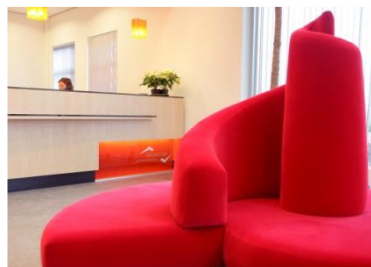




Jaarverslag

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



2013

JAARVERSLAG 2013

Statutaire naam	Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
Gemeente waar de instelling is gevestigd	Terneuzen
Adres	Communicatielaan 2 Terneuzen Postbus 269 4530 AG Terneuzen Publieksbalie Axel Markt 1 Axel Publieksbalie Oostburg 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 2013

2013 in vogelvlucht Van de bestuurder	05
Samen Bouwen aan De Organisatie	09
Samenwerking	13
Goed Wonen	19
Wonen & Zorg	25
Leefbaarheid	27
De kwaliteit van het woningbezit	30
Een duurzame toekomst	35
Financiële Continuïteit	36
Good Governance Verslag van de Raad van Commissarissen	41
Verklaring van de Raad van Commissarissen	48
Verklaring van de directeur/bestuurder	48
Kengetallen	49
JAARREKENING 2013	51
Balans	52
Winst- en verliesrekening	54
Kasstroomoverzicht	55
Algemene Toelichting	56
Overige gegevens	98
CONTROLEVERKLARING	

2013 in vogelvlucht

Met het jaarverslag dat voor u ligt, leggen wij verantwoording af aan onze belanghouders over de activiteiten, bestede middelen en behaalde resultaten.

Het jaarverslag bestaat uit vier onderdelen. Als eerste het verslag van de directeur/bestuurder. Hierin vindt u een korte terugblik op 2013 met de belangrijkste ontwikkelingen. Het tweede onderdeel is het volkshuisvestingsverslag. Daarin vindt u informatie over de zes prestatievelden uit het BBSH en een kleine vooruitblik naar 2014. Als derde treft u het verslag van de Raad van Commissarissen aan. Het laatste onderdeel is de jaarrekening. Hierin vindt u de financiële vertaling van alle activiteiten.

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.

Visie

Samen voor de sociale volkshuisvestelijk opgave in Zeeuws-Vlaanderen. De visie is gericht op een duurzame toekomst, waar betrokkenheid de basis is van samenwerking met alle belanghouders.

2013 was een spannend jaar met veel onzekerheden. De corporatiesector bevindt zich in een onrustige tijd. Een tijd waarin veel ontwikkelingen hebben plaatsgevonden en nog steeds plaatsvinden. Niet alleen de verschillende overheidsmaatregelen en incidenten binnen de corporatiesector, maar ook het stopzetten van het fusietraject zorgen ervoor dat we terugkijken op een turbulent jaar.

Naast alle aandacht voor de landelijke ontwikkelingen, is in 2013 ook veel aandacht besteed aan ontwikkelingen in de regio. Op een aantal punten ga ik kort in.

Nieuwe koers

Eind 2011 schreven de Zeeuws-Vlaamse corporaties een gezamenlijke strategische visie. In een gezamenlijke strategie werd een eerste aanzet gegeven tot intensievere samenwerking tussen Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In 2012 werd een onderzoek uitgevoerd naar de meerwaarde van een fusie. Het fusieverkenningstraject werd opgestart vanuit het gedeelde doel 'goed wonen in Zeeuws-Vlaanderen'. De intentie was om eind 2013 een definitief fusiebesluit te nemen. Gaande het fusietraject is echter gebleken dat de beide corporaties de fusie benaderden vanuit een verschillende invalshoek en bleek onvoldoende draagvlak om tot een fusie te besluiten. In augustus 2013 besloten de beide corporaties zelfstandig verder te gaan. Onze missie is hierdoor echter niet veranderd: mensen huisvesten in een prettige woning en een veilige woonomgeving.

Eind 2013 is een eerste aanzet gegeven voor het bepalen van de nieuwe koers. Met het opstellen van het concept-ondernemingsplan 2014-2017 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden', zetten we de koers uit voor de komende periode. Deze koers is gebaseerd op een analyse van de sterke en zwakke punten, in combinatie met kansen en bedreigingen. In het ondernemingsplan leggen we realistische ambities neer voor de komende periode, vertaald in een aantal speerpunten. Duurzaamheid is één van deze aandachtspunten waar onze organisatie veel aandacht aan zal besteden.

Het concept ondernemingsplan hebben we voorgelegd aan de verschillende belanghouders. De aanbevelingen nemen we zoveel mogelijk mee in het definitieve plan dat ik in het voorjaar 2014 verwacht vast te stellen.

Daarna zetten we de ambities om in concrete activiteiten en te behalen resultaten. De komende jaren concentreert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zich op deze activiteiten.

Samenwerking

Verder kenmerkt het jaar 2013 zich door intensieve samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties. Dit heeft geresulteerd in de oplevering van een wooncomplex in Oostburg, de officiële ingebruikname van een multifunctioneel centrum in Sas van Gent en de start van twee nieuwbouwprojecten in Breskens:

Wie recentelijk een bezoek gebracht heeft aan Oostburg, kan het niet ontgaan zijn; het Ledelplein is flink veranderd. Met man en macht is in 2013 gewerkt aan de bouw van de Burght. Een wooncomplex met 35 zorggeschikte appartementen, een recreatieruimte en zorgsteunpunt. In het overleg met Warmande is destijds niet gekeken naar oplossingen voor 'vandaag', maar vooral voor de toekomst. Rekening houdend met de scheiding van wonen en zorg en de trend dat ouderen steeds langer thuis in de eigen woning blijven wonen en de benodigde zorg (indien nodig) zelf inkopen. Warmande biedt de bewoners in dit complex en het naastgelegen complex 't Lam 24-uurs zorg.

Een ander voorbeeld van de intensieve samenwerking is het project De Statie in Sas van Gent. In De Statie zijn functies op het gebied van wonen, zorg, welzijn, sport en onderwijs gecombineerd. Naast een multifunctioneel centrum zijn 23 seniorenappartementen gerealiseerd met daarbij een zorginfrastructuur voor de Stichting Ouderen Kanaalzone (SOKA). De Statie is officieel geopend door minister Plasterk van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het programma rond de opening richtte zich op de uitdagingen in Sas van Gent. Het ging daarbij over welzijn, onderwijs, zorg en wonen en hoe samenwerkingsprojecten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, de gemeente en andere partners daar oplossingen voor bieden.

Verder zijn eind 2013 twee nieuwbouwprojecten in Breskens van start gegaan: de bouw van een multifunctioneel centrum in Ghistelkerke en een wooncomplex met 31 zorggeschikte appartementen, een activiteitenruimte en zorgsteunpunt aan de Burg. van Zuijstraet in Breskens.

In Sas van Gent werken we samen met Zeeuwse Gronden aan de voorbereidingen voor het realiseren van een woonvoorziening aan het Bolwerk.

Werkgebied

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is werkzaam in de regio Zeeuws-Vlaanderen. Wij verhuren en beheren hier een kleine 6.200 woningen. Ons werkgebied maakt deel uit van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Met een bevolkingsaantal van circa 107.000 mensen die verspreid over geheel Zeeuws-Vlaanderen wonen, kunnen we spreken van een groot, relatief dunbevolkt werkgebied. De regio heeft van oudsher meerdere identiteiten. Het westen en oosten zijn landelijke gebieden, het midden heeft veel industriële activiteiten. De streek kenmerkt zich door een hoge mate van vergrijzing en een hoog aandeel koopwoningen. Maar liefst 70 procent van de huishoudens woont in een koopwoning. Daarnaast krimpt de bevolking licht. Enerzijds doordat jongeren wegtrekken, anderzijds door een dalend geboorteaantal. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich uitspreidt over heel Nederland. In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een aantal experimenten gestart om oplossingen te vinden voor de problematiek die de bevolkingsdaling met zich meebrengt. In deze pilots wordt samengewerkt met lokaal betrokken partijen, zoals provincie, gemeenten, corporaties, bewonersorganisaties, zorg en welzijn. Woongoed

Zeeuws-Vlaanderen neemt deel aan een dergelijk pilotproject, Saam&, met als doel om leefbaarheid en voorzieningen in dorpen en kernen in Zeeuws-Vlaanderen te behouden. Deze pilot loopt tot eind 2015.

Daarnaast heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van de Provincie Zeeland en de Rijksoverheid in 2013 een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) verricht voor Zeeuws-Vlaanderen. De MKBA helpt de omvang van de (demografische) opgave te bepalen. Eén van de grootste problemen is de dreigende leegstand van woningen. Het woningoverschot loopt richting 2040 op en dwingt tot ingrijpende maatregelen. De verwachting is dat dit woningoverschot sterk geconcentreerd is in de minder geliefde buurten en straten. De leegstand in dergelijke buurten en straten kan oplopen tot 30 procent. De herstructurering van de woningvoorraad is financieel gezien de zwaarste opgave die de drie gemeenten van Zeeuws-Vlaanderen boven het hoofd hangt. In de conclusies van het MKBA wordt ervan uitgegaan dat 2/3 van de te slopen woningen gerealiseerd moet worden in de huursector en 1/3 in de particuliere sector. Ook is in alle varianten van het MKBA de nieuwbouw in de particuliere sector aanzienlijk groter dan in de huursector. Hieruit kunnen we concluderen dat een verschuiving plaatsvindt vanuit de huur- naar de koopsector en dat de sociale huursector aanzienlijk kleiner wordt. Volgens het MKBA krimpt de sociale huursector van de huidige 22 procent naar 16 procent in 2014. De Zeeuws-Vlaamse corporaties zetten echter vraagtekens bij de uitkomst van de MKBA. Om in te spelen op de verwachte krimp, gebruiken de corporaties een ander scenario. Daarbij loopt de vermindering van het aantal woningen mee met de vermindering van het aantal huishoudens. Hierdoor ontstaat een realistischer beeld dat periodiek getoetst wordt aan de werkelijke ontwikkelingen. Hiermee wordt voorkomen dat krimp wordt gestimuleerd door onvoldoende aanbod van sociale huurwoningen. Maar dat er iets moet gebeuren is ook de corporaties duidelijk. Daarvoor heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen in 2013 de strategische wensportefeuille opgesteld.

Wensportefeuille

De veranderingen in de bevolkingssamenstelling vragen om aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Door de krimp zijn minder woningen nodig en is meer variatie nodig in type woningen. Daarvoor is in 2013 de strategische wensportefeuille opgesteld. Hierin benoemen wij de gewenste samenstelling van de woningvoorraad tot 2030. De wensportefeuille is voorgelegd aan de drie gemeenten. In overleg met de gemeenten kijken wij in hoeverre de strategische wensportefeuille aansluit op de woonvisies van de gemeenten. Aan de hand van deze toetsing kan eventueel bijstelling plaatsvinden. Op basis van de regionale woonvisie van de gemeenten en de wensportefeuille hopen wij in 2014 nieuwe prestatieafspraken te kunnen maken met de gemeenten.

De transformatie van het huidige woningbezit naar de gewenste voorraad in 2030 vraagt de komende jaren een grote inspanning van onze organisatie. De komende jaren ligt de nadruk op het aanpassen, renoveren, verduurzamen, slopen en nieuwbouw van woningen. In 2013 hebben we 65 woningen gesloopt en zijn 35 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook in de bestaande voorraad heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen geïnvesteerd. Zo is ruim twaalf miljoen euro besteed aan onderhoud.

Financiële continuïteit

Al onze activiteiten vertalen zich uiteindelijk in cijfers. Cijfers voor tevredenheid, maar ook cijfers in financiële zin. Financiële continuïteit is een randvoorwaarde voor het realiseren van onze visie. Voor de begroting gaan we uit van minimaal een financieel neutrale en zo mogelijk een positieve kasstroom. We worden in onze middelen beperkt door onder andere de verhuurdersheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting. We sluiten 2013 af met een negatief resultaat van 180.000 euro. Dit negatief resultaat wordt in mindering gebracht op het vermogen.

Sinds 2012 waardeert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het bezit op basis van bedrijfswaarde. Voorheen vond de waardering plaats op basis van historische kostprijs. Op dit moment zijn verschillende waarderingsgrondslagen toegestaan: waardering op bedrijfswaarde, historische kostprijs of marktwaarde. Binnen de sector wordt de waardering op bedrijfswaarde momenteel het meest gebruikt. Deze waarderingswijze sluit aan bij de methodiek zoals die door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt gehanteerd.

De komende jaren moeten de corporaties grote financiële bijdragen leveren in het kader van de verhuurdersheffing, de saneringssteun en vennootschapsbelasting. Voor de komende vijf jaar heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voor deze drie posten een bedrag van 22 miljoen euro begroot. Natuurlijk blijven de effecten van deze overheidsmaatregelen niet uit. Het maakt dat we scherpe keuzes moeten maken en tijdig moeten bijsturen op de veranderende woningmarkt. Daar komt bij dat de steeds wijzigende regelgeving zorgt voor een hoge mate van onzekerheid. Dit vraagt om tijdig in te spelen op de ontwikkelingen en nieuwe regelgeving zodat we ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke taak kunnen blijven uitvoeren.

Tot slot

Mede namens de Raad van Commissarissen, bedank ik alle medewerkers en onze belanghouders voor hun inzet. Ook de komende jaren hoop ik dat wij samen met u kunnen werken aan een eigentijds Zeeuws-Vlaanderen. Een regio waar het in alle wijken, dorpen en kernen prettig en veilig wonen is.

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

Ralph van Dijk
Directeur/bestuurder
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

DE ORGANISATIE

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een maatschappelijk gedreven onderneming en wil maximaal maatschappelijk rendement behalen. Een deskundige en slagvaardige organisatie met goede, gemotiveerde medewerkers is dan erg belangrijk. Daarom investeren wij continu in de ontwikkeling van onze medewerkers, maar ook in goede informatievoorziening. Want organiseren blijft mensenwerk, de medewerkers zijn de belangrijkste succesfactor!

Tekenend voor 2013 is de onzekerheid over de verschillende overheidsmaatregelen en het stopzetten van het fusietraject. Deze roerige periode heeft zeker ook effect op de medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Zo is na een grondige analyse besloten een aantal tijdelijke contracten niet te verlengen of slechts deels te handhaven. Voor de afdeling Vastgoed betekent dit een behoorlijke verschuiving van taken en functies. In totaal zijn twaalf personele mutaties binnen deze afdeling doorgevoerd, enkele mutaties zijn van tijdelijke aard, andere zijn definitief.

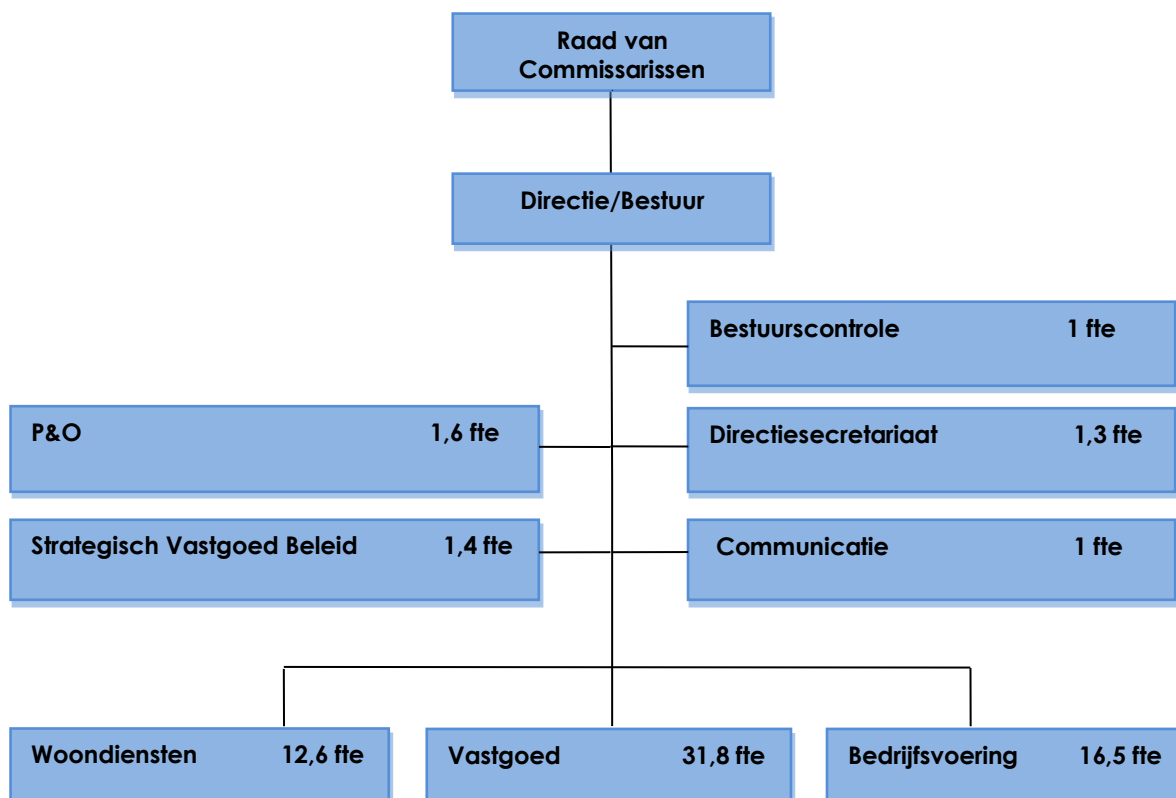
Algemeen

Onze organisatie heeft een tweelagige bestuurs- en toezichtstructuur met een directeur/bestuurder en een Raad van Commissarissen. De directeur/bestuurder is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaten. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

De werkorganisatie kent in 2013 de volgende afdelingen:

- Woondiensten
- Bedrijfsvoering
- Vastgoed

De staf ondersteunt en adviseert de organisatie. Tot de stafdiensten behoren: Bestuurscontrole, Directiesecretariaat, Personeel & Organisatie, Strategisch Vastgoed Beleid en Communicatie.



