



# Jaarverslag

*Woongoed Zeeuws-Vlaanderen*

---

**2017**

---

## JAARVERSLAG 2017

|                                                        |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Statutaire naam                                        | Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen                                                                                                                                |
| Gemeente waar de instelling is gevestigd               | Terneuzen                                                                                                                                                           |
| Adres                                                  | Communicatielaan 2 Terneuzen<br>Postbus 269<br>4530 AG Terneuzen<br><br>Publieksbalie Axel<br>Markt 1 Axel<br><br>Publieksbalie Oostburg<br>Nieuwstraat 22 Oostburg |
| E-mail adres<br>Internet adres                         | info@woongoedzvl.nl<br>www.woongoedzvl.nl                                                                                                                           |
| Telefoonnummer                                         | 0115 – 63 60 00                                                                                                                                                     |
| 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                                                                                                                                                               |

## Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 2017 in het kort

| Jaarresultaten       | 2017       | 2016       |
|----------------------|------------|------------|
| Eigen vermogen       | 395,3 mln. | 404,3 mln. |
| Huuropbrengsten      | 35,5 mln.  | 35,6 mln.  |
| Jaarresultaat totaal | -9,0 mln.  | 10,0 mln.  |

| Financiële continuïteit | 2017  | 2016  |
|-------------------------|-------|-------|
| Solvabiliteit           | 76,14 | 76,17 |
| Interest coverage ratio | 3,10  | 2,23  |

| Woningbezit                  | 2017   | 2016   |
|------------------------------|--------|--------|
| Aantal (zelfst.)huurwoningen | 6.095  | 6.121  |
| Gemiddelde huurprijs         | 482    | 479    |
| Gemiddelde huurverhoging     | 0,25%  | 0,52%  |
| Mutatiegraad                 | 11,49% | 11,90% |
| Onderhoudskosten per woning  | 2.004  | 2.082  |

| Organisatie            | 2017     | 2016     |
|------------------------|----------|----------|
| Aantal fte's gemiddeld | 65,08    | 65,22    |
| Personeelslasten       | 5,0 mln. | 4,9 mln. |

## INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2017

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Inleiding / leeswijzer                    | 5          |
| Verslag van het bestuur                   | 6          |
| Volkshuisvestingsverslag                  |            |
| • Dienstverlening                         | 9          |
| • Maatschappij                            | 16         |
| • Vastgoed                                | 21         |
| • Financiën en Bedrijfsvoering            | 29         |
| • Organisatie                             | 35         |
| Verslag van de raad van commissarissen    | 40         |
| Verklaring van de raad van commissarissen | 51         |
| Verklaring van de directeur/bestuurder    | 51         |
| Kengetallen                               | 52         |
| <br><b>JAARREKENING 2017</b>              |            |
| Balans                                    | 54         |
| Winst- en verliesrekening                 | 56         |
| Kasstroomoverzicht                        | 57         |
| Algemene Toelichting                      | 59         |
| Overige gegevens                          | 105        |
| <b>CONTROLEVERKLARING</b>                 | <b>111</b> |

## Inleiding / leeswijzer

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

Het opstellen van een bestuursverslag en jaarrekening over het afgelopen jaar heeft een wettelijke grondslag. Specifiek voor woningcorporaties geldt dat zij ook een volkshuisvestingsverslag opstellen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft ervoor gekozen om het volkshuisvestingsverslag onderdeel te laten zijn van het bestuursverslag. Daarbij hanteert de corporatie de thema-indeling van het ondernemingsplan 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden'.

Het jaarverslag is vastgesteld door de raad van commissarissen, nadat het jaarverslag door Ernst & Young Accountants LLP is onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pag. 111 aantreft.

## Verslag van het bestuur

### Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

#### Werkgebied

Het feitelijke werkgebied van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bestaat uit de drie gemeenten, Hulst, Sluis en Terneuzen. In deze drie gemeenten zijn wij in 41 kernen actief.

#### Missie

Wij bieden in Zeeuws-Vlaanderen kwalitatief goede huisvesting aan mensen die door inkomen of andere omstandigheden niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Vanuit onze verantwoordelijkheid rond wonen, dragen wij samen met onze maatschappelijke partners bij aan een schone en veilige woonomgeving.

Onze missie hebben we vertaald naar vier kernwaarden: betrouwbaar, klantgericht, samenwerken en maatschappelijk ondernemen. Deze vier kernwaarden vatten samen hoe wij met elkaar, onze klanten en onze belanghouders omgaan. Ze vertellen wie wij zijn. Namelijk een betrouwbare en klantgerichte organisatie, die samenwerken en maatschappelijk ondernemen hoog in het vaandel heeft staan.

#### Visie

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

### Terugblik op 2017

Onze missie is het bieden van kwalitatief goede huisvesting aan mensen die zelf niet in hun huisvesting kunnen voorzien. Ook in 2017 hebben wij ons daarvoor ingezet en met resultaat.

We zijn tevreden over onze prestaties in 2017. We sloten 555 nieuwe huurcontracten af, investeerden ruim 12 miljoen in ons woningbezit, voorzagen 414 woningen van zonnepanelen en startten verschillende herstructureringsprojecten. Daarnaast daalde onze huurachterstand en is het aantal huisuitzettingen afgenomen. We zijn ook zeer tevreden met onze score op het gebied van klanttevredenheid. Minder tevreden waren we eind oktober toen we het MFC De Statie in Sas van Gent uit voorzorg moesten sluiten. Het gebouw moest namelijk nader worden onderzocht op constructiefouten in de vloer. In goed overleg met de gemeente besloten wij het gebouw onmiddellijk te sluiten uit veiligheidsoverwegingen. Gelukkig bleek de vloer veilig te zijn. Wel plaatsten we een extra kolom als extra voorzorgsmaatregel.

Wat de interne organisatie betrof, was de aandacht in 2017 vooral gericht op het operationeel beleid en de werkprocessen zodat we de terugkerende werkzaamheden meer planmatig en daarmee (nog) efficiënter uit kunnen voeren. Uit verschillende benchmarken kregen wij het beeld dat wij onze organisatie nog verder kunnen optimaliseren. Begin 2018 analyseren we wat op lange termijn nodig is en nemen dit mee in ons ondernemingsplan.

Ook in financieel opzicht zijn we tevreden. Op basis van de in 2016 herijkte wensportefeuille én het financieel reglement, stelden we in 2017 een nieuwe investeringskalender op, passend bij de financiële polsstok van onze organisatie.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een financieel gezonde organisatie die ruimschoots voldoet aan alle toetsingscriteria. We sloten 2017 af met een negatief resultaat van 9 mln.

euro. Dit heeft voornamelijk te maken met een daling van de marktwaarde van ons bezit als gevolg van het lager waarderen van de woningen waarvan de sloop definitief is vastgesteld.

### **Volkshuisvestelijke prioriteiten**

Door de Rijksoverheid zijn vier volkshuisvestelijke prioriteiten aangeduid die met voorrang moeten worden aangepakt in de periode van 2016 tot en met 2019: betaalbaarheid & beschikbaarheid, energiebesparing, urgente doelgroepen en wonen met zorg. Alle vier de thema's hebben onze volle aandacht en zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten. We lichten de thema's nog kort toe:

#### Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Ons huurbeleid is erop gericht voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen. Om hier invulling aan te geven, toppen we de huurprijzen bij nieuwe verhuring af en bevriezen we de huren die boven de aftoppingsgrens uitkomen. Daarmee is nagenoeg heel onze woningvoorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep. De jaarlijkse huurverhoging stelden we in 2016 vast op 0,3 procent, ongeacht het huishoudinkomen.

Eind 2017 kwam intern een discussie op gang omdat ons woonlastenbeleid vooral effect heeft op nieuwbouw en nieuwe verhuringen. Dat kan tot situaties leiden waarbij de huurprijs voor een nieuwbouwwoning lager is dan voor een bestaande woning. In 2018 willen we tot een evenwichtig beleid komen voor zowel de zittende als de nieuwe huurders.

We zien echter ook dat door de strengere toewijzingseisen, het risico bestaat dat de wijkopbouw erg eenzijdig wordt. Dit komt de leefbaarheid niet ten goede. Wij zouden onze rol graag breder invullen zodat wij ook de huishoudens met een middeninkomen kunnen huisvesten.

#### Energiebesparing

Als organisatie willen we bijdragen aan een duurzame toekomst. Dat doen we door bestaande woningen te verduurzamen en bij nieuwbouw te kiezen voor nul-op-de-meterwoningen. Dit is een grote stap in onze duurzaamheidsambitie die ertoe moet leiden dat onze woningen in 2020 gemiddeld energieprestatie index van 1,25 (voorheen label B) hebben. De maatregelen in en aan onze woningen rekenen we niet door in de huur waardoor de huurder meteen het voordeel geniet in de vorm van lagere energiekosten. De maatregelen zorgen niet alleen voor lagere woonlasten, maar ook voor een verbetering van het wooncomfort. In 2017 zijn we tevens een pilot gestart met een nieuwe techniek voor het isoleren van de gevels. Hiermee hopen we bij te dragen aan het ontwikkelen van duurzame oplossingen.

#### Urgente doelgroepen

Onze primaire taak is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Daarnaast zien wij het als onze maatschappelijke taak om urgente doelgroepen te huisvesten. Tot deze doelgroepen rekenen we onder andere statushouders en mensen die woonbegeleiding nodig hebben. Uiteraard staan wij achter het overheidsbeleid dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk meedoen in de maatschappij en dus ook in reguliere woningen worden gehuisvest. Tegelijkertijd zien we dat door de versobering van de zorg bewoners niet altijd de juiste zorg of begeleiding krijgen. Onze medewerkers worden geconfronteerd met de gevolgen hiervan. Zoals een toename van overlastsituatie. We dringen dan ook aan op een beter afstemming en informatie-uitwisseling tussen gemeenten, zorg, welzijn, politie en corporaties.

In 2017 deden de gemeenten ook een beroep op ons voor het huisvesten van statushouders. Alle huisvestingsaanvragen van de gemeenten konden we oplossen in ons regulier woningaanbod.

## Wonen & Zorg

Het aandeel ouderen in de bevolking neemt sterk toe. Door de veranderingen in de zorg blijven ouderen langer thuis wonen. Hiermee verandert de woningbehoefte naar meer levensloopbestendige woningen, waar zorg geleverd kan worden wanneer dat nodig is. Een mooi voorbeeld is het project in Sint-Jansteen waar we dertig zorggeschikte appartementen bouwen. Twaalf appartementen hopen we eind 2018 te verhuren aan senioren, achttien appartementen zijn bestemd voor cliënten van Tragel. De zorg in het complex wordt geleverd door ZorgSaam en Tragel. Wij hebben ervoor gekozen om deze extramurale (zorg)woningen en appartementen te realiseren volgens een nieuw vastgesteld programma van eisen. Zodat de woningen en appartementen op termijn ook verhuurd kunnen worden aan andere doelgroepen. Daarnaast hanteren we als uitgangspunt dat we levensloopbestendige woningen bouwen die geschikt zijn voor alle levensfasen.

Een ander voorbeeld is de nieuwbouw in Kloosterzande waar op de huidige locatie van Antonius een groot gedeelte van het verzorgingshuis is gesloopt. Dit wordt vervangen door vierendertig intramurale appartementen en achttien extramurale appartementen. Het plan is ontwikkeld door een zorgpartij, in samenwerking met een architect, huisartsenpraktijk, fysio en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

## **Terugblik op 3 jaar ondernemingsplan**

We zijn niet alleen tevreden met onze prestaties in 2017, we sluiten ook een periode af. Namelijk het laatste jaar van onze ondernemingsplanperiode. In 2014 zijn we gestart met het ondernemingsplan 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden'. Onze visie hebben we uitgewerkt in vijf thema's, gebaseerd op ontwikkelingen in de woningmarkt:

1. Dienstverlening
2. Maatschappij
3. Vastgoed
4. Financiën en bedrijfsvoering
5. Organisatie

De ambities die we in het ondernemingsplan formuleerden, vormen de basis voor al onze activiteiten. Deze activiteiten leggen we elk jaar vast in onze jaarpannen en we leggen er verantwoording over af in dit jaarverslag. Terugkijkend op de afgelopen vier jaar, kunnen we concluderen dat de wereld van en rondom ons zich heeft ontwikkeld in de richting die we veronderstelden. De ontwikkelingen gaven geen aanleiding om de beoogde koers te verlaten. Het huidige ondernemingsplan heeft een looptijd tot eind 2018. Bij het opmaken van de tussentijdse balans, constateerden we dat de doelstellingen uit het ondernemingsplan nagenoeg zijn gerealiseerd. Op basis van die constatering zijn we in 2017 al gestart met de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan. De belangrijkste thema's zijn al besproken met de medewerkers en verschillende stakeholders. We verwachten het nieuwe ondernemingsplan in de tweede helft 2018 te kunnen presteren.

## **Conclusie en vooruitblik**

Terugkijkend op 2017 kunnen we concluderen dat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een gezonde organisatie is. Financieel gezond, het woningbezit op orde en er werden stevige stappen gezet naar een goed functionerende interne organisatie.

2018 is het slotjaar van ons ondernemingsplan 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden'. We kunnen echter stellen dat de doelstellingen uit het ondernemingsplan versneld zijn gerealiseerd en we medio 2018 al van start gaan met ons kompas voor de periode 2018-2022.

Ralph van Dijk,  
Directeur/bestuurder  
Woongoed Zeeuws-Vlaanderen



---

## DIENTSTVERLENING

*We willen goede diensten bieden aan onze klanten, zodat zij tevreden zijn. We zijn betrouwbaar en aanspreekbaar en betrekken de huurder bij onze keuzes. Daarbij maken we gebruik van digitalisering van onze diensten, om onze klanten beter te kunnen bedienen en om als organisatie slimmer te werken. We houden rekening met de woonwensen van onze klanten. Daarnaast waken we er voor dat de huren betaalbaar blijven voor onze kwetsbare doelgroepen.*

---

### Doel 1.1.

#### We zijn een betrouwbare dienstverlener voor onze klanten

Tevreden klanten zijn voor elke dienstverlenende organisatie van essentieel belang. Het bieden van goede, betrouwbare dienstverlening staat dan ook hoog op onze agenda. Dit komt ook naar voren uit onze kernwaarde klantgerichtheid. Wij streven ernaar onze dienstverlening naar de klanten correct en naar tevredenheid uit te voeren. We digitaliseerden diverse processen, persoonlijk klantcontact en maatwerk blijft echter mogelijk.

#### Kwaliteit dienstverlening

We zijn aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit centrum verstrekt onder andere het KWH huurlabel. Het label is een middel om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten. Het KWH meet de kwaliteit van alle diensten door de ogen van de huurders bekeken en gemeten. Continu controleert het KWH of wij nog voldoen aan de kwaliteitseisen. Dit doet zij via vragenlijsten die de huurders per mail ontvangen of via telefonische enquêtes.

De eisen van het KWH bestaan uit zes labelonderdelen, van het zoeken naar een woning tot het verlaten van een woning. Het uitgevoerd onderhoud is gesplitst in twee meetpunten: reparatieverzoeken en uitgevoerd planmatig onderhoud.

| Resultaten per labelonderdeel in 2017: |            | %*    | Landelijk gemiddeld: |
|----------------------------------------|------------|-------|----------------------|
| Contact                                | 7,8        | 91 %  | 7,5                  |
| Woning zoeken                          | 7,5        | 93 %  | 7,5                  |
| Woning betrekken                       | 7,7        | 94 %  | 7,6                  |
| Huur opzeggen                          | 8,2        | 98 %  | 7,8                  |
| Reparaties                             | 8,0        | 95 %  | 7,9                  |
| Onderhoud                              | 8,6        | 100 % | 8,0                  |
| Gemiddeld                              | <b>8,0</b> |       | <b>7,8</b>           |

\* het percentage respondenten dat een cijfer 6 of hoger gaf.

Met een gemiddelde van 8.0 mogen we ons ook in 2018 presenteren als gecertificeerde onderneming en behaalden daarmee ook onze interne norm.

#### Klanttevredenheid

In de Aedesbenchmark scoorden wij op het gebied van klanttevredenheid (huurdersoordeel) een 7,8 en daarmee behoren wij tot de middengroep. Het is onze ambitie om in 2018 minimaal dezelfde score te behalen.

## **Klachtenafhandeling**

Op advies van de Stichting Huurdersbelangen hebben we de procedure klachtenafhandeling aangescherpt. Klachten zijn immers signalen waarmee wij onze dienstverlening kunnen verbeteren. Met het aanscherpen van de procedure keken we vooral naar het bewaken van de afhandelingstermijn en het belang om zorgvuldig te communiceren met de huurders. Ook het leveren van nazorg maakt onderdeel uit van de vernieuwde procedure.

In 2017 kwamen vijftien (technische) klachten binnen naar aanleiding van onze dienstverlening. De inhoud van de klachten zijn onder te verdelen in de volgende onderwerpen:

- Technische mankementen zoals vocht- en tochtproblemen huurwoning (4 klachten);
- Problemen dienstverlening op het gebied van communicatie en afhandeling werkzaamheden door zowel in- als externe medewerkers (11 klachten);

Alle klachten zijn afgehandeld volgens onze klachtenprocedure.

Blijft er een meningsverschil bestaan over onze dienstverlening, dan kan de huurder zich wenden tot de Regionale Klachtenadviescommissie. Deze onafhankelijke commissie nam in 2017 geen klachten in behandeling. Het reglement en het complete jaarverslag 2017 van de klachtenadviescommissie is na te lezen op onze website.

## **Wat gaan we in 2018 doen?**

Het verbeteren van de dienstverlening is én blijft een belangrijk speerpunt voor onze organisatie. Het verbeteren van onze communicatie vormt daarbij de rode draad.

---

## **Doel 1.2.**

### **We betrekken de huurder bij onze dienstverlening**

Samen met onze huurders werken we aan goede dienstverlening. We willen toe naar een participatiestructuur waarin we (nog) beter samenwerken met onze huurders en ze meer inspraak geven in zaken die voor hen van belang zijn. Niet alleen formeel, maar ook informeel. In het participatiebeleid, onderdeel van het stakeholdersbeleid, leggen we begin 2018 vast op welke niveaus we overleg voeren met de huurders, op corporatie-, kern-, wijk-, en individueel niveau.

## **Stichting Huurdersbelangen**

Met de Stichting Huurdersbelangen (SHB) vindt periodiek overleg plaats. De SHB vormt de formele vertegenwoordiging van onze huurders. De basis voor het overleg met de SHB vormt de samenwerkingsovereenkomst tussen de woningcorporatie en de SHB. In deze overeenkomst ligt onder andere vast over welke onderwerpen de huurdersorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft en afspraken over de (financiële) ondersteuning. In 2017 vond viermaal formeel overleg plaats met de directie. De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren: de jaarlijkse huurverhoging, het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeenten, het stakeholdersbeleid en de werving en selectie voor nieuwe leden van de raad van commissarissen. Daarnaast vond regelmatig informeel overleg plaats over de voortgang van lopende zaken en actuele ontwikkelingen.

## **Klankbordgroep**

In Breskens is een klankbordgroep actief voor het herstructureringsproject in de Noordwesthoek. Deze klankbordgroep heeft een adviserende rol tijdens de voorbereidings- en ontwikkelingsfase van het project. Eind 2017 bespraken we met de bewonerswerkgroep de stand van zaken. Ook de Woon Advies Commissie (WAC) Regio Zeeuws-Vlaanderen schoof hierbij aan.

### **Bewonerscommissies / stads- en dorpsraden**

In 2017 waren in ons werkgebied bewonerscommissies actief, te weten de Bewonerscommissie Groot Axel en de Bewonerscommissie KWL in Oostburg. De Bewonerscommissie Groot Axel vergaderde zesmaal, daarbij was ook de wijkbeheerder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aanwezig om een inventarisatie te doen van de problematiek.

Daarnaast voerden we overleg met verschillende stads- en dorpsraden en wijkcommissies over de leefbaarheid en actuele ontwikkelingen in de kernen. Met de Woonadviescommissie voerden we ieder kwartaal overleg. Deze commissie adviseert ons bij nieuwbouwprojecten over het ontwerp van de woningen en de woonomgeving.

### **Klantenpanel**

Om een goed beeld te krijgen van de wensen en verwachtingen van onze huurders zijn we in 2017 gestart met een klantenpanel. Elf huurders hebben zich hiervoor aangemeld. We organiseerden twee bijeenkomsten waar we met de panelleden van gedachten wisselden over de vernieuwde website, de communicatie bij sloop- en herstructureringsprojecten en brainstormden we over de invulling van de Dag van het Huren.

### **Wat gaan we in 2018 doen?**

Begin 2018 stellen we het stakeholders- en participatiebeleid vast en verwerken dit in onze procedures. Ook willen we samen met de betreffende bewoners weer een aantal projecten opzetten ter verbetering van de leefbaarheid. We besteden extra aandacht aan de leefbaarheid in herstructureringswijken. Het gaat dan om het leefbaar houden van de wijken in de periode tussen het aankondigen van de sloop en de oplevering van de nieuwbouw.

---

## **Doel 1.3.**

### **We zetten in op verregaande digitalisering**

Om onze dienstverlening te optimaliseren willen we verder digitaliseren. Dat doen we door onze diensten en informatie digitaal beschikbaar te stellen, onder andere via onze website en MijnWoongoed.

Eind augustus 2017 lanceerden we de nieuwe website. De website voldoet nu aan de eisen van deze tijd, is overzichtelijker, heeft een frisse uitstraling en is 'responsive'. Dat betekent dat de website ook goed te bekijken is op de mobiele telefoon en tablet. Door de Stichting Huurdersbelangen nauw te betrekken in het traject, konden we zoveel mogelijk rekening houden met de wensen en behoeften van huurders. Een belangrijk onderdeel van de website is het klantenportaal MijnWoongoed. Het portaal kreeg een prominentere plek op de website en is daardoor beter vindbaar.

De vernieuwde website (en daarmee ook MijnWoongoed) is via verschillende communicatie-acties (voorafgaand aan en na de lancering) voortdurend onder de aandacht gebracht van huurders, bezoekers, collega's, Stichting Huurdersbelangen, maatschappelijke adviesraad en de raad van commissarissen.

**Feiten en cijfers**

In 2017 hebben ruim 2.600 huurders ingelogd op MijnWoongood en werd de website 114.078 keer bezocht (waarvan 51.230 unieke bezoekers), waarbij de homepage aan kop staat met 77.613 bezoeken. De pagina 'inschrijven' komt op een tweede plaats met 41.084 bezoekers. In 2016 logden ruim 1.900 huurders in op MijnWoongood en werd de website 107.554 keer bezocht (waarvan 55.484 unieke bezoekers). Conclusie is dat het gebruik van de website en MijnWoongood toeneemt. Uiteraard moeten we ons blijven inspannen om de website en het portaal onder de aandacht te brengen.

Naast de website gingen we verder met digitale informatievoorziening over projecten. Zo verspreidden we twee digitale nieuwsbrieven over de Oranjestraat in Axel en twee over de Noordwesthoek in Breskens.

