie belastinglatenties           | <u><b>- 793.864</b></u> |

#### Het saldo verrekenbare verliezen bedraagt:

|                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Verrekenbaar verlies 2006                                         | 230.918         |
| Verrekenbaar verlies 2007                                         | 451.693         |
| Verrekenbaar verlies 2008                                         | 3.123.000       |
| Extra verrekenbaar verlies 2008 door goedkeuring bezwaar aangifte | 234.156         |
| Verrekening gedeelte winst 2012                                   | - 4.039.767     |
|                                                                   |                 |
| Saldo verrekenbaar verlies 31-12-2012                             | <u><b>0</b></u> |

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 23,20 %. De lagere effectieve belastingdruk ad 2,40 % wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de lagere niet fiscaal verwerkte verlieslatende contracten (onrendabele investeringen).

Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar.

## DEELNEMINGEN

|                                    | 2012            | 2011            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>V.20 Resultaat deelnemingen</b> |                 |                 |
| CV Uithof III                      | € <u>39.000</u> | € <u>60.000</u> |

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire resultaatbestemming**

In de statuten van Woongoed Z-VI is geen resultaatbestemming opgenomen. Conform het BBSH worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woongoed Z-VI.

### **Voorstel resultaat bestemming**

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen toegevoegd aan de overige reserves.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Het voorgenomen beleid van het huidige kabinet richt zich voor wat betreft de woningcorporaties op een verhuurdersheffing en verruiming van het huurbeleid. Dit regeringsbeleid is nog onderdeel van wetsvorming.

De verhuurdersheffing voor Woongoed Z-VI zou voor de jaren 2013-2017 circa € 10 mln. kunnen bedragen op grond van de huidige kennis van de wetsontwikkeling. De betekenis van de verruiming van het inkomensafhankelijke verhuurbeleid kan nog niet berekend worden omdat de inkomensinformatie op dit moment nog niet beschikbaar is.

Op bladzijde 80 en 81 van de jaarrekening is de betekenis hiervan uitgezet. In het jaarverslag is een uitgebreide toelichting op de kasstroom projecties opgenomen waarin de effecten van het voorgenomen regeringsbeleid in combinatie met o.a. de saneringssteun zijn verwerkt.



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan het bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van het bestuur**

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

---

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800,  
3009 AV Rotterdam  
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

#### ***Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen***

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 17 mei 2013  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door E.C.P. Verstraete RA