Per 31 december 2013 zijn 75 medewerkers in dienst bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, verdeeld over 68F,15 formatieplaatsen. Door langdurige afwezigheid van een medewerker is een uitzendkracht ingehuurd. Verder is voor de ontwikkeling van een nieuwbouwproject een projectontwikkelaar aangetrokken. Sinds maart 2011 wordt de bestuursfunctie op interim basis ingevuld. Hierdoor zijn de kosten voor externe ondersteuning hoger dan begroot.

Het percentage mannen bedraagt 62 procent tegen 38 procent vrouwen. De gemiddelde leeftijd bedraagt 49 jaar. Het dienstverband bedraagt gemiddeld 16,5 jaar.

Sinds 2012 vullen wij vacatures in op tijdelijke basis. In 2013 hebben wij geïnventariseerd wat de workload is in relatie tot de personele bezetting. Ook de indeling van de functies, werkdruk, toekomstverwachtingen, automatisering, efficiency en de mogelijke inzetbaarheid van medewerkers in een andere functie behoren tot het onderzoek. Aan de hand van het onderzoeksresultaat is besloten een aantal tijdelijke contracten niet te verlengen. Drie contracten lopen af in 2013. Zeven tijdelijke contracten zijn verlengd tot juli 2014.

Uit dienst getreden	
Medewerker Bedrijfsbureau/contractonderhoud	1,0 fte
Managementassistent Strategisch Vastgoed Beleid	0,4 fte
Woonconsulente	0,4 fte
Meewerkend voorman	1,0 fte
Managementassistent Bedrijfsvoering *	0,6 fte
Managementassistent Strategisch Voorraad Beheer *	0,8 fte

* per 1 januari 2014

In dienst getreden	
Managementassistent Strategisch Vastgoed Beheer	0,8 fte
Managementassistent Bedrijfsvoering	0,5 fte

Ontwikkeling organisatie

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. De organisatie is de laatste jaren op verschillende punten aangepast om de doelstellingen te behalen. Zo zijn opleidingen gevolgd en hebben interne verschuivingen plaatsgevonden.

Met iedere medewerker maken we afspraken en bespreken we de opleidingsbehoefte. De uitgaven voor opleidingen bedragen in 2013 68.072 euro.

Daarnaast hebben medewerkers recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De medewerker bepaalt zelf hoe, wanneer en waaraan hij het budget besteedt. Medewerkers van 55 jaar en ouder kunnen extra vrije tijd aankopen van dit budget. Van deze mogelijkheid hebben elf medewerkers gebruik gemaakt. Van het loopbaanontwikkelingsbudget is 17.099 euro besteed aan cursussen.

Stage beleid

Onze organisatie biedt studenten de mogelijkheid (werk)ervaring op te doen door stageplaatsen aan te bieden, veertien in totaal in 2013. De corporatie ziet het als haar maatschappelijke taak om stages te faciliteren die niet direct een win-winsituatie opleveren. Het betreft hier vooral stages voor (zeer) moeilijk lerende kinderen of jongeren die bijzondere aandacht verdienen.

Evenals alle andere Zeeuwse corporaties hebben we ons verbonden aan het convenant 'Bouwen aan vakmanschap'. Voor de uitvoering van dit convenant hebben we in 2013 de nieuwbouwprojecten de Burght in Oostburg en Goedertijt in Breskens aangewezen als leertraject.

Ziekteverzuim

Het beleid is primair gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. De doelstelling is een verzuimpercentage van maximaal vier procent. Het ziekteverzuimpercentage is ten opzichte van 2012 sterk gestegen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door langdurig zieken. In 2013 zijn acht medewerkers langdurig ziek, tegenover vijf in 2012. Ook het kortverzuim laat een sterke stijging zien. Dit wordt veroorzaakt door een stijging van het aantal ziektedagen, het aantal ziekmeldingen nam af ten opzichte van 2012. Omdat het percentage in 2013 oploopt tot meer dan vier procent is aanvullende actie ondernomen waarbij de focus ligt op de mogelijkheden en niet op de beperkingen van de medewerker.

Ziekteverzuimpercentage		
	2013	2012
Inclusief langdurig	6,41	4,18
Kort	2,47	1,51

Communicatie

De corporatie besteedt veel aandacht aan het tijdig, juist en volledig informeren van de in- en externe stakeholders. Het gaat daarbij om voorlichting en informatie over het beleid, activiteiten, dienstverlening, onderhoud, verkoop van woningen, herstructurering en alles wat verder speelt tussen de organisatie en de stakeholders. In 2013 is met de verschillende stakeholders veel gecommuniceerd over de onderwerpen fusie, ondernemingsplan en wensportefeuille.

Goede en tijdige informatie vraagt blijvend de aandacht. We zetten daarbij de volgende middelen in: de website, intranet, het 'WoongoeNieuws', diverse (nieuws)brieven, informatiebijeenkomsten, brochures en folders. In 2014 willen we de communicatie verder uitbouwen en de website zodanig inrichten dat we interactief kunnen communiceren met onze klanten en stakeholders.

Wat gaan we in 2014 doen?

Strategisch Human Resource is enerzijds gericht op het afstemmen van gedrag, kennis en ambities van de medewerkers, anderzijds op het bereiken van de doelstellingen. In 2012 zijn we gestart met het opstellen van het competentie management en is per functieprofiel de kerncompetentie en het gewenste niveau vastgesteld. In verband met het fusietraject hebben we in 2013 de uitrol van de vervolgstappen on hold gezet. In 2014 nemen we de onderdelen personeelsbeleid, competentie management, functie-differentiatie en prestatie management ter hand.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad behartigt enerzijds de belangen van de medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Anderzijds bewaakt de ondernemingsraad het organisatiebelang.

Samenstelling Ondernemingsraad:

De samenstelling van de ondernemingsraad van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is in 2013 als volgt:

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

Overleg

In 2013 heeft de ondernemingsraad zeventien maal vergaderd met de directeur-bestuurder. Formeel vindt de overlegvergadering met de bestuurder eenmaal per twee maanden plaats. Vanwege het fusieverkenningstraject is het overleg in 2013 geïntensiveerd. De verslagen van de overlegvergaderingen worden gepubliceerd op intranet. Daarnaast organiseert de ondernemingsraad bijeenkomst(en) om haar achterban te informeren.

Naast het overleg met de directeur-bestuurder heeft ondernemingsraad in 2013 zevenmaal overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. Tevens is intensief overleg gevoerd met de directie en ondernemingsraad van Clavis in verband met het fusieverkenningstraject.

De ondernemingsraad heeft in 2013 advies uitgebracht en/of instemming verleend over:

- Voorgenomen besluit intentieovereenkomst fusie
- Invoering werkkostenregeling
- Rookbeleid
- Benoeming directeur-bestuurder
- Ondernemingsplan.

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

SAMENWERKING

Samen Bouwen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil samen met haar klanten en publieke, maatschappelijke, welzijns- en onderwijsorganisaties bouwen aan een eigentijds Zeeuws-Vlaanderen. Een regio waar het in alle wijken, dorpen en kernen prettig en veilig wonen is. De opening in 2013 van het multifunctioneel centrum De Statie in Sas van Gent en de oplevering van het complex de Burght in Oostburg zijn het resultaat van intensieve samenwerking met verschillende partijen.

Voor de realisatie van onze doelstellingen, is intensieve samenwerking met stakeholders van groot belang. Hierbij maken wij 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. Het contact met een aantal belanghouders lichten we nader toe.

Gemeenten

Als het gaat om wonen en ruimtelijke ordening zijn de gemeenten onze partners. Wij hebben dan ook regelmatig overleg met de wethouders van de betreffende gemeenten over beleidszaken en op ambtelijk niveau over onder andere nieuwbouw en leefbaarheid.

Prestatieafspraken met de gemeenten zijn een belangrijk instrument voor het realiseren van de sociale woonopgave. In 2014 zetten we in op het maken van prestatieafspraken met de gemeenten op basis van de nog vast te stellen regionale woonvisie.

Bij de gemeente Sluis staat het project Aantrekkelijk Oostburg hoog op de agenda. Het doel van dit 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, Warmande, Rabobank West Zeeuws-Vlaanderen, de gemeente Sluis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Daarnaast werkt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen samen met de gemeente Sluis voor de realisatie van een multifunctioneel centrum in Breskens.

Met de gemeente Terneuzen is nauw samengewerkt voor de realisatie van het multifunctioneel centrum De Statie in Sas van Gent. De Statie is onderdeel van De Renaissance van Sas van Gent. Een initiatief van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om in nauwe samenwerking met de gemeente Terneuzen een kwaliteitsverbetering te realiseren in Sas van Gent. De Statie is in maart 2013 officieel geopend door Minister Plasterk.

Een ander project binnen de gemeente Terneuzen is het gezondheidscentrum in Axel, zie pagina 14.

Maatschappelijke organisaties

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen werkt samen met politie en maatschappelijke instellingen om bij te dragen aan een prettig woon- en leefklimaat in de regio. Zo hebben we regelmatig overleg met de stichting Hulst voor Elkaar, Porthos Sluis en Aanz in de gemeente Terneuzen. In het kader van de bestrijding van hennepeteelt hebben we in regionaal verband een convenant gesloten met alle belanghebbende partijen.

Jaarlijks evalueren wij de relatie met de verschillende maatschappelijke organisaties. De evaluatie van eind 2013 laat een positief beeld zien.

Zorg

Gezondheidscentrum Axel

Uit het programma Sociaal Beleid van de Provincie Zeeland komt het pilotproject Gezondheidscentrum Axel voort. Met verschillende aanbieders van gezondheids- en welzijnszorg onder één dak, biedt het project een unieke mogelijkheid om de zorg voor de inwoners van Axel dichtbij te houden. De totstandkoming van dit gezondheidscentrum wordt mede mogelijk gemaakt door subsidie van de Provincie Zeeland. Woongood Zeeuws-Vlaanderen is betrokken bij dit project als vastgoedontwikkelaar.

De Burght Oostburg

Sinds 2013 is de scheiding van wonen en zorg een feit. Een eerste project dat wij samen met Warmande hebben gerealiseerd volgens de nieuwe regelgeving is de Burght in Oostburg. Het complex bestaat uit 35 zorggeschikte appartementen inclusief recreatieruimte en zorgsteunpunt. Woongood Zeeuws-Vlaanderen verhuurt de appartementen. Warmande levert vanuit het zorgsteunpunt 24-uurs zorg aan de bewoners van de Burght en het naastgelegen 't Lam.

Saam&

Zorginstelling ZorgSaam en Woongood Zeeuws-Vlaanderen werken samen in het pilotproject Saam& om leefbaarheid en voorzieningen in de kernen in de regio te behouden. Dit doen zij in samenwerking met lokale organisaties en bewoners. De nadruk ligt op het faciliteren van langer thuis blijven wonen. Daarbij is ook samenwerking gezocht met andere pilots in de regio. Te weten de pilot Buurtgericht Werken van de Gemeente Sluis en de proeftuin Goed Leven van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. De pilot Saam& loopt tot eind 2015. Een eerste experiment vindt plaats in de kern Aardenburg.

Ouderenzorg

De corporaties in Zeeuws-Vlaanderen participeren in een overleggroep over de toekomst van ouderenzorg in Zeeuws-Vlaanderen. De overleggroep maakt afspraken over de spreiding van het aanbod zorggeschikte woningen en appartementen als gevolg van de extramuralisering.

Verder verkennen we met zorgleveranciers de mogelijkheid voor het realiseren van ouderenhuisvesting in Sint Jansteen en Kloosterzande.

Collega-corporaties

Fusieverkenning Woongood Zeeuws-Vlaanderen - Clavis

Eind 2011 schreven de Zeeuws-Vlaamse corporaties een gezamenlijke strategische visie. In die gezamenlijke strategie werd een eerste aanzet gegeven tot intensievere samenwerking tussen Clavis en Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Dit alles met het doel om de volkshuisvestelijke opgave in de regio zo adequaat mogelijk op te pakken. De intentie was om eind 2013 een definitief fusiebesluit te nemen. Gaande het fusietraject werd echter duidelijk dat er onvoldoende draagvlak is om tot een fusie te besluiten. Daarop zijn de fusiebesprekingen stopgezet.

Platform Zeeuws-Vlaanderen

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

Grensoverschrijdend Wonen

Samen met vier andere Zeeuwse- en Brabantse corporaties, Platform31, Aedes, Provincie Zeeland neemt onze organisatie deel aan het project 'Grensoverschrijdend wonen'. In 2013 is een experiment gestart om woningzoekenden uit de Belgische grensstreek te

huisvesten in Nederlandse huur- of koopwoningen in Zeeuws-Vlaanderen of Zuidwest-Brabant. Het project heeft een looptijd van drie jaar.

Aedes

Wij zijn lid van Aedes en hebben in 2013 aan verschillende overleg- en informatiebijeenkomsten van de brancheorganisatie deelgenomen, waaronder de directeurenkring Zeeland. Deze kring bestaat uit de directies van de Zeeuwse corporaties.

Matching

Woongoed 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 neemt de corporatie deel aan het Wooninvesteringsfonds (WIF).

Huurders/bewoners

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. Met uitzondering van de voorzitter, zijn alle leden huurder bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Met de Stichting Huurdersbelangen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin het overleg, de bevoegdheden en de financiële ondersteuning is geregeld. In 2013 heeft de SHB een financiële bijdrage ontvangen van 33.600 euro. Dit bedrag is inclusief de kosten voor de advisering van de huurdersvertegenwoordigers in het fusietraject. Naast een financiële bijdrage stelt de corporatie ook verschillende faciliteiten beschikbaar zodat de SHB zo goed mogelijk kan functioneren.

In 2013 heeft de bestuurder drie maal overleg gevoerd met de SHB. Hierbij zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Fusieverkenning
- Jaarlijkse huurverhoging
- Dienstverlening corporatie

Naast het reguliere overleg met de directie vindt ook regelmatig informeel overleg plaats met de manager Woondiensten. Verder is overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen over onder andere het fusietraject en de werving van nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen.

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 wij formeel twee bewonerscommissies:

- Bewonerscommissie Groot Axel in Axel
- Bewonerscommissie KWL in Oostburg.

Met deze bewonerscommissies hebben wij alleen contact op ad-hoc basis.

Advies bij nieuwbouwprojecten

Bij nieuwe projecten schakelt de organisatie de Woonadvies-commissie (WAC) in voor de advisering op technisch gebied. De WAC onderzoekt ook de tevredenheid van bewoners in complexen die recent zijn gebouwd. In 2013 is een tevredenheidsonderzoek afgerond onder de bewoners en medewerkers van een woonvoorziening van Zeeuwse Gronden. Het WAC heeft een aantal verbeterpunten onder onze aandacht gebracht.

Overige belanghouders

Maatschappelijke Adviesraad

De Maatschappelijke Adviesraad (MAR) 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 het 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 MAR is in 2013 vier keer in vergadering bijeen geweest.

Overzicht belanghouders	
Gemeenten	Gemeente Hulst Gemeente Terneuzen Gemeente Sluis
Zorg- en welzijn	ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen SVRZ Stichting Ouderenzorg Kanaalzone Stichting Trangel Het Gors Juvent Stichting Curamus Warmande Woonvoorziening De Okkernoot Stichting Zeeuwse Gronden Emergis
Welzijn- en maatschappelijk werk	Maatschappelijk Werk Zeeuws-Vlaanderen AanZ Leger des Heils Stichting Jeugd- en Jongerenwerk Stichting Welzijn West Zeeuws-Vlaanderen Hulst voor elkaar
Onderwijs + kinderopvang	Stichting openbaar voortgezet onderwijs Zeeuws-Vlaanderen Scholengroep Perspecto Scalda St. Confessioneel Basisonderwijs West Zeeuws-Vlaanderen St. Escalda scholen Zwincollege Oostburg Scholengroep ProBaZ St.Katholiek Onderwijs Hulst Zeldenrust-Steelantcollege Stichting Katholiek Voortgezet Onderwijs Hulst Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen Stichting Prokino
Huurders / bewoners	Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zvl. Stads- en dorpsraden Woonadviescommissie Ouderenbonden
Overige belanghouders	Maatschappelijke Adviesraad Min. BZK Centraal Fonds Volkshuisvesting Waarborgfonds Sociale Woningbouw Provincie Zeeland

Dienstverlening

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil zich onderscheiden door het bieden van kwaliteit. De corporatie conformeert zich aan de bedrijfstakcode woningcorporaties en is daarnaast 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 de deelnemende corporaties nog voldoen aan de kwaliteitseisen. De kwaliteitseisen van het KWH-Huurlabel bestaan uit zeven labelonderdelen. Jaarlijks verricht het KWH metingen om te beoordelen of onze dienstverlening voldoet aan de voorwaarden van het KWH-Huurlabel.