De introductie van social media en een vernieuwd intranet hebben we niet gerealiseerd in 2017. Dit was een bewuste keuze, omdat we eerst de website wilden ontwikkelen en enige tijd wilden laten 'draaien', zodat iedereen hieraan gewend is. De website biedt de basis voor de vernieuwing van intranet en voor de mogelijke introductie van social media.

**Beveiliging informatie**

Door de toenemende digitalisering is het zorgvuldig omgaan met informatie en gegevens van huurders en organisaties ook voor woningcorporaties van groot belang. Om de beveiliging van persoonsgegevens en overige informatie te borgen, hebben we een werkgroep opgericht die zich met dit thema bezig houdt.

**Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 gaan we meer modules aanbieden via MijnWoongood. We onderzoeken welke functionaliteit kan worden toegevoegd aan het portaal. In ieder geval wordt voor intern gebruik een zogenaamde webanalyse en rapportage ontwikkeld. Hiermee kunnen we het gebruik van het portaal inzichtelijk maken, bijvoorbeeld welk onderdeel het meest wordt gebruikt. In 2018 gaan we ook verder met de externe promotie van het klantenportaal omdat we het aantal gebruikers willen verhogen. Daarnaast starten we een interne campagne om het portaal onder de aandacht te brengen van collega's. Uit een personeelsbijeenkomst over het ondernemingsplan bleek namelijk dat te weinig collega's weten wat het portaal biedt en hoe het werkt. Via onder andere instructiebijeenkomsten en artikelen op intranet brengen we daarin verandering. Collega's zijn immers de ambassadeurs van het portaal en moeten huurders tijdens klantencontacten kunnen stimuleren om van het portaal gebruik te gaan maken. Verder vernieuwen we in 2018 intranet, in navolging op de vernieuwing van de website.

Ook willen we in 2018 onderzoeken hoe we omgaan met social media. Daarnaast stellen we in 2018 een plan op over hoe we nog meer digitaal kunnen communiceren met huurders. Dit is tijd- en kostenbesparend en bovendien duurzamer.

Op 25 mei 2018 treedt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in werking. Vanaf die datum geldt dezelfde privacywetgeving in de gehele EU. Een werkgroep bereidt de stappen voor die wij moeten nemen om te voldoen aan deze verordening.

## Doel 1.4

### We hebben een woonruimteverdelingssysteem, dat zowel rekening houdt met woonwensen van de woningzoekenden als met de verhuurbaarheid

In 2014 formuleerden wij in het ondernemingsplan als doelstelling: het hebben van een woonruimteverdelingssysteem dat zowel rekening houdt met woonwensen van woningzoekenden als met de verhuurbaarheid. In 2017 ontwikkelden we een woonruimteverdelingssysteem dat past bij onze verschillende doelgroepen, digitaal waar mogelijk en maatwerk waar noodzakelijk.

#### Woonruimteverdeling

Per 28 augustus 2017 wijzigde het proces woonruimteverdeling. Zowel de inschrijving als de woningaanbieding verloopt via onze website. Zodra de inschrijving van de woningzoekende actueel is, kan deze reageren op het woningaanbod via advertenties op de website. Na het sluiten van de reactietermijn wordt de woning aangeboden aan de woningzoekende die het langst staat ingeschreven én voldoet aan de toewijsvoorwaarden. We toetsen onder andere urgentie, leeftijdscategorie, inkomen en huishoudgrootte. Wij hanteren maatwerk voor de woningzoekenden die niet over internet beschikken en/of niet zelf kunnen reageren. Zorgwoningen voor senioren publiceren we in eerste instantie niet op de website; de toewijzing gebeurt in overleg met de zorgleveranciers. Ook voor huurders met een urgentieregeling geldt maatwerk. Bijvoorbeeld voor de huurders die moeten verhuizen vanuit een sloopwoning.

In de periode augustus tot en met december 2017 publiceerden we 161 advertenties, waarop we ruim 1.300 reacties ontvingen. Gemiddeld ontvingen we 9 reacties per advertentie.

#### Woningzoekenden

Op 31 december 2017 stonden 1.749 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een kleine daling van 2,8 procent vergeleken met het aantal woningzoekenden in 2016. Van de woningzoekenden zijn 119 huurders (6,8 procent) met een aanvraag als herhuisvester omdat hun woning op de nominatie voor sloop staat.

| Nieuwe verhuringen in 2017 per gemeente: |     |
|------------------------------------------|-----|
| Gemeente Hulst                           | 105 |
| Gemeente Sluis                           | 207 |
| Gemeente Terneuzen                       | 243 |
| Totaal                                   | 555 |

Het aantal nieuwe verhuringen is inclusief de verhuur van garageboxen en ander vastgoed, zoals bedrijfsruimtes in het gezondheidscentrum in Axel en activiteitenruimte in zorgcentrum Onder de Wieken in Zaamslag. De woningen die we reserveerden voor de gemeenten voor de huisvesting van statushouders of voor zorginstanties zijn niet meegenomen in het overzicht.

#### Inkomenstoets

Voor nieuw af te sluiten contracten moeten woningcorporaties het grootste deel van hun sociale woningbezit (huurprijs tot 710,68 euro, prijspeil 2017) verhuren aan mensen met een maximaal jaarinkomen tot 36.165 euro (prijspeil 2017). Corporaties hebben enige speelruimte om toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Maximaal 10 procent mogen wij toewijzen aan huurders in de middengroep met een inkomen tot 40.349 euro en maximaal 10 procent aan huurders met een hoger inkomen (prijspeil 2017).

In 2017 boden wij 95,3 procent van de vrijgekomen woningen aan woningzoekenden aan met een huishoudinkomen onder de 36.165 euro. 2,0 procent viel in de categorie tot 40.349 euro en 2,7 procent in de categorie daarboven.

### **Passend toewijzen**

Daarnaast moeten we woningen passend aanbieden. Dit betekent dat we moeten toetsen of een woning niet te duur is voor de nieuwe huurder op basis van het gezamenlijk huishoudinkomen en gezinsgrootte. In 2017 verhuurden we 99,14 procent passend aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag. Voor huurders met een hoger inkomen geldt de passendheidstoets niet.

### **Huuropzeggingen**

Zeeuws-Vlaanderen heeft een relatief ontspannen huurmarkt. De mutatiegraad is bij ons traditioneel hoger dan in andere delen van Nederland. In 2017 beëindigden 705 huurders hun contract. Dit is inclusief woninguitzettingen en opzeggingen garageboxen. De mutatiegraad bedroeg 11,72 procent, een kleine stijging van 0,63 procent ten opzichte van voorgaand jaar. Een deel van de stijging is te verklaren door het aantal opzeggingen van huurders uit sloopwoningen. In 2017 waren dit 108 opzeggingen, tegen 60 in 2016. De mutatiegraad vertoonde het laatste half jaar van 2017 wel een daling.

### **Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 continueren we het klantenportaal en evalueren we het nieuwe woonruimteverdelingssysteem. We bekijken hoe we het portaal verder kunnen uitbreiden met nieuwe applicaties.

We bieden huurders uit sloopwoningen met voorrang passende woonruimte aan. Vóór oktober 2018 moeten nog 34 huurders verhuizen. In 2018 start ook het verhuisproces van huurders uit latere fasen van de herstructureringsprojecten. De komende jaren blijft de herstructurering een doorlopend thema. Huurders uit sloopwoningen benaderen we via bewonersbijeenkomsten en één of meerdere persoonlijke gesprekken om de woonwensen te inventariseren en hen te helpen bij het zoeken naar vervangende woonruimte.

In 2018 gaan we met de kandidaat-huurder vaker een aangeboden woning bezichtigen. Tijdens bezichtiging kan de consulent uitleg geven over bijvoorbeeld de spelregels van het huren. Persoonlijk contact is er óók bij de sleuteluitreiking na ingangsdatum huurcontract. De huurder krijgt op dat moment direct uitleg over de woning, installaties in de woning enz. We onderzoeken op welke wijze we aftersales gaan bieden aan onze (nieuwe) huurders.

---

## **Doel 1.5**

### **We voeren een gematigd woonlastenbeleid voor onze kwetsbare doelgroepen**

We willen er voor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daarom hebben we het woonlastenbeleid opgesteld waarmee we sturen op woonlasten. Met verschillende maatregelen, deels gestuurd door wetgeving en deels gestuurd door eigen beleidskeuzes, proberen wij de woningen betaalbaar te houden, zonder de prijs-/kwaliteitverhouding uit het oog te verliezen.

### **Huurbeleid**

Bij nieuwe verhuringen passen wij de huur aan volgens de zogenaamde streefhuur. In ons huurbeleid hebben we vastgelegd dat de streefhuur 70 procent bedraagt van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Daarnaast passen we bij mutatie – indien nodig – de huren aan tot de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Dit betekende in 2017 maximaal 592,55 euro voor woningen geschikt voor één of tweepersoonshuishoudens en maximaal 635,05 euro voor eenpersoonswoningen. Is de oorspronkelijke streefhuur lager, dan

passen wij de huur niet aan. Eind 2017 is intern een discussie op gang gekomen over ons woonlastenbeleid. We zien dat het huidige woonlastenbeleid vooral effect heeft op nieuwbouw en nieuwe verhuringen. We willen ons huurbeleid daarom in 2018 herijken. Ook ontwikkelen we een aanpak om zittende huurders naar de vastgestelde streefhuur te laten bewegen.

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging voor 2017 hebben wij ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, maar uit te gaan van het type woning.

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2017 bepaalden we als volgt:

|                                          |                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Woning voor 1 of 2 persoonshuishoudens   | huurprijs < 592,55 dan inflatievolgend verhogen tot huur van 592,55 |
|                                          | huurprijs ≥ 592,55 bevriezen                                        |
| Woning voor 3 of meerpersoonshuishoudens | huurprijs < 635,05 dan inflatievolgend verhogen tot huur van 635,05 |
|                                          | huurprijs ≥ 635,05 bevriezen                                        |

Het inflatiepercentage bedroeg 0,3 procent. De huur van te slopen woningen verhogen we niet vanaf het moment dat het officiële sloopbesluit is genomen.

### **Huurincasso**

Ons incassobeleid is erop gericht om de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden en financiële problemen en ontruimingën zoveel mogelijk te voorkomen. Het beleid heeft niet alleen een zakelijke insteek, maar kijkt ook naar de persoonlijke omstandigheden van onze huurders. Wij zien dat door de klant in een vroeg stadium persoonlijk te benaderen, de achterstand beperkt blijft. In de meeste gevallen kunnen tijdens deze persoonlijke contacten betalingsafspraken gemaakt worden, waarmee voorkomen wordt dat de incasso in handen van de deurwaarder wordt gegeven. Daarnaast werken we nauw samen met andere hulpverlenende partijen. In 2017 sloten we met de gemeenten Sluis en Terneuzen een convenant schuldhulpverlening af. Begin 2018 sluiten we een convenant met de gemeente Hulst. Zo weten wij het aantal huisuitzettingen door huurschuld zo klein mogelijk te houden.

De doelstelling om het aantal ontruimingën met vijf procent terug te dringen (ten opzichte van 2015) is gehaald. Het aantal ontruimingën werd teruggebracht van achttien in 2015 naar zes in 2017.

De huurachterstand van de zittende huurders bedroeg in 2017 0,43 procent van de bruto jaarhuur (0,43 procent in 2016).

### **Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 werken we de overige onderdelen uit het woonlastenbeleid verder uit. Dit loopt samen met het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. In 2018 zullen we met name ingaan op het definiëren van een reële prijs/kwaliteitsverhouding. Hierbij kijken we naar het bedrag aan woonlasten voor onze nieuwbouwwoningen en hoe zich dat verhoudt ten opzichte van onze bestaande woningen. Zo leggen we voor iedere woning een huurprijs vast die rekening houdt met het type woning, de woonlasten, de kwaliteit en de verhuurbaarheid van de woning.



---

## MAATSCHAPPIJ

*We willen de afstand tot onze huurders zo klein mogelijk houden en tegelijkertijd ook lokaal maatwerk blijven bieden. Dat is een uitdaging voor een organisatie van onze omvang met een in afstand groot werkgebied. Daarom kiezen we er voor om gebiedsgericht te werken. Wij dragen bij aan een schone en veilige woonomgeving voor onze klanten, samen met onze maatschappelijke partners vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid. We willen onze huurders daarin een actieve rol geven waar dat kan. We zetten er tevens op in dat onze huurders zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben.*

---

### Doel 2.1

**We werken gebiedsgericht om lokaal maatwerk te kunnen bieden bij onze dienstverlening en de afstand tot onze huurders klein te houden**

Goed presteren begint bij weloverwogen keuzes maken en handelen. Hoewel onze kerntaken wettelijk zijn vastgelegd, valt daarbinnen nog heel wat te kiezen. Waarom doen wij bepaalde investeringen wel en andere niet? Om tot verantwoorde keuzes te komen, stelden we een kernenstrategie op. In de kernenstrategie bepaalden we per kern onze strategische keuzes op het gebied van wonen, zorg & welzijn en leefbaarheid. We hopen dat dit bijdraagt aan draagvlak en begrip voor ons handelen. Jaarlijks overleggen we verschillende stads- en dorpsraden over actuele ontwikkelingen in de kern. Zo ook in 2017. De dorpsraad Vogelwaarde ondersteunden we met het uitzetten van een enquête. De resultaten van deze enquête presenteerde de dorpsraad op 27 september 2017 in de openbare vergadering van de dorpsraad. Naar aanleiding van deze enquête besloten wij om samen met de gemeente nader onderzoek uit te voeren naar de woningbehoefte en bij een vrijkomende locatie na sloop, de grond aan te bieden voor starterswoningen (koopsector).

### Wat gaan we in 2018 doen?

Jaarlijks vertalen we de kernenstrategie in jaarplannen en projecten, met daaraan gekoppeld een investeringsprogramma.

---

### Doel 2.2.

**We dragen bij aan een schone en veilige woonomgeving vanuit onze verantwoordelijkheid rond wonen.**

Leefbaarheid is een kerntaak van onze organisatie. Samen met onze huurders en overige belanghouders werken we aan een prettige, schone en veilige woonomgeving. De betrokkenheid van de huurders bij hun woonomgeving is belangrijk; zij weten immers wat er speelt in de buurt.



Een overzicht van onze bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid:

|                                                                 | 2017           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Leefbaarheidsfonds</b>                                       | 5.500          |
| <b>Leefbaarheid wijken</b>                                      | 37.200         |
| <b>Beschikbaar stellen woon- en niet woonruimte</b>             | 300            |
| <b>Buurtbemiddeling</b>                                         | 35.600         |
| <b>Uitvoeringsprogramma naar aanleiding van kernenstrategie</b> | 700            |
| <b>Huurders in nood</b>                                         | 4.000          |
| <b>Extra onderhoud gebouwen tbv leefbaarheid</b>                | 0              |
| <b>Wijkbeheerders + medewerker huurincasso</b>                  | 205.800        |
|                                                                 | <b>289.100</b> |

### **Leefbaarheidsfonds**

Jaarlijks reserveren wij een budget voor het ondersteunen van huurdersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Sponsoring daarentegen is sinds 2017 niet meer mogelijk.

### **Leefbaarheid in de wijken**

De kwaliteit van de woonomgeving heeft een directe relatie met de leefbaarheid in de wijken. Onze medewerkers van het team Sociaal Beheer houden onder andere toezicht op het beheer en schoonmaken van algemene ruimten en het onderhoud van tuinen en brandgangen. Daarnaast hebben zij ook een signalerende functie; wat speelt er in de buurt en hoe is het sociale klimaat in de wijk? Ook stimuleren zij initiatieven van bewoners om de buurt te verbeteren.

### **Beschikbaar stellen woon- en niet woonruimte**

In Breskens stelden we een woning beschikbaar aan De Zeeuwse Huiskamer. Dit is een initiatief van Economisch Impuls Zeeland. Deze organisatie doet onderzoek naar het langer zelfstandig wonen en gaat daarvoor in gesprek met bewoners. In dezelfde wijk richtten we een woning in als vergaderlocatie en informatiecentrum voor het herstructureringsproject.

### **Aanpak overlast & Buurtbemiddeling**

Om onze huurders te ondersteunen bij het zelf oplossen van conflicten, werken we samen met Buurtbemiddeling. Sinds 2017 is Buurtbemiddeling actief in alle drie de Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Wij bieden Buurtbemiddeling actief aan huurders aan om te bemiddelen bij overlast situaties. Het proces voor het melden van sociale klachten is zo ingericht dat we een duidelijk beeld krijgen van de problematiek in Zeeuws-Vlaanderen en we de ontwikkelingen goed kunnen volgen. Daar waar wij een toename van het aantal meldingen zien, kunnen we gericht actie ondernemen om escalatie te voorkomen. In 2017 zagen we een gelijk aantal meldingen als in het jaar daarvoor.

In 2017 vond overleg plaats met de RUD (Regionale Uitvoeringsdienst) over ons idee om een structureel karakter te geven aan de inhuur en inzet van BOA's (buitengewoon opsporingsambtenaar). Ons voorstel om enkele uren per week een BOA in te huren om onze wijkbeheerders te vergezellen naar lastige situaties werd aanvankelijk positief opgevat. Helaas besloot het RUD eind 2017 niet in te gaan op ons voorstel.

### **Uitvoeringsprogramma kernenstrategie**

In wijken waar de leefbaarheid erg onder druk staat, kiezen we voor een projectmatige aanpak om de leefbaarheid te verbeteren. Voorwaarde hierbij is dat ook andere partijen deelnemen in het project. In 2017 startten we met het in beeld brengen van de mogelijkheden voor een leefbaarheidsproject in de Burggraaf in Sint Jansteen. Daarnaast inventariseerden we de mogelijkheden voor het verbeteren van de leefbaarheid in de J.F. de

Millianostraat in Breskens. Tot slot kreeg de Kanaalkade in Axel een aanpassing in het kader van de leefbaarheid. Deze drie projecten lopen door in 2018.

### **Wijkbeheerders + medewerker huurincasso**

Binnen onze organisatie zijn vijf medewerkers Sociaal Beheer werkzaam die vooral belast zijn met het ondersteunen en begeleiden van leefbaarheidsactiviteiten, de preventie van overlast en het bewaken van de kwaliteit van de wijken. Deze medewerkers zijn vaak het eerste aanspreekpunt voor onze huurders. In 2018 ligt de focus op het meer zichtbaar zijn in de wijken en zullen de medewerkers op vaste momenten de wijken in gaan. Dit vanwege de proactieve rol die wij gaan inkleden. Daarnaast is één medewerker uit het team Huurincasso aangesteld om mensen te adviseren bij budgetbeheer om zo betalingsproblemen te voorkomen.

### **Wat gaan we in 2018 doen?**

Zoals hiervoor al is omschreven, gaan we in 2018 verder met de projectmatige aanpak van leefbaarheidsprojecten. Ook gaan we ons nog sterker focussen op het zichtbaar zijn in de wijk. Verder is met de gemeenten afgesproken om in 2018 de problematiek met de (regie)rol rondom de aanpak van verwarde personen op te pakken. Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. Er wordt een werkgroep geformeerd met gemeenten, woningcorporaties en hulpverlenende instanties om mensen met verward gedrag (preventief) te kunnen ondersteunen en escalatie te voorkomen.

---

## **Doel 2.3**

### **We faciliteren dat onze huurders zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen als zij zorgbehoevend zijn of worden.**

We zien dat, door de vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg, het aandeel ouderen sterk toeneemt. Hoewel wij alleen verantwoordelijk zijn voor de huisvesting, hebben deze ontwikkelingen ook gevolgen voor ons. Eind 2017 was circa 40 procent van onze huurders 65 jaar of ouder. Om zoveel mogelijk in te spelen op de toekomstige woningbehoefte, realiseren we bij nieuwbouw levensloopbestendige woningen zodat bewoners tot op hoge leeftijd zelfstandig in de huurwoning kunnen blijven wonen.

Naast het huisvesten van ouderen, zetten we ons ook in voor het huisvesten van andere kwetsbare doelgroepen. Voor het huisvesten van deze doelgroepen werken we nauw samen met de verschillende zorgleveranciers in de regio. We voerden regelmatig bestuurlijk overleg met de verschillende zorgpartijen waarbij we ook de vastgoedstrategieën bespraken. Hierbij gaven wij aan dat wij leidend zijn waar het ons reguliere woningbezit betreft. Waar het een combinatie betreft van wonen en zorg, laten wij het initiatief uitgaan van de zorgpartij. Zij hebben immers het meeste zicht op de aanwezige zorgvraag. Vervolgens kijken wij onder welke voorwaarden wij willen en kunnen participeren.

In 2017 namen we samen met de gemeente Sluis en zorgleveranciers deel aan het procesplan 'toekomstige zorg West Zeeuws-Vlaanderen'. De doelstelling is om een lange termijnvisie te ontwikkelen op het gebied van zorg in de regio en wonen en zorg. Dit project loopt door in 2018.

Op pag. 20 is een overzicht opgenomen van de huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen.

### **Statushouders**

De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Wij stellen op verzoek woningen beschikbaar. De huisvesting is uitsluitend voor

statushouders met een verblijfsvergunning die in Nederland mogen wonen, werken en studeren. Het aantal nieuwe verhuringen aan statushouders is in 2017 bijna gehalveerd ten opzichte van 2016. De aanvragen zijn verminderd door diverse externe, politieke maatregelen.

### **Woonbegeleidingscontracten**

In 2017 sloten we dertien huurcontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnemen van een zorginstelling zoals Emergis, het Leger des Heils, Tragel of Zeeuwse Gronden. Het één (wonen) gaat niet zonder het ander (zorg).

### **Verhuur via zorgverleners**

Met Zeeuwse Gronden sloten we twee nieuwe contracten af in Axel en Sas van Gent. De verhuurde appartementen zijn onderdeel van een wooncomplex waar uitsluitend cliënten van Zeeuwse Gronden wonen.

### **Aantal nieuwe contracten bijzondere doelgroepen per gemeente:**

|                                               | <b>Hulst</b> | <b>Sluis</b> | <b>Terneuzen</b> | <b>TOTAAL</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|---------------|
| <b>Statushouder</b>                           | 16           | 7            | 2                | 25            |
| <b>Woonbegeleidingcontract</b>                | 1            | 6            | 6                | 13            |
| <b>Verhuring via zorginstelling DAEB</b>      | 0            | 0            | 2                | 2             |
| <b>Verhuring via zorginstelling Niet-DAEB</b> | 0            | 0            | 0                | 0             |

### **Wat gaan we in 2018 doen?**

Ook in 2018 stellen we weer woningen beschikbaar voor het huisvesten van statushouders. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om hieraan mee te werken.

Vanaf 1 januari 2018 bieden we huurders die zorg afnemen van een instelling een tijdelijk contract aan voor een periode van één of twee jaar. Als de bewoning correct verloopt ontvangt de huurder na deze periode een contract voor onbepaalde tijd. Zij sluiten zelf een zorgcontract af met de betreffende instelling.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen:

| Gemeente  | Kernen               | Zorg       |     |     |    | Zorgleverancier                           |
|-----------|----------------------|------------|-----|-----|----|-------------------------------------------|
|           |                      | V&V<br>+PG | GHZ | GGZ | BW |                                           |
| Hulst     | <b>Clinge</b>        |            | ■   | ■   |    | TragelZorg                                |
|           | Graauw               |            |     |     |    |                                           |
|           | Heikant              |            |     |     |    |                                           |
|           | Hengstdijk           |            |     |     |    |                                           |
|           | Hulst                |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Kloosterzande</b> | ■          |     |     |    | Zorggroep ZVL                             |
|           | Kapellebrug          |            |     |     |    |                                           |
|           | Lamswaarde           |            |     |     |    |                                           |
|           | Nieuwnamen           |            |     |     |    |                                           |
|           | Ossensse             |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>St Jansteen</b>   | ■          | ■   | ■   |    | Zorggroep ZVL, TragelZorg, 't Huus        |
|           | Terhole              |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Vogelwaarde</b>   |            | ■   |     | ■  | 'tHuus, Leger des Heils                   |
|           | Walsoorden           |            |     |     |    |                                           |
| Sluis     | <b>Aardenburg</b>    | ■          |     |     |    | Zorggroep ZVL                             |
|           | <b>Breskens</b>      | ■          | ■   |     | ■  | Warmande, Okkernoot                       |
|           | Cadzand              |            |     |     |    |                                           |
|           | Eede                 |            |     |     |    |                                           |
|           | Groede               |            |     |     |    |                                           |
|           | Hoofdplaat           |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>IJzendijke</b>    | ■          |     |     |    | Zorggroep ZVL                             |
|           | Nieuwvliet           |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Oostburg</b>      | ■          | ■   | ■   | ■  | Warmande, TragelZorg, Emergis             |
|           | Retranchement        |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Schoondijke</b>   |            | ■   |     | ■  | Okkernoot                                 |
|           | Sint Kruis           |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Sluis</b>         | ■          |     |     |    | Warmande                                  |
|           | Waterlandkerkje      |            |     |     |    |                                           |
|           | Zuidzande            |            |     |     |    |                                           |
| Terneuzen | <b>Axel</b>          | ■          | ■   | ■   | ■  | SVRZ, Zeeuwse Gronden, TragelZorg, Juvent |
|           | Biervliet            |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Hoek</b>          | ■          |     |     |    | Zorggroep ZVL                             |
|           | Koewacht             |            |     |     |    |                                           |
|           | Overslag             |            |     |     |    |                                           |
|           | Philippine           |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Sas van Gent</b>  | ■          | ■   | ■   | ■  | SVRZ, Zeeuwse Gronden, Emergis            |
|           | Sluiskil             |            |     |     |    |                                           |
|           | Spui                 |            |     |     |    |                                           |
|           | <b>Terneuzen</b>     | ■          |     |     |    | SVRZ                                      |
|           | <b>Westdorpe</b>     | ■          |     |     |    | SVRZ                                      |
|           | <b>Zaamslag</b>      | ■          |     |     |    | SVRZ, TragelZorg                          |
|           | Zandstraat           |            |     |     |    |                                           |
|           | Zuiddorpe            |            |     |     |    |                                           |

v&v verpleging en verzorging  
 ghz gehandicaptenzorg  
 ggz geestelijke gezondheidszorg  
 BW begeleid wonen

---

## VASTGOED

*Het bieden van goede huisvesting voor onze doelgroep is een wezenlijk onderdeel van onze missie. Om hieraan te kunnen voldoen, zorgen we er voor dat we voldoende woningen hebben met een passende kwaliteit. We investeren ook in duurzame woningen, omwille van het comfort van onze klanten en het laag houden van hun woonlasten en het terugdringen van de CO2 uitstoot. Gezien de vergrijzing dienen we ook voldoende voor senioren geschikte woningen te hebben. We realiseren dit alles door de transformatie van ons woningbezit. Door verbetering van onze bestaande voorraad, sloop, nieuwbouw en verkoop.*

---

### Doel 3.1

#### We hebben voldoende woningen beschikbaar voor onze doelgroep

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een gevarieerd woningbezit, verdeeld over de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Wij stellen ons woningbezit zo goed mogelijk af op de voortdurende veranderende vraag. De keuzes die we daarbij maken zijn vastgelegd in onze strategische wensportefeuille.

#### Samenstelling woningbezit

Een overzicht van het totale bezit is hieronder weergegeven:

|                                         | 2017  |                       |
|-----------------------------------------|-------|-----------------------|
|                                         | Daeb  | Niet-Daeb<br>≥ 710,68 |
| <b>Zelfstandige huurwoningen</b>        | 6.090 | 5                     |
| <b>Onzelfstandige woonegelegenheden</b> | 113   |                       |
| <b>Garages / parkeervoorzieningen</b>   |       | 97                    |
| <b>Bedrijfsruimtes/winkels</b>          |       | 6                     |
| <b>Maatschappelijk vastgoed</b>         | 28    |                       |
| <b>Overig bezit</b>                     |       | 2                     |

#### Daeb

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bezit 6.090 zelfstandige sociale huurwoningen in de categorieën: goedkoop, betaalbaar en duur tot de liberalisatiegrens. Daarnaast hebben we 113 onzelfstandige woonegelegenheden. Dit zijn woonegelegenheden die geen eigen toegang hebben of waarbij de bewoners voorzieningen of ruimtes delen met anderen. Vaak in combinatie met zorgleveranciers. Onder het maatschappelijk vastgoed rekenen we algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen.

Verdeling woningbezit naar huurklasse (excl. bijzondere wooneenheden) op 31 december 2017.

|                                                            | <b>TOTAAL</b> | <b>Hulst</b> | <b>Sluis</b> | <b>Terneuzen</b> |
|------------------------------------------------------------|---------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>Goedkope woningen</b> (<€ 414,02)                       | 1.403         | 285          | 591          | 527              |
| <b>Betaalbare woningen</b> (>€ 414,02 - <€ 635,05)         | 4.335         | 793          | 1.643        | 1.899            |
| <b>Duur tot liberalisatiegrens</b> (>€ 635,05 < € 710,68 ) | 352           | 25           | 144          | 183              |
| <b>TOTAAL</b>                                              | <b>6.090</b>  | <b>1.103</b> | <b>2.378</b> | <b>2.609</b>     |

Om de woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep rekenen we huurprijzen die vallen binnen de geldende huurtoeslaggrenzen. Zie pag. 14 woonlastenbeleid.

### **Niet Daeb**

Naast sociale huurwoningen verhuren we vijf woningen in de vrije sector (> 710,68 euro). Bij mutatie nemen we deze woningen in de verkoop. Onder het Niet-Daeb bezit rekenen we verder het gezondheidscentrum, 97 garages/parkeervoorzieningen, drie winkels en twee voormalige ketelhuizen. Tot het Niet Daeb-bezit rekenen wij ook de grondposities waarop wij zelf geen sociale huurwoningen (terug)bouwen. Het gaat om grondposities in verschillende kernen, waaronder Axel, Breskens, Clinge, Graauw, Lamswaarde, Westdorpe en Zaamslag. Het betreft niet alleen de uitgifte van vrije kavels in nieuwe bestemmingsplannen, maar ook vrijkomende locaties na sloop waar nog geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

### **Vastgoedstrategie**

In onze strategische wensportefeuille hebben wij onze vastgoedstrategie vastgelegd. Voor het opstellen van de strategische wensportefeuille werd ons hele woningbezit beoordeeld op onder andere technische kwaliteit, verhuurbaarheid, vraagontwikkeling en waardering van de woningen. Op basis daarvan hebben we plannen gemaakt welke maatregelen we moeten nemen om onze woningen verhuurbaar en geschikt te houden voor onze (toekomstige) huurders. Door maatregelen als nieuwbouw, renovatie, sloop en verkoop van woningen willen we komen tot de gewenste woningvoorraad.

Elke drie jaar herijken we onze portefeuillestrategie om te controleren of onze uitgangspunten nog actueel zijn. Vanaf 2030 wordt een sterke daling van het aantal inwoners voorzien. Opvallend is bovendien de kleine huishoudsamenstelling in onze sociale huurwoningen ten opzichte van het particulier bezit (1,6 ten opzichte van 2,0). Deze ontwikkeling is van invloed op de woningbehoefte in de toekomst. Een goed voorbeeld hiervan zijn twee grote herstructureringsprojecten in Axel en Breskens waarvoor we in 2017 de voorbereidingen startten. In beide projecten slopen we verouderde woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Hiervoor in de plaats bouwen we levensloopbestendige, energie neutrale woningen terug. Deze woningen hebben minimaal twee slaapkamers en zijn daarmee geschikt voor de verschillende levensfasen van onze huurders. Wel bouwen we in aantal minder woningen terug.

### **Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten**

In 2017 leverden we het gezondheidscentrum in Axel op en zes levensloopbestendige energie neutrale huurwoningen in Breskens. In de periode vanaf 2017 t/m 2020 verwachtten we ongeveer 360 woningen op te leveren. Het gaat daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw huurwoningen. In 2017 startten we met de voorbereiding voor de uitvoering van de verschillende deelprojecten uit de wensportefeuille. Volgens de Wet natuurbescherming lieten we vooraf onderzoek doen naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in de herstructureringsprojecten. De resultaten uit het vooronderzoek lieten zien dat verder onderzoek nodig was. Dit heeft geleid tot vertraging bij het uitvoeren van de sloopplannen.

Een overzicht van de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in 2017:

|                                |                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Project</b>                 | <b>Axel – Gezondheidscentrum</b>                                                                                                                                |
| Inhoud                         | Verschillende aanbieders van gezondheids- en welzijnszorg onder één dak. Woongood Zeeuws-Vlaanderen is betrokken als ontwikkelaar, mede-eigenaar en verhuurder. |
| Start bouw                     | november 2015                                                                                                                                                   |
| Oplevering                     | januari 2017                                                                                                                                                    |
| Bijzonderheden                 | De totstandkoming van het gezondheidscentrum werd mede mogelijk door subsidie van de Provincie Zeeland.                                                         |
| <b>Project</b>                 | <b>Axel- Herstructurering Oranjebuurt</b>                                                                                                                       |
| Inhoud                         | Sloop 52 woningen + vervangende nieuwbouw 44 woningen                                                                                                           |
| Vorbereiding                   | 2017                                                                                                                                                            |
| Sloop 1 <sup>e</sup> fase      | 2018                                                                                                                                                            |
| Oplevering 1 <sup>e</sup> fase | 2018                                                                                                                                                            |
| Bijzonderheden                 | De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in vier fases tussen 2017 en 2020                                                                      |
| <b>Project</b>                 | <b>Breskens - Herstructurering noordwesthoek</b>                                                                                                                |
| Inhoud                         | Sloop 127 woningen + vervangende nieuwbouw 109 woningen                                                                                                         |
| Vorbereiding                   | 2017                                                                                                                                                            |
| Sloop 1 <sup>e</sup> fase      | 2018                                                                                                                                                            |
| Oplevering 1 <sup>e</sup> fase | 2018                                                                                                                                                            |
| Bijzonderheden                 | De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in vijf fases tussen 2017 en 2021                                                                      |
| <b>Project</b>                 | <b>Breskens – T.F. Blankenstraat</b>                                                                                                                            |
| Inhoud                         | Vervangen 6 eengezinswoningen door 6 levensloopbestendige woningen.                                                                                             |
| Sloop                          | 2015                                                                                                                                                            |
| Bouw en oplevering             | 2017                                                                                                                                                            |
| Bijzonderheden                 | Prefabwoningen.                                                                                                                                                 |
| <b>Project</b>                 | <b>Kloosterzande – Groenendijk</b>                                                                                                                              |
| Inhoud                         | Gedeeltelijke sloop zorgcentrum Antonius + nieuwbouw van 34 intramurale appartementen en 18 extramurale appartementen.                                          |
| Sloop                          | 2016                                                                                                                                                            |
| Start bouw                     | December 2016                                                                                                                                                   |
| Oplevering                     | mei 2018                                                                                                                                                        |
| Bijzonderheden                 | Het plan is ontwikkeld door Curamus waarbij Woongood Zeeuws-Vlaanderen zich heeft verplicht tot afname van 18 extramurale huurappartementen.                    |
| <b>Project</b>                 | <b>Sint Jansteen – Geslechtendijk</b>                                                                                                                           |
| Inhoud                         | Sloop voormalig bankgebouw + nieuwbouw van 30 zorgappartementen                                                                                                 |
| Sloop                          | 2012                                                                                                                                                            |
| Start bouw                     | 2018                                                                                                                                                            |
| Bijzonderheden                 | 12 appartementen zijn bestemd voor senioren, 18 appartementen voor cliënten van Trigel. ZorgSaam en Trigel leveren de zorg.                                     |
| <b>Project</b>                 | <b>Sint Jansteen - Puttingstraat</b>                                                                                                                            |
| Inhoud                         | Sloop van 14 woningen + kavelverkoop                                                                                                                            |
| Vorbereiding                   | 2017                                                                                                                                                            |
| Sloop                          | 2018                                                                                                                                                            |



|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Project</b>      | <b>Nieuw Namen - Reinaertstraat</b>                   |
| Inhoud              | Sloop van 4 woningen + kavelverkoop                   |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop               | 2018                                                  |
| <b>Project</b>      | <b>Westdorpe - Beatrixstraat</b>                      |
| Inhoud              | Sloop van 8 woningen                                  |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop               | 2018                                                  |
| <b>Project</b>      | <b>Westdorpe – Lindenlaan</b>                         |
| Inhoud              | Sloop 10 woningen + vervangende nieuwbouw 8 woningen  |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop en start bouw | 2018                                                  |
| <b>Project</b>      | <b>Westdorpe – Lindenlaan</b>                         |
| Inhoud              | Sloop 10 woningen + vervangende nieuwbouw 8 woningen  |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop en start bouw | 2018                                                  |
| <b>Project</b>      | <b>Sint Jansteen-Henry Dunantstraat</b>               |
| Inhoud              | Sloop 12 woningen + vervangende nieuwbouw 10 woningen |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop en start bouw | 2019                                                  |
| <b>Project</b>      | <b>IJzendijke-Zuidstraat</b>                          |
| Inhoud              | Sloop 9 woningen + vervangende nieuwbouw 8 woningen   |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop en start bouw | 2019                                                  |
| <b>Project</b>      | <b>Groede-Jhr de Brauwstraat</b>                      |
| Inhoud              | Sloop 10 woningen + vervangende nieuwbouw 6 woningen  |
| Vorbereiding        | 2017                                                  |
| Sloop en start bouw | 2019                                                  |

## Verkoop

Onze doelstelling is om jaarlijks vijftientig woningen uit het bestaand bezit te verkopen en vijf vrije kavels. In totaal verkochten wij in 2017 veertig woningen en acht kavels en behaalden daarmee ruimschoots onze doelstelling. Verder verkochten wij in 2017 uit het niet-daeb bezit één appartement en twee garages. Wij constateerden dat vooral de vraag naar koopwoningen in West Zeeuws-Vlaanderen toeneemt.

Momenteel zijn we bezig om ons verkoopbeleid strategisch vorm te geven. Hierbij kijken we per kern hoe we de verkoopwoningen in verkoop kunnen nemen, welke aanpassingen we moeten uitvoeren, of de kosten in relatie staan tot de opbrengsten en welke woningen in de toekomst nog passend zijn voor onze doelgroepen.

## Huurderving

De gemiddelde beïnvloedbare huurderving over 2017 bedroeg 1,35 procent van de jaarhuur (tegen 1,41 procent in 2016). Hiermee hebben wij onze doelstelling om de beïnvloedbare huurderving te beperken tot 2 procent gehaald. Wij zien met name een positief effect door de nieuwe werkwijze via het klantenportaal én de snellere oplevering van de mutatiwoningen.

De niet-beïnvloedbare huurderving wordt veroorzaakt door beleidskeuzes om woningen te slopen of verkopen. Door de aantrekkende verkoopmarkt nam de huurderving door leegstaande koopwoningen af. Dit in tegenstelling tot de huurderving door sloop. Deze leegstand neemt toe door de vele sloop- en herstructureringsprojecten.



### Wat gaan we in 2018 doen?

Door sloop komen in 2018 locaties vrij in Aardenburg, Biervliet, Clinge, Kloosterzande, Nieuw Namen, Sas van Gent, Schoondijke, Sint Jansteen, Westdorpe, Zuidzande, Sluiskil, Zuiddorpe, Lamswaarde, Ter Hole en Vogelwaarde. Regelmatig overleggen we met de makelaar om de juiste verkoopstrategie te hanteren. Tevens overleggen we met de gemeenten welke percelen we in verkoop kunnen nemen voor kaveluitgifte. Dit moet passen binnen de ruimte in de regionale woningmarktafspraken. Gronden die niet voor kaveluitgifte in aanmerking komen, worden in samenspraak met gemeenten en bewoners ingericht om de buurten aantrekkelijker te maken.

## Doel 3.2

### Onze woningen hebben een passende kwaliteit

We investeren aanzienlijk in de kwaliteit van onze woningvoorraad. Zowel door verbetering van het bestaande bezit als door sloop en nieuwbouw. Voor de verbetering van ons bestaand bezit stellen wij een meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting op. Vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting wordt elk jaar een onderhoudsplanning opgesteld. Uitgangspunten bij het uitwerken van de onderhoudsplanning zijn de afspraken uit ons vastgoedbeleid en de wensportefeuille. Om de onderhoudsbegroting zo reëel mogelijk op te stellen en de juiste prioriteiten te kunnen stellen, inspecteren we vooraf de bestaande voorraad.

We verdelen het onderhoud in drie categorieën:

**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 2017 bedroegen de totale onderhoudslasten 12.510.000 euro (tegen 11.961.000 euro in 2016).

In onderstaand overzicht verantwoorden we de onderhoudslasten inclusief een opslag voor loonkosten. Deze loonkosten verantwoorden we in de jaarrekening onder de lonen en salarissen.

|                                   | 2017      |  | 2016      |  |
|-----------------------------------|-----------|--|-----------|--|
| <b>Dagelijks onderhoud</b>        | 3.999.000 |  | 4.009.000 |  |
| <b>Groot onderhoud</b>            | 3.114.000 |  | 3.076.000 |  |
| Renovatie                         | 3.793.000 |  | 3.110.000 |  |
| Extra duurzaamheidsuitgaven*      | 1.604.000 |  | 1.766.000 |  |
| <b>Strategisch voorraadbeheer</b> | 5.397.000 |  | 4.876.000 |  |
| <b>Onderhoudskosten per vhe</b>   | 1.973     |  | 1.886     |  |

\* het duurzaamheidsbeleid is in 2015 vastgesteld en in uitvoering genomen. De uitgaven voor extra maatregelen in het kader van duurzaamheid zijn apart gemonitord.

### Kwaliteitsbewaking

Om de kwaliteit van ons vastgoed te bewaken, is inzicht nodig in de technische staat van het vastgoed. In 2017 inspecteerden wij volgens planning één derde van onze woningvoorraad volgens de NEN 2767 conditiemeting. Met het bepalen van de conditiescore krijgen we goed inzicht van de onderhoudsstatus en de kosten die nodig zijn om de woningen in een goede conditie te krijgen en/of te behouden. Uit de conditiemeting bleek dat het merendeel van onze woningen een prima staat van onderhoud heeft. Bij woningen met een score hoger dan drie beoordeelden we, afhankelijk van de beleidskeuze, per element of onderhoud al dan niet noodzakelijk was.

### NEN 2767 Conditiescore 2016 en 2017

| Score                                | 1     | 2     | 3     | 4    | 5 | 6 | Onbekend | Totaal |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|------|---|---|----------|--------|
| % Woon-<br>gelegenheden<br>2016      | 31,60 | 40,63 | 19,92 | 0,35 | 0 | 0 | 7,50     | 100,0  |
| % Woon-<br>gelegenheden<br>2017      | 28,54 | 44,45 | 24,24 | 0,42 | 0 | 0 | 2,35     | 100,0  |
| aantal Woon-<br>gelegenheden<br>2016 | 1.964 | 2.526 | 1.238 | 22   | 0 | 0 | 466      | 6.216  |
| aantal Woon-<br>gelegenheden<br>2017 | 1.772 | 2.759 | 1.505 | 26   | 0 | 0 | 146      | 6.208  |

### Programma van eisen

In een programma van eisen hebben wij onze eisen en wensen opgesteld voor nieuwbouw- en renovatieprojecten. Jaarlijks wordt het programma van eisen gecheckt en zo nodig aangevuld met de nieuwste inzichten.

### Wat gaan we in 2018 doen?

In 2018 bepalen we weer de conditie van één derde van ons woningbezit inclusief de 'onbekende' woongelegenheden zodat de conditiescore up to date blijft. Dit gebeurt gelijktijdig met de opnames voor de jaarbegroting 2019. Verder wordt het programma van eisen weer herzien en hopen we de nieuwe woningcartotheek in gebruik te kunnen nemen. Ook starten we in 2018 met het opstellen van een nieuw onderhoudsbeleid waarbij een duidelijke relatie met het duurzaamheidsbeleid wordt gelegd.

---

### Doel 3.3:

#### We investeren in duurzame woningen

Op verschillende manieren zetten wij ons in op het gebied van duurzaamheid. De prioriteit ligt bij energiebesparing in zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouw en duurzame energie. Wij doen dat hoofdzakelijk om de woonlasten van onze huurders laag te

houden. Daarnaast draagt het bij aan het wooncomfort van onze huurders én leveren wij als organisatie een bijdrage aan een duurzame samenleving.

Wij hebben een duurzaamheidsbeleid opgesteld voor de periode 2015-2022. In het plan zijn onze doelstellingen en het beschikbare budget vastgelegd voor het verduurzamen van ons woningbezit. Daarmee willen we onze duurzaamheidsambitie realiseren dat ons woningbezit in 2020 een gemiddelde energieprestatie index heeft van 1,25 (voorheen label B). Wij hebben echter geconstateerd dat, ondanks al onze inspanningen, de uitgaven op het gebied van duurzaamheid achterblijven op de plannen. Bij het uitvoeren van de duurzaamheids-maatregelen is namelijk gebleken dat de energie-index van de woningen beter is dan verwacht. Om deze reden zijn we gestart met een herijking van ons duurzaamheidsbeleid, waarbij we onze ambities hoger willen stellen. Onze doelstelling bij het herijken van het duurzaamheidsbeleid blijft dat ons woningbezit in 2020 een gemiddelde energieprestatie index heeft van 1,25. Daarnaast willen wij het duurzaamheidsbeleid ook breder inzetten. Ook maken we gebruik van de Aedes Routekaart waarmee wij een plan van aanpak maken om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben.

### **Energiebesparing in bestaande voorraad**

Het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals het aanbrengen van isolatie, het plaatsen van dubbel glas of het vervangen van cv-ketels, wordt zoveel mogelijk gecombineerd met de uitvoering van renovatie- of planmatige onderhoudswerkzaamheden. De kosten voor de extra maatregelen rekenen we niet door aan de zittende huurders zodat deze meteen het voordeel genieten door lagere energiekosten. Bij mutatie verhogen we de huur naar de nieuwe streefhuur volgens ons woonlastenbeleid.