Resultaten per labelonderdeel:	
Woning zoeken	7.3
Woning betrekken	7.9
Bereikbaarheid	7.3
Huur opzeggen	8.1
Reparaties	8.2
Onderhoud	8.3
Klachten afhandeling	6.5

Met een gemiddelde van 7,7 mogen wij ons tot 2014 presenteren als gecertificeerde onderneming. Naar aanleiding van het resultaat besteden we in 2014 extra aandacht aan het onderdeel 'klachten afhandeling'.

Onze organisatie voert zelf ook een aantal kwaliteitsonderzoeken uit. Het resultaat per onderdeel:

Resultaten per onderdeel:	
Woningaanbieding	8.3
Reparatieverzoeken	8.6
Onderhoudsservice	8.8
Woningverbetering	9
Gemiddeld	8.7

Regionale Klachtenadviescommissie

Een goede klachtenafhandeling biedt ons de kans om de dienstverlening en de relatie met de huurders te verbeteren. Ondanks dat de medewerkers hun uiterste best doen om de huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn, kan het gebeuren dat een huurder een klacht heeft over de woning of de wijze waarop hij door de organisatie is behandeld. Vanzelfsprekend proberen we de klachten zo goed mogelijk op te lossen. Indien verschil van mening blijft bestaan dan kunnen huurders een klacht indienen bij de Regionale Klachtenadviescommissie. Deze onafhankelijke commissie is een initiatief van woonstichting Clavis, Woonstichting Hulst, Stichting de Zoutvliet en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De klachtenadviescommissie behandelt klachten en geschillen voor de corporaties en doet uitspraak in geschillen tussen huurder en verhuurder. De klachtenadviescommissie is in 2013 twee keer bijeen geweest om drie klachten te behandelen. De aard van de klachten zijn het verminderd woongenot tijdens renovatiewerkzaamheden, ernstig burenoverlast en een klacht over een huisuitzetting. De commissie heeft de partijen gehoord en vervolgens advies uitgebracht aan de bestuurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In de zaak van de huisuitzetting is de

commissie van mening dat de corporatie al het mogelijke heeft gedaan om huisuitzetting te voorkomen. In de zaak van de overlastsituatie heeft de commissie enkele aanbevelingen gedaan. In de kwestie over het verminderd woongenot door renovatiewerkzaamheden, is geconstateerd dat inderdaad sprake was van verminderd woongenot waarvoor een vergoeding op zijn plaats is. Het bestuur heeft het advies overgenomen.

Daarnaast zijn vier klachten ingediend bij de klachtencommissie, die door de organisatie zelf zijn opgelost.

Het reglement en het complete jaarverslag 2013 van de klachtenadviescommissie staat op de website.



De hoofddoelstelling van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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 die door hun inkomen of andere omstandigheden niet zelf in woonruimte kunnen voorzien. In 2013 en 2014 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens jaarlijks extra verhogen. In 2013 hebben we de toegestane huurverhogingsruimte volledig benut. Hierdoor beschikken we over meer middelen om onze volkshuisvestelijke opgave te blijven uitvoeren. Met deze maatregel willen we de verhuurdersheffing bekostigen en tevens het zogenaamde scheefwonen tegengaan en doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Verhuur

Huurbeleid

Het huurbeleid van de corporatie is erop gericht 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 de kwaliteit van de woningen willen verhogen. De koppeling prijs/kwaliteit is daarbij van groot belang. Deze koppeling zorgt tevens voor een differentiatie in de huurprijs. Bij mutatie verhogen we de huurprijs volgens het geldende huurbeleid tot minimaal 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Hiermee proberen we een verscheidenheid van aanbod te creëren op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt.

Per 1 juli 2013 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de huren van de woningen met gemiddeld 4,1 procent verhoogd. Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens jaarlijks extra verhogen. Het inflatiecijfer, 2,5 procent, is als basis genomen voor de huurverhoging. Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen is een extra huurverhoging toegestaan waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende inkomenscategorieën. Wij hebben in 2013 de toegestane huurverhogingsruimte volledig benut.

Inkomen	Huurverhoging
< € 33.614	4% (prijsinflatie + 1,5%)
> € 33.614 – 43.000	4,5% (prijsinflatie + 2%)
> € 43.000	6,5% (prijsinflatie + 4%)

274 huurders hebben bezwaar ingediend tegen de inkomens afhankelijke huurverhoging. Dit is een veelvoud van het aantal bezwaren in voorgaande jaren. De meeste mensen maken bezwaar omdat hun inkomen is gedaald, een wijziging van de gezinssamenstelling of principiële bezwaren tegen de maatregel. In geen enkel geval is de huurders in het gelijk gesteld door de Huurcommissie.

Wat gaan we in 2014 doen?

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

- woonlasten en energie;
- woon carrière;
- gevarieerd huurbeleid.

Wij 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.

De maximale huurverhogingspercentages voor gereguleerde huurwoningen per 1 juli 2014 zijn gelijk aan die van 2013. De verwachting is dat in 2015 de huursombenadering ingevoerd wordt waarbij de huurverhoging meer aansluit bij de kwaliteit van de woning, de leefomgeving en mutatiegraad.

Toewijzingsbeleid

Voor de verdeling van huurwoningen gelden Europese regels met betrekking tot het maximale verzamelinkomen per huishouden. Woningcorporaties moeten minimaal 90 procent van hun sociale huurwoningen verhuren aan mensen met een maximaal verzamel jaarinkomen tot 34.229 euro (prijspeil 2013). De Europese regels bieden ruimte om een klein deel (10 procent) van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een gezamenlijk inkomen van meer dan 34.229 euro. In 2013 is 96,2 procent van de sociale huurwoningen toegewezen aan mensen met een inkomen dat lager was dan 34.229 euro. Hiermee blijven we ruimschoots binnen de norm. Wel zorgt de controle van de inkomensgegevens voor een beduidend extra administratieve last. De organisatie heeft afspraken gemaakt met de accountant over het toepassen van de voorschriften.

94 procent van ons totale woningbezit heeft een huurprijs beneden 574 euro (norm 2013). Deze woningen wijzen we bij voorkeur toe aan onze primaire doelgroep. Voor woningen met een huur boven 681,02 euro per maand (huurtoeslaggrens 2013) 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 op 31 december 2013 bedraagt 1.269. Dit is iets minder dan de 1.462 woningzoekenden vorig jaar. In totaal zijn er 687 nieuwe verhuringen in 2013.

Wat gaan we in 2014 doen?

In 2014 start de organisatie een onderzoek naar een aangepast toewijzingsbeleid. Dit moet leiden tot een grotere transparantie en keuzevrijheid voor potentiële huurders.

Laatste kans- en herkansingsbeleid

Het laatste kansbeleid is erop gericht om uitzetting van huurders te voorkomen. Huurders die (in het verleden) huurschuld hebben opgebouwd of overlast veroorzaakten en daardoor buiten de boot dreigen te vallen, kunnen een beroep doen op het herkansingsbeleid. Onder bepaalde voorwaarden krijgen deze mensen een nieuwe kans. In een zogenaamd driehoekscontract wordt dan niet alleen de verhuur van de woning geregeld, maar ook de begeleiding van de huurder.

Mutaties

Een gezonde woningmarkt kent doorstroming. Een te hoge mutatiegraad kan echter een negatieve invloed hebben op de sociale cohesie van de wijk. Bovendien is een hoge mutatiegraad zakelijk gezien niet goed. Als gevolg van de ruime huurmarkt is de mutatiegraad bij onze corporatie traditioneel hoog.

In 2013 bedraagt de mutatiegraad van de woningen 11,60 procent ten opzichte van 12,51 procent in 2012. Inclusief opzeggingen van garageboxen bedraagt het percentage 11,54.

Aantal mutaties per gemeente	
Gemeente Hulst	137
Gemeente Sluis	282
Gemeente Terneuzen	305

Wat gaan we in 2014 doen?

Het beleid is erop gericht de mutatiegraad terug te brengen tot maximaal 10 procent. Om dit te realiseren, ondernemen we acties waardoor mensen langer in de woning blijven wonen, het woningaanbod niet groter wordt dan de vraag en het voor mensen aantrekkelijker wordt een woning van onze corporatie te huren. Buurtbeheer en de bevordering van de leefbaarheid zijn belangrijke middelen bij het voeren van een goed verhuurbeleid. Daarnaast voorziet het strategisch voorraadbeheerplan in de kwaliteitsverbetering 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 aantal nieuwe verhuringen bedraagt in 2013 687. In onderstaande tabellen een overzicht van de verhuringen conform de BBSH klassen.

Leeftijdscategorie t/m 19 jaar

Totaal verhuringen: 11

	Goedkoop	Met HS betaalbaar 1-2 pers.	Met HS betaalbaar ≥ 3 pers.	Middelduur betaalbaar	Duur
Eengezinswoningen		1			
HAT-woning	4				
Seniorenflat	3	1			
Seniorenwoning	2				
Multifunctionele woning					
Garage					
Totaal	9	2			

Leeftijdscategorie 20 tot 65 jaar

Totaal verhuringen: 500

	Goedkoop	Met HS betaalbaar 1-2 pers.	Met HS betaalbaar ≥ 3 pers.	Middelduur betaalbaar	Duur
Eengezinswoningen	2	235	42	45	
Eengezinsflat					1
HAT-woning	16	28			
Seniorenflat	25	11			
Seniorenwoning	18	69	1		
Multifunctionele woning		1		3	
Garage	3				
Overig					
Totaal	64	344	43	48	1

Leeftijdscategorie ≥ 65 jaar

Aantal verhuringen: 132

	Goedkoop	Met HS betaalbaar 1-2 pers.	Met HS betaalbaar ≥ 3 pers.	Middelduur betaalbaar	Duur
Eengezinswoningen		9			
HAT-woning		1			
Seniorenflat	7	45	3	15	

Seniorenwoning	5	36			
Multifunctionele woning		3	1	3	
Garage	4				
Totaal	16	94	4	18	

Leeftijdscategorie onbekend

Aantal verhuringen: 44

Dit betreffen verhuringen aan bijvoorbeeld (zorg)instellingen en woningen die (tijdelijk) gereserveerd zijn voor de gemeenten voor het huisvesten van statushouders/asielzoekers

	Goedkoop	Met HS betaalbaar 1-2 pers.	Met HS betaalbaar ≥ 3 pers.	Middelduur betaalbaar	Duur
Eengezinswoningen		12	1	4	
HAT-woning	1	6			
Seniorenflat	3	2		3	
Seniorenwoning		2			
Garage					
Maatschappelijk Vastgoed					8
Bedrijfsruimte	1				
Kantoor	1				
Totaal	6	22	1	7	8

Aantal nieuwe contracten bijzondere doelgroepen per gemeente:

	Hulst	Sluis	Terneuzen
Statushouder / asielzoeker	9	6	7
Verhuring via zorginstellingen			5
Woonbegeleidingcontract		7	18

Huurderving

De huurderving stijgt van 1.195.502 euro in 2012 naar 1.269.531 euro in 2013. De beïnvloedbare huurderving bedraagt 1,77 procent van de jaarhuur, tegen 1,64 procent in 2012. 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 bedraagt 2,09 procent van de jaarhuur, tegen 2,20 procent in 2012.

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. Onze medewerkers huurincasso benaderen huurders met een betalingsachterstand van twee maanden persoonlijk. Samen met de huurder zoeken zij naar een oplossing op maat. Het is duidelijk merkbaar dat huurders meer moeite hebben om aan hun maandelijkse verplichting te voldoen, maar door deze persoonlijke aandacht proberen we de achterstanden te minimaliseren.

De achterstand van zittende huurders bedraagt op 31 december 2013 0,82 procent van de bruto jaarhuur. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het afgelopen jaar (0,77 procent in 2012).

De corporatie boekt nooit huurachterstanden van huidige huurders af, met uitzondering van de WSNP-regeling (Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen). De huurachterstand van vertrokken bewoners wordt afgeboekt als blijkt dat inning geheel onmogelijk is geworden. In 2013 is een bedrag van 98.773 euro afgeboekt als oninbaar, te weten 24.490 euro huurachterstand en 74.283 euro mutatiekosten (tegen 71.102 euro in 2012).

Ondanks de inspanningen van de afdeling huurincasso zijn ontruimingën helaas niet te vermijden. In 2013 zijn 39 ontruimingën aangezegd, waarvan zeventien uitgevoerd. Niet alle ontruimingën houden verband met huurachterstand; één woning is ontruimd wegens slechte bewoning, drie wegens overlast en één wegens het aantreffen van een hennepkwekerij. Twee bewoners kozen ervoor de ontruiming niet af te wachten, maar leverden zelf de sleutel in.

Woonfraudebeleid

Woonfraude, zoals onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik, onderverhuur en over bewoning, geeft een negatieve impuls aan een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken. Woonfraude frustreert een rechtvaardige woonruimteverdeling doordat fraudeurs de wet overtreden en zich niet houden aan de regels voor woonruimteverdeling. Bovendien tast het illegale en anonieme karakter van doorverhuur de leefbaarheid aan. Het is vooral aan gemeenten en corporaties om woonfraude te voorkomen. Binnen het woningbezit van onze organisatie komt woonfraude slechts sporadisch voor. In voorkomende gevallen schrijven wij de huurders hierop aan.

Bij onrechtmatig gebruik van een woning voor drugsverkoop en/of het onderbrengen van een hennepkwekerij start de corporatie de procedure tot ontruiming. In de Provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeenten, politie, openbaar ministerie, nutsbedrijven en woningcorporaties. In dit convenant staan afspraken over omgang met de problematiek van hennepcultuur 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. Dit convenant is in 2013 geactualiseerd. Om aan te sluiten bij de politieregio's is het convenant uitgebreid met West-Brabant.

Verkoop

Verkoopbeleid

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. Hierbij kan het gaan om verkoop van woningen of de verkoop van vrije kavels.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen verkoopt woningen aan zittend huurders of bij mutatie aan derden, tegen de verkoopwaarde in vrije staat van oplevering. De verkoopprijs bedraagt minimaal 90 procent van de WOZ-waarde of gevalideerde taxatiewaarde. Om verkoopkansen te vergroten, experimenteren we met verkoop bevorderende maatregelen. Bijvoorbeeld het renoveren van woningen. Verder is het resultaat van het intensief benaderen van de Belgische markt zes verkopen.

Een bijzonder project in 2013 is het klushuizenprojecten in Oostburg, onderdeel van het masterplan Aantrekkelijk Oostburg. Woongood Zeeuws-Vlaanderen biedt samen met de gemeente Sluis drie woningen te koop aan tegen een aantrekkelijke verkoopprijs. Deze woningen moeten volgens een programma van eisen gerenoveerd worden en er geldt een zelfbewoningsplicht van drie jaar na afloop van de renovatie. Het doel van het project is tweeledig. Enerzijds het vlot trekken van de woningmarkt, anderzijds het tegen gaan van verpaupering.

De doelstelling is om jaarlijks 25 woningen uit het bestaand bezit te verkopen en vijf vrije kavels. Ondanks de crisis en de beperking van de financieringsmogelijkheden vallen de verkoopresultaten niet tegen:

Verkoop bestaand bezit:

Gemeente Terneuzen	7
Gemeente Sluis	13
Gemeente Hulst	4
Verkoop vrije kavels:	
Axel – Plan Buitenweg	1
Breskens- Roode Polder	4
Graauw	1

Wat gaan we in 2014 doen?

We verwachten in 2014 een licht herstel van de woningmarkt. Om in 2014 voldoende verkoopopbrengsten te realiseren, zetten we de verkoop bevorderende maatregelen voort en besteden onze medewerkers meer aandacht aan de presentatie van de verkoopwoningen.



Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voelt zich niet alleen verantwoordelijk voor mensen die door financiële omstandigheden niet zelfstandig in hun eigen woonruimte kunnen voorzien, maar voelt zich ook verantwoordelijk voor het huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag. We werken daarvoor nauw samen met partijen op het gebied van zorg en welzijn. De door het rijk ingezette scheiding van wonen en zorg, heeft ook gevolgen voor de woningcorporaties. Het vraagt om gerichte aanpassing van woningen in verband met de mogelijke zorgaanvraag. Tegelijkertijd hebben woningcorporaties en zorg-leveranciers steeds minder financiële ruimte. Dat vraagt dus dringend om nieuwe, creatieve oplossingen. Het resultaat van intensieve samenwerking met een zorgpartner is de oplevering van woonvoorziening de Burght in Oostburg. In het overleg met Warmande is destijds niet gekeken naar oplossingen voor 'vandaag', maar vooral voor de toekomst. De realisatie van de Burght in Oostburg en de start van het project Goedertijt in Breskens zijn een mooi voorbeeld van: samen bouwen aan de leefbaarheid voor ouderen in Zeeuws-Vlaanderen.

Senioren

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het liefst in hun huidige woning en als dat niet haalbaar is in dezelfde woonomgeving. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil aan deze wensen tegemoet komen. Door bijvoorbeeld het aanpassen van bestaande woningen of zich bij nieuwbouw te richten op levensloopbestendige woningen. Maar vooral door samen te werken met andere partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zorgaanbieders die zich richten op ouderen treden het meest op de voorgrond. Zij nemen in de nieuwbouwplannen veelal een belangrijke plaats in. De nieuwbouwplannen zijn in verschillende stadia van voorbereiding en uitvoering. Voor alle informatie hierover zie pagina 33. Naast overleg over nieuw te realiseren complexen, is ook overleg gevoerd over de verbouwing van drie appartementen naar PG-woningen in IJzendijke en de uitbreiding van het bestaande complex Coensdike in Aardenburg met twee groepswoningen.

Andere bijzonder groepen

Voor het huisvesten van kwetsbare groepen in Zeeuws-Vlaanderen voelen wij ons eerstverantwoordelijk. Het betreft mensen met lichamelijke en verstandelijke beperkingen, (ex-) psychiatrische 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, investeren we in het realiseren van goede voorzieningen. Daarnaast maken we afspraken met de verschillende zorgverleners over de koppeling van wonen en begeleiding. 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 een overeenkomst verdelen we de werkzaamheden voor de huisvesting, de begeleiding en de interactie met de woonomgeving en regelen we de informatie-uitwisseling over bewoning.

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

Organisatie	Doelgroep	Activiteiten
St. Tragel	Mensen met verstandelijke beperking	Tragel huurt diverse complexen en woningen verspreid over heel Zeeuws-Vlaanderen. Ook huurt deze organisatie een winkel in Oostburg voor dagbesteding
De Okkernoot	Mensen met verstandelijke	In twee complexen zijn de organisatie en hun cliënten ondergebracht. Ook huurt De

	beperking	Okkernoot een aantal woningen in Breskens en Schoondijke.
Emergis	Begeleid wonen	In twee complexen 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.
Juvent	Begeleid wonen	Juvent huurt een aantal woningen in Axel en één in Sint Jansteen.
Zeeuwse Gronden	Begeleid wonen	Stichting Wonen en Psychiatrie huurt 9 van de 12 appartementen in het complex aan de Bijloke-sstraat. Dit complex is uitsluitend in gebruik voor cliënten van St. Wonen en Psychiatrie. De overige 3 appartementen huren cliënten onder eigen naam, met een begeleidings-contract.
Leger des Heils		Leger des Heils huurt woningen in Philippine en Sas van Gent voor cliënten.

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. Huurders dienen aanvragen voor dergelijke woningaanpassingen rechtstreeks in bij de desbetreffende gemeente. Om de woningaanpassingen op basis van de WMO zo efficiënt mogelijk te laten verlopen voor onze huurders vindt in 2014 afstemming plaats met de drie gemeenten. Het uitgangspunt is dat iedereen kan meedoen in de maatschappij, ook mensen met een beperking.

Statushouders

In 2013 verhuurt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 22 woningen aan statushouders.

Gemeente Hulst	9
Gemeente Sluis	6
Gemeente Terneuzen	7

De doelstelling is 24 toewijzingen per jaar. We werken mee aan de opgave die door het rijk is gesteld aan de gemeenten. Helaas blijkt in de praktijk dat het aantal aanvragen achterblijven. De reden hiervoor is de ligging van het gebied in de periferie.

De doelstelling van het leefbaarheidbeleid is een prettige en veilige woon- en leefomgeving voor de huurders. Woongood Zeeuws-Vlaanderen realiseert dit door middel van investeringen in maatschappelijk vastgoed, door bijdragen op het gebied van leefbaarheid en speelvoorzieningen en door de inzet van medewerkers. Wij richten ons primair op de directe woonomgeving en het directe woon- en leefklimaat van de woongebouwen en complexen in eigendom.

In totaal investeren we in 2013 257.655 euro in het verbeteren van de leefbaarheid (inclusief de kosten voor de drie wijkbeheerders en de medewerker huurincasso).

	2013
Leefbaarheidsfonds	11.612
Leefbaarheid wijken	3.487
Beschikbaar stellen woon- niet woonruimte	306
Buurtbemiddeling	30.470
Wijkbeheerders + medewerker huurincasso	211.780
	257.655

Leefbaarheidsfonds

Onze corporatie ondersteunt lokale initiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Hiervoor hebben we een budget beschikbaar van 25.000 euro. Ondersteuning van voorzieningen die de leefbaarheid in een dorp of buurt structureel versterken genieten de voorkeur. Een greep uit activiteiten die, mede door een bijdrage uit dit budget, mogelijk zijn gemaakt:

- Ouderenactiviteiten
- Kinderspeeldagen
- Heropening dorpscentrum
- Onderhoud kruidentuin
- Dorpsfeesten
- Aanleg vissteigers
- Ondersteuning kinderboerderijen
- Opschoondag
- Plaatsen seniorenbankjes

Daarnaast reserveren wij jaarlijks een bedrag voor hulp aan slachtoffers van (natuur)rampen, waar ook ter wereld. In 2013 doneren wij een bedrag van 5.000 euro voor hulp aan de Filippijnen waar miljoenen mensen slachtoffer zijn geworden van een verwoestende tyfoon.

Leefbaarheid wijken

Mensen verbinden (sociale cohesie)

Alleen door mensen te verbinden worden buurten en wijken schoner, veiliger en socialer. Wij geven hier inhoud aan door het stimuleren van activiteiten die het initiatief zijn van de mensen zelf. De wijkbeheerders ondersteunen en begeleiden deze activiteiten.

Overlast

Woongood Zeeuws-Vlaanderen voelt zich verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast binnen de woningen, woongebouwen en terreinen van de corporatie. Huurders zijn echter eerstverantwoordelijk in het voorkomen van overlast. De woonconsulenten en wijkbeheerders spreken de bewoners actief aan op hun gedrag. Zo gauw het op zaken van openbare orde aankomt, voelen wij ons niet eerstverantwoordelijk en zijn andere

partijen aan zet. Wel voeren wij regelmatig overleg met verschillende instanties over het voorkomen van overlastsituaties en financiële problemen. De wijkbeheerders vervullen niet alleen een actief signalerende en doorverwijzende rol, maar indien mogelijk ook een bemiddelende rol. In 2013 is een interne meldcode opgesteld voor huiselijk geweld en kindermishandeling. De code helpt medewerkers goed te reageren bij vermoedens van geweld in huiselijke kring.

Openbare ruimte

De verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte en het openbaar groen ligt bij de gemeenten. 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 voorbereiding voor het herinrichten van het terrein aan de Singel in Westdorpe waar 24 woningen zijn gesloopt. In Oostburg is inmiddels het terrein van de gesloopte woningen aan de Van Ostadestraat heringericht als parkje.

Veiligheid

We vinden het belangrijk dat onze klanten zich in en rondom hun woningen veilig voelen. De 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. Een goede samenwerking tussen de verschillende partijen is bepalend voor het succes. Ter bescherming van de eigen medewerkers zijn afspraken vastgelegd in het convenant Veilige Publieke Taak van de Provincie Zeeland.

Dorps- en wijkvisies

Als verhuurder van ongeveer 6.200 woningen in veertig veelal kleine kernen, is het voor onze corporatie van belang dat mensen met plezier in deze kernen wonen. Niet alleen omdat dit de verhuurbaarheid van de woningen ten goede komt, maar vooral om de leefbaarheid in de kernen te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Wij constateren dat het voorzieningenniveau in de kleine kernen onder druk staat en voorzien ook niet dat dit de komende decennia zal verbeteren. Om hier beter op in te kunnen spelen, zijn we in 2012 gestart met het ontwikkelen van wijk- en dorpsvisies. Uit de eerste pilotprojecten blijkt echter dat de aansluiting tussen leefbaarheid en woonportefeuille onvoldoende is. Begin 2014 is daarom een gewijzigd plan van aanpak opgesteld om de aansluiting tussen leefbaarheid en woonportefeuille te bewerkstelligen. De uitwerking van het plan van aanpak ressorteert onder de afdeling Woondiensten.

Buurtbemiddeling

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling in de gemeenten Terneuzen en Hulst. Buurtbemiddeling helpt burens bij het zoeken naar een oplossing van hun conflict. Het gaat veelal om stank, geluidsoverlast, slecht tuinonderhoud en afval dat rondslingert. In de meeste gevallen worden bewoners door wijkbeheerders of de politie geattendeerd op buurtbemiddeling. In 2013 heeft Buurtbemiddeling in totaal 210 buurtbemiddelingstrajecten in behandeling genomen gelopen, waarvan 50 huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het percentage geslaagde bemiddelingen ligt op 75.

Wijkbeheerders en medewerker huurincasso

De organisatie heeft drie wijkbeheerders in dienst die vooral belast zijn met het ondersteunen en begeleiden van leefbaarheid activiteiten, 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 budgetbeheer.

Overige thema's

Op andere taakvelden zijn andere partijen eerst verantwoordelijk. 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 (maatschappelijk) vastgoed, het organiseren van diensten of door middel van een financiële bijdrage. Enkele voorbeelden zijn onderwijs- en welzijnsvoorzieningen. Onze rol beperkt zich tot het bouwen van het vastgoed, waarbij een sluitende exploitatie het uitgangspunt is.

Wat gaan we in 2014 doen?

Centraal in de visie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen staat het woon- en leefgenot van de huidige en toekomstige huurders. We willen een goede dienstverlener zijn met aantrekkelijke woondiensten en woonproducten. Om optimaal resultaat te behalen is het van belang de huurders te betrekken bij het ontwikkelen en verbeteren van de woonproducten en dienstverlening. Dit wordt in 2014 vorm gegeven.



DE KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

Woongood Zeeuws-Vlaanderen wil de huurders kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen bieden. Het onderhoudsbeleid is erop gericht de woningen in een goede technische staat te houden.

Een groot deel van onze woningvoorraad bestaat uit kwalitatief goede eengezinswoningen. Door de veranderingen in de bevolkingssamenstelling in de komende decennia moet ook de woningvoorraad hierop aangepast worden. Daarvoor is in 2013 de wensportefeuille opgesteld met de horizon op 2030. Hierin benoemen we de gewenste samenstelling van de woningvoorraad in 2030. Door de krimp zijn minder woningen nodig en is meer variatie nodig in het type woningen. De transformatie van de huidige voorraad naar de gewenste voorraad in 2030 heeft de grote opgave waarvoor de corporatie zich geplaatst ziet. De komende jaren ligt de nadruk dan ook op het aanpassen, renoveren, slopen en nieuw bouwen van woningen.

Het woningbezit

Naast de huurwoningen exploiteren we ook een aantal bijzondere wooneenheden, maatschappelijk vastgoed en commerciële ruimten. Een overzicht van het totale bezit is hieronder weergegeven:

	2013
Huurwoningen	6.119
Overige woonegelegenheden	84
Garages	96
Bedrijfsruimtes/winkels	4
Maatschappelijk vastgoed	22
Overig bezit (onder andere parkeerplaatsen en ketelhuizen)	15

Verdeling woningen naar huurklasse. Het betreft hier de woningen exclusief de bijzondere wooneenheden.

	Totaal	Gemeente Hulst	Gemeente Sluis	Gemeente Terneuzen
Goedkoop	1.368	273	608	487
middelduur	4.345	811	1.665	1.869
Duur	406	41	164	201
Totaal	6.119	1.125	2.437	2.557

Van de woningvoorraad behoort 29,7 procent tot de categorie goedkoop en 64,1 procent tot de categorie betaalbaar. In de categorieën middelduur en duur is de verdeling respectievelijk 5,6 procent en 0,6 procent.

94 procent van het totale woningbezit heeft een huurprijs beneden 574 euro (norm 2013). Deze woningen wijzen we bij voorkeur toe aan de primaire doelgroep.

Onderhoud

Het onderhoud van onze woningvoorraad is erop gericht de woningen in een goede technische staat te houden. Het strategisch voorraadbeheer en het programma van eisen onderhoudsbeleid stelt hiervoor de normen.

Nieuwbouw en verkoop zijn de meest ingrijpende aanpassingen, maar ze vormen maar een beperkt aandeel in de woningvoorraad. Belangrijker is om de bestaande woningvoorraad kwalitatief op een goed peil te houden.

De onderhoudslasten bedragen in 2013 12.085.000 euro tegen 12.704.000 euro in 2012. (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 aan de woningen is uitgesplitst in:

- **Dagelijks onderhoud**
Deze kosten bestaan uit mutatieonderhoud, reparatieverzoeken, buitenschilderwerk, contractonderhoud en kort cyclisch (< 15 jaar) planmatig onderhoud.
- **Groot onderhoud**
Deze kosten bestaan uit het planmatig onderhoud lang cyclisch > 15 jaar, o.a. cv-ketels, gevels, aanrechten, dakramen, kozijnen, deuren en liftinstallaties.
- **Renovatie** (in het kader van strategisch voorraadbeheer)
De renovaties zijn gericht op het kwalitatief verbeteren van de woning op de aspecten brandveiligheid, inbraakwerendheid, toegankelijkheid, comfort-verbetering en warmte-isolatie.

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

TOTAAL ONDERHOUDSKOSTEN		
	2013	2012
Dagelijks onderhoud	3.394.000	4.296.000
Groot onderhoud	4.501.000	3.708.000
Strategisch voorraadbeheer	4.190.000	4.700.000

Dagelijks onderhoud		
	Begroot 2013	Werkelijk
Dagelijks onderhoud	3.543.000	3.394.502
Specificatie:		
Klachtenonderhoud	1.756.000	1.612.199
Buitenschilderwerk	635.000	563.889
Onderhoud CV	617.000	634.130
Liftonderhoud	57.000	50.757
Mutatieonderhoud	459.000	516.819
Planmatig onderhoud	10.000	11.315
Onderhoud garages	0	5.393

	2013	2012
Aantal woningen	6.273	6.189
Kosten per vhe	541	694

Mutatieonderhoud

	2013	2012
Mutatieonderhoud	517.000	598.000
Aantal mutaties	601	654
Kosten per mutatie	860	915

Grootonderhoud				
	Begroot 2013	Kosten 2013	Overhe- ving 2014	Resultaat
Groot onderhoud	5.612.000	4.501.000	180.000	931.000
Specificatie:				
Cv-ketels/radiatoren	914.000	727.000	28.000	159.000
Kozijnen/deuren	2.342.000	2.088.000	3.000	251.000
Aanrechten	1.007.000	602.000	61.000	344.000
Overige werkzaamheden	1.349.000	1.084.000	88.000	177.000

Het positieve saldo van 931.000 euro ontstaat door onder ander het BTW-voordeel, lagere inschrijvingen en het doorschuiven van een aantal SVB-projecten.

Renovatie

	2013	2012
Strategisch voorraadbeleid	4.190.000	4.700.000
Aantal woningen	230	237

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 het budget 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 mutaties 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
- Duurzaamheid

Onderhoudsmanagement derden

Naast het onderhoud aan het eigen woningbezit voeren we het onderhoudsmanagement uit 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 reparatieverzoeken 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.

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. Nagenoeg alle nieuwbouw huurwoningen zijn bedoeld voor deze doelgroepen. Woongood Zeeuws-Vlaanderen bouwt op vrijkomende locaties ook woningen voor de verkoop. Gezien de huidige marktsituatie zijn we terughoudend met de bouw van woningen voor de verkoop. Daarnaast werken we aan maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, gemeenschaps- en zorgcentra.

Overzicht projecten gemeente Hulst

Gemeente Hulst	Project	Inhoud	Status
Graauw	Nieuw bestemmingsplan	Verkoop 16 kavels	4 kavels verkocht.
Lamswaarde	Herstructurering Achterstraat	Verkoop 5- 10 kavels	1 kavel verkocht
Clinge	Vermeerplein	16 senioren-woningen	Dit project is on hold gezet in afwachting van de op te stellen portefeuillestrategie.
Clinge	Molenstraat	Verkoop kavels	Een blok van twee woningen zijn geoormerkt voor sloop. Eén woning is nog bewoond.
Sint Jansteen	Rabobank	Woonzorgcomplex	Dit project is on hold gezet in afwachting van de op te stellen portefeuillestrategie.