### **Nieuwbouw**

In onze nieuwbouwplannen realiseren we woningen die energie neutraal zijn en full electric, dus zonder gasaansluiting. Hiermee bouwen we aan een duurzame woningvoorraad die de huidige bouweisen overtreft. Zo vormen de geplande bouw van energiezuinige woningen in Axel en Breskens een belangrijke stap in onze duurzaamheidsambitie. Overigens suggereert de term nul-op-de-meter dat bewoners geen energielasten meer zouden hebben. Dit is echter een genormeerd uitgangspunt. Afhankelijk van gezinssamenstelling of het gebruik door de bewoner(s) kan in de praktijk toch energie moeten worden afgerekend.

### **Duurzame energie**

Volgens het duurzaamheidsbeleid voorzien we jaarlijks 300 woningen van zonnepanelen. In 2017 besloten we een extra opgave te realiseren en voorzagen we 414 woningen van zonnepanelen. Bij de selectie van de woningen die in aanmerking komen voor zonnepanelen, spelen verschillende factoren een rol. Om te sturen op de betaalbaarheid van de woningen, vinden we het belangrijk om eerst de woningen met relatief hogere woonlasten te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast speelt natuurlijk ook de ligging van de woning een belangrijke rol.

### **Bewonersgedrag**

Bewonersgedrag is een belangrijke factor als het gaat om energiebesparing. Samen met Woonenergie zijn we een actie gestart om huurders meer bewust te maken van hun eigen bijdrage aan een lagere energierekening. Helaas bleek de interesse bij de huurders minimaal. We zijn nu op zoek naar andere wegen om de huurders te wijzen op het belang van hun 'energiegedrag'.

### **Overige duurzaamheidsmaatregelen**

Bij duurzaamheid denken we niet alleen aan energieverbruik, maar ook aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen. Een mooi voorbeeld hiervan is de gevelisolatie in Biervliet. In 2017 pasten we vlasvezel toe bij de renovatie van de voor- en achtergevel van vier huurwoningen in Biervliet. De voormalige voor- en achtergevels werden volledig verwijderd, om daarna vervangen te worden door de gevels van vlascomposiet. De gevels hebben een moderne uitstraling en zijn goed geïsoleerd. Vlascomposiet isoleert geluid beter dan de

meeste andere isolatiematerialen en de vochtregulerende werking zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Ook als organisatie willen we bijdragen aan een beter milieu door onder andere het scheiden van verschillende afvalstromen en het zoveel mogelijk papierloos vergaderen. Verder is ons kantoor voorzien van 23 zonnepanelen. Hierdoor zijn onze energiekosten met circa 10 procent gedaald.

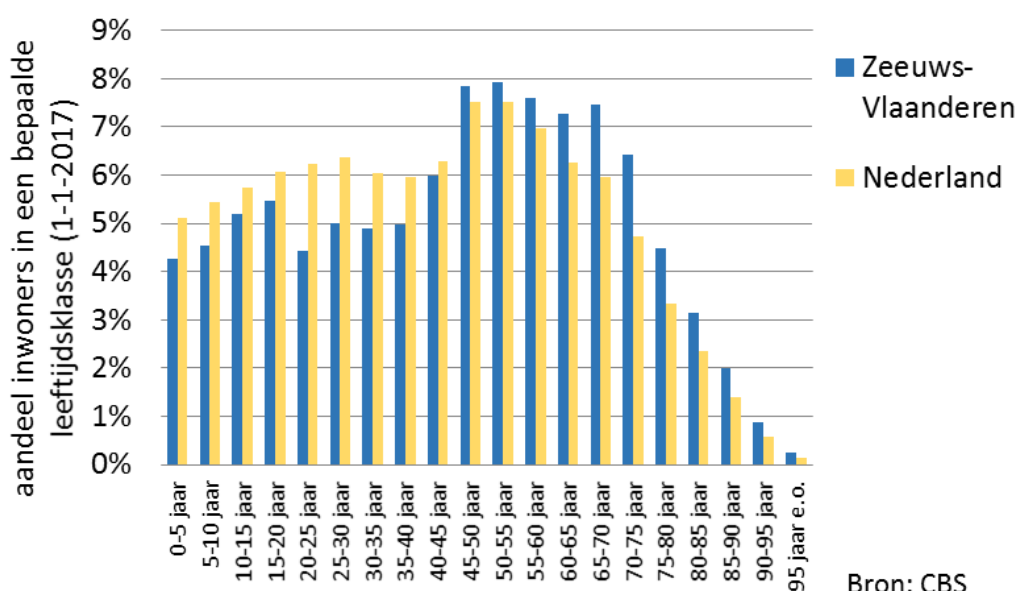
### Wat gaan we in 2018 doen?

In 2018 herijken we ons duurzaamheidsbeleidsplan voor de periode 2018-2022 en realiseren energie neutrale nieuwbouw. Verder zetten we de route uit om te komen tot een CO2-neutraal woningbezit in 2050.

## Doel 3.4

### We hebben voldoende voor senioren geschikte woningen

Het overheidsbeleid is erop gericht dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis wonen. Daarnaast zien wij ook dat het aantal oudere huurders door de vergrijzing in onze regio sterk toeneemt (zie onderstaande tabel). Dit betekent dat de eisen waar onze woningen aan moeten voldoen veranderen. In onze wensportefeuille hebben wij deze ontwikkeling meegenomen. Met het nieuwbouwen van zorggeschikte appartementen en levensloopbestendige woningen stemmen wij ons bezit af op de (toekomstige) woningbehoefte van senioren. Maar ondanks dat wij voldoende geschikte woningen hebben voor senioren, zien wij ons wel geconfronteerd met de nadelige gevolgen van het passend toewijzen. Met name voor senioren of huishoudens die een aangepaste woning nodig hebben. Deze woningen hebben vaak een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Om deze woningen toch beschikbaar te houden voor deze doelgroepen, namen wij in het woonlastenbeleid op dat de huurprijs van zorggeschikte appartementen bij een nieuwe verhuring wordt gemaximeerd op de laagste aftoppingsgrens.



### Wat gaan we in 2018 doen?

Dit is een onderwerp dat we verder uitwerken in het nieuw ondernemingsplan.

---

## FINANCIËN EN BEDRIJFSVOERING

*Om onze visie en onze maatschappelijke bijdragen waar te kunnen maken is financiële continuïteit een randvoorwaarde. We maken daarbij heldere keuzes over welke investeringen wel financieel verantwoord zijn en welke niet. Onze vermogenspositie en kasstromen zijn solide en kunnen tegenvallers of beleidswijzigingen opvangen. We werken met een strakke begroting en verantwoordingscyclus. Bedrijfsrisico's hebben we in beeld.*

---

### Doel 4.1

#### **We zijn een financieel solide organisatie en borgen ook voor de lange termijn onze financiële continuïteit**

Het doel van Woongood Zeeuws-Vlaanderen is het uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt. In het treasurystatuut hebben we de formele kaders vastgelegd voor alle activiteiten op het gebied van treasury. Dit statuut is door het bestuur vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in de vergadering van 22 mei 2017. De treasurycommissie heeft als taak het voorbereiden en uitvoeren van het treasurybeleid en het adviseren van de Raad van Commissarissen. Deze commissie bestaat uit drie leden, te weten de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, de bestuurscontroller, eventueel aangevuld met een extern deskundige. De werkzaamheden van de commissie liggen verankerd in het treasurystatuut.

We hanteren een helder en solide financieel kader. Daarvoor gaan we uit van de volgende indicatoren en normen:

| Indicator              | Norm                                                                                                                  |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solvabiliteit          | 30% o.b.v. marktwaarde                                                                                                |
| Operationele kasstroom | Positief (inclusief 2% aflossingsfictie)<br>ICR minimaal 1,4 over een periode van 5 jaar (exclusief aflossingsfictie) |
| Loan to Value          | Maximaal 75% o.b.v. marktwaarde                                                                                       |

Met deze normen houden we voor zowel de korte als lange termijn een gezonde financiële positie. Omdat we een gezonde uitgangspositie hebben, laten deze normen ook nog voldoende ruimte voor onze voorziene investeringen.

In een schematisch overzicht is de ontwikkeling van deze normen als volgt:

| Indicator                                              | 2017            | 2018            | 2019            | 2020            | 2021            | 2022            |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Solvabiliteit                                          | 76%             | 75%             | 73%             | 73%             | 73%             | 74%             |
| Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie) | 5.034 mln. euro | 4.995 mln. euro | 4.805 mln. euro | 4.000 mln. euro | 4.980 mln. euro | 5.915 mln. euro |
| ICR                                                    | 3,10            | 3,06            | 2,97            | 2,67            | 2,84            | 2,95            |
| Loan to Value                                          | 19%             | 21%             | 25%             | 25%             | 25%             | 24%             |

#### **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. Overige maatschappelijke investeringen zoals in maatschappelijk vastgoed, nemen wij enkel in overweging als dit van belang is voor de toekomstige waarde van ons woningbezit en er tevens een aanzienlijk belang is voor onze huurders.

### **Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie**

Per 31 december 2017 is in totaal 351 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2016: 344 miljoen euro) uit hoofde van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven herwaarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt 264 miljoen euro. Dit impliceert dat circa 63 procent van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### **Bedrijfswaarde**

De totale bedrijfswaarde van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bedraagt 237,1 miljoen euro. De disconteringsvoet is berekend op 5 procent. De vermogenskostenvoet bedraagt 4,5 procent.

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

| Periode   | Huurstijging in % | Prijsinflatie in % | Stijging loonkosten in % | Stijging onderhoudskosten in % | Stijging variabele lasten in % |
|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 2018      | 1,40              | 1,40               | 2,20                     | 2,20                           | 2,20                           |
| 2019      | 1,50              | 1,50               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2020      | 1,60              | 1,60               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2021      | 1,60              | 1,60               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2022      | 1,80              | 1,80               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2023 e.v. | 2,00              | 2,00               | 2,50                     | 2,50                           | 2,50                           |

### **Verbindingen**

In de loop der jaren zijn woningcorporaties zich steeds breder gaan inzetten. De diversiteit van de verschillende activiteiten leidde ertoe dat corporaties steeds meer gebruik maken van 'verbindingen'.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een minderheidsbelang in CV Partners Uithof III. Het project Casa Confetti bestaat uit 377 woonruimten voor studenten. Daarnaast 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 door de oprichting van een CV. Hierin participeren naast SSH nog zestien collega-corporaties uit het hele land. De ingebrachte bedragen van de collega-corporaties worden beschouwd als matching. Het vermogen dat door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is ingebracht bedraagt 1,3 miljoen euro. Wij zijn een stille vennoot die geen behorende activiteiten uitvoert.

Bij het opstellen van de definitieve jaarrekening waren de jaarcijfers van Casa Confetti over 2017 nog niet beschikbaar. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft ervoor gekozen om uit te gaan van de jaarcijfers 2016.

Cijfers Casa Confetti 2016:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Eigen vermogen       | 30,8 miljoen euro |
| Balanstotaal         | 31,7 miljoen euro |
| Inbreng certificaten | 24,7 miljoen euro |
| Activa               | 29,4 miljoen euro |

Het geprognostiseerde rendement bedraagt 3 procent voor tot 2030 en daarna 6,5 procent op basis van een 50-jarige exploitatie.

In 2017 gingen we geen verbindingen aan met andere organisaties.

---

## Doel 4.2

### We hebben een efficiënte bedrijfsvoering om op termijn een kostenbesparing te kunnen realiseren

Om ons presteren te kunnen vergelijken met andere vergelijkbare, corporaties, namen we in 2017 deel aan de CIP en aan de tweede Aedes-benchmark. Deelname aan de benchmark maakt het voor ons mogelijk om van andere corporaties te leren en onze prestaties verder te beoordelen. Door deel te nemen aan de benchmark dragen we bovendien bij aan de transparantie van de sector. Conclusie uit de benchmark is dat huurders meer tevreden zijn over de dienstverlening van de corporaties en waarderen dit gemiddeld met een 7,8.

De corporaties slaagden er tevens in de beïnvloedbare bedrijfslasten weer verder naar beneden te brengen. Tegelijkertijd laten de bedrijfslasten waar een corporatie geen invloed op heeft, een toename zien. Dit komt grotendeels door de verhuurdersheffing, die vorig jaar sectorbreed steeg. Hierdoor zijn de totale bedrijfslasten van alle corporaties gestegen. Woongoed Zvl. behaalde in 2017 een BB-positie. We scoren daarmee landelijk in de middengroep. De analyse van de benchmark vindt jaarlijks plaats.

---

## Doel 4.3

### We beperken en beheersen onze bedrijfsrisico's

Bij het opstellen van risicomanagementbeleid, hebben wij ons gerealiseerd dat welk risicobeheersings- en controlesysteem er ook gehanteerd wordt, er nooit een absolute garantie kan worden geboden voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Echter, door te discussiëren binnen verschillende samenstellingen creëren we een bewustwording en bepalen we gezamenlijk welke risico's we monitoren en welke beheersmaatregelen we nemen om de kans van optreden en de impact te beperken.



In 2017 hebben we periodiek gesproken over een zestal top-risico's. Deze top-risico's wijzigden gedurende het jaar niet, maar er waren wel wijzigingen in de beheersmaatregelen. De top-risico's zijn onderdeel van de kwartaalrapportage, waardoor deze in verschillende overleggen aan de orde zijn gekomen. Naast de periodieke discussies over de top-risico's, discussieerden we binnen het managementteam en de auditcommissie ook over de externe en strategische risico's. We spraken af dat we de risicobereidheid pas bepalen op het moment dat we een nieuw ondernemingsplan hebben. Dat proces is gestart in 2017, maar zal pas in 2018 worden afgerond.

Daarnaast vinden we voor het beheersen van onze meer operationele risico's noodzakelijk om de verschillende financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie te scheiden. We hebben een bestuurscontroller met een zelfstandige verantwoordelijkheid en verbinding met de raad van commissarissen.

Hieronder beschrijven we de zes top-risico's waarmee onze organisatie op dit moment te maken heeft. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pagina 68 van de jaarrekening.

**Risico 1:** In één van de complexen doet zich een incident (met ernstig persoonlijk letsel) voor, waarvan Woongood de gevolgen onvoldoende heeft beperkt.

**Beheersmaatregel:** Beleid (brand, legionella, asbest e.d.) formuleren, toepassen, evalueren indien nodig aanpassen

**Risico 2:** Door inefficiëntie kunnen we het volkshuisvestelijk vermogen niet optimaal besteden

**Beheersmaatregel:** monitoren positie in Benchmark Aedes, monitoren normbesparing van 10 procent, begrotingskader hanteren en interne (werk) afspraken (sturen op efficiënte werkprocessen).

**Risico 3:** Door niet tijdig te anticiperen op veranderingen geven we te veel uit aan onderhoud

**Beheersmaatregel:** aanpassen begrotingsproces, onderhoudswerkzaamheden toetsen aan NEN 2767, wensportefeuille periodiek herijken, tijdig beginnen met opstellen nieuw onderhoudsbeleid

**Risico 4:** We realiseren onze duurzaamheidsdoelstellingen niet.

**Beheersmaatregel:** uitvoeren huidig beleid, huidig beleid tijdig bijstellen en monitoren van de huidige stand en de verwachte "eindstand" en invullen Aedes Routeplanner

**Risico 5:** Onze woningen zijn te duur voor onze doelgroep

**Beheersmaatregel:** jaarlijks vaststellen van de huurindexatie (of juist niet indexeren) en huurbeleid actualiseren naar aanleiding van nieuwe inzichten

**Risico 6:** de herstructureringsopgave wordt niet gehaald, waardoor het investeringsvoornemen niet wordt gerealiseerd.

**Beheersmaatregel:** alle projectfaseovergangen worden goedgekeurd door het MT, het investeringsstatuut is aangepast, er zijn afspraken gemaakt omtrent het sloopproces en maandelijks overleg over de projecten tussen het MT en team Projecten

Naast ons risicomanagementbeleid, hanteren we een heldere planning- en controlcyclus, met daarin een aantal periodieke rapportages. In deze planning- en control cyclus beschrijven we wie verantwoordelijk is, wie erbij betrokken wordt en op welk moment. De planning- en control cyclus stellen we jaarlijks vast voorafgaand aan het volgende kalenderjaar en wordt indien nodig gedurende het kalenderjaar aangepast. Hieronder een overzicht van de rapportages uit de planning- en controlcyclus met bijbehorende frequentie.



|                                                                                                  |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Planning</b>                                                                                  | <b>Frequentie</b> |
| Begroting (incl. 5 jarenperspectief)                                                             | Jaarlijks         |
| Jaarplannen                                                                                      | Jaarlijks         |
| Ondernemingsplan                                                                                 | Vierjaarlijks     |
| Wensportefeuille                                                                                 | Driejaarlijks     |
|                                                                                                  |                   |
| <b>Control</b>                                                                                   | <b>Frequentie</b> |
| <b>Rapportage en verantwoording:</b>                                                             |                   |
| Kwartaalrapportage, inclusief risicomanagementparagraaf (intern)                                 | Ieder kwartaal    |
| Jaarverslag en jaarrekening                                                                      | Jaarlijks         |
| Sociaal jaarverslag (intern)                                                                     | Jaarlijks         |
| Voortgangsrapportage ondernemingsplan (intern)                                                   | Jaarlijks         |
|                                                                                                  |                   |
| <b>Interne controle:</b>                                                                         |                   |
| Periodieke controle door bestuurscontroller (bevindingen worden opgenomen in kwartaalrapportage) | Doorlopend        |

Daarnaast zijn er externe partijen die formeel gezien een controlerende en/of Toezicht-houdende rol hebben. Dit zijn onder andere de externe accountant, Autoriteit woning-corporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de visitatiecommissie. Deze hanteren ieder hun eigen cyclus en rapportagemomenten. Van de bevindingen van deze partijen nemen we kennis en ondernemen we actie indien noodzakelijk.

#### **Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 stellen we het nieuw ondernemingsplan vast. Alle rapportages passen we daarop aan zodat het ondernemingsplan meer onderdeel wordt van de dagelijkse bedrijfsvoering. Ook het risicomanagementbeleid spitsten we toe op het nieuwe ondernemingsplan. Ten slotte zal in 2018 ook een visitatie plaatsvinden.

---

## ORGANISATIE

*We hebben gezien hoe we onze organisatie anders kunnen inrichten om efficiënter te kunnen werken. Belangrijke aspecten die we in de organisatie willen inbedden zijn: klantgericht werken, een professionele en taakvolwassen organisatie, transparante governance en besluitvorming en een betrouwbare samenwerkingspartner voor elkaar en onze partners zijn.*

---

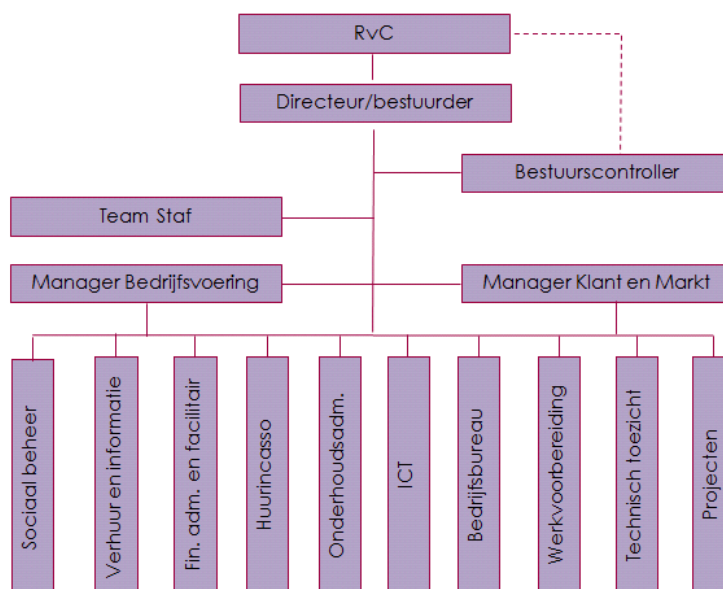
### Doel 5.1

#### Onze organisatie is efficiënt ingericht

##### Organisatiestructuur

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting met een éénhoofdig bestuur, de directeur/bestuurder. De werkorganisatie wordt aangestuurd door de directeur/bestuurder en twee managers. De bestuurscontroller heeft een onafhankelijke positie in de organisatie, is verantwoordelijk verschuldigd aan de directeur/bestuurder en heeft tevens een rechtstreekse lijn met de raad van commissarissen.

De tien teams zijn onderverdeeld over twee afdelingen: Klant & Markt en Bedrijfsvoering. De teams kennen een duale aansturing met uitzondering van het team Projecten dat wordt aangestuurd door de directie en de beide managers. Voor de duale aansturing is gekozen om de verbinding te leggen naar andere teams.



| Overzicht personele organisatie |      |
|---------------------------------|------|
| Aantal medewerkers              | 70   |
| Aantal fte's *                  | 64   |
| In dienst getreden              | 1    |
| Uit dienst getreden             | 4    |
| % mannen                        | 64   |
| % vrouwen                       | 36   |
| % fulltime                      | 74   |
| % parttime                      | 26   |
| Gemiddelde leeftijd             | 48   |
| Gemiddeld dienstverband         | 15   |
| % Ziekteverzuim lang            | 4,46 |
| % Ziekteverzuim kort            | 2,60 |

\* op 31 december 2017. in dit overzicht is geen rekening gehouden met uitzendkrachten of extra uren in verband met ziekteverzuim

### Ontwikkelingen organisatie

Bij elke vacature die ontstaat, kijken we kritisch of de invulling op dezelfde wijze dient plaats te vinden. In 2017 vonden geen grote personele wijzigingen plaats. Wel brachten we enkele verschuivingen aan.

Om de efficiency in de organisatie te vergroten, hebben we in 2017 een aantal processen gedigitaliseerd, zoals het inschrijvings- en woonruimteverdeelsysteem. Daarnaast worden steeds meer werkzaamheden gepland via de planningsmodule. Dit draagt bij aan het vergroten van de efficiency. Een extern bureau beoordeelde in 2017 ook onze mutatie- en onderhoudsprocessen. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak om met de betrokken medewerkers de bestaande processen te verbeteren.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen van ziekteverzuim. Onze doelstelling om het ziekteverzuimpercentage (lang verzuim) terug te brengen naar 4 procent is helaas niet gehaald. Ook zagen we een stijging van het kort ziekteverzuim van 1,40 procent in 2016 naar 2,60 in 2017 en kwamen daarmee boven de gestelde norm van 2 procent.

In 2018 organiseren wij een verzuimtraining voor de leidinggevenden om hen voldoende handvatten te geven om het verzuim terug te brengen. Ook besteden we extra aandacht aan de mogelijkheden om op therapeutisch basis werkzaamheden te verrichten.

### Medewerkers tevredenheidsonderzoek

In 2017 werd een medewerkers tevredenheidsonderzoek gehouden. De uitkomsten van dit onderzoek bespraken we met de teamcoaches en tijdens een personeelsbijeenkomst. We kunnen stellen dat de medewerkers, over het algemeen, tevreden zijn.