Overzicht projecten gemeente Sluis

Gemeente Sluis	Project	Inhoud	Status
Breskens	Roode Polder	Verkoop: 28 kavels 7 vrijstaande won. 24 2^1 kapwon.	24 kavels verkocht
Breskens	Mfc	2 basisscholen Dorpshuis Bibliotheek Gymzaal Kinderopvang GGD	Bouw gestart in 2013, oplevering in 2014.
Breskens	Goedertijt	31 zorggeschikte appartementen+ zorginfrastructuur	Start bouw 2013, oplevering 2014.
Oostburg	De Burght	35 zorggeschikte appartementen + zorginfrastructuur	Start bouw 2013 en opgeleverd in 2013.
Oostburg	Finlandwijk-Q.v.Uffordweg	Herontwikkeling 24 woningen incl. 3 particulier	Start 2015

Overzicht projecten gemeente Terneuzen

Gemeente Terneuzen	Project	Inhoud	Status
Westdorpe	Singel	Sloop 20 woningen	Voltooid in 2013.
Axel	Gezondheids-Centrum	Gezondheids-centrum	Vorbereidingsfase. Start bouw 2014.
Axel	Buitenweg fase 1	19 kavels	12 kavels verkocht
	Buitenweg Fase 2	Nader te bezien	Oriëntatiefase, wordt meegenomen in samenhang centrumvisie Axel
Philippine	Wozoco	Nader te bezien	Stopgezet.
Sas van Gent	Bolwerk	Woonvoorziening 12 huurappartementen	Vorbereidingsfase. Start bouw 2014
Sas van Gent	Mfc De Statie	23 senioren app. MFC	Opgeleverd december 2012 Opgeleverd in 2013
Sas van Gent	Witte Wijk	Herontwikkeling	
Zaamslag	Plan Molenhof	8 patiowon. 10 2 ¹ kap	7 patiowoningen verkocht 2 verkocht en 2 in verhuur genomen
Zuiddorpe	Lindenhof	Verkoop kavels	Ontwikkelingsfase. In 2012 is een verkavelingsstudie opgesteld. De verkoop is gestart in 2013. Nog geen verkoopresultaten geboekt.



EEN DUURZAME TOEKOMST

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wil samen met haar stakeholders bouwen aan een duurzame toekomst. Niet alleen rekening houden met het hier en nu, maar ook met toekomstige generaties. Het beleid van onze organisatie is gericht op optimale zorgvuldigheid ten aanzien van het milieu en energiebesparing om de woonlasten van de huurders te beperken.

Het uitgangspunt voor het beleid rond duurzaam bouwen en zuinig energieverbruik is de afspraak die de brancheorganisatie gemaakt heeft met het Rijk, het zogenaamde 'Antwoord aan de samenleving'. Hierin is aangegeven de komende jaren fors te investeren in besparing op het energieverbruik. Dit moet in de periode van 2008 tot 2018 leiden tot een daling van 20 procent van het gasverbruik en een reductie van de CO₂-uitstoot.

Wij leveren een actieve bijdrage aan het terugdringen van het gasverbruik in de bestaande woningvoorraad. Zo brengen we energiebesparende voorzieningen aan zoals vloer-, gevel- en kapisolatie, isolerende beglazing en het plaatsen van Hr-ketels. Verder informeren we de bewoners regelmatig over het besparen van energie en het feit dat huurders zelf invloed hebben op de hoogte van de energierekening om zo de woonlasten te beperken.

In 2010 hebben we de energielabels van het woningbezit in kaart gebracht. Gemiddeld komt het woningbezit in 2013 uit op label D. De labels dienen als input voor het nemen van investeringsbeslissingen op het gebied van energiebesparing.

Bij nieuwbouw gebruiken we standaard FSC-hout. Kozijnvervanging in bestaande bouw voert de corporatie uit in hout of kunststof volgens FSC- of Hergebruikgarantie.

Daarnaast gaan we zorgvuldig om met de verwerking van diverse afvalstromen. Niet alleen tijdens bouw- of renovatiewerkzaamheden, maar ook binnen de organisatie zelf.

Wat gaan we in 2014 doen?

Duurzaamheid uit zich niet alleen binnen de woningvoorraad, maar in de gehele bedrijfsvoering en organisatie. In 2014 stellen we een duurzaamheidsbeleid op en onderzoeken we de mogelijkheden voor het toepassen van innovatieve energiebesparende maatregelen.

FINANCIELE CONTINUITEIT

Het financieel beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is gericht op het waarborgen van de (financiële) continuïteit op lange termijn, zodat de corporatie haar volkshuisvestelijke taken ook in de toekomst uit kan blijven voeren.

Sinds 2013 vindt de waardering van de materiële vaste activa plaats tegen reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Met deze waarderingswijze wordt aangesloten bij de waarderings-methodiek zoals die door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting wordt gehanteerd. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting toetst jaarlijks of de corporatie financieel gezond is en of de plannen passen bij de vermogenspositie.

De wijziging in berekeningsmethodiek zorgt in 2013 voor extra administratieve belasting van de afdeling Bedrijfsvoering. Daarnaast zorgen de verschillende overheidsmaatregelen voor financiële onzekerheid. De organisatie wordt beperkt in haar middelen door onder andere de verhuurdersheffing en de saneringsteun. Hierdoor wordt de ruimte voor nieuwe initiatieven in ieder geval tot 2017 gelimiteerd. Voor de begroting gaan we uit van minimaal een financieel neutrale en zo mogelijk positieve kasstroom.

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 twintig procent.

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.

Maatschappelijke investeringen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een maatschappelijke onderneming. Het doel van onze 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 betekent voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verliesgevend investeren. 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	2014	4,1 %
- Huurstijging	2015 en later	2,0 %
- Huurderving	2014 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 233,1 miljoen euro. De disconteringsvoet is berekend op 5,25 procent. De vermogenskostenvoet bedraagt vanaf 4,5 procent. De waardering van het sociale vastgoed is weergegeven tegen bedrijfswaarde en van het commerciële vastgoed tegen actuele waarde.

Financiële meerjarenprognose 2014 – 2018

De verwachting is dat onze algemene bedrijfsreserve in de komende jaren zal toenemen op basis van waardering tegen actuele waarde. Dit heeft onder andere te maken met nieuwbouwprojecten die in exploitatie worden genomen.

In 2018 bedraagt de solvabiliteit ongeveer 46 procent.

De liquiditeit is berekend door de vlottende activa te delen door de kortlopende schulden (current ratio). Voor 2014 is deze ratio berekend op 0,58 procent. De norm van 1,0 procent wordt niet gehaald. De verwachting is dat in de jaren 2015 tot en met 2017 de liquiditeit boven deze norm blijft en in 2018 weer onder de norm komt.

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

Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Financiële kengetallen (in %)						
Solvabiliteit	50 %	50 %	51 %	52 %	50 %	46 %
Current ratio	0,72	0,58	1,15	1,15	1,14	0,50
Rentabiliteit eigen vermogen	1,32	- 4,40	-2,11	-2,66	-4,32	-6,69
Rentabiliteit totaal vermogen	0,53	-2,19	-1,07	-1,36	-2,14	-3,05
Ontwikkeling vermogenspositie (x € 1.000)						
Weerstandvermogen	133.208	132.225	138.100	141.190	141.230	138.630

Treasurycommissie

De treasurycommissie heeft als taak het voorbereiden en uitvoeren van het treasurybeleid en het adviseren van de Raad van Commissarissen. Van 2010 tot en met 2012 vormden we samen met collega corporatie Clavis één treasurycommissie. Sinds de beëindiging van de fusie vormen beide corporaties ieder zelfstandig een treasurycommissie. Deze commissie bestaat uit drie leden, te weten de bestuurder, de manager Financiën, de bestuurscontroller, eventueel aangevuld met een extern deskundige.

De werkzaamheden van de commissie liggen verankerd in het treasurystatuut. De commissie is in 2013 één keer bijeen geweest op 18 december 2013. In deze vergadering is gesproken over:

Overzicht transacties 2013

- Renteaanpassing voor totaal 3,8 miljoen euro. Het nieuwe percentage bedraagt gemiddeld 2,7 procent, voorheen 4,8 procent. De gemiddelde looptijd bedraagt zeventien jaar (was tien jaar).
- Aanpassing van renteopslag voor een totaalbedrag van 5,5 miljoen euro. Het nieuwe rentepercentage bedraagt 0,16 procent (was 0,10 procent). Looptijd twee jaar.
- Aflossing voor een totaalbedrag van 3,7 miljoen euro.
- Herfinanciering voor een bedrag van 6 miljoen euro. Het percentage bedraagt nieuw 0,60 procent, voorheen 2,2 procent. De looptijd van zowel de oude als de nieuwe lening van twee jaar.

Planning conversie en renteaanpassing in 2014

In 2014 lopen vier leningen af. Dit zijn vier gelijksoortige leningen, zogenaamde rolloverleningen met een totaalbedrag van 14,5 miljoen euro.

Op basis van de bijgevoegde liquiditeitsbegroting, ingeplande nieuwbouwkosten en rekening houdend met de hiervoor genoemde aflossing, is een bedrag nodig van circa 21 miljoen euro aan nieuwe leningen. Dit bedrag zal gefinancierd worden door leningen met een vaste rentevoet. De looptijd wordt bepaald op de vervalkalender van de leningenportefeuille. We verwachten niet dat de rente het komend jaar sterk zal stijgen. We nemen nu dan ook nog geen maatregelen om het renterisico vooraf in te dekken.

Derivaten

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft één echte derivaat. Deze is afgesloten door de toenmalige AWZV (een van de rechtsvoorgangers) en loopt af in december 2014.

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 geactualiseerde treasurystatuut is door het bestuur vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in de vergadering van 17 februari 2014.

Beheersing renterisico's

Het beleid hierin is om een zodanige vervalkalender te creëren dat per jaar niet meer dan 10 procent van het lange vreemde vermogen geherfinancierd moet worden, dan wel voor rente-conversie in aanmerking komt. In het verleden zijn door het ministerie voorwaarden gesteld bij herfinanciering van rijksleningen. Hierdoor is ons voornemen niet helemaal uitvoerbaar.

Maatschappelijk rendement

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

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

Wij zijn in 2013 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen is ingebracht bedraagt 1,3 miljoen euro. Woongood Zeeuws-Vlaanderen is een stille vennoot die geen beherende activiteiten uitvoert.

Cijfers Casa Confetti 2013:

Eigen vermogen	17,3 miljoen
Balanstotaal	18,6 miljoen
Inbreng certificaten	24,7 miljoen
Activa	16,9 miljoen

Het geprognostiseerde rendement bedraagt 3% voor de eerste 20 jaar (tot 2030) en daarna 6,5% op basis van een 50-jarige exploitatie.

Interne risicobeheersing- en controlesystemen

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. In 2013 hebben we het risico-managementsysteem geïmplementeerd 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. Hieronder zijn enkele voorbeelden beschreven van de risico's waarmee de organisatie te maken heeft. Per kwartaal worden de risico's nader bijgesteld.

Strategische risico's

Het werkgebied van de corporatie behoort tot één van de 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. Kasstromen komen steeds meer onder druk te staan. Een goede liquiditeitsbewaking wordt daarom steeds belangrijker. Wij stellen jaarlijks de (meerjaren-)begroting en de liquiditeitsprognose op. Zo nodig stellen we de investeringsbeslissingen en kostenposten bij en vindt toetsing plaats aan onze intern vastgestelde minimale solvabiliteitseis. Daarnaast volgt de organisatie 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.

Om de organisatie te besturen beschikt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen over een groot scala aan planning- en controle-instrumenten. Daarnaast hebben we per 1 oktober 2012 de functie bestuurscontroller ingevuld. De bestuurscontroller speelt een belangrijke rol in het beoordelen en toetsen van interne risicobeheersings- en controlesystemen.

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

Verslag van de Raad van Commissarissen

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. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. In dit verslag legt de raad verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Net als 2012 is 2013 voor de corporatie een turbulent jaar. In 2012 besloten Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis een onderzoek te starten naar de meerwaarde van een fusie. Het traject werd opgestart vanuit het gedeelde doel 'goed wonen in Zeeuws-Vlaanderen'. De intentie was om eind 2013 een definitief fusiebesluit te nemen. Gaande het fusietraject is echter gebleken dat de beide corporaties de fusie benaderen vanuit een verschillende invalshoek en bleek onvoldoende draagvlak om tot een fusie te besluiten. Het jaar 2013 kenmerkt zich verder door onzekerheid over de overheidsmaatregelen.

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 de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen omschreven.

Per 1 januari 2012 is de heer L.G. Urgel benoemd tot bestuurder ad interim van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het contract met de heer Urgel loopt tot 31 december 2013.

In 2013 is geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder, zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een toezichthoudende en adviserende rol. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- 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.

Vanuit het toezicht keurt de raad belangrijke besluiten goed en beoordeelt aan de hand van de managementrapportages de planning en control.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten beschreven en verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen.

Toezichtkader

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

- BBSH;
- statuten;
- Reglement voor de Raad van Commissarissen;
- Aedescode;
- Governancecode;
- strategisch plan;
- begroting 2013;
- meerjarenbegroting;
- kwartaalrapportages.

Vergaderingen en overige bijeenkomsten

De Raad van Commissarissen is in 2013 achtmaal bijeen geweest. Dit betreft zowel reguliere vergaderingen als vergaderingen in het kader van de fusieverkenning. Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen zes maal informeel overleg gevoerd. In de reguliere vergaderingen bespreken de commissarissen, mede aan de hand van de kwartaalrapportages, de realisatie van de begrote activiteiten, de lopende projecten, het financieel overzicht en de (maatschappelijke)investeringen.

Tijdens de vergadering waarin het volkshuisvestingsverslag en het jaarverslag aan de orde komen, geeft de accountant aan de raad verslag van zijn bevindingen.

In het kader van de fusieverkenning is de Raad van Commissarissen één 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. Deze commissie bereidt zaken voor met de beide bestuurders en een adviseur. De leden van de Kleine Commissie zijn de beide voorzitters en vicevoorzitters, de beide bestuurders en een adviseur. In 2013 is de Kleine Commissie vijf keer bijeengewees. Daarnaast voert de raad over dit onderwerp in 2013 achtmaal overleg met het managementteam en viermaal met de ondernemingsraad.

De leden van de raad zijn lid van de VTW en nemen regelmatig deel aan de bijeenkomsten en trainingen van deze vereniging.

Besluitenlijst 2013

De Raad van Commissarissen heeft in 2013 onder meer onderstaande besluiten genomen:

- vaststelling van het bedrag voor het aangaan van leningen en/of investeringen, 5 miljoen euro;
- goedkeuring herfinanciering geldlening 6 miljoen euro;
- goedkeuring start voorbereiding omgevingsvergunning nieuwbouwproject de Burght;
- goedkeuring afwijking procedure projectontwikkeling en procedure aanbesteding;
- goedkeuring voorgenomen besluit ondertekenen intentieovereenkomst fusie;
- goedkeuring adviesaanvraag die voor de definitieve ondertekening van de intentieovereenkomst bij de OR moet worden ingediend;
- goedkeuring jaarverslag en –rekening 2013;
- besluit tot decharge van bestuur;
- (gezamenlijk) besluit beëindiging fusietraject (met Clavis);
- benoeming de heer A.A.J. Huijsmans voorzitter Raad van Commissarissen;

- benoeming de heer G. Lernout tot vicevoorzitter;
- besluit werving nieuw lid Raad van Commissarissen;
- besluit werving directeur-bestuurder;
- vaststellen profielschets bestuurder;
- benoeming directeur-bestuurder, R. van Dijk per 15-12-2013;
- benoeming lid Raad van Commissarissen, N. Elfrink-Bliek per 01-01-2014;
- herbenoeming de heren Lernout en Enkelaar, commissarissen;
- vaststelling meerjarenbegroting 2014-2018.

Integriteit

Binnen de organisatie is een integriteitscode en klokkenluiderregeling van kracht. Het integriteitsvraagstuk is door deze codes en de verschillende procesomschrijvingen, procedures en regels grotendeels sluitend. Daarnaast toetst de bestuurscontroller regelmatig (steekproefsgewijs) de integriteit.

Sinds zes jaar gebruikt het bedrijf van de partner van één van de mt-leden een deel van een kantoorpand dat in bezit is van onze organisatie. Hiervoor is een tijdelijk huurcontract afgesloten. Dit contract eindigt op 1 juli 2013.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

A.A.J. Huijsmans ⁽¹⁹⁵²⁾ Voorzitter + Lid Remuneratie- commissie	Benoeming 01-01-2009 op voordracht OR Aftredend: 31-12-2016 (niet herkiesbaar) Professionele achtergrond: - voormalig voorzitter College van bestuur ROC Expertise: - personeel en organisatie - onderwijs - bestuurlijk - sociaal/maatschappelijk Nevenfuncties: - voorzitter Raad van Toezicht ZorgSaam - voorzitter Stichting MEE Zeeland - bestuurslid Stichting MEE Zeeland/West Brabant - lid stichting 'Vrienden van de Revant'
G.L.C. Lernout ⁽¹⁹⁴⁹⁾ Vicevoorzitter + Lid Auditcommissie	Benoeming 01-01-2010 op voordracht MAR Aftredend 31-12-2017 (niet herkiesbaar) Professionele achtergrond: - zelfstandig Adviseur organisatie-communicatie - eigenaar L&M Hulst - voormalig directeur Rabobank Sint Jansteen Expertise: - financieel - bedrijfseconomisch Nevenfuncties: - voorzitter Stichting Hippisch sportcentrum Heikant - bestuurslid VV Steen - penningmeester Stichting Vrienden van Kliniek Hulst - voorzitter Stichting Kelderspoot
H.A. Enkelaar ⁽¹⁹⁴⁹⁾ Commissaris + Lid Auditcommissie	Benoeming 01-01-2010 op voordracht SHB Aftredend 31-12-2017 (niet herkiesbaar) Professionele achtergrond: - voormalig manager Coöperatie en Projecten Rabobank West Zeeuws-Vlaanderen, adj. Directeur Bedrijven - eigenaar Adviesbureau Hans Enkelaar

	Expertise: - Financieel - Bedrijfseconomisch - Sociaal / maatschappelijk Nevenfuncties: - voorzitter Stichting Openbaar Onderwijs West Zeeuws-Vlaanderen - voorzitter VvE Bressia - voorzitter VvE Port Scaldis - Bestuurslid St.Steunfonds Vorming & Ontwikkeling - lid Raad van Advies ANWB
M.T.J.M. van Lith (1972) Commissaris	Benoeming 01-01-2011 op voordracht MAR Aftreden 31-12-2014 (herkiesbaar) Professionele achtergrond: - partner PubliuZ, bureau voor Strategisch Advies, Managementondersteuning en Training - voormalig lid van Provinciale Staten van Noord Brabant en lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal Expertise: - maatschappelijk ondernemen en stakeholders - bestuurlijke en politieke vraagstukken Nevenfuncties: - bestuurslid COKZ, controle autoriteit voor de zuivel en eier-sector - penningmeester regio Eindhoven van de Ridderorde van het Heilige Graf van Jeruzalem - docent Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen bij Hoge School Tio University of Applied Sciences - algemeen bestuurslid Brabants Landschap - voorzitter St. Sint Nicolaas Comité Eersel
J.M.E. Seijdlitz (1947) + Lid Remuneratie-commissie	Benoeming 01-01-2009 op voordracht SHB Aftredend: 31-12-2013 (De voorzitter was per 31-12-2012 aftredend en niet meer herkiesbaar, echter in verband met de fusieverkenning/-traject is in 2012 besloten de zittingstermijn van de heer Seijdlitz met één jaar te verlengen). Professionele achtergrond: - (gepensioneerd) notaris - Consul van België Expertise: - juridisch - volkshuisvesting - bestuur - sociaal / maatschappelijk Nevenfuncties: - voorzitter ZPG (Zw.Particulier Grondbezit) - voorzitter Wildbeheer Hontenisse - voorzitter Koninklijke Harmonie St. Cecilia Kloosterzande - secretaris Festival Zeeuws-Vlaanderen - voorzitter BBOGW (informeel overlegorgaan haven Gent/havens Zeeland) - lid Raad van Commissarissen KKS (Kanaal Kruising Sluisil BV) - lid Faunabeheereenheid Zeeland

N.Elfrink-Bliek (1965)	Benoeming 01-01-2014 op voordracht SHB Aftredend 31-12-2017 (herkiesbaar) Professionele achtergrond: - eigenaar verhuurbureau De Zeester Expertise: - vastgoed - projectontwikkeling Nevenfuncties: - secretaris VvE Rolymer - adm. Coöperatieve VvE Zwinse Duin U.A. - secretaris VvE Vuurdoornstraat - oprichter en voorzitter Saverka
-------------------------------	--

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.

De heren Seijdlitz, Enklaar en Lernout zijn per 31 december 2013 aftredend. De heer Enklaar heeft zitting in de raad op voordracht van de SHB, de heer Lernout op voordracht van de MAR. De Raad van Commissarissen herbenoemt beide heren per 1 januari 2014 op voordracht van genoemde organen. De heer Seijdlitz is niet herbenoembaar. Voor de vacature die ontstaat door het aftreden van de heer Seijdlitz is een wervingsprocedure gestart. Per 1 januari 2014 benoemt de raad mevrouw N. Elfrink-Bliek op voordracht van de SHB.

In 2013 is geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de leden van de Raad van Commissarissen, zoals bedoeld in principe III.6 van de Governancecode.

Kerncommissies

De Raad van Commissarissen heeft twee kerncommissies ingesteld met als taak het voorbereiden van de besluitvorming van de Raad van Commissarissen op het specifieke werkteerrein van de commissie:

Auditcommissie

Deze commissie functioneert onder verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen en heeft als taak 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 is in 2013 tweemaal bijeen geweest.

Remuneratiecommissie

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

- selectiecriteria en benoemingsprocedure voor de leden van de Raad van Commissarissen en het bestuur;
- profielschets Raad van Commissarissen;
- bezoldigingsbeleid voor de Raad van Commissarissen en bestuur;
- het voeren van het jaarlijks beoordelingsgesprek met het bestuur.

De remuneratiecommissie is in 2013 viermaal bijeen geweest.

Honorering Raad van Commissarissen

Wij conformeren ons aan de Honoreringscode Commissarissen van de VTW. De in de code genoemde honoreringsbedragen zijn per 1 januari 2013 exclusief BTW. Per 1 januari 2013 zijn de commissarissen BTW-plichtig. Verder bepaalt de WNT dat de bezoldiging van leden, respectievelijk voorzitters, van de Raad van Commissarissen van een corporatie niet meer mag bedragen dan 5, respectievelijk 7,5 procent van het voor de bestuurder van de corporatie geldende bezoldigingsmaximum en is afhankelijk van het aantal verhuureenheden en het werkgebied van de corporatie.

Naam	Functie	Honorering 2013	Onkosten vergoeding	BTW	Totaal
A.A.J. Huijsmans*	Voorzitter	10.596	372	2.303	13.271
G.L.C. Lernout *	Vice-voorzitter	8.148	0	1.711	9.859
H.A. Enkelaar	Commissaris	8.148	876	1.895	10.919
M.T.M.J. van Lith	Commissaris	8.148	2.781	2.295	13.224
J.M.E. Seijdlitz*	Commissaris	9.236		1.940	11.176
TOTAAL					58.449

* In de vergadering van 18-11-2013 is de heer Seijdlitz afgetreden als voorzitter en zijn de heren Huijsmans en Lernout benoemd tot resp. voorzitter en vicevoorzitter.

Invulling 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 besloot in december 2011 de heer L.G. Urgel met ingang van 1 januari 2012 te benoemen tot bestuurder ad interim van de corporatie. Deze functie is bemiddeld door K+V Adviesbureau. Het contract met de heer Urgel loopt af op 31 december 2013. De vergoeding van de bestuurder vindt plaats op basis van maandelijkse declaratie gewerkte uren.

Per 15 december 2013 is de heer R.J.A. van Dijk benoemd tot directeur/bestuurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

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 kosten voor de ad interim bestuurder worden verantwoord in de jaarrekening onder de lonen en salarissen, zie pagina 91.

Visitatie

Volgens de Aedescode zijn alle leden verplicht zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is in 2006 en 2010 beoordeeld door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Dit betekent dat in 2014 visitatie opnieuw aan de orde is.

Governancecode Woningcorporaties

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze code is in 2011 geactualiseerd. De code kent als voorschrift 'pas toe of leg uit'. De principes of de uitwerking van de principes die wij niet toepassen, zijn de volgende (de gehanteerde hoofdstuk/paragraafindeling sluit aan op de Governancecode:

II.2 Rechtspositie en bezoldiging

Volgens de Code wordt een lid van het bestuur voor een periode van maximaal vier jaar benoemd. In 2013 is de bestuursfunctie op interim basis ingevuld. Bij de benoeming van de nieuwe bestuurder per 1 januari 2014 is dit element meegenomen.

III.1 Taak en werkwijze

De Code bepaalt dat de Raad van Commissarissen tenminste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van het bestuur het eigen functioneren en dat van de individuele leden bespreekt. In verband met zowel het beëindigen van het fusietraject als de bestuurswisseling is besloten de jaarlijkse evaluatie uit te stellen tot juli 2014.

III.3 Deskundigheid en samenstelling Raad van Commissarissen

De maximale zittingsduur van de commissarissen is tweemaal vier jaar. In verband met het fusieverkenningstraject besloot de raad in 2012 de zittingstermijn van de voorzitter, die conform het rooster van aftreden per 1 januari 2013 aftredend is, met één jaar te verlengen.

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

In de Governancecode is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen de keuze voor de externe accountant bepaalt, 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 met het fusieverkenningstraject besloot de Raad van Commissarissen de accountant voor één jaar te herbenoemen.

De Raad van Commissarissen stelt in 2014 de vernieuwde compliance regeling vast. Deze regeling wordt gepubliceerd op de website.



Goedkeuring jaarstukken

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 2013 is door Pricewaterhousecoopers Accountants N.V. onderzocht en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen geeft zijn goedkeuring aan deze jaarrekening. Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

Aldus getekend door de Raad van Commissarissen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen op 12 mei 2014.

A.A.J. Huijsmans, voorzitter

H.A. Enkelaar, commissaris

G.L.C. Lernout, vicevoorzitter

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

Mevrouw N. Elfrink-Bliek, commissaris

VERKLARING VAN DE DIRECTEUR/BESTUURDER

Per 15 december 2013 is ondergetekende, de heer mr R.J.A. van Dijk, door de Raad van Commissarissen benoemd tot bestuurder.

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).

Terneuzen, 12 mei 2014

Mr R.J.A. van Dijk
Directeur/bestuurder

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 3 JAAR

	Omschrijving	2013	2012	2011
	Aantal verhuureenheden (VE)			
1	Huurwoningen	6.119	6.171	6.240
2	Overige woongelegenheden	84	84	84
3	Garages	96	96	86
4	Bedrijfsruimtes/winkels	4	3	3
5	Maatschappelijk vastgoed	22	13	14
6	Overig bezit	15	14	13
	Mutaties woningen in het boekjaar:			
1	Aankoop	1	0	0
2	Nieuwbouw	35	39	28
3	Verkoop	24	34	23
4	Sloop	64	74	2
	Aantal woningen per huurklasse:*			
1	Goedkope woningen (<€ 374,44)	1.368	1.731	2.120
2	Betaalbare woningen (>€ 374,44 <€ 574,35)	4.345	4.128	3.878
3	Dure woningen (>€ 574,35)	406	312	242
	Kwaliteit woningbezit per woning (incl. interne uren)			
1	Dagelijks onderhoud	541	696	614
2	Overig onderhoud	1.273	1.207	988
3	Aantal reparatieverzoeken	4.472	4.082	4.320
	Waarden:			
1	Gemiddelde verzekerde waarde per woning**	NVT	NVT	Nvt
2	Gemiddelde WOZ-waarde per woning	98.408	97.797	97.464
3	Bedrijfswaarde per woning	32.767	34.890	30.662
	Verhuur en incasso:			
1	Aantal woningzoekenden	1.269	1.462	1.857
2	Mutatiegraad	11,54	12,51	11,52
3	Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,48	1,35	1,18
4	Beïnvloedbare huurdervering in % van de jaarhuur	1,64	1,52	1,57
	Huurderving in % van de jaarhuur als gevolg van sloop, verkoop, nieuwbouw en oninbaarheid	2,19	2,34	2,58
5	Gemiddelde huurverhoging	4,19	2,30	1,30
6	Gemiddelde netto huurprijs per woning	5.240	4.929	4.785
	Financiële continuïteit:			
1	Solvabiliteit	49,68	49,92	26,53
2	Liquiditeit (current ratio)	0,72	0,91	1,28
3	Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	1,32	0,40	11,04
4	Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	3,43	3,44	3,83
5	Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	0,53	1,92	5,74
	Balans en V&W rekening per ve:			
1	Eigen vermogen	21.011	21.201	7.062
2	Opbrengsten	6.045	6.623	5.676
3	Afschrijvingen	1.869	2.336	1.040
4	Salarissen en sociale lasten	640	615	684
5	Lasten onderhoud	1.682	1.736	1.466
6	Overige bedrijfslasten	1.013	1.096	1.069
7	Jaarresultaat na belastingen	-28	-807	267
8	Saldo rentelasten/-baten	779	-710	-734
	Personele bezetting einde boekjaar:***			
1	Directie en staf	5,90	6,30	6,30
2	Bedrijfsvoering	16,50	16,00	16,50
3	Vastgoed	33,10	34,70	31,80
5	Woondiensten	12,65	13,05	12,60

* 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.

Jaarrekening

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



2013

BALANS PER 31 december 2013*(na voorgestelde resultaatbestemming)*

ACTIVA	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa:	IV.1		
Sociale vastgoed in exploitatie	IV.1.1	230.831.061	224.221.661
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.2	3.843.754	10.711.230
Onroerende en roerende zaken ten diensten van de exploitatie	IV.1.3	3.625.005	3.134.831
Totaal materiële vaste activa		238.299.820	238.067.722
Vastgoedbeleggingen	IV.2		
Commercieel vastgoed in exploitatie	IV.2.1	3.424.000	3.194.000
Financiële vaste activa:	IV.3		
Deelnemingen	IV.3.1	1.300.000	1.300.000
Latente belastingvordering	IV.3.2	455.396	459.786
Leningen u.g.	IV.3.3	1.000.000	1.000.000
Overige effecten	IV.3.4	1.044.697	1.022.100
Totaal financiële vaste activa		3.800.093	3.781.886
Som der vaste activa		245.523.913	245.043.608
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden:	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	4.303.651	4.217.209
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	IV.4.2	2.072.758	1.935.727
Overige voorraden	IV.4.3	99.437	104.097
Totaal voorraden		6.475.846	6.257.033
Vorderingen:	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	437.312	366.887
Overige vorderingen	IV.5.2	6.793.032	8.299.153
Overlopende activa	IV.5.3	2.255.910	2.254.978
Totaal vorderingen		9.486.254	10.921.018
Liquide middelen:	IV.5.5	6.623.257	7.463.996
Som der vlottende activa		22.585.357	24.642.047
TOTAAL		268.109.270	269.685.655

PASSIVA	Ref.	31 december 2013	31 december 2012
EIGEN VERMOGEN	IV.6	€	€
Overige reserves:	IV.6.1	133.207.734	134.810.690
Voorzieningen	IV.7		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.7.1	1.465.507	3.587.129
Voorziening latente belastingverplichting	IV.7.2	15.364	18.000
Totaal voorzieningen		1.480.871	3.605.129
Langlopende schulden:	IV.8		
Leningen aan kredietinstellingen	IV.8.1	100.799.281	110.895.228
Overige schulden	IV.8.2	1.052.285	1.059.892
Totaal langlopende schulden		101.851.566	111.955.120
Kortlopende schulden:	IV.9		
Schulden aan kredietinstellingen	IV.9.1	20.420.112	13.089.103
Schulden aan leveranciers	IV.9.2	4.073.062	3.811.568
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.9.3	3.310.588	1.351.110
Overlopende passiva	IV.9.4	3.765.337	1.062.935
Totaal kortlopende schulden		31.569.099	19.314.716
TOTAAL		268.109.270	269.685.655

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

	Ref.	2013 €	2012 €
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	V.1	31.675.383	29.754.575
Opbrengsten servicecontracten	V.2	326.996	325.234
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	V.3	1.177.637	2.260.412
Overige bedrijfsopbrengsten	V.4	1.290.836	962.389
Som der bedrijfsopbrengsten		34.470.852	33.302.610
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.5	11.586.881	14.824.538
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.6	-5.487.844	-3.447.379
Erfpacht	V.7	23.728	13.342
Lonen en salarissen	V.8	3.541.525	3.420.343
Sociale lasten	V.9	516.748	484.826
Pensioenlasten	V.10	606.368	584.611
Onderhoudslasten	V.11	10.664.999	11.018.841
Leefbaarheid	V.12	257.655	298.582
Lasten servicecontract	V.13	300.055	330.555
Overige bedrijfslasten	V.14	6.422.262	4.951.657
Som der bedrijfslasten		28.432.377	32.479.916
BEDRIJFSRESULTAAT		6.038.475	822.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.15	32.833	- 283.722
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	314.361	142.255
Rentekosten en soortgelijke kosten	V.17	- 4.625.472	- 4.646.889
COMMERCIEEL RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING		1.760.197	- 3.965.662
BELASTINGEN			
Vennootschapsbelasting	V.18	- 1.979.324	- 920.704
DEELNEMINGEN			
Resultaat deelnemingen	V.19	39.000	+ 39.000
JAARRESULTAAT NA BELASTING		- 180.127	- 4.847.366

III. KASSTROOMOVERZICHT

(bedragen x € 1.000)

	2013	2012	
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Bedrijfsresultaat	6.038	823	
Aanpassingen voor:			
Opbrengst materiële vaste activa	- 1.053	- 2.081	
Mutatie voorzieningen	- 1.621	- 1.073	
Afschrijvingen / waarde mutaties	<u>6.267</u>	<u>16.830</u>	
	9.631	14.499	
Veranderingen in werkkapitaal:			
Vorderingen	765	1.428	
Kortlopende schulden	<u>4.798</u>	<u>- 564</u>	
	5.563	864	
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	15.194	15.363	
Ontvangen interest	258	260	
Betaalde interest	<u>- 4.847</u>	<u>- 4.604</u>	
	- 4.589	- 4.344	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	10.605	11.019	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa	- 13.191	- 15.779	
(Des)investering commercieel vastgoed	- 197	- 544	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	<u>2.368</u>	<u>3.448</u>	
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	- 11.020	- 12.875	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Ontvangsten FVA	7.023	700	
Uitgaven FVA	- 5.004	- 6.236	
Ontvangsten uit langlopende schulden	6.000	15.000	
Aflossing langlopende schulden	<u>- 11.368</u>	<u>- 1.474</u>	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	- 3.349	7.990	
Mutatie geldmiddelen	- 3.764	6.134	
Liquide middelen 31.12.2013	3.700	Liquide middelen 31.12.2012	7.464
Liquide middelen 31.12.2012	7.464	Liquide middelen 31-12-2011	1.330
Mutatie liquide middelen	-3.764	Mutatie liquide middelen	6.134

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.