### Wat gaan we in 2018 doen?

Met het oog op het nieuwe ondernemingsplan, analyseren we begin 2018 wat op de lange termijn nodig is voor de organisatie. Dit wordt meegenomen in de strategische personeelsplanning. Natuurlijk gaan we ook verder met het verbeteren van onze processen, dat is een continu proces.

---

## Doel 5.2

### We werken klantgericht

Klantgerichtheid is één van de kernwaarden van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Dit hebben we vertaald als de wens om dicht bij de klant te staan en meer en beter in te spelen op de wensen en behoeften van onze huurders. We willen in ieder geval klantgericht werken vanuit een gebiedsgerichte strategie. Zo willen we aanspreekbaar zijn voor onze klanten en zo dicht mogelijk bij de klant en de lokale opgaven blijven staan. Onze dienstverlening is zoveel mogelijk gestandaardiseerd om ervoor te zorgen dat we onze klanten op dezelfde correcte wijze helpen. Verschillende processen zijn gedigitaliseerd, maar persoonlijk contact en maatwerk blijven mogelijk.

Als klantgerichte organisatie zijn we tegelijkertijd zichtbaar en flexibel voor onze huurders. Om tegemoet te komen aan de wensen van de klanten, besteedden we ook in 2017 veel aandacht aan het meer zichtbaar en actief in de wijken aanwezig zijn. Onze doelstelling op dit gebied hebben we helaas niet gehaald.

Een flexibele houding is nodig om het huurders naar de zin te maken. Als eerste stap in de richting van flexibel(er) werken, stelden we in 2017 een nieuwe arbeidstijdenregeling op. De regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om, in goed overleg, de werktijden flexibeler in te vullen. Daarnaast biedt de regeling de mogelijkheid (in bepaalde functies) om incidenteel thuis te werken. De regeling geldt voornamelijk voor één jaar, daarna vindt een evaluatie plaats.

#### Wat gaan we in 2018 doen?

In 2018 gaan we verder met de pilots om meer aanwezig te zijn in de wijken. Dit onderdeel nemen wij ook mee in het nieuw ondernemingsplan.

---

## 5.3

### We bouwen aan een professionele en taakvolwassen organisatie

Het bouwen aan een professionele en taakvolwassen organisatie is een continu proces. Belangrijke aspecten daarbij zijn houding en gedrag binnen de organisatie. Onze kernwaarden zijn daarvoor leidend. Elke medewerker moet voldoen aan deze kernwaarden van de organisatie, passend bij hun functie.

In 2017 pasten we werkprocessen aan om te komen tot een deskundige en slagvaardige organisatie. In 2017 hebben we ook ons aanbestedings- en inkoopbeleid aangescherpt. Hierin is vastgelegd op welke wijze de inkoop en aanbesteding moet plaatsvinden.

Aan de hand van de doelstellingen uit het jaarplan, maakten de teamcoaches planningsafspraken met de medewerkers over hun bijdrage aan het ondernemingsplan. We boden de medewerkers ook verschillende mogelijkheden om aan hun ontwikkeling te werken, door scholing, deelnemen aan project- of werkgroepen en interne stage. Daarnaast beschikt elke medewerker over een loopbaanontwikkelingsbudget, te gebruiken voor de eigen ontwikkeling. De scholingskosten in 2017 bedroegen € 99.237. Daarnaast werd vanuit het loopbaanontwikkelingsbudget € 4.607 besteed aan opleidingen.

## **Stage**

Wij bieden stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid krijgen (werk)ervaring op te doen. In 2017 boden we twaalf stageplaatsen aan: vijf praktijkstages, vier MBO-stages, twee HBO stages en een stage in het kader van re-integratie.

## **Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 stellen we beleid op in verband met de gewijzigde privacy wetgeving, actualiseren we onze gedragscode en besteden we aandacht aan de duurzame inzet van de medewerkers. Ook willen wij de medewerkers stimuleren hun eigen ontwikkeling meer vorm te geven.

---

## **Doel 5.4**

### **We hebben een transparante governance en besluitvorming**

Governance gaat over de wijze waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor 'good governance' zijn onder andere de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen onderschrijft de Governancecode 2015. Deze code weerspiegelt hoe wij denken over goed bestuur en toezicht. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe wij als organisatie zo goed mogelijk ons werk doen. Een aantal artikelen uit de Governancecode en Woningwet vroeg om aanpassing van het bestuursreglement en het reglement voor de raad van commissarissen. De formele vaststelling van deze reglementen vond plaats begin 2017. De bestuurscontroller heeft een belangrijke rol bij het coördineren en toetsen van de naleving van de geldende wet- en regelgeving, risicomanagementbeleid, Governancecode en de interne beheersing.

### **Bestuursstructuur**

Het bestuur van Woongood Zeeuws-Vlaanderen wordt gevormd door de directeur/bestuurder de heer mr R.J.A. van Dijk. Hij vervult deze functie sinds 15 december 2013. Het bestuur heeft kennisgenomen van de Wet Bestuur en Toezicht, gericht op het gebied van evenredige verdeling van mannen/vrouwen in bestuursorganen. Omdat de statutaire directie bij Woongood ZVL uit slechts één persoon bestaat, is diversiteit hierin niet mogelijk.

### **Permanente Educatie**

Voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties geldt de verplichte Permanente Educatie. De bestuurder behaalde in de periode 2015-2017 134,5 PE punten en voldoet daarmee ruimschoots aan de gestelde eisen op dit gebied (108 PE punten over een periode van drie kalenderjaren).

### **Intern toezicht**

Professioneel bestuur en adequaat intern toezicht vormen de basis van een goed functionerende corporatie. Het intern toezicht op de woningcorporatie ligt bij de raad van commissarissen. De taken, bevoegdheden en de verantwoording daarover zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen, zie pag. 40.

### **Extern toezicht**

Het extern toezicht ligt bij de rijksoverheid, in casu het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (Ministerie BZK) en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), onderdeel Autoriteit woningcorporaties (Aw). In het kader van dit extern toezicht moeten wij voor 1 juli van elk jaar het jaarverslag sturen aan het ministerie, de gemeenten waar wij werkzaam zijn en aan de AW. De AW ziet erop toe dat woningcorporaties zich houden aan hun kerntaak:

zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Iedere corporatie wordt jaarlijks beoordeeld. De AW controleert onder meer op integriteit, beoordeelt de financiële positie en toetst of bestuurders en commissarissen bij (her)benoeming geschikt en betrouwbaar zijn. Begin 2017 voerde de AW een governance-inspectie uit (zie pag 41). Daarnaast ontvingen wij in oktober 2017 van de AW het positief oordeel over de staatssteunnorm en de passendheidsnorm over het verslagjaar 2016. De jaarlijkse integrale beoordeling over het verslagjaar 2016 vindt in de eerste helft van 2018 plaats. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) rapporteerde in 2017 aan de organisatie over de beoordeling van de uitgevoerde business risks. Genoemde documenten zijn belangrijke informatie voor onze raad van commissarissen.

### **Ondernemingsraad**

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

De samenstelling van de ondernemingsraad van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen was in 2017 als volgt:

- Peter Tieleman, voorzitter
- Peter Thuy, secretaris
- Greta Jansen, lid
- Marc de Kunder, lid (afgetreden per 1 februari 2017)
- Michel Noët, lid

De OR en de directeur/bestuurder voerden in 2017 vijfmaal overleg. Onderwerpen die aan de orde kwamen: aanpassen werktijden, HRM-beleid, medewerker tevredenheidsonderzoek, arbozaken, jaarstukken, cultuur, cao Woondiensten en de voorbereidingen voor de verkiezingen van de OR in 2018.

Naast het overleg met de directeur/bestuurder voerde de OR in 2017 driemaal overleg met de raad van commissarissen. Daarnaast sprak de OR tweemaal met de arbodienst.

### **Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 starten we met de werving van een nieuwe commissaris. Als gevolg van de Veegwet passen we in 2018 de statuten en verschillende reglementen aan.

---

## **Doel 5.5**

### **We zijn een betrouwbare samenwerkingspartner**

Voor het realiseren van onze doelstellingen, is intensieve samenwerking met stakeholders van groot belang. Onze primaire samenwerkingspartners zijn onze huidige en toekomstige huurders en de gemeenten. Daarnaast hebben we een aantal secundaire belanghouders, waaronder zorg- en welzijnspartners waarmee we op specifieke onderwerpen samenwerken.

Met de leden van de Stichting Huurdersbelangen en de maatschappelijke adviesraad bespraken we de eerste aanzet voor ons stakeholders- en participatiebeleid. Hierin geven wij aan welke belanghouders, op welke wijze, hoe vaak en met hoeveel invloed wij betrekken bij ons beleid en activiteiten. De vaststelling vindt begin 2018 plaats.

### **Gemeenten**

De gemeenten zijn onze belangrijkste stakeholder als het gaat om beleid op de woningmarkt. Met de gemeenten waarin we actief zijn, vond periodiek overleg plaats op zowel bestuurlijk- als ambtelijk niveau. Jaarlijks maken wij prestatieafspraken met gemeenten en de huurdersorganisatie om samen zo effectief mogelijk invulling te geven aan het volkshuisvestingsbeleid. In 2017 brachten wij, gezamenlijk met de andere Zeeuws-Vlaamse

woningcorporaties een bod uit op de woonvisie van de gemeenten. Dit gebeurde in nauw overleg met de huurdersorganisaties. Vervolgens sloten we met deze partijen uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor 2018. Daarin spraken we onder andere af om samen met de gemeente onderzoek te doen naar de behoefte aan jongerenhuisvesting en starterswoningen.

#### **Huurders / bewoners**

We hebben een samenwerkingsovereenkomst met de Stichting Huurdersbelangen waarin het overleg, de bevoegdheden en de financiële ondersteuning is geregeld. Zie pag. 10. Ook spreken we jaarlijks met de stads- en dorpsraden over de actuele ontwikkelingen in hun kern en de verschillende bewonerscommissies (zie pag. 11).

#### **Zorg- en welzijnsorganisatie**

In 2017 voerden we veelvuldig overleg met zorgorganisaties over de gevolgen van de scheiding wonen en zorg en verkenden we de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Ook voerden we regelmatig overleg met onze maatschappelijke partners over het woon- en leefklimaat in de regio.

#### **Collega corporaties**

Om optimaal invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave in Zeeuws-Vlaanderen werken we op bestuurlijk vlak samen met collega-corporaties Clavis en Woonstichting Hulst.

#### **Maatschappelijke Adviesraad**

De maatschappelijke adviesraad adviseert de corporatie gevraagd en ongevraagd over verschillende onderwerpen. Daarnaast heeft de raad het recht een bindende voordracht te doen voor de benoeming van een voordrachtscommissaris. De leden van deze raad zijn betrokken inwoners uit onze regio. Zij benoemen jaarlijks een aantal thema's waarin zij zich verdiepen. Zoals bijvoorbeeld in 2017 het stakeholdersbeleid, demografische ontwikkeling & gevolgen, huurderstype, ondernemingsplan en communicatie.

#### **Wat gaan we in 2018 doen?**

In 2018 stellen wij het stakeholders- en participatiebeleid vast en verankeren wij dit in onze procedures.

---

# JAARVERSLAG 2017

## VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

---

### 1. Bericht van de voorzitter

Als raad van commissarissen houden wij toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Daarnaast geven wij gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur. In dit jaarverslag leggen wij als raad verantwoording af over de wijze waarop wij in 2017 invulling gaven aan onze rol als toezichthouder.

Naast de reguliere jaaragenda die voortkomt uit onze verschillende taken en bevoegdheden, besteedde de raad in 2017 veel aandacht aan de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan, het vernieuwen van de verschillende reglementen conform de Woningwet en de Governancecode 2015, het bepalen van een visie op bestuur en toezichthouden, onze relatie met en de rol van de bestuurscontroller, en de voorbereiding van twee nieuwe benoemingen binnen de raad van commissarissen.

In 2017 namen we als raad afscheid van twee commissarissen: de heren Lernout en Enkelaar. Wij zijn beide heren dankbaar voor hun betrokkenheid, inzet en wijze waarop zij invulling gaven aan hun toezichthoudende taken en hun adviserende rol bij de verder gaande professionalisering van de raad. Beiden zijn van grote betekenis geweest voor de inrichting van de huidige governance.

Ik wil graag van de gelegenheid gebruik maken om de directie en alle medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar.

Erik van Lith,  
Voorzitter raad van commissarissen

### 2. Bestuur & toezicht

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. Het bestuur van de stichting bestaat uit één lid. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de stichting, de strategie, het beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. De raad van commissarissen houdt toezicht en adviseert op strategisch niveau de directeur/bestuurder. Het uitgangspunt voor het handelen van de raad van commissarissen en het bestuur is de missie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen: *het bieden van kwalitatief goede huisvesting aan mensen die door inkomen of andere omstandigheden niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien. Vanuit onze verantwoordelijkheid rond wonen dragen wij samen met onze maatschappelijke partners bij aan een schone en veilige woonomgeving.*

De bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de raad en het bestuur zijn vastgelegd in verschillende documenten, waaronder de statuten, het reglement RvC en het reglement bestuur. Voor de inhoud van deze documenten verwijzen we naar de website. [www.woongoedzvl.nl](http://www.woongoedzvl.nl).

#### Governance

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen onderschrijft als Aedes-lid de Governancecode 2015. Ook als raad onderschrijven wij deze code als lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De raad van commissarissen en de bestuurder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede governance. Veranderingen op politiek, maatschappelijk



en financieel gebied vragen om een steeds professionelere werkwijze voor wat betreft toezicht, sturing en beleids- en besluitvorming. Hiervoor stelden we in 2017 samen met de bestuurder onze visie op besturen en toezichthouden vast. Deze visie brengt meer scherpthe in de manier waarop Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de corporate governance heeft geregeld. Tijdens een (zelf)evaluatie in november 2017 is hierover uitgebreid gesproken onder leiding van een extern deskundige. Dit heeft geleid tot een aantal actiepunten die wij in 2018 ter hand nemen. Als raad denken we hiermee te voldoen aan de verhoogde eisen op het gebied van toezicht en kunnen we adequaat reageren op externe ontwikkelingen.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voldeed in 2017 aan alle punten uit de governancecode woningcorporaties. De bestuurscontroller toetste dit, samen met de raad, aan de hand van een checklist.

De Autoriteit woningcorporaties voerde in maart 2017 een governance-inspectie uit. Naast het beoordelen van de verschillende documenten, voerde de AW gesprekken met (vertegenwoordigers van) de raad, de directeur/bestuurder, het managementteam en de bestuurscontroller. De AW heeft over haar bevindingen gerapporteerd en bevestigde dat de AW de indruk kreeg dat de governance van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 'in control' is en geen aanleiding geeft tot het doen van interventies. Wel deed de AW een aantal aanbevelingen, waaronder het actualiseren van de klokkenluidersregeling en het aanscherpen van het aanbestedingsbeleid. Wij zijn verheugd over het positieve beeld van de governance van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en hebben de aanbevelingen meteen gerealiseerd.

Op pag. 37 van dit jaarverslag worden de overige onderdelen uit het governancebeleid toegelicht.

### **3. Verslag vanuit toezichthoudende rol**

Eén van de taken van de raad van commissarissen is toezichthouden op de uitvoering van de strategie van de corporatie en monitoren in hoeverre de doelstellingen worden gerealiseerd. Het toezichtskader van de raad is opgenomen in het reglement van de raad van commissarissen. De toetsingsinformatie bestaat uit onder andere de documenten die zijn opgenomen in de planning- en controlcyclus. Daarnaast heeft de raad twee commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht: de auditcommissie en de remuneratiecommissie, zie pag. 49.

#### **3.1. Toezicht op strategie**

De strategie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is vastgelegd in het ondernemingsplan, de strategische wensportefeuille en de kernenstrategie. Genoemde strategische documenten vormen de leidraad voor de corporatie. Tijdens de reguliere vergaderingen monitorde de raad de uitvoering en de voortgang van de strategieën. Terugkijkend op de afgelopen drie jaar, concludeerden we dat de doelstellingen uit het ondernemingsplan versneld zijn gerealiseerd. Ook waren externe factoren, zoals gewijzigd overheidsbeleid en demografische ontwikkelingen aanleiding om strategieën te herijken of te herzien. In 2017 is de bestuurder gestart met de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan. De raad wordt nauw betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe strategische koers.

#### **Scheidingsvoorstel DAEB- en niet-DAEB**

Conform de Woningwet heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op 8 augustus 2017 een definitief verzoek ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties om goedkeuring van een administratieve scheiding van de Daeb en niet-Daeb activiteiten. Op 24 oktober 2017 ontving de corporatie de goedkeuring.

### **3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties**

Het toezicht op de financiële en operationele prestaties voert de raad uit aan de hand van het jaarplan en begroting. De auditcommissie bereidt alle stukken en gesprekken voor die verband houden met het toezicht op de financiële prestaties. Zie pag. 49.

Na elk kwartaal informeerde de bestuurder ons aan de hand van de kwartaalrapportage over de financiële situatie en de operationele prestaties. Hiermee kregen wij een goed beeld van de organisatie en waarmee zij geconfronteerd werd. Verder is op aanraden van de raad het treasury- en investeringsstatuut in 2017 geactualiseerd om de investeringskaders te bepalen en een zorgvuldige besluitvorming op dit gebied te waarborgen.

#### **Waardering op marktwaarde**

Sinds 2016 bepaalt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de waarde van het vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voorheen vond de waardering plaats op basis van bedrijfswaarde. Over de wijziging van de waarderingsmethode wisselden de leden van auditcommissie regelmatig van gedachten met de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Deze gedachtewisseling had ook betrekking op de gevolgen van de waarderingsmethoden op investeringsbeslissingen. Dit zal in 2018 ook onderwerp van gesprek zijn.

#### **Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag**

De raad heeft het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag over 2016 op 22 mei 2017 besproken en vastgesteld. Daarbij was ook de extern accountant aanwezig. De auditcommissie besprak voorafgaand aan deze vergadering de concept-verslagen met de accountant, bestuurder, manager Bedrijfsvoering en de bestuurscontroller.

#### **Managementletter**

Jaarlijks bespreekt de raad met de accountant de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter, en de aanbevelingen van de accountant. In 2017 besprak de auditcommissie periodiek met het bestuur in hoeverre de aanbevelingen waren opgevolgd. In de vergadering van 11 december 2017 bespraken wij de managementletter 2017 met de accountant.

### **3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties werden besproken tijdens de reguliere en informele vergaderingen. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de samenwerking met onze stakeholders, het verduurzamen van de woningvoorraad en daarmee ook het beperken van de woonlasten en de prestatieafspraken met de drie gemeenten.

De bestuurder bracht verslag uit aan de raad over de ingediende klachten bij de corporatie aan de hand van het jaarverslag van de geschillencommissie. Een samenvatting van dit jaarverslag is opgenomen op pag.10. Het complete jaarverslag van de Regionale Klachtenadviescommissie publiceert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op haar website.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen laat zich éénmaal per vier jaar visiteren door een onafhankelijke commissie, voor het laatst in 2014. Het complete visitatierapport publiceren wij op de website. In 2018 vindt de volgende visitatie plaats.

#### **Opdrachtgeverschap externe accountant**

De raad van commissarissen benoemde in 2014 de externe accountant Ernst & Young Accountants LLP voor een periode van vier jaar, met na die periode een eventuele verlenging voor vier jaar. Het bestuur en de auditcommissie maken tenminste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. In 2018 vindt deze beoordeling plaats.

## **4. Verslag vanuit werkgeversrol**

De raad besluit over benoeming, beoordeling en beloning, schorsing en ontslag van de directeur/bestuurder.

### **Invulling werkgeversrol voor bestuurder**

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de huidige directeur/bestuurder mr R.J.A. van Dijk. De huidige bestuurder is op 15 december 2013 in dienst getreden. Bij zijn benoeming is de vigerende regelgeving in acht genomen.

### **Beoordeling**

Vanuit haar werkgeversrol heeft de raad jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur/bestuurder. Deze gesprekken worden gevoerd door de remuneratiecommissie. Voor deze gesprekken in 2017 vroeg de remuneratiecommissie vooraf input bij de voltallige raad. Achteraf rapporteerde de commissie weer aan de voltallige raad. De raad sprak waardering uit voor de behaalde resultaten.

### **Beloning**

De beloning van de bestuurder past binnen de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De beloning van de directeur/bestuurder wordt verantwoord in de jaarrekening onder de lonen en salarissen, zie pagina 96.

### **Organisatiecultuur en integriteit**

De raad van commissarissen en het bestuur vinden integer handelen van de medewerkers en de bedrijven waarmee wordt samengewerkt van groot belang. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de gedragscode en de klokkenluidersregeling. De klokkenluidersregeling is in 2017 mede op advies van de Autoriteit woningcorporaties geactualiseerd. Beide regelingen publiceert de corporatie op de website.

In 2017 was geen sprake van schending van de integriteitscode of transacties met tegenstrijdige belangen tussen Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de directeur/bestuurder, de leden van de raad of medewerkers.

## **5. Verslag vanuit klankbordfunctie**

De raad van commissarissen vervult ook een signaal- en klankbordfunctie voor de directeur/bestuurder. De raad wordt als klankbord betrokken bij het strategisch beleid en de positie van de corporatie in de maatschappelijke context. In 2017 vond vier maal informeel overleg plaats tussen de bestuurder en de commissarissen. Daarmee werd inhoud gegeven aan de klankbordfunctie. Ook overlegden de voorzitter en de vicevoorzitter periodiek met de bestuurder ter voorbereiding op de vergaderingen van de raad.

Naast de klankbordfunctie, kan de raad ook gevraagd advies geven, zoals gebeurde bij de opzet van het stakeholdersbeleid en het investerings- en treasurystatuut. Ook ongevraagd kunnen de commissarissen initiatief nemen richting directeur/bestuurder.

## **6. Samenstelling & functioneren**

### **SAMENSTELLING**

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. In 2017 bestond de raad uit vijf leden, waarvan twee op voordracht van de huurdersorganisatie, twee op voordracht van de maatschappelijke adviesraad en één op voordracht van de ondernemingsraad.

### Profielschets

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld. Deze profielschets bestaat uit algemeen geldende kenmerken voor elke raad van commissarissen en kenmerken die specifiek zijn voor een maatschappelijke onderneming op het gebied van volkshuisvesting. De raad streeft naar een samenstelling met een voldoende mate van diversiteit. Deze diversiteit heeft betrekking op aspecten als kennis, ervaring, vaardigheden, persoonlijkheid en geslacht.

Op 20 april 2017 is de profielschets geactualiseerd ter voorbereiding op de werving van nieuwe commissarissen per 1 januari 2018. Dit heeft geleid tot een overzicht waarin per deskundigheidsgebied de gewenste minimum score is vermeld.

### Benoeming

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming is éénmaal mogelijk. De maximale zittingstermijn voor een commissaris is hiermee, conform de governancecode, maximaal acht jaar.

Per 01 januari 2017 werd de heer C. van der Weijden als nieuw lid benoemd, op voordracht van de ondernemingsraad. De heer Van der Weijden werd benoemd na het doorlopen van de fit- en proper-test en de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. Hij combineert deze functie met een commissariaat bij collega-woningcorporatie Woningstichting Etten-Leur.

Volgens het rooster van aftreden waren drie commissarissen per 31 december 2017 aftredend. Twee van hen, de heren Lernout en Enkelaar, waren aftredend en niet herbenoembaar. Begin 2017 startte de raad met de werving van twee nieuwe leden. Omdat het voorkeurszetels betrof van de maatschappelijke adviesraad en de Stichting Huurdersbelangen, vond de werving en selectie plaats in overleg met beide gremia. Na het actualiseren van de profielschets en de samenstelling van de sollicitatiecommissie, werd de vacature op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar gesteld via verschillende advertenties op websites en (regionale) dagbladen. De gewenste deskundigheid was specifiek gericht op een ondernemer en een financieel deskundige. De werving verliep volgens de verscherpte eisen aan intern toezicht, waarvan de zogenaamde fit en proper-test onderdeel uitmaakt. Na de selectieprocedure zijn de heren J.W.M. Bracke en A.J. Rinkhoud door respectievelijk de maatschappelijke adviesraad en de Stichting Huurdersbelangen voorgedragen tot commissaris. De raad nam deze voordrachten over en legde de voorgenomen benoeming voor aan de minister Wonen en Rijksdienst. Na ontvangst van de positieve zienswijze op 27 november en 20 december 2017 werd de benoeming per 1 januari 2018 geformaliseerd. De raad meent met de benoeming van de heren Bracke en Rinkhoud uitstekende opvolgers te hebben gevonden voor de aftredende commissarissen.

De derde aftredende commissaris in 2017, mevrouw Elfrink-Bliek, was herbenoembaar. Ook deze voorgenomen herbenoeming werd voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze op 27 november 2017 werd zij herbenoemd als commissaris op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen.

### Schema samenstelling en rooster van aftreden

In onderstaand overzicht staan alle leden van de raad van commissarissen vermeld in de periode van 1 januari tot en met 31 december 2017.

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>G.L.C. Lernout</b><br>Voorzitter |                             |
| <b>Geboortejaar</b>                 | 1949                        |
| <b>Benoemd per</b>                  | 1 januari 2010              |
| <b>Op voordracht van</b>            | Maatschappelijke adviesraad |
| <b>Aftredend</b>                    | 31 december 2017            |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Herbenoembaar</b>                | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rol</b>                          | Voorzitter sinds 1 juli 2016<br>Lid Auditcommissie<br>Lid Remuneratiecommissie                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>(Neven)Functies</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig adviseur organisatie/communicatie</li> <li>- Voorzitter St. Hippisch sportcentrum Heikant</li> <li>- Penningmeester St. Vrienden van Kliniek Hulst</li> <li>- Lid raadscommissie Middelven gemeente Hulst</li> <li>- Lid burgeradviescommissie Economische staten van Zeeland.</li> </ul> |
| <b>Bijzondere aandachtsgebieden</b> | Bedrijfsleven / financieel / volkshuisvestelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>M.T.J.M. van Lith</b><br>Vicevoorzitter |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Geboortejaar</b>                        | 1972                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Benoemd per</b>                         | 1 januari 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Op voordracht van</b>                   | Maatschappelijke adviesraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Aftredend</b>                           | 31 december 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Herbenoembaar</b>                       | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rol</b>                                 | Vicevoorzitter (sinds 1 juli 2016)<br>Voorzitter Remuneratiecommissie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>(Neven)Functies</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partner PubliuZ, bureau voor strategisch advies</li> <li>- bestuurslid COKZ/NCAE,</li> <li>- penningmeester regio Eindhoven van de Ridderorde van het Heilige Graf van Jeruzalem,</li> <li>- algemeen bestuurslid Brabants Landschap,</li> <li>- voorzitter St. Sint Nicolaas Comité Eersel</li> <li>- plv voorzitter rekenkamer-commissie Waterschap Zuiderzeeland</li> <li>- voorzitter ledenraad CZ</li> </ul> |
| <b>Bijzondere aandachtsgebieden</b>        | Bestuurlijk / volkshuisvestelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N.M. Elfrink-Bliek</b><br>Commissaris |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Geboortejaar</b>                      | 1965                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Benoemd per</b>                       | 1 januari 2014                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Op voordracht van</b>                 | Huurdersorganisatie                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Aftredend</b>                         | 31 december 2017                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Herbenoembaar</b>                     | Ja                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Rol</b>                               | Commissaris<br>Lid Auditcommissie                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>(Neven)Functies</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenaar verhuurbureau De Zeester</li> <li>- Secretaris VvE Rolymer</li> <li>- Adm. Coöperatieve VvE Zwinse Duin U.A.</li> <li>- Secretaris VvE Vuurdoornstraat</li> <li>- Oprichter en voorzitter Saverka</li> </ul> |
| <b>Bijzondere aandachtsgebieden</b>      | Bedrijfsleven / Vastgoed                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <b>H.A. Enkelaar</b><br>Commissaris |                     |
| <b>Geboortejaar</b>                 | 1949                |
| <b>Benoemd per</b>                  | 1 januari 2010      |
| <b>Op voordracht van</b>            | Huurdersorganisatie |
| <b>Aftredend</b>                    | 31 december 2017    |

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Herbenoembaar</b>                | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rol</b>                          | Commissaris<br>Voorzitter Auditcommissie                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>(Neven)Functies</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenaar adviesbureau</li> <li>- Voormalig manager Coöperatie en Projecten Rabobank West Zvl. + adj. Directeur Bedrijven</li> <li>- Voorzitter VvE Bressia</li> <li>- Voorzitter VvE Port Scaldis</li> <li>- Bestuurslid St. Steunfonds Vorming &amp; Ontwikkeling</li> </ul> |
| <b>Bijzondere aandachtsgebieden</b> | Financieel / volkshuisvestelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C. van der Weijden</b><br>Commissaris |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Geboortejaar</b>                      | 1953                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Benoemd per</b>                       | 1 januari 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Op voordracht van</b>                 | Ondernemingsraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Aftredend</b>                         | 31-12-2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Herbenoembaar</b>                     | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rol</b>                               | Commissaris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>(Neven)Functies</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter Humanitas afdeling Regio Breda</li> <li>- Lid RVC corporatie WEL (Etten-Leur) tot fusie met AlleeWonen per 1-1-2018</li> <li>- Partner bij PIT (Platform Innovatie in Toezicht)</li> <li>- Bestuurslid Dorpsraad en Wijkplatform Princenhage</li> <li>- Ledenraadslid Rabobank Breda</li> <li>- RVT-lid wijkcentrum De Dobbelssteen, Breda</li> <li>- Lid Seniorenraad Breda (en penningmeester)</li> <li>- Bestuurslid Stichting VASSTGOED</li> <li>- Projectmedewerker Afdeling Wijkzaken Breda</li> <li>- Lid Ontwikkelgroep Zorg voor elkaar Breda en Platform Bouwgroep sociaal domein Breda</li> <li>- Simulatiepatiënt Erasmus UMC Rotterdam (communicatietrainer)</li> <li>- Lid Adviesgroep Vrijwilligers-Academie Breda</li> <li>- Voorzitter Werkgroep Centrumplan Princenhage</li> </ul> |
| <b>Bijzondere aandachtsgebieden</b>      | Volkshuisvestelijk/Bestuurlijk/Semipublieke sector/Wonen,Zorg,Welzijn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### Rooster van aftreden

De nieuwe leden per 1 januari 2018, de heren J.W.M. Bracke en A.J. Rinkhoud zijn benoemd voor de periode van respectievelijk vier en drie jaar. Daarmee is het rooster van aftreden zodanig opgesteld dat de continuïteit is gewaarborgd. Het rooster van aftreden ziet er per 1 januari 2018 als volgt uit:

| Naam                      | Aftredend  | Herbenoembaar |
|---------------------------|------------|---------------|
| <b>M.T.J.M. van Lith</b>  | 31-12-2018 | Nee           |
| <b>C. van der Weijden</b> | 31-12-2020 | Ja            |
| <b>A.J. Rinkhoud</b>      | 31-12-2020 | Ja            |
| <b>N.M. Elfrink-Bliek</b> | 31-12-2021 | Nee           |
| <b>J.W.M. Bracke</b>      | 31-12-2021 | Ja            |

## **Conclusie samenstelling**

De raad van commissarissen stelde vast dat de raad in 2017 voldoende divers was samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De individuele leden vulden elkaar aan en konden in goede harmonie samenwerken, maar elkaar ook kritisch aanspreken. Aan het streefquotum Wet bestuur en toezicht dat minimaal 30 procent van de zetels wordt bezet door een vrouw voldeed de raad echter niet. Bij elke volgende vacature nemen wij dit onderdeel mee als één van de criteria. Het belangrijkste criterium blijft echter de geschiktheid voor de functie.

## **FUNCTIONEREN**

### **Integriteit en onafhankelijkheid**

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen informeren en hun taak naar behoren kunnen uitvoeren. De leden van de raad hebben, naast het commissariaat, geen enkele binding met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en zijn daarmee, in overeenstemming met de governancecode, geheel onafhankelijk. Er bestaan geen overlappings met andere neven- of bestuursfuncties. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de raad en aan de overige leden.

### **Meldingsplicht**

Volgens de regelgeving (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) moet de raad van commissarissen de Autoriteit woningcorporaties op de hoogte stellen bij dreigende probleemsituaties. Deze situatie deed zich in 2017 niet voor.

### **Informatievoorziening**

Voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken, baseert de raad van commissarissen zich op informatie van de directeur/bestuurder en de bestuurscontroller. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan klanten van de corporatie. De raad ontving in 2017 via de bestuurs- en kwartaalrapportage informatie over onder andere de relatie met stakeholders, in- en externe ontwikkelingen en financiële resultaten.

Naast de informatie van de bestuurder liet de raad zich ook informeren door in- en externe stakeholders. Zoals de huurdersorganisatie, de maatschappelijke adviesraad, de ondernemingsraad en de accountant. Daarmee werd vanuit verschillende perspectieven informatie verkregen over het functioneren van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Elk jaar evalueert de raad de informatievoorziening met de bestuurder en de bestuurscontroller. De raad concludeerde dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en voldoende informatie verstrekt voor de toezichthoudende taak van de raad.

### **Introductieprogramma**

Op 2017 stelde de raad een introductieprogramma vast voor nieuwe leden van de raad. De heer Van der Weijden doorliep eerder een introductieprogramma bij Woonstichting Etten-Leur. De commissarissen die per 1 januari 2018 benoemd zijn, volgen in 2018 het vastgestelde introductieprogramma. Belangrijk onderdeel daarbij is het aspect 'voorbeeldfunctie'.

### **Excursiedagen en projectbezoeken**

Jaarlijks bezoekt de raad kernen en wijken waar Woongoed Zeeuws-Vlaanderen woningbezit heeft. In 2017 brachten de commissarissen een bezoek aan verschillende nieuwbouw- en herstructureringslocaties.

In november bracht de voltallige raad samen met leden van de huurdersorganisaties, maatschappelijke adviesraad, directie en managementteam een bezoek aan het nieuwe ziekenhuis AZ Alma in Eeklo. Aansluitend werd een bezoek gebracht aan een grootschalig



renovatieproject en een nieuwbouwwijk van collega-corporatie Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor volkswoningen in Eeklo (MBV). Tijdens dit bezoek werden de verschillen tussen het systeem van huisvesten en financiering van MBV en onze corporatie toegelicht. Zowel de raad als het bestuur ervaren het contact met de verschillende stakeholders als waardevol. Het versterkt bovendien de betrokkenheid tussen de verschillende organen.

Verder bracht de raad van commissarissen met bestuur en managementteam een bezoek aan college woningcorporatie Zayas in Den Bosch. Tijdens deze excursie stond het thema 'tijdelijke huisvesting' centraal.

### **Lidmaatschappen**

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De commissarissen ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures en bezoeken met enige regelmaat sector-gerelateerde bijeenkomsten.

### **Zelfevaluatie**

Jaarlijks besteedt de raad veel aandacht aan de zelfevaluatie en het functioneren van de individuele commissarissen. Tijdens een heisessie op 3 april 2017 besprak de raad onder leiding van een extern deskundige het eigen functioneren en dat van de individuele leden. Deze evaluatie vond plaats in het licht van de vacatures die ontstonden eind 2017. Op basis van het bestaande functieprofiel, werd een deskundigheidsmatrix opgesteld. Daarbij werd ook gekeken naar het gewenst scala van vaardigheden die voor de complete raad wenselijk is. Tijdens deze bijeenkomst werden ook afspraken gemaakt over het wervings- en selectietraject.

Daarnaast vond op 27 november 2017 een zelfevaluatie plaats onder leiding van een extern deskundige. Deze evaluatie stond in het teken van de visie op besturen en toezichthouden. Tijdens deze evaluatie deden de commissarissen belangrijke inzichten op. Inzichten over het huidige functioneren, het samenspel tussen de commissarissen onderling en tussen de raad als geheel met de bestuurder en inzichten over leer- en verbeterpunten.

### **Permanente educatie**

De leden van de raad van commissarissen en de bestuurder nemen geregeld deel aan workshops, seminars en opleidingsprogramma's. In onderstaande tabel is het aantal PE-punten weergegeven over de periode 2015 t/m 2017. (De PE-punten van de directeur/bestuurder staan vermeld op pag. 37).

| <b>Raad van commissarissen</b> | <b>PE<br/>2015 - 2016 - 2017</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <b>G.L.C. Lernout</b>          | 34                               |
| <b>N.M Elfrink-Bliek</b>       | 93                               |
| <b>H.A. Enkelaar</b>           | 32                               |
| <b>M.T.J.M. van Lith</b>       | 40                               |
| <b>C. van der Weijden</b>      | 55                               |

De totale kosten voor deskundigheidsbevordering voor de raad van commissarissen bedroegen 12.610 euro.

## **7. Bezoldiging**

### **Bezoldiging**

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad van commissarissen te waarborgen. In 2016



besloot de raad de honorering te verhogen om deze meer in overeenstemming te brengen met de zwaarte van de functie, één en ander conform de Bindende beroepsregeling honorering commissarissen van de VTW (Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties). Abusievelijk is bij de uitvoering in 2016 echter uitgegaan van de WNT-norm (Wet normering topinkomens) in plaats van de normbedragen uit VTW-beroepsregeling. Deze ommissie werd in 2017 meteen na constatering gecorrigeerd. Het was immers nooit de wil van de raad om af te wijken van de door de VTW gesteld normen.

Naast de bezoldiging stelt Woongood Zeeuws-Vlaanderen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionaliseren en deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. De vergoeding voor de leden van de raad bedroeg in 2017 in totaal 78.541 euro

| Naam                     | Functie        | Honorering 2017 | Onkosten vergoeding | BTW   | Totaal        |
|--------------------------|----------------|-----------------|---------------------|-------|---------------|
| <b>G.L.C. Lernout</b>    | Voorzitter     | 17.340          | 196                 | 3.676 | 21.212        |
| <b>M.T.J.M. van Lith</b> | Vicevoorzitter | 11.525          | 852                 | 2.599 | 14.976        |
| <b>N.M Elfrink-Bliek</b> | Commissaris    | 11.525          | 0                   | 2.420 | 13.945        |
| <b>H.A. Enkelaar</b>     | Commissaris    | 11.525          | 0                   | 2.420 | 13.945        |
| <b>C. v.d. Weijden</b>   | Commissaris    | 11.525          | 428                 | 2.510 | 14.463        |
|                          |                |                 |                     |       |               |
| <b>TOTAAL</b>            |                |                 |                     |       | <b>78.541</b> |

## 8. Vergadering & overleg

### Vergaderingen raad van commissarissen

In 2017 vonden zeven formele vergaderingen plaats, vijf informele vergaderingen en twee extra bijeenkomsten in het kader van werving en selectie en (zelf)evaluatie.

De bestuurder en de bestuurscontroller waren aanwezig bij alle formele en informele vergaderingen. Voorafgaand aan de formele vergaderingen vond vooroverleg plaats waaraan alleen de commissarissen en bestuurscontroller deelnamen. In 2017 kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- goedkeuring risicomanagementbeleid
- vaststelling diverse reglementen: reglement raad van commissarissen (incl profielschets en rooster van aftreden), reglement auditcommissie, reglement selectie- en remuneratiecommissie, bestuursreglement + profielschets, reglement werving en selectie
- aanpassen functieprofiel bestuurscontroller
- vaststellen jaarverslag en –rekening 2016
- vaststellen bezoldiging raad van commissarissen
- goedkeuring treasury statuut
- vaststellen visie op bestuur en toezichthouden
- goedkeuring investeringsbesluiten nieuwbouwprojecten in Axel/Breskens en Sint-Jansteen
- aanwijzing conform art. 16.3 van de statuten
- goedkeuring bod op de woonvisie van de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis
- opdrachtverstrekking aan accountant voor de controle van de jaarrekening
- benoeming J.W.M. Bracke en A.J. Rinkhoud per 1 januari 2018
- goedkeuring meerjarenbegroting

Binnen de raad functioneert een auditcommissie en een remuneratiecommissie. De auditcommissie werd in 2017 gevormd door de heren Lernout en Enkelaar en mevrouw Elfrink-Bliek. De auditcommissie richt zich op het versterken van het intern financieel toezicht. De commissie kwam in 2017 zevenmaal bijeen. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen de reguliere

onderwerpen aan de orde, zoals onder andere de jaarrekening 2016, de meerjarenbegroting, de managementletter en investeringsbesluiten. Ook besprak de commissie het treasury- en investeringsstatuut en het normenkader en rentebeleid. De directeur/bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurscontroller woonden deze bijeenkomsten bij.

De remuneratiecommissie buigt zich over de benoeming, het algemeen functioneren, beoordelen en belonen van zowel de raad van commissarissen als de bestuurder. De remuneratiecommissie werd in 2017 gevormd door de heren Lernout en Van Lith. Begin 2017 startte de commissie met de voorbereidingen voor het werven van twee nieuwe leden.

#### **Overleg met huurders(vertegenwoordiging)**

Alle formele overlegvergaderingen tussen de bestuurder en huurdersorganisatie werden door de raad van commissarissen (of een delegatie) bijgewoond. Gespreksonderwerpen waren onder andere het huurbeleid en de prestatieafspraken met de gemeenten.

#### **Overleg met de ondernemingsraad**

De raad van commissarissen sprak in 2017 drie keer met de ondernemingsraad. Deze vergaderingen stonden in het teken van de algemene gang van zaken binnen de organisatie.

#### **Overige vergaderingen**

In 2017 vond driemaal overleg plaats tussen de bestuurder en de leden van de maatschappelijke adviesraad. Deze bijeenkomsten werden door (een delegatie van) de raad van commissarissen bijgewoond.

Ook organiseerde het Platform Zeeuwse-Vlaamse Woningcorporaties een bijeenkomst voor bestuurders en raden van commissarissen van de drie corporaties met als thema 'Wonen en zorg in Zeeuws-Vlaanderen'.

## **10. Tot slot**

Dit verslag van de raad van commissarissen is vastgesteld door de raad van commissarissen van Woongood Zeeuws-Vlaanderen,

M.T.J.M. van Lith, voorzitter  
C. van der Weijden, vicevoorzitter  
J.W.M. Bracke  
N.M. Elfrink-Bliek  
A.J. Rinkhoud

Terneuzen, 14 mei 2018

## Vaststelling jaarstukken

### VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In de vergadering van 14 mei 2018 van de raad van commissarissen zijn het bestuursverslag en de jaarrekening 2017 van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen besproken met de accountant. Nadat kennis is genomen van de goedkeurende controleverklaring van Ernst & Young Accountant LLP stelde de raad op 14 mei 2018 het bestuursverslag en de jaarrekening over 2017 vast.

Deze vaststelling 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 14 mei 2018

M.T.J.M. van Lith MPM, voorzitter

C. van der Weijden, vicevoorzitter

J.W.M. Bracke, commissaris

N.M. Elfrink-Bliek, commissaris

A.J. Rinkhoud, commissaris

### VERKLARING VAN DE DIRECTEUR/BESTUURDER

Als bestuurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verklaar ik dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van zowel het functioneren in het afgelopen jaar als de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in de regio Zeeuws-Vlaanderen, conform de geldende regelgeving.