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. In de vergelijkende cijfers zijn enkele reclassificaties doorgevoerd.

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.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Tevens worden de direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen de actuele waarde zijnde de laagste van de vervangingswaarde en 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 2013 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:

- Voor 2014 wordt rekening gehouden met een huurverhoging van 4,10 % bestaande uit inflatie (2,50 %) met een opslag van 0,00 % en een inkomensafhankelijke huurverhoging van 1,60 %
- Voor de jaren na 2014 is rekening gehouden met een huurverhoging van 2,00 % bestaande uit inflatie (2,00 %) en een opslag van 0,00 %;
- jaarlijkse huurderiving van 2,00 % (voorgaand jaar: 2,00 %);
- mutatiegraad van 10 % en huurharmonisatie tot 70 % van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 11 % en 70 %;
- jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten van 3,00 % (voorgaand jaar: 3,00 %);
- genormeerde variabele lasten (OZB, verzekering en algemeen beheer) van € 224 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 225;
- genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 435 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 473);
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 50 jaar;
- 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;
- een rekenrente van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25 %) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken;
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 0 tot 50 jaar) (voorgaand idem), de minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is.
- Voor de verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 en later het wettelijke kader eind 2013 gereed gekomen. Deze bedragen respectievelijk € 3,81, € 4,49, € 4,91 en € 5,59 per €1.000 WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De verhuurdersheffing is voor de jaren 2014 t/m 2017 ingerekend in de bedrijfswaarde op basis van genoemde percentages. Voor de periode ná 2017 is uitgegaan van gelijkblijvend tarief. Voor de mutatie in de WOZ waarde is aangesloten bij het door het WSW afgegeven perspectief.
- 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 Zeeuws-Vlaanderen bedraagt € 233,1 miljoen. Voor het sociale vastgoed bedraagt de bedrijfswaarde € 230,8 miljoen en voor het commerciële bezit € 2,3 miljoen.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde op basis van RJ645 (herzien in 2011) wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningen-portefeuille 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 geormerkt 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 geormerkte 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 waardeverminderverslies;
- 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 waardeverminderverslies.

Het hiervoor genoemde bijzondere waardevermindingsverlies (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 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 Zeeuws-Vlaanderen 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

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen, 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.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt er vanuit gegaan dat wij bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststellen op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen, zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerskosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt voor 2014 rekening met een huurstijging van 4,1 % waarin 1,6 % voor inkomensafhankelijke huurstijging is meegenomen. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woonge-

legenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het wetsvoorstel voor de verhuurdersheffing is deze heffing alleen verschuldigd voor woongelegheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurdersheffing.

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 Zeeuws-Vlaanderen heeft deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze minderheidsbelangen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

Ook voor beleggingen beoordeelt de Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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 incurantheid 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 incurrantheid 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

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen en kasgeldleningen van 1 tot 12 maanden. Verstrekte 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.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft één (enkele) pensioenregeling(en). De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De corporatie betaalt hiervoor premies conform de verdeling in de CAO Woondiensten is vastgelegd.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 maart is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 116 %. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woongood Zeeuws-Vlaanderen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen bestaat niet de noodzaak om een pensioenvoorziening te vormen.

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.

Schulden

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.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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

Overige activa en passiva worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Overige activa en passiva worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

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 2013 bedroeg dit maximumpercentage afhankelijk van het inkomen van de huurder 4 %, 4,5 % of 6,5 %.

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 waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille
(Bedrijfsopbrengsten)**

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover deze niet de terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming wordt via de regel onder de lasten verantwoord.

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 goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen (in)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

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). Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstak-pensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa- en passivaposten. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Corporaties zijn verplicht 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen maakt middels de huisbankier gebruik van een kredietfaciliteit. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Tot op heden hebben we geen nadere zekerheden moeten verstrekken.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. De corporatie voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers zijn we doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Wij hebben daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2012 en 2013 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woongoed Zeeuw-Vlaanderen ook in 2014 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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 Zeeuws-Vlaanderen 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.

Verhuurdersheffing

De sector wordt naar verwachting geconfronteerd met een verhuurdersheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd: € 14,3 miljoen voor de periode 2014-2018.

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 2014-2018. 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 2013 € 1.177.637 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen 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.

IV.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

75

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 2013 zijn de volgende projecten verantwoord onder het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

	31-12-2013	31-12-2012
Axel – Gezondheidscentrum	€ 482.995	€ 585.950
Philippine – WOZOCO	- 824.550	- 804.767
Sas van Gent – Canadalaan (MFC)	- 0	- 7.026.707
St.Jansteen – Woonzorgcomplex + aanleunwon.	- 1.790.987	- 1.785.419
Diverse projecten in ontwikkeling	- 745.222	- 508.387
	€ 3.843.754	€ 10.711.230

De projecten waarvan de gerealiseerde kosten ultimo 2013 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
Kantoorgebouwen	6.703.850	01-01-2013	Uitgebreide opstal
Kantoorinventarissen	831.500	01-01-2009	Uitgebreide dekking gevaren/ Gebeurtenissen
Computerverzekering	618.000	24-05-2012	Verzekering hardware
Reconstructieverzekering	500.000	01-01-2009	Verzekering software – bestanden
CAR-verzekering	17.786.000	01-01-2013	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:

	IV.2.1. Commercieel vastgoed in exploitatie
Stand per 31 december 2013	
Boekwaarde	3.194.000
Mutaties 2013	
(Terugname van) Waardeverminderingen	32.833
Overboekingen	197.167
<i>Totaal mutaties</i>	<i>230.000</i>
Boekwaarde per 31 december 2013	3.424.000

De geschatte waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 3,9 miljoen. De bedrijfswaarde van het commerciële bezit bedraagt € 2,3 miljoen. Van het commercieel vastgoed in exploitatie zijn 9 woningen gelabeld als verkoopwoning. De verwachting is niet dat één van deze woningen binnen 1 jaar verkocht wordt.

IV.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

	IV.3.1 Deelnemingen	IV.3.2 Latente Belastingvordering	IV.3.3 Leningen u.g.	IV.3.4 Overige effecten
1 januari 2013				
Boekwaarde	1.300.000	459.786	1.000.000	1.022.100
Mutaties 2013				
Investerings/activering	0	0	0	0
Afschrijvingen/aflossingen	0	0	0	0
Dotatie beginbalans	0	0	0	0
Overige mutaties	0	- 4.390	0	22.597
Totaal mutaties	0	- 4.390	0	22.597
31 december 2013				
Boekwaarde	1.300.000	455.396	1.000.000	1.044.697
Inbegrepen in de stand per 31 december 2013 zijn:				
- bedragen met een looptijd korter dan 1 jaar	0	0	1.000.000	0

IV.3.1 Deelnemingen

CV Uithof III

31-12-2013

31-12-2012

€ 1.300.000
€ **1.300.000**

€ 1.300.000
€ **1.300.000**

CV Uithof III is gevestigd te Utrecht en het kapitaaltaandeel in CV Uithof III bedraagt 5,3 %. Per 31 december 2013 bedraagt het eigen vermogen € 17,3 miljoen (2012 € 22,1 miljoen) en het resultaat € 4,8 miljoen negatief (2012 € 1,7 miljoen positief). Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is als stille vennoot aansprakelijk tot het ingebrachte kapitaal.

IV.3.2 Latente belastingvordering

Latente belastingvordering

€ 455.396
€ **455.396**

€ 459.786
€ **459.786**

De latente belastingvordering betreft de latentie voor waardering lening u/g, kantoorpand en compensabele verliezen. De compensabele verliezen zijn in 2012 volledig benut, waardoor de latentie ultimo 2012 en 2013 nihil is.

IV.3.3 Leningen u.g.

BNG

€ 1.000.000
€ **1.000.000**

€ 1.000.000
€ **1.000.000**

IV.3.4 Overige effecten

WIF

€ 1.044.697
€ **1.044.697**

€ 1.022.100
€ **1.022.100**

VLOTTENDE ACTIVA

31-12-2013

31-12-2012

IV.4 VOORRADEN

€ 6.475.846 € 6.257.033

IV.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

€ 4.303.651 € 4.217.209

Voorraad grond voor verkoop:

Axel – Buitenweg	€	467.859	€	382.815
Aardenburg – Kaai	-	0	-	16.795
Breskens – Roode Polder	-	208.630	-	407.324
Clinge – Molenstraat	-	17.724	-	17.724
Clinge – Sterredreef	-	435.728	-	435.000
Graauw – Kavel	-	744.426	-	791.820
Lamswaarde – Achterstraat	-	148.191	-	141.781
Sas van Gent – Witte Wijk	-	395.250	-	0
Zuiddorpe – Lindenhof (vanuit in ontwikkeling)	-	345.216	-	343.846
	€	2.763.024	€	2.537.105

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Axel – Bastion	€	216.089	€	361.177
Zaamslag – Bibliotheek	-	91.375	-	91.375
Zaamslag – Molenhof	-	1.233.163	-	1.227.552
	€	1.540.627	€	1.680.104

IV 4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Axel – Gezondheidscentrum	-	248.816		0
Breskens – Roode Polder	-	1.414.253	-	1.332.133
Oostburg – Kluswoningen	-	209.689	-	10.927
Sas van Gent – Witte Wijk	-	0	-	392.667
St. Jansteen – Woonzorgcomplex	-	200.000	-	200.000
	€	2.072.758	€	1.935.727

IV.4.3 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€	65.050	€	69.710
Voorraad AMI toestellen	-	34.387	-	34.387
	€	99.437	€	104.097

Gezien de marktomstandigheden en de huidige waarde van de voorraden heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de voorraden niet afgewaardeerd.

Afwaardering voorraad grond	€	0	€	767.365
Afwaardering voorraad woningen	-	0	-	0
Totaal afwaarderingen	€	0	€	767.365

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

1. Huidige bewoners	€	271.321	€	229.850
2. Vertrokken bewoners	-	215.991	-	187.037
	€	487.312	€	416.887
AF: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren	-	-50.000	-	-50.000
TOTAAL	€	437.312	€	366.887

De achterstand per 31 december 2013, uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen huur over 2013, was 1,48 % tegen 1,34 % per 31 december 2012.

IV.5.2 Overige vorderingen

Stichting Elkien	€	0	€	7.000.0000
IJseldal Wonen	-	5.000.000	-	0
Onderhoudsdebiteuren	-	2.891	-	11.826
Overige debiteuren	-	1.463.187	-	967.980
Wisselingsdebiteuren	-	396.954	-	389.347
	€	6.863.032	€	8.369.153
AF: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren	-	-70.000	-	-70.000
TOTAAL	€	6.793.032	€	8.299.153

IV.5.3 Overlopende activa

Vorbereidingskosten groot onderhoud en Miva's onderhanden werk	€	0	€	4.418
Geld onderweg en diverse kruisposten	-	103.571	-	232.161
Diverse depotbedragen	-	2.374	-	2.374
Vooruitbetaalde grondkosten Buitenweg	-	1.929.600	-	1.929.600
Vooruitbetaalde bedragen	-	97.215	-	69.456
Niet vervallen rente	-	123.150	-	16.969
	€	2.255.910	€	2.254.978

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**Direct opvraagbaar:**

Kas	€	3.735	€	1.575
ABN AMRO Ondernemers Top Deposito Plus	-	6.619.522	-	6.523.107
Rekening-courant ABN AMRO	-	0	-	902.780
Rekening-courant BNP Paribas Fortis	-	0	-	36.534
	€	6.623.257	€	7.463.996

PASSIVA**IV.6 EIGEN VERMOGEN**

	31-12-2013	31-12-2012
IV.6.1 Overige reserves		
Stand per 31 december		
Stand per 1 januari	€ 134.810.690	€ 122.894.184
Uit resultaatbestemming	- 180.127	- 4.847.366
Overige mutaties	- 1.422.829	- 16.763.872
Stand per 31 december	€ 133.207.734	€ 134.810.690

Overeenkomstig artikel 4 van de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woonwet en afgeleid het BBSH te worden besteed.

In 2013 hebben overige mutaties betrekking op:

Herwaarderingsreserve 2013 € -1.422.829

Ultimo 2013 is in totaal € 107 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2012: € 108 miljoen). In 2013 is € 18,6 miljoen aan de ongerealiseerde herwaardering onttrokken wegens terugname van eerdere toevoegingen, € 6,6 miljoen onttrokken wegens realisatie (waarvan € 5,7 miljoen door afschrijvingen en € 0,9 miljoen door verkoop en sloop van vastgoed), en € 10,6 miljoen 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 voorziening	Brutovoorziening per 31-12- 2012	Dotatie 2013	Afgewikkelde projecten 2013	Bruto voorziening per 31-12-13
Breskens – Goedertijt	1.534.067	1.534.067	271.369	0	1.805.436
Oostburg – De Burght	2.548.000	2.548.000	0	-2.548.000	0
Sas van Gent – Bolwerk	369.051	369.051	231.964	0	601.015
Sas van Gent - Canadalaan MFC	1.128.105	1.128.105	0	-1.128.105	0
Totalen	5.579.223	5.579.223	503.333	-3.676.105	2.406.451

Verloopoverzicht voorziening onrendabele top nieuwbouw:

Project	Brutovoorziening per 31-12-2012	Uitgaven projecten in ontwikkeling t/m voorgaand boekjaar	Netto voorziening per 31-12-12	Dotatie 2013	Uitgaven projecten in ontwikkeling 2013	Afge-wikkelde projecten 2013	Netto voorziening per 31-12-13
Breskens - Goedertijt	1.534.067	-187.095	1.346.972	271.369	-578.713	0	1.039.628
Oostburg – De Burght	2.548.000	-544.145	2.003.855	0	0	-2.003.855	0
Sas van Gent - Bolwerk	369.051	-132.749	236.302	231.964	-42.387	0	425.879
Sas van Gent - Canadalaan MFC	1.128.105	-1.128.105	0	0	0	0	0
Totalen	5.579.223	-1.992.094	3.587.129	503.333	-621.100	-2.003.855	1.465.507

Van de netto voorzieningen is een bedrag van € 425.879 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. Dit is het project 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.

	<i>Leningen u.g.</i>
<i>Beginstand 01-01-2013</i>	18.000
<i>Mutaties</i>	- 2.636
<i>Eindstand 31-12-2013</i>	15.364

IV.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

IV.8.1 Leningen aan Kredietinstellingen

		31-12-2013		31-12-2012
Onder overheidsgarantie < 5 jaar	€	31.018.456	€	34.445.488
Onder overheidsgarantie > 5 jaar	€	85.862.373	€	87.803.116

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,77 % (in 2012: 3,87 %)

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt

Schuldrestant per 1 januari	€	110.895.228	€	107.258.432
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	6.000.000	-	15.000.000
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	-	11.353.376	-	1.464.386
	€	128.248.604	€	123.722.818
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	11.367.775	-	1.474.214
Schuldrestant per 31 december	€	116.880.829	€	122.248.604
Aflossingen in volgend boekjaar	-	16.081.548	-	11.353.376
Totaal langlopende leningen	€	100.799.281	€	110.895.228

Borgstelling

Ter financiering van nieuwbouwcomplexen zijn kapitaalmarktleningen aangetrokken met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 106.729.930. 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw gewaarborgde leningen.