Terneuzen, 14 mei 2018

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

## KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 3 JAAR

|   | Omschrijving                                                                               | 2017   | 2016   | 2015   |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|   | <b>Aantal verhuureenheden (VE)</b>                                                         |        |        |        |
| 1 | Huurwoningen                                                                               | 6.095  | 6.121  | 6.048  |
| 2 | Overige woongelegenheden                                                                   | 113    | 95     | 95     |
| 3 | Garages/parkeervoorziening                                                                 | 97     | 99     | 99     |
| 4 | Bedrijfsruimtes/winkels                                                                    | 6      | 3      | 8      |
| 5 | Maatschappelijk vastgoed                                                                   | 28     | 28     | 21     |
| 6 | Overig bezit                                                                               | 2      | 2      | 2      |
|   | <b>Mutaties woningen in het boekjaar:</b>                                                  |        |        |        |
| 1 | Aankoop/fusie                                                                              | 0      | 84     | 0      |
| 2 | Nieuwbouw                                                                                  | 9      | 18     | 12     |
| 3 | Verkoop                                                                                    | 42     | 24     | 47     |
| 4 | Sloop                                                                                      | 0      | 2      | 11     |
| 5 | Overig                                                                                     | 26     | 3      | 0      |
|   | <b>Aantal woningen per huurklasse:*</b>                                                    |        |        |        |
| 1 | Goedkope woningen (<€ 414,02)                                                              | 1.403  | 1.367  | 1.324  |
| 2 | Betaalbare woningen (>€ 414,02 <€ 635,05)                                                  | 4.335  | 4.334  | 4.255  |
| 3 | Dure woningen (>€ 635,05)                                                                  | 352    | 420    | 457    |
|   | <b>Kwaliteit woningbezit per woning (incl. interne uren)</b>                               |        |        |        |
| 1 | Dagelijks onderhoud                                                                        | 631    | 633    | 724    |
| 2 | Overig onderhoud                                                                           | 1.296  | 1.194  | 1.054  |
| 3 | Aantal reparatieverzoeken                                                                  | 4.084  | 4.352  | 4.261  |
|   | <b>Waarden:</b>                                                                            |        |        |        |
| 1 | Gemiddelde verzekerde waarde per woning**                                                  | NVT    | NVT    | NVT    |
| 2 | Gemiddelde WOZ-waarde per woning                                                           | 96.934 | 96.990 | 95.893 |
| 3 | Marktwaaarde per woning                                                                    | 78.422 | 76.969 | 79.060 |
|   | <b>Verhuur en incasso:</b>                                                                 |        |        |        |
| 1 | Aantal woningzoekenden                                                                     | 1.749  | 1.799  | 1.413  |
| 2 | Mutatiegraad                                                                               | 11,49  | 11,90  | 12,02  |
| 3 | Huurachterstand in % van de jaarhuur                                                       | 0,43   | 0,39   | 0,50   |
| 4 | Beïnvloedbare huurderiving in % van de jaarhuur                                            | 1,6    | 1,41   | 2,80   |
|   | Huurderiving in % van de jaarhuur als gevolg van sloop, verkoop, nieuwbouw en oninbaarheid | 3,50   | 2,48   | 1,75   |
| 5 | Gemiddelde huurverhoging                                                                   | 0,25   | 0,52   | 1,44   |
| 6 | Gemiddelde netto huurprijs per woning                                                      | 5.773  | 5.749  | 5.673  |
|   | <b>Financiële continuïteit:</b>                                                            |        |        |        |
| 1 | Solvabiliteit                                                                              | 76,14  | 76,17  | 76,7   |
| 2 | Liquiditeit (current ratio)                                                                | 1,34   | 0,66   | 1,37   |
| 3 | Rentabiliteit eigen vermogen (REV)                                                         | -2,65  | 3,52   | 11,39  |
| 4 | Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)                                                        | -2,86  | 2,98   | 2,96   |
| 5 | Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)                                                        | 1,60   | 3,39   | 9,26   |
|   | <b>Balans en V&amp;W rekening per ve:</b>                                                  |        |        |        |
| 1 | Eigen vermogen                                                                             | 62.340 | 63.693 | 61.998 |
| 2 | Opbrengsten                                                                                | 6.057  | 6001   | 5.885  |
| 3 | Afschrijvingen                                                                             | 92     | 88     | 81     |
| 4 | Salarissen en sociale lasten                                                               | 591    | 586    | 575    |
| 5 | Jaarresultaat na belastingen                                                               | -1.423 | 1.568  | 5.573  |
|   | <b>Personele bezetting einde boekjaar:***</b>                                              |        |        |        |
| 1 | Directie en staf                                                                           | 6,10   | 6,10   | 6,10   |
| 2 | Bedrijfsvoering                                                                            | 18,40  | 19,30  | 19,80  |
| 3 | Klant & Markt                                                                              | 39,56  | 39,82  | 38,55  |

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

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

\*\*\* Situatie 31-12-2017

# **Jaarrekening 2017**

**BALANS PER 31 december 2017***(voor resultaatbestemming)*

| <b>ACTIVA</b>                                                            | <b>Ref.</b> | <b>31 december 2017</b><br>€ | <b>31 december 2016</b><br>€ |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                               | <b>IV.1</b> |                              |                              |
| DAEB vastgoedbeleggingen                                                 | IV.1.1      | 496.885.660                  | 510.810.137                  |
| Niet-DAEB vastgoedbeleggingen                                            | IV.1.2      | 3.869.830                    | 2.006.803                    |
| DAEB vastgoedbeleggingen in ontw.<br>bestemd voor eigen exploitatie      | IV.1.3      | 1.731.574                    | 2.399.667                    |
| Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in ontw.<br>bestemd voor eigen exploitatie | IV.1.4      | 0                            | 1.807.713                    |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                                        |             | <b>502.487.064</b>           | <b>517.024.320</b>           |
| <b>Materiële vaste activa:</b>                                           | <b>IV.2</b> |                              |                              |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste<br>van de exploitatie           | IV.2.1      | 3.460.475                    | 3.600.305                    |
| <b>Totaal materieel vaste activa</b>                                     |             | <b>3.460.475</b>             | <b>3.600.305</b>             |
| <b>Financiële vaste activa:</b>                                          | <b>IV.2</b> |                              |                              |
| Deelnemingen                                                             | IV.2.1      | 1.300.000                    | 887.942                      |
| <b>Totaal financiële vaste activa</b>                                    |             | <b>1.300.000</b>             | <b>887.942</b>               |
| <b>Som der vaste activa</b>                                              |             | <b>507.247.539</b>           | <b>521.512.567</b>           |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                                  |             |                              |                              |
| <b>Voorraden:</b>                                                        | <b>IV.3</b> |                              |                              |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                                         | IV.3.1      | 5.035.478                    | 5.638.569                    |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de<br>verkoop                      | IV.3.2      | 0                            | 931.246                      |
| Overige voorraden                                                        | IV.3.3      | 110.569                      | 105.438                      |
| <b>Totaal voorraden</b>                                                  |             | <b>5.146.047</b>             | <b>6.675.253</b>             |
| <b>Vorderingen:</b>                                                      | <b>IV.4</b> |                              |                              |
| Huurdebiteuren                                                           | IV.4.1      | 142.860                      | 209.513                      |
| Overige vorderingen                                                      | IV.4.2      | 112.565                      | 1.100.230                    |
| Overlopende activa                                                       | IV.4.3      | 148.043                      | 148.084                      |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                                |             | <b>403.468</b>               | <b>1.457.827</b>             |
| <b>Liquide middelen:</b>                                                 | <b>IV.5</b> | <b>6.374.575</b>             | <b>1.155.128</b>             |
| <b>Som der vlottende activa</b>                                          |             | <b>11.924.090</b>            | <b>9.288.208</b>             |
| <b>TOTAAL</b>                                                            |             | <b>519.171.629</b>           | <b>530.800.775</b>           |

| <b>PASSIVA</b>                               | <b>Ref.</b> | <b>31 december 2017</b><br><b>€</b> | <b>31 december 2016</b><br><b>€</b> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                        | <b>IV.6</b> |                                     |                                     |
| Herwaarderingsreserve                        | IV.6.1      | 351.181.076                         | 344.012.342                         |
| Overige reserve                              | IV.6.2      | 53.145.211                          | 50.359.133                          |
| Resultaat boekjaar                           | IV.6.3      | -9.025.617                          | 9.954.812                           |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                 |             | <b>395.300.670</b>                  | <b>404.326.287</b>                  |
| <b>Voorzieningen</b>                         | <b>IV.7</b> |                                     |                                     |
| Voorziening onrendabele investeringen        | IV.7.1      | 4.051.466                           | 482.339                             |
| Voorziening latente belastingverplichting    | IV.7.2      | 6.254.222                           | 9.822.836                           |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                  |             | <b>10.305.688</b>                   | <b>10.305.175</b>                   |
| <b>Langlopende schulden:</b>                 | <b>IV.8</b> |                                     |                                     |
| Leningen aan kredietinstellingen             | IV.8.1      | 95.872.922                          | 91.829.517                          |
| Derivaten                                    | IV.8.2      | 7.810.313                           | 9.159.888                           |
| Overige schulden                             | IV.8.3      | 1.007.445                           | 1.029.837                           |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>           |             | <b>104.690.680</b>                  | <b>102.019.242</b>                  |
| <b>Kortlopende schulden:</b>                 | <b>IV.9</b> |                                     |                                     |
| Schulden aan kredietinstellingen             | IV.9.1      | 3.513.615                           | 9.086.594                           |
| Schulden aan leveranciers                    | IV.9.2      | 2.050.674                           | 1.930.972                           |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | IV.9.3      | 2.229.172                           | 2.133.346                           |
| Overlopende passiva                          | IV.9.4      | 1.081.130                           | 999.159                             |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>           |             | <b>8.874.591</b>                    | <b>14.150.071</b>                   |
| <b>TOTAAL</b>                                |             | <b>519.171.629</b>                  | <b>530.800.775</b>                  |

## II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

|                                                                            | Ref.        | 2017<br>€          | 2016<br>€         |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                                            | V.1         | 35.543.218         | 35.557.136        |
| Opbrengsten servicecontracten                                              | V.2         | 331.353            | 334.936           |
| Lasten servicecontract                                                     | V.3         | -539.950           | -561.795          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                       | V.4         | -2.082.060         | -2.498.529        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                              | V.5         | -14.462.231        | -13.215.811       |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                      | V.6         | -5.746.766         | -5.225.542        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                    |             | <b>13.043.564</b>  | <b>14.390.395</b> |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                    | V.7         | 1.206.098          | 0                 |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling                                 | V.7         | -1.206.098         | 0                 |
| <b>Netto resultaat verkocht vastg. in ontwikkeling</b>                     |             | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                      | V.8         | 4.542.861          | 3.314.442         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                  | V.8         | -3.614.934         | -2.544.504        |
| Toegerekende organisatiekosten                                             | V.8         | -63.927            | -73.745           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>           |             | <b>864.000</b>     | <b>696.193</b>    |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | V.9         | -7.350.082         | -1.745.327        |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                | V.10        | -13.771.103        | 7.877.625         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                            |             | <b>-21.121.185</b> | <b>6.132.298</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten                                           | V.11        | 8.714              | 232.750           |
| Kosten overige activiteiten                                                | V.12        | -40.999            | -35.757           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                                |             | <b>-32.285</b>     | <b>196.993</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                           | <b>V.13</b> | <b>-1.137.907</b>  | <b>-1.070.268</b> |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                        | <b>V.14</b> | <b>-289.115</b>    | <b>-336.655</b>   |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                                   |             | <b>-8.672.928</b>  | <b>20.008.956</b> |
| Bijzondere waardevermindering vlottende activa                             | V.15        | -55.107            | -44.845           |
| Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten            | V.16        | 1.761.634          | -1.886.120        |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                              | V.17        | 32.727             | 5.234             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                         | V.18        | -3.540.657         | -3.852.720        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                    |             | <b>-1.801.403</b>  | <b>-5.778.451</b> |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                          |             | <b>-10.474.331</b> | <b>14.230.505</b> |
| Belastingen                                                                | V.19        | 1.409.714          | -4.314.693        |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                            |             | <b>-9.064.617</b>  | <b>9.915.812</b>  |
| Aandeel in resultaat van deelnemingen                                      | V.20        | 39.000             | 39.000            |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                                      |             | <b>-9.025.617</b>  | <b>9.954.812</b>  |



### III. KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)

|                                                                   | 2017<br>€     | 2016          |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>€</b>                                                          |               |               |
| <b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>                                  |               |               |
| <b>Ontvangsten:</b>                                               |               |               |
| Huren                                                             | 35.455        | 35.291        |
| Vergoedingen                                                      | 699           | 705           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 286           | 475           |
| Renteontvangsten                                                  | 2             | 4             |
|                                                                   | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                                  | <b>36.442</b> | <b>36.475</b> |
| <b>Uitgaven:</b>                                                  |               |               |
| Erfpacht                                                          | 13            | 13            |
| Personeelsuitgaven                                                | 4.406         | 4.230         |
| Onderhoudsuitgaven                                                | 10.995        | 11.771        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                          | 5.635         | 5.135         |
| Rente-uitgaven                                                    | 3.317         | 3.899         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat              | 28            | 28            |
| Verhuurdersheffing                                                | 3.176         | 2.843         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | 67            | 105           |
| Vennootschapsbelasting                                            | 1.854         | 3.676         |
|                                                                   | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                                 | <b>29.491</b> | <b>31.700</b> |
| <b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>                    | <b>6.951</b>  | <b>4.775</b>  |
| <b>(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                             |               |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |               |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 3.893         | 2.569         |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden      | 272           | 735           |
| Verkoopontvangsten grond                                          | 763           | 1.055         |
|                                                                   | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>                       | <b>4.928</b>  | <b>4.359</b>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom</b>                                    |               |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woon-gelegenheden                   | 3.442         | 4.954         |
| Woningverbetering, woon- en niet woon-gelegenheden                | 913           | 306           |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woon-gelegenheden                | 67            | 950           |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woon-gelegenheden                    |               | 36            |
| Investerings overig                                               | 480           | 381           |
| Externe kosten bij verkoop                                        | 134           | 67            |
|                                                                   | <hr/>         | <hr/>         |
| <b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>                      | <b>5.036</b>  | <b>6.694</b>  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>-108</b>   | <b>-2.335</b> |

|                                                | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| €                                              | €             |               |
| <b>FVA</b>                                     |               |               |
| Ontvangsten verbindingen                       | 39            | 39            |
| Ontvangsten overig                             | 0             | 55            |
| <b>KASSTROOM UIT FVA</b>                       | <b>39</b>     | <b>94</b>     |
| <br><b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>           |               |               |
| <b>Ingaand</b>                                 |               |               |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen              | 6.000         | 0             |
| <b>Uitgaand</b>                                |               |               |
| Aflossing door WSW geborgde leningen           | -7.547        | -6.501        |
| Aflossing niet door WSW geborgde leningen      |               |               |
| Daeb-investeringen                             | -204          | -398          |
| <b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b> | <b>-1.751</b> | <b>-6.899</b> |
| <b>Wijziging kort geldmutatie</b>              | <b>89</b>     | <b>0</b>      |
| Mutatie liquide middelen                       | 5.220         | -4.365        |
| Liquide middelen per 1 januari                 | 1.155         | 5.520         |
| Liquide middelen per 31 december               | 6.375         | 1.155         |

## **IV ALGEMENE TOELICHTING**

### **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING**

#### **Algemeen**

Woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 21.013149. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Zeeland en heeft haar werkgebied zelf beperkt tot de Gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. 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.

#### **Regelgeving**

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 17 mei 2018.

#### **Oordelen en schattingen**

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

#### **Lijst van kapitaal belangen**

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Uithof III CV te Utrecht (5,27%)

#### **Salderen**

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

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

#### **Financiële instrumenten**

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

## GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

### VASTGOEDBELEGGINGEN

#### *(DAEB en NIET-DAEB) Vastgoed in exploitatie*

##### *Classificatie en kwalificatie*

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

Op grond van deze criteria omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overig sociale vastgoed.

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

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

##### *Complexindeling*

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

##### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

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

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

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

##### *Waardering na eerste verwerking*

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

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats

overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Herwaardering*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijvingen*

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

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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

#### *Vastgoed*

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

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

## **MATERIËLE VASTE ACTIVA**

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over dertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

### **Deelnemingen**

De deelnemingen waarop Woongoed Zeeuws-Vlaanderen geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden gewaardeerd tegen kostprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

## **VOORRADEN**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

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

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

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

#### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### **VLOTTENDE VORDERINGEN**

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

#### **LIQUIDE MIDDELEN**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten – ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

#### **BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.



## **CLASSIFICATIE EIGEN EN VREEMD VERMOGEN**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

## **VOORZIENINGEN**

Een voorziening wordt gevormd indien Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **Voorziening latente belastingen**

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

## **BELASTINGEN**

### **Acute belastingen**

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

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

### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor

zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

- Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie
- Kantoorpand

De hogere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een passieve belastinglatentie.

## **LANGLOPENDE 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.

## **KORTLOPENDE SCHULDEN**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

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

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

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

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

### **Financiële instrumenten**

#### **Marktrisico**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen schat de marktrisico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en vlottende activa, minimaal in.

#### **Valutarisico**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is alleen werkzaam in Nederland en alle betalingen en ontvangsten zijn in euro's. Daarom loopt de woningcorporatie geen valutarisico.

#### **Prijrisico**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen loopt prijsrisico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en vlottende activa.

#### **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).

#### **Kredietrisico**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft gekozen om vanaf medio 2015 geen optie op een kredietfaciliteit te hebben. Door de goede liquiditeitspositie en door goede monitoring acht Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het niet noodzakelijk een kredietfaciliteit aan te houden.

#### **Liquiditeitsrisico**

Op de lopende rekening van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt een minimaal saldo aangehouden welke afhankelijk is van toekomstige liquiditeitsprognose.

#### **Beschikbaarheidsrisico**

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Woningcorporaties 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 andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

## Derivaten en hedge accounting

### In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Woongood Zeeuws-Vlaanderen vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat ('geschreven optie') met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie resp. hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "overige derivaten".

### Overige derivaten

Overige derivaten zijn derivaten welke niet kwalificeren voor een hedgerelatie resp. – accounting. Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde.

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten worden op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs voor de door Woongood Zeeuws-Vlaanderen toegepaste waardering van embedded derivaten tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat; het verschil tussen het nominaal af te lossen leningbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening;

Op elke balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat. De waarde van het derivaat wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

## GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woongood Zeeuws-Vlaanderen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De bouwkosten van het verkochte vastgoed en eventueel de toegerekende organisatie- en financieringskosten worden hieronder verantwoord.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen, kavels voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op verkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, het gebiedsgericht inzetten van personeel (wijkbeheerders, medewerker huuradministratie/sociaal beheer), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals bestrijding woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, onderhoud groenvoorziening, schoonmaakacties et cetera.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

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

### **Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en – schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op kostprijs is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van CV Uithof III.

## **GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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



## TOELICHTING OP DE BALANS

### VASTE ACTIVA

#### IV.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

|                                                                                     |   | 31-12-2017         |   | 31-12-2016         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------|---|--------------------|
| IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen                                                     | € | 496.885.660        | € | 510.810.137        |
| IV.1.2 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen                                                | - | 3.869.830          | - | 2.006.803          |
| IV.1.3 DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie      | - | 1.731.574          | - | 2.399.667          |
| IV.1.4 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | - | 0                  | - | 1.807.713          |
|                                                                                     | € | <b>502.487.064</b> | € | <b>517.024.320</b> |

|                                                           | IV.1.1 DAEB<br>vastgoedbeleggingen |                    | IV.1.2. Niet-DAEB<br>vastgoedbeleggingen |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                                           | 31-12-2017                         | 31-12-2016         | 31-12-2017                               | 31-12-2016       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                           | <b>510.810.137</b>                 | <b>501.299.538</b> | <b>2.006.803</b>                         | <b>2.636.259</b> |
| <i>Mutaties:</i>                                          |                                    |                    |                                          |                  |
| Opleveringen                                              | 957.689                            | 2.925.586          | 2.996.109                                | 217.258          |
| Investerings                                              | 836.279                            | 440.535            | 0                                        | 956              |
| Desinvesteringen                                          | -3.063.359                         | -1.893.372         | -17.065                                  | -687.445         |
| Herclassificatie                                          | 0                                  | 756.512            | 0                                        | -756.512         |
| Bijzondere waardeverminderingen*                          | -8.923.957                         | 0                  | 0                                        | 0                |
| Aanpassingen marktwaarde                                  | -3.731.129                         | 7.281.338          | -1.116.017                               | 596.287          |
| <i>Totaal van de mutaties</i>                             | <i>-13.924.477</i>                 | <i>9.510.599</i>   | <i>1.863.027</i>                         | <i>-629.456</i>  |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                         | <b>496.885.660</b>                 | <b>510.810.137</b> | <b>3.869.830</b>                         | <b>2.006.803</b> |
| <b>Inbegrepen ongereali-seerde herwaarderings-reserve</b> | <b>350.257.724</b>                 | <b>362.081.323</b> | <b>923.352</b>                           | <b>996.335</b>   |

\*De bijzondere waardevermindering zit op de afwaardering van de sloopcomplexen. 337 sloopwoningen in diverse kernen worden gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw (verdunning).

|                                   | IV.1.3 DAEB<br>vastgoedbeleggingen in<br>ontwikkeling bestemd<br>voor eigen exploitatie |                  | IV.1.4 Niet-DAEB<br>vastgoedbeleggingen in<br>ontwikkeling<br>bestemd voor eigen exploitatie |                  |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                   | 31-12-2017                                                                              | 31-12-2016       | 31-12-2017                                                                                   | 31-12-2016       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>   | <b>2.399.667</b>                                                                        | <b>2.913.915</b> | <b>1.807.713</b>                                                                             | <b>758.900</b>   |
| <i>Mutaties:</i>                  |                                                                                         |                  |                                                                                              |                  |
| Opleveringen                      | -957.689                                                                                | -2.925.586       | -2.996.109                                                                                   | 0                |
| Investerings                      | 3.155.563                                                                               | 2.534.748        | 1.188.396                                                                                    | 1.048.813        |
| Herclassificatie                  | 84.887                                                                                  | 0                | 0                                                                                            | 0                |
| Overige mutaties                  | -2.950.854                                                                              | -123.410         |                                                                                              |                  |
| <i>Totaal van de mutaties</i>     | <i>-668.093</i>                                                                         | <i>-514.248</i>  | <i>-1.807.713</i>                                                                            | <i>1.048.813</i> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b>1.731.574</b>                                                                        | <b>2.399.667</b> | <b>0</b>                                                                                     | <b>1.807.713</b> |

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:  
(in duizenden euro's)

|                                | Waarderings- |         |         |
|--------------------------------|--------------|---------|---------|
|                                | 2017         | 2016    | variant |
| Eengezinswoningen              | 362.641      | 380.906 | full    |
| Meergezinswoningen             | 56.194       | 52.828  | full    |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 1.975        | 22      | full    |
| Maatschappelijk onroerend goed | 10.966       | 10.812  | full    |
| Parkeren                       | 815          | 845     | full    |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 8.182        | 5.867   | full    |
| Zorgvastgoed (extramuraal)     | 59.982       | 61.537  | full    |
| Totaal                         | 500.755      | 512.817 |         |

#### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

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

| <b>Parameters</b>                                                       | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>woongelegenheden</b>                                                 |             |             |             |             |             | <b>e.v.</b> |
| Prijsinflatie                                                           | 1,30%       | 1,50%       | 1,70%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       |
| Looninflatie                                                            | 2,20%       | 2,20%       | 2,20%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       |
| Bouwkostenstijging                                                      | 2,20%       | 2,20%       | 2,20%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       |
| Leegwaardestijging                                                      | 1,25%       | 1,25%       | 1,00x%      | 1,00%       | 1,00%       | 1,50%       |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW                                  | € 878       | € 897       | € 917       | € 937       | € 961       | € 985       |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW                                  | € 630       | € 644       | € 658       | € 673       | € 689       | € 707       |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)            | € 791       | € 808       | € 826       | € 844       | € 865       | € 887       |
| Mutatieonderhoud per vhe – EGW                                          | € 836       | € 854       | € 873       | € 892       | € 915       | € 938       |
| Mutatieonderhoud per vhe – MGW                                          | € 628       | € 642       | € 656       | € 670       | € 687       | € 704       |
| Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)                    | € 628       | € 642       | € 656       | € 670       | € 687       | € 704       |
| Beheerkosten per vhe – EGW                                              | € 427       | € 436       | € 446       | € 456       | € 467       | € 479       |
| Beheerkosten per vhe – MGW                                              | € 420       | € 429       | € 439       | € 448       | € 460       | € 471       |
| Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)                        | € 387       | € 396       | € 404       | € 413       | € 423       | € 434       |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                        | 0,1135%     | 0,1135%     | 0,1135%     | 0,1135%     | 0,1135%     | 0,1135%     |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)   | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                        | 0,591%      | 0,591%      | 0,592%      | 0,592%      | 0,593%      | 0,567%      |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | 1,00%       | 0,80%       | 0,60%       | 0,30%       | 0,30%       | 0,30%       |
| Huurderving (% van de huursom)                                          | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%       |
| Mutatiekans bij doorexploiteren                                         | 11,06%      | 11,06%      | 11,06%      | 11,06%      | 11,06%      | 11,06%      |
| Mutatiekans bij uitponen                                                | 12,06%      | 11,06%      | 11,06%      | 11,06%      | 11,06%      | 7,74%       |
| Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)                        | 1,60%       | 1,60%       | 1,60%       | 1,60%       | 1,60%       | 1,60%       |
| Disconteringsvoet:                                                      | 7,09%       | 7,09%       | 7,09%       | 7,09%       | 7,09%       | 7,09%       |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,00% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>     | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                       | € 5,10      | € 5,21      | € 5,33      | € 5,44      | € 5,58      | € 5,72           |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                               | € 10,20     | € 10,42     | € 10,65     | € 10,89     | € 11,16     | € 11,44          |
| Beheerkosten % van de markthuur – BOG                                 | 3,00%       | 3,00%       | 3,00%       | 3,00%       | 3,00%       | 3,00%            |
| Beheerkosten % van de markthuur – MOG                                 | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%            |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,1893%     | 0,1893%     | 0,1893%     | 0,1893%     | 0,1893%     | 0,1893%          |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%       | 0,13%            |
| Disconteringsvoet:                                                    | 9,44%       | 9,44%       | 9,44%       | 9,44%       | 9,44%       | 9,44%            |

| <b>Parameters parkeerplaatsen</b>                                     | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats                              | € 47,00     | € 48,03     | € 49,09     | € 50,17     | € 51,43     | € 52,71          |
| Instandhoudingsonderhoud – garagebox                                  | € 157,00    | € 160,45    | € 163,98    | € 167,59    | € 171,78    | € 176,08         |
| Beheerkosten – parkeerplaats                                          | € 25,50     | € 26,06     | € 26,63     | € 27,22     | € 27,90     | € 28,60          |
| Beheerkosten – garagebox                                              | € 36,00     | € 36,79     | € 37,60     | € 38,43     | € 39,39     | € 40,37          |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                      | 0,25%       | 0,25%       | 0,25%       | 0,25%       | 0,25%       | 0,25%            |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%            |
| Disconteringsvoet:                                                    | 6,41%       | 6,41%       | 6,41%       | 6,41%       | 6,41%       | 6,41%            |

| <b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>                            | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo                | € 8,15      | € 8,33      | € 8,51      | € 8,70      | € 8,92      | € 9,14           |
| Mutatieonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo                        | € 10,20     | € 10,42     | € 10,65     | € 10,89     | € 11,16     | € 11,44          |
| Beheerkosten % van de markthuur op jaarbasis                          | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%            |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%       | 0,37%            |
| Disconteringsvoet:                                                    | 7,57%       | 7,57%       | 7,57%       | 7,57%       | 7,57%       | 7,57%            |

### **Inschakeling taxateur**

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in

exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### **Toepassing vrijheidsgraden**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft voor haar vastgoedbezit (verplicht) de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

### **Schematische vrijheid**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Markthuur(stijging)**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau drie referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

### **Exit yield**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

### **Leegwaarde(stijging)**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau drie referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarde(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

### **Disconteringsvoet**

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

### **Mutatie- en verkoopkans**

De toegepaste vrijheidsgraad is het historisch vijfjaar gemiddelde. De taxateur heeft bij een aantal complexen hiervan afgeweken wanneer deze mutatiegraden te laag of te hoog waren.