Impact herziene richtlijn RJ290

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen past de herziene richtlijn RJ290 vanaf boekjaar 2014 toe. Dit betekent voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen dat de embedded derivaten separaat gewaardeerd dienen te worden in de jaarrekening. Indien deze richtlijn reeds in 2013 was toegepast dan zou het eigen vermogen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen circa € 4 miljoen lager zijn. Tevens zou dan ook de marktwaarde van de embedded derivaten als schuld op de balans zijn verantwoord. In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste kenmerken van de in de lening portefeuille aanwezige embedded derivaten weergegeven.

Omschrijving	Geldgever	Hoofdsom	Stortings-datum	Afl. Datum	Rente	Rente 2	Rente 3	Mark-twaarde
Leningsovereenkomst variabele hoofdsom	ABN AMRO	€ 6.000.000	01-aug-04	01-aug-14	3 mnds Euribor + 0,07 %	Cap 5,50 %	Knock in floor 3,50 % (strike 1,75%)	- € 146.873
Extendible	ABN AMRO	€ 6.000.000	17-okt-05	17-okt-50	3,48 % tot 15-okt-30	3,58 % tot 2050 of 3 mnds Euribor flat		- € 932.085
Extendible	ABN AMRO	€ 5.000.000	01-okt-08	03-okt-33	4,41 % tot 1-okt-18	4,75 % tot 2033 of 3 mnds Euribor flat		- € 1.020.203
Leningsovereenkomst variabele hoofdsom	ABN AMRO	€ 2.000.000	01-aug-04	01-aug-14	3 mnds Euribor + 0,07 %	Cap 5,50 %	Knock in floor 3,50 % (strike 1,75 %)	- € 48.958
Leningsovereenkomst variabele hoofdsom	ABN AMRO	€ 4.500.000	01-dec-04	01-dec-14	3 mnds Euribor + 0,07 %	Cap 5,5 0 %	Knock in floor 3,50 % (strike 1,75 %)	- € 146.287
Extendible	ABN AMRO	€ 10.000.000	01-mrt-06	01-jul-51	3,67 % tot 1-jul-31	3,85 % tot 2051 of 3 mnds Euribor flat		- € 1.540.221
Leningsovereenkomst variabele hoofdsom	ABN AMRO	€ 2.000.000	01-aug-04	01-aug-14	3 mnds Euribor + 0,07 %	Cap 5,50 %	Knock in floor 3,5 0% (strike 1,75%)	- € 48.958

IV.8.2 Overige schulden

- a. Waarborgsommen
- b. Rente waarborgsommen

€	774.400	€	773.767
-	277.885	-	286.125
€	<u>1.052.285</u>	€	<u>1.059.892</u>

IV.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2013	31-12-2012
IV. 9.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Rekening-courant ABN AMRO	€ 2.922.804	€ 0
Niet vervallen rente	- 1.415.760	- 1.735.727
Jaarlijkse aflossing	- 1.581.548	- 1.481.340
Aflossing eindelooptijd leningen	- 14.500.000	- 9.872.036
	€ 20.420.112	€ 13.089.103
IV.9.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 2.483.793	€ 2.473.592
Crediteuren nieuwbouw	- 1.589.269	- 1.337.976
	€ 4.073.062	€ 3.811.568
IV.9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen BTW	€ 1.011.267	€ 1.016.663
Te betalen vennootschapsbelasting	- 2.104.410	- 126.840
Af te dragen loonbelasting/premies werknemersverzekeringen	- 194.911	- 207.607
	€ 3.310.588	€ 1.351.110
IV.9.4 Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen bedragen	- 3.216.687	- 579.483
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 58.194	- 5.746
Diverse kruisposten	- 490.456	- 477.706
	€ 3.765.337	€ 1.062.935

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

Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Leaseauto's

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft op 31 december 2013 18 leaseauto's met een totale fiscale waarde van € 468.198. De looptijd van het leasecontract bedraagt 5 jaar en is ingegaan in 2008 en 2009. De leaseverplichting in 2013 bedroeg € 97.128. Voor 2014 wordt dit € 14.576. In 2014 worden alle lopende leaseovereenkomsten stopgezet.

Portfolio

- Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 6.200.000
 - o Axel – Gezondheidscentrum € 100.000
 - o Breskens – Goedertijt - 4.385.000
 - o Breskens – MFC - 3.715.000
- Tot 2020 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 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 € 7,7 miljoen onrendabel geïnvesteerd.

Financiële instrumenten

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut 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 2013:

	2013 reële waarde	2012 reële waarde
- rente-swap	€ - 63.517	€ - 126.732

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

- Rekening-courant;
- Het doen stellen van garanties voor rekening en risico van Woongoed Zvl;
- 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.

WSW volmacht

In het verslagjaar heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN**2013****2012****V.1 Huuropbrengsten****Te ontvangen netto-huur**

Woningen en woongebouwen	€	31.886.770	€	30.231.995
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	-	<u>1.050.831</u>	-	<u>718.082</u>
	€	32.937.601	€	30.950.077

Huurderving

Huurderving wegens leegstand	-	1.237.728	-	1.169.068
Huurderving wegens oninbaarheid	-	<u>24.490</u>	-	<u>26.434</u>
	€	1.262.218	€	1.195.502

TOTAAL **€ 31.675.383** **€ 29.754.575**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft de inkomensafhankelijke huur toegepast. De huren van de lage inkomens zijn met 4 % verhoogd, van de middeninkomens met 4,5 % en van de hoge inkomens met 6,5 %. Voor woningen waar geen inkomensgegevens van konden worden opgevraagd (bijvoorbeeld omdat de woning leeg staat) is de huurverhoging 4 % geweest.

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

Gemeente Terneuzen	€	13.820.415	€	12.403.773
Gemeente Sluis	-	12.185.773	-	11.783.318
Gemeente Hulst	-	<u>5.669.195</u>	-	<u>5.567.484</u>
	€	31.675.383	€	29.754.575

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicepakket huurwoningen	€	298.128	€	286.984
Servicecontracten verkochte woningen	-	<u>39.480</u>	-	<u>49.951</u>
	€	337.608	€	336.935

Vergoedingsderving

Servicepakket huurwoningen	€	- 10.612	€	- 11.701
----------------------------	---	----------	---	----------

TOTAAL **€ 326.996** **€ 325.234**

V.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	€	2.368.114	€	3.447.756
Af: Boekwaarde	-	<u>-1.314.685</u>	-	<u>-1.366.615</u>
Verkoopresultaat bestaand bezit	€	1.053.429	€	2.081.141
Netto verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	-	<u>124.208</u>	-	<u>179.271</u>
	€	1.177.637	€	2.260.412

	2013		2012	
V.4 Overige bedrijfsopbrengsten				
Afsluiten huurcontracten	€	25.510	€	29.050
Vergoedingen	-	517.315	-	500.511
Doorberekening t.l.v. nieuwbouwprojecten	-	0	-	0
Ontvangen op reeds afgeboekte posten	-	4.734	-	1.767
Onderhoudsmanagement	-	3.969	-	13.107
Beheersvergoeding	-	42.296	-	42.472
Doorberekende loonkosten	-	449.423	-	207.856
Afrekening servicekosten	-	22.888	-	18.793
Teruggave pro rate BTW algemene kosten	-	174.267	-	67.231
Diversen	-	50.434	-	81.602
	€	1.290.836	€	962.389

BEDRIJFSLASTEN

	2013	2012
V.5 Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Afschrijvingen woningen en woongebouwen	€ 11.264.468	€ 14.563.831
Goederen ten diensten van de exploitatie	- 322.413	- 260.707
	€ 11.586.881	€ 14.824.538

De afschrijvingen zijn gebaseerd op lineaire afschrijving.

V.6 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
Materiële vaste activa sociaal vastgoed	€ -1.982.126	€ 1.678.370
Waardever. desinvesteringen lopend boekjaar	- -152.946	- - 376.899
Afgewikkelde projecten	- -3.856.105	- -3.444.318
Geannuleerde projecten	- 0	- -4.073.963
Mutatie voorziening onrendabele top	- 503.333	- 2.002.067
Voorraad grond	- 0	- 767.364
	€ -5.487.844	€ -3.447.379

V.7 Erfpacht	€ 23.728	€ 13.342
---------------------	-----------------	-----------------

V.8 Lonen en salarissen	€ 3.541.525	€ 3.420.343
--------------------------------	--------------------	--------------------

Het gemiddeld aantal werknemers op fulltime basis gedurende het boekjaar bedraagt 68,15 tegen 70,05 in 2012. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

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 Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Daarnaast volgt Woongood Zeeuws-Vlaanderen de Wet Normering Topinkomens (WNT). 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.

Beloningen bestuurders:

Alleen de beloningen van bestuurders met een dienstverband worden toegelicht. Gedurende boekjaar 2013 is er geen directeur-bestuurder in dienst van de corporatie geweest.

De directeur-bestuurder ad-interim ontving een vergoeding op uurbasis voor een totaalbedrag van € 238.700 in het jaar 2013. Daarnaast werd een compensatie verstrekt voor gemaakte reiskosten van € 15.675.

Aan het bemiddelingsbureau werd in 2013 een vergoeding betaald voor bemiddeling en schaduwmanagement van € 77.787.

Over het geheel was BTW verschuldigd ter hoogte van € 74.096

De totale kosten over 2013 voor de corporatie bedroegen hiermee € 406.258.

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	
		2013	2012	2013	2012
J. M.E. Seijdlitz	Voorzitter	11.175	10.563	0	0
A.A.J. Huijsmans	Vicevoorzitter	12.821	10.563	450	884
H.A. Enkelaar	Lid	9.859	8.124	1.060	1.424
G.L.C. Lernout	Lid	9.859	8.124	0	717
E. van Lith	Lid	9.859	8.124	3.365	2.069
Totaal		53.573	45.498	4.875	5.094

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de functionarissen die over 2013 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen - zonder dienstbetrekking

Naam	functie(s)	totale bezoldiging (excl. btw)	duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
L.G. Urgel	Interim-Bestuurder	€ 335.750	365 dagen	1 fte
J.Seijdlitz	Voorzitter RvC	€ 9.236	365 dagen	1 fte
A.Huijsmans	Vice-Voorzitter RvC	€ 10.968	365 dagen	1 fte
H. Enkelaar	Lid RvC	€ 9.024	365 dagen	1 fte
G. Lernout	Lid RvC	€ 8.148	365 dagen	1 fte
M. van Lith	Lid RvC	€ 10.929	365 dagen	1 fte

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Woongood Zeeuws-Vlaanderen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Toelichting bij overschrijdingen van de van toepassing zijnde WNT normen

Bij de volgende personen / functionarissen bedraagt de totale bezoldiging méér dan de van toepassing zijnde WNT-norm, waarbij de WNT-norm zo nodig is herrekend op basis van een dienstverband korter dan een vol jaar en/of een dienstverband lager dan een voltijdsdienstverband.

Naam	totale bezoldiging	WNT-norm	Motivering overschrijding
L.G. Urgel	€ 335.750	€ 228.000	betreft interim-bestuurder, op het moment van aanstellen was de WNT nog niet vastgesteld.

	2013	2012
V.9 Sociale lasten		
Sociale werknemersverzekeringen	€ 516.748	€ 484.826
	€ 516.748	€ 484.826
V.10 Pensioenlasten		
Pensioenpremie	€ 606.368	€ 584.611
	€ 606.368	€ 584.611
V.11 Onderhoudslasten		
a. Dagelijks- en kort cyclisch onderhoud	€ 2.845.569	€ 3.713.791
b. Lasten lang cyclisch onderhoud	- 4.332.994	- 3.564.307
c. Lasten strategisch voorraadbeheer	- 3.486.436	- 3.740.743
	€ 10.664.999	€ 11.018.841
a. Specificatie dagelijks- en kort cyclisch onderhoud		
Klachtenonderhoud	€ 1.391.350	€ 1.575.170
Buitenschilderwerk	- 542.857	- 1.166.414
Onderhoud centrale verwarming	- 610.402	- 590.407
Onderhoud lift	- 48.851	- 62.190
Mutatieonderhoud	- 236.452	- 305.710
Planmatig onderhoud	- 10.893	- 8.828
Onderhoud garages	- 4.764	- 5.072
	€ 2.845.569	€ 3.713.791
b. Specificatie lang cyclisch onderhoud		
Klachtenonderhoud	€ 165.750	€ 346.514
Vervangen cv ketels/onderhoud	- 700.312	- 800.802
Liftonderdelen	- 100.528	- 95.362
Planmatig onderhoud	- 3.366.404	- 2.321.629
	€ 4.332.994	€ 3.564.307

	2013	2012
V.12 Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	€ 257.655	€ 298.582
	€ 257.655	€ 298.582

V.13 Lasten servicecontract		
Kosten servicepakketten	€ 300.055	€ 330.555
	€ 300.055	€ 330.555

V.14 Overige bedrijfslasten		
Overige personeelskosten	€ 656.200	€ 864.624
Huisvestingskosten	- 205.604	- 194.987
Overige algemene beheerskosten	- 1.200.330	- 1.180.389
Belastingen	- 1.274.780	- 1.201.195
Verzekeringen	- 189.381	- 162.495
Kosten leveringen en diensten	- 517.315	- 502.111
Kosten Delta leegstaande woningen	- 87.940	- 94.246
Bijdrageheffing bijzondere projectsteun voor de wijkaanpak	- 0	- 94.420
Saneringssteun	- 1.393.313	- 0
Verhuurderheffing	- 83.640	- 0
Hogere onrendabele toppen na oplevering	- 61.292	- 35.412
Diversen	- 752.467	- 621.778
	€ 6.422.262	€ 4.951.657

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

Controle van de jaarrekening en DVI	€ 61.045	€ 54.057
Fiscale advisering	- 25.974	- 50.013
Overige advisering	- 0	- 16.065
	€ 87.019	€ 120.135

V.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	€ 32.833	€ - 283.722
	€ 32.833	€ - 283.722

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2013		2012	
V.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Opbrengsten uit effecten	€	24.572	€	22.500
Rente op vorderingen	-	129.364	-	11.503
Rente op liquide middelen	-	116.354	-	52.125
Overige ontvangen rente	-	44.072	-	56.127
	€	314.361	€	142.255

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.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen onder overheidsgarantie	€	4.540.308	€	4.554.401
Rente waarborgsommen	-	14.769	-	20.793
Rente rekening-courant ABN AMRO	-	4.270	-	3.147
Overige betaalde rente	-	66.125	-	68.548
	€	4.625.472	€	4.646.889

De gemiddelde rente op leningen onder overheidsgarantie bedraagt 3,77 % (3,87 % in 2012).

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 1,55 % rente vergoed (2,00 % in 2012). Deze rente is een gemiddelde van de maanddepositorente en de rente van een dagelijks opvraagbare spaarrekening.

BELASTINGEN

V.18 Vennootschapsbelasting

De belastingen in 2013 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen	-1.977.570
Mutatie latente belastingen	<u>-1.754</u>
	<u>- 1.979.324</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	1.760.197
- Verkoopwoningen bestaand bezit (vorming vervangingsreserve)	-1.053.429
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed portefeuille	32.833
- Tijdelijk verschil afschrijving renteverzekering	-14.752
- Tijdelijk verschil afschrijvingen op woningen en woongebouwen	11.528.485
- Permanent verschil waardeverandering materiele vaste activa	-2.399.089
- Permanent verschil correctie op afgeboekte onrendabele top	-3.291.480
- Projectsteun	1.393.313
- Beperkt aftrekbare kosten	12.762
- Financieringskosten projectontwikkelingsactiviteiten	109.000
- (Dis) agio leningen	<u>-127.562</u>
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	6.190.081

Belastbaar bedrag	<u>7.950.278</u>
-------------------	------------------

Verschuldigde winstbelasting: 20% tot € 200.000	40.000
Verschuldigde winstbelasting: 25% vanaf € 200.000	<u>1.937.570</u>

Verschuldigde winstbelasting 2013	<u>1.977.570</u>
-----------------------------------	-------------------------

De mutatie latente belastingen is als volgt bepaald:

Mutatie latente belastingvordering	-4.390
Mutatie latente belastingvoorziening	2.636
	<u>-1.754</u>

Het saldo verrekenbare verliezen bedraagt: 0

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 24,4 %. De hogere effectieve belastingdruk van 112,3 % wordt veroorzaakt door de fiscaal afwijkende waardering van het vastgoed en de hiermee samenhangende posten in de winst- en verliesrekening (zoals afschrijvingen en waardeveranderingen).

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2013 en het fiscale resultaat 2013 bepaald.

DEELNEMINGEN

	2013	2012
V.19 Resultaat deelnemingen		
CV Uithof III	€ <u>39.000</u>	€ <u>39.000</u>

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

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

Voorstel resultaat bestemming

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op de jaarrekening van 2013.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), alsmede voor het opstellen van het jaarverslag in overeenstemming met de bepalingen inzake het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT. Het bestuur van de stichting is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid 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, het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. 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 alsmede voor de naleving van de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

*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*

'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 treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013, in alle van materieel belang zijnde aspecten, voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

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, 12 mei 2014
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door E.C.P. Verstraete RA