**Onderhoud**

Deze vrijheidsgraad is toegepast door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De onderhoudskosten zijn door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aangeleverd. De taxateur heeft deze gecontroleerd en in enkele gevallen aangepast wanneer zij deze te hoog of te laag achten voor het betreffende complex.

**Technische splitsingskosten**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Bijzondere omstandigheden**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Erfpacht**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Exploitatiescenario**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Schattingen**

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

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

| Parameters                              | Gehanteerd in marktwaarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde 1) | In % van de marktwaarde |
|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Opslag risicovrije rentevoet            | Prognose handboek         | +1%                      | - € 40,6 miljoen         | - 8,3 %                 |
| Mutatiekansen                           | Normberekening handboek   | +1%                      | € 3,4 miljoen            | 0,7 %                   |
| Reguliere huurstijging boven prijsindex | Prognose handboek         | +1%                      | € 9,8 miljoen            | 2,0 %                   |
| Leegwaarde-ontwikkeling                 | Norm handboek             | +1%                      | € 6,4 miljoen            | 1,3 %                   |

| Parameters                              | Gehanteerd in marktwaarde | Stel mogelijke afwijking | Effect op marktwaarde 1) | In % van de marktwaarde |
|-----------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Opslag risicovrije rentevoet            | Prognose handboek         | -1%                      | € 48,3 miljoen           | 9,8 %                   |
| Mutatiekansen                           | Normberekening handboek   | -1%                      | - € 3,6 miljoen          | - 0,7 %                 |
| Reguliere huurstijging boven prijsindex | Prognose handboek         | -1%                      | - € 14,7 miljoen         | - 3,0 %                 |
| Leegwaarde-ontwikkeling                 | Norm handboek             | -1%                      | - € 2,2 miljoen          | - 0,4 %                 |

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

### Verstrekke zekerheden

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

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

### Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Bedragen x € 1.000</i> | <b>31-12-2017</b> | <b>31-12-2016</b> |
| Commercieel vastgoed      | 3.814             | 1.418             |
| Sociaal Vastgoed          | 233.297           | 235.302           |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>237.111</b>    | <b>236.720</b>    |

### Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

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

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

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

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

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### *Stijgingsparameters:*

- jaarlijkse huurderiving van 2,00% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 2,00%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 10% waarbij huurharmonisatie tot 70% van de maximaal redelijke huur, rekening houdend met de passendheidstoets (voorgaand jaar: 10% en 70%);
- de overige percentages zijn:

| Periode   | Huurstijging in % | Prijsinflatie in % | Stijging loonkosten in % | Stijging onderhoudskosten in % | Stijging variabele lasten in % |
|-----------|-------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 2018      | 1,40              | 1,40               | 2,20                     | 2,20                           | 2,20                           |
| 2019      | 1,50              | 1,50               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2020      | 1,60              | 1,60               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2021      | 1,60              | 1,60               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2022      | 1,80              | 1,80               | 2,30                     | 2,30                           | 2,30                           |
| 2023 e.v. | 2,00              | 2,00               | 2,50                     | 2,50                           | 2,50                           |

#### *Volumeparameters:*

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 283 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 280);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 255 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 251);



- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 820 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 815);
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): ingerekend op basis van het wettelijk kader.

#### *Discontering:*

- disconteringsvoet van 5,00 % voor woningen (voorgaand jaar: 5,00 %); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

#### *Overige aspecten:*

- inrekenen restwaarde grond: € 5.000 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 15.000) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing (€ 5.000) en sloop (€ 5.000). De kosten opnieuw bouwrijp maken (€ 10.000) worden opgenomen in het nieuwe project.
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

#### *Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde*

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

#### *Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 125 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 25 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 2,3 mln. en de boekwaarde op basis van marktwaarde € 1,8 mln.

#### *Verstreckte zekerheden*

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

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

## IV.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

### IV.2.1 Vastgoed ten dienste van eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

|                                              | 31-12-2017 |                         | 31-12-2016 |                         |
|----------------------------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| <b>Stand per 1 januari:</b>                  |            |                         |            |                         |
| Aanschafwaarde                               | €          | 7.386.201               | €          | 6.997.896               |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -          | <u>-3.785.896</u>       | -          | <u>-3.225.660</u>       |
| Boekwaarde                                   | €          | 3.600.305               | €          | 3.772.236               |
| <i>Mutaties:</i>                             |            |                         |            |                         |
| Investerings                                 | €          | 441.922                 | €          | 388.305                 |
| Desinvesterings                              | -          | 0                       | -          | 0                       |
| Afschrijvingen                               | -          | <u>-581.752</u>         | -          | <u>-560.235</u>         |
| Totaal van de mutaties                       | €          | -139.830                | €          | -171.930                |
| <b>Stand 31 december:</b>                    |            |                         |            |                         |
| Aanschafwaarde                               | €          | 7.828.123               | €          | 7.386.201               |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -          | <u>-4.367.648</u>       | -          | <u>-3.785.896</u>       |
| <b>Boekwaarde</b>                            | <b>€</b>   | <b><u>3.460.475</u></b> | <b>€</b>   | <b><u>3.600.305</u></b> |

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

#### Verzekering

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

| Omschrijving             | Verzekerd bedrag | Laatste wijziging | Omschrijving verzekering                       |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| Kantoorgebouwen          | 6.840.432        | 01-01-2015        | Uitgebreide opstal                             |
| Kantoorinventarissen     | 831.500          | 01-01-2009        | Uitgebreide dekking gevaren/<br>Gebeurtenissen |
| Computerverzekering      | 1.128.894        | 14-12-2017        | Verzekering hardware                           |
| Reconstructieverzekering | 500.000          | 01-01-2009        | Verzekering software – bestanden               |
| CAR-verzekering          | 9.520.641        | 01-01-2015        | 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 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

|                            | 31-12-2017         | 31-12-2016       |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| <b>IV.2.1 Deelnemingen</b> |                    |                  |
| CV Uithof III              | € 1.300.000        | € 887.942        |
|                            | <b>€ 1.300.000</b> | <b>€ 887.942</b> |

CV Uithof III is gevestigd te Utrecht en het kapitaalaandeel in CV Uithof III bedraagt 5,27 %. Bij het opstellen van de definitieve jaarrekening waren de jaarcijfers van CV Uithof III over 2017 nog niet beschikbaar. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft ervoor gekozen om uit te gaan van de jaarcijfers 2016.

Per 31 december 2016 was het eigen vermogen € 30,8 miljoen en het resultaat € 0,4 miljoen positief). Woongood Zeeuws-Vlaanderen is als stille vennoot aansprakelijk tot het ingebracht kapitaal (totaal ingebracht: € 1.300.000). Aangezien de totale inbreng van certificaten € 24,7 miljoen bedraagt, heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen in 2017 de waardevermindering van € 412.058 geheel teruggenomen.

## VLOTTENDE ACTIVA

|                                                             | 31-12-2017         | 31-12-2016         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>IV.3 VOORRADEN</b>                                       | <b>€ 5.146.047</b> | <b>€ 6.675.253</b> |
| <b>IV.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>              | <b>€ 5.035.478</b> | <b>€ 5.638.569</b> |
| <u>Voorraad grond voor verkoop:</u>                         |                    |                    |
| <i>Gemeente Hulst:</i>                                      |                    |                    |
| Clinge – Sterredreef                                        | € 413.373          | € 435.728          |
| Graauw – Begoniastraat                                      | - 403.820          | - 400.538          |
| Lamswaarde – Achterstraat                                   | - 113.269          | - 110.450          |
| Overig gemeente Hulst                                       | - 70.290           | - 17.724           |
|                                                             | € 1.000.752        | € 964.440          |
| <i>Gemeente Terneuzen:</i>                                  |                    |                    |
| Axel – Buitenweg                                            | € 1.858.515        | € 1.937.275        |
| Zuiddorpe – Lindenhof                                       | - 352.897          | - 351.867          |
| Overig gemeente Terneuzen                                   | - 460              | - 62.387           |
|                                                             | € 2.211.872        | € 2.351.529        |
| <i>Gemeente Sluis:</i>                                      |                    |                    |
| Breskens – Roode Polder                                     | € 253.912          | € 778.813          |
| Overig gemeente Sluis                                       | - 47.655           | - 22.500           |
|                                                             | € 301.567          | € 801.313          |
|                                                             | € 3.514.191        | € 4.117.282        |
| <u>Voorraad gebouwen voor verkoop:</u>                      |                    |                    |
| Axel – Bastion                                              | € 399.871          | € 399.871          |
| Sas van Gent – Noordstraat                                  | - 106.591          | - 106.591          |
| Zaamslag – Bibliotheek                                      | - 75.000           | - 75.000           |
| Zaamslag – Molenhof                                         | - 939.825          | - 939.825          |
|                                                             | € 1.521.287        | € 1.521.287        |
| <i>Afwaardering voorraad grond voor verkoop</i>             | € 32.753           | € 44.845           |
| <i>Totaal afwaarderingen</i>                                | € 32.753           | € 44.845           |
| <b>IV 3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b> |                    |                    |
| Axel – Gezondheidscentrum                                   | € 0                | € 931.246          |
|                                                             | <b>€ 0</b>         | <b>€ 931.246</b>   |
| <b>IV.3.3 Overige voorraden</b>                             |                    |                    |
| Voorraad Materiaal                                          | € 110.569          | € 105.438          |
|                                                             | <b>€ 110.569</b>   | <b>€ 105.438</b>   |

**IV.4 VORDERINGEN****IV.4.1 Huurdebiteuren**

|                                             |   |                       |   |                       |
|---------------------------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
| 1. Huidige bewoners                         | € | 161.253               | € | 143.720               |
| 2. Vertrokken bewoners                      | - | <u>631.607</u>        | - | <u>765.793</u>        |
|                                             | € | 792.860               | € | 909.513               |
| AF: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren | - | <u>-650.000</u>       | - | <u>-700.000</u>       |
|                                             | € | <u><b>142.860</b></u> | € | <u><b>209.513</b></u> |

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

**IV.4.2 Overige vorderingen**

|                    |   |                       |   |                         |
|--------------------|---|-----------------------|---|-------------------------|
| Overige debiteuren | € | 112.565               | € | 1.100.230               |
|                    | € | <u><b>112.565</b></u> | € | <u><b>1.100.230</b></u> |

**IV.4.3 Overlopende activa**

|                                      |   |                       |   |                       |
|--------------------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
| Geld onderweg en diverse kruisposten | € | 106.234               | € | 104.810               |
| Diverse depotbedragen                | - | 2.809                 | - | 2.859                 |
| Niet vervallen rente                 | - | <u>39.000</u>         | - | <u>40.415</u>         |
|                                      | € | <u><b>148.043</b></u> | € | <u><b>148.084</b></u> |

Alle vorderingen 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 LIQUIDE MIDDELEN****Direct opvraagbaar:**

|                           |   |                         |   |                         |
|---------------------------|---|-------------------------|---|-------------------------|
| Kas                       | € | 1.825                   | € | 1.644                   |
| Rekening-courant BNG      | - | 936.510                 | - | 1.056.114               |
| Rekening-courant Rabobank | - | 27.732                  | - | 27.962                  |
| Spaarrekening Rabobank    | - | 4.151.739               | - | 321                     |
| Rekening-courant ABN AMRO | - | <u>1.256.769</u>        | - | <u>69.087</u>           |
|                           | € | <u><b>6.374.575</b></u> | € | <u><b>1.155.128</b></u> |

## IV.6 EIGEN VERMOGEN

31-12-2016

**€ 344.012.342**

|                                      | Sociaal vastgoed<br>in exploitatie | Commercieel<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal             |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>Stand per 1 januari 2016</b>      | <b>330.999.014</b>                 | <b>523.426</b>                            | <b>331.522.440</b> |
| Desinvesteringen                     | -1.395.904                         | -118.627                                  | -1.514.532         |
| Mutatie herwaardering einde boekjaar | 13.383.139                         | 621.295                                   | 14.004.434         |
| <b>Stand per 31 december 2016</b>    | <b>342.986.249</b>                 | <b>1.026.094</b>                          | <b>344.012.342</b> |
| <b>Stand per 1 januari 2017</b>      | <b>342.986.249</b>                 | <b>1.026.094</b>                          | <b>344.012.342</b> |
| Herclassificatie*                    | 19.095.074                         | -29.759                                   | 19.065.316         |
| Desinvesteringen                     | -2.768.368                         | -17.065                                   | -2.785.433         |
| Mutatie herwaardering                | -9.055.231                         | -55.918                                   | -9.111.149         |
| <b>Stand per 31 december 2017</b>    | <b>350.257.724</b>                 | <b>923.352</b>                            | <b>351.181.076</b> |

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

**€ 50.359.133**

|                                  |          |                   |          |                   |
|----------------------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|
| Stand per 1 januari              | €        | 50.359.133        | €        | 27.425.624        |
| Herclassificatie                 | -        | -19.065.316       | -        | 0                 |
| Resultaat voorgaand jaar         | -        | 9.954.812         | -        | 35.423.412        |
| Realisatie herwaarderingsreserve | -        | 11.896.582        | -        | -12.489.903       |
| <b>Stand per 31 december</b>     | <b>€</b> | <b>53.145.211</b> | <b>€</b> | <b>50.359.133</b> |

€ 9.954.812

### Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad. € -9.025.617 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 4.745.486 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 13.771.103 (bestaande uit € 13.771.103 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen.

## IV.7 VOORZIENINGEN

### IV.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

Verloop bruto voorziening:

| Project                       | Bruto voorziening per 31-12-2016 | Dotatie 2017     | Afgewikkelde projecten 2017 | Bruto voorziening per 31-12-2017 |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Axel - Oranjebuurt            | 0                                | 1.096.080        | 0                           | 1.096.080                        |
| Breskens - Blankenstraat      | 47.748                           | 0                | -47.748                     | 0                                |
| Breskens - Noordwesthoek      | 0                                | 1.303.296        | 0                           | 1.303.296                        |
| Kloosterzande - Antonius      | 558.000                          | 0                | 0                           | 558.000                          |
| St. Jansteen - Van Hovestraat | 0                                | 1.907.828        | 0                           | 1.907.828                        |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>605.748</b>                   | <b>4.307.204</b> | <b>-47.748</b>              | <b>4.865.204</b>                 |

Verloop netto voorziening:

| Project                       | Bruto voorziening 31-12-2016 | Uitgaven t/m vorig boekjaar | Netto voorziening 31-12-2016 | Dotatie 2017     | Uitgaven projecten in ontwikkeling 2017 | Netto voorziening 31-12-17 |
|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| Axel - Oranjebuurt            | 0                            | 0                           | 0                            | 1.096.080        | -1.878                                  | 1.094.202                  |
| Breskens - Blankenstraat      | 47.748                       | -47.748                     | 0                            | 0                | 0                                       | 0                          |
| Breskens - Noordwesthoek      | 0                            | 0                           | 0                            | 1.303.296        | 0                                       | 1.303.296                  |
| Kloosterzande - Antonius      | 558.000                      | -75.661                     | 482.339                      | 0                | -482.339                                | 0                          |
| St. Jansteen - Van Hovestraat | 0                            | 0                           | 0                            | 1.907.828        | -253.860                                | 1.653.968                  |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>605.748</b>               | <b>-123.409</b>             | <b>482.339</b>               | <b>4.307.204</b> | <b>-738.077</b>                         | <b>4.051.466</b>           |

#### IV.7.2 Voorziening latente belastingverplichting

|                              | Kantoorpand    | Vastgoed in exploitatie | Leningen o.g.   | Derivaten         | Totaal            |
|------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Beginstand 01-01-2017</b> | <b>146.166</b> | <b>12.312.823</b>       | <b>-346.181</b> | <b>-2.289.972</b> | <b>9.822.836</b>  |
| Dotatie                      | 0              | 0                       | 0               | 0                 | 0                 |
| Mutaties                     | -2.174         | -3.914.992              | 11.158          | 337.394           | <b>-3.568.614</b> |
| <b>Eindstand 31-12-2017</b>  | <b>143.992</b> | <b>8.397.831</b>        | <b>-335.023</b> | <b>-1.952.578</b> | <b>6.254.222</b>  |

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

##### *Vastgoed in exploitatie*

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2017 € 500,8 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 467,1 miljoen. Ultimo 2016 is dit € 512,8 , respectievelijk € 463,6 miljoen. De latentie is tegen de nominale waarde opgenomen.

##### *Kantoorpand*

Bij het kantoorpand is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het kantoorpand. De commerciële waarde bedraagt ultimo 2017 € 2,1 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 1,5 miljoen. Ultimo 2016 is dit € 2,2 miljoen, respectievelijk € 1,6 miljoen. De latentie is tegen nominale waarde opgenomen.

##### *Leningen O/G*

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente vordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Het fiscale disagio leidt in te toekomst tot een fiscaal lager resultaat dan commercieel. De actieve belastinglatentie komt uit op:  $\text{€ } 1.340.092 \times 25 \% = \text{€ } 335.023$  (2016: € 346.181).

##### *Derivaten*

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten. De actieve belastingvordering komt ultimo 2017 uit op:  $\text{€ } 7.810.313 \times 25 \% = \text{€ } 1.952.578$  (2016: € 2.289.972). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen nominale waarde verantwoord.



## IV.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

### IV.8.1 Leningen aan Kredietinstellingen

|                                         |   | 31-12-2017 |   | 31-12-2016 |
|-----------------------------------------|---|------------|---|------------|
| Onder overheidsgarantie < 5 jaar        | € | 18.153.688 | € | 17.500.000 |
| Onder overheidsgarantie > 5 jaar        | - | 79.675.829 | - | 82.220.899 |
| Totaal leningen onder overheidsgarantie | € | 97.829.517 | € | 99.720.899 |

#### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,55 % (in 2016: 3,56 %).

#### Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

|                                               |   |                   |   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|---|-------------------|
| Schuldrestant per 1 januari                   | € | 91.829.517        | € | 104.628.590       |
| Nieuwe leningen in lopend boekjaar            | - | 6.000.000         | - | 0                 |
| Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar | - | 7.891.382         | - | 1.991.538         |
|                                               | € | 105.720.899       | € | 106.620.128       |
| Af: werkelijke aflossing in boekjaar          | - | 7.891.382         | - | 6.899.229         |
| Schuldrestant per 31 december                 | € | 97.829.517        | € | 99.720.899        |
| Aflossingen in volgend boekjaar               | - | 1.956.595         | - | 7.891.382         |
| Totaal langlopende leningen                   | € | <b>95.872.922</b> | € | <b>91.829.517</b> |

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 129,4 miljoen (2016 € 137 miljoen). Voor de berekening van de reële waarde is uitgegaan van de rentecurve die gebruikelijk is in de sector.

#### Zekerheden

Ter financiering van nieuwbouwcomplexen zijn kapitaalmarktleningen aangetrokken met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 89 miljoen (2016 € 90,5 miljoen). 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.

#### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

### IV.8.2 Derivaten

In het overzicht op de volgende pagina zijn de belangrijkste kenmerken van de in de leningenportefeuille aanwezige embedded derivaten weergegeven.

| Omschrijving  | Hoofdsom     | Stortings-datum | Afl. Datum | Rente                | Rente 2                                | Marktwaaarde 31-12-2017 | Marktwaaarde 31-12-2016 |
|---------------|--------------|-----------------|------------|----------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Extendible    | € 6.000.000  | 17-okt-05       | 14-okt-50  | 3,48 % tot 15-okt-30 | 3,58 % tot 2050 of 3 mnds Euribor flat | € 2.475.573             | € 2.592.302             |
| Extendible    | € 5.000.000  | 1-okt-08        | 3-okt-33   | 4,41 % tot 1-okt-18  | 4,75 % tot 2033 of 3 mnds Euribor flat | € 2.004.556             | € 2.462.224             |
| Extendible    | € 10.000.000 | 01-mrt-06       | 01-jul-51  | 3,67 % tot 1-jul-31  | 3,85 % tot 2051 of 3 mnds Euribor flat | € 3.330.184             | € 4.105.362             |
| <b>TOTAAL</b> |              |                 |            |                      |                                        | <b>€ 7.810.313</b>      | <b>€ 9.159.888</b>      |

**31-12-2017****31-12-2016****IV.8.3 Overige schulden**

|                         |          |                         |          |                         |
|-------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|
| a. Waarborgsommen       | €        | 782.478                 | €        | 787.661                 |
| b. Rente waarborgsommen | -        | 224.967                 | -        | 242.176                 |
|                         | <b>€</b> | <b><u>1.007.445</u></b> | <b>€</b> | <b><u>1.029.837</u></b> |

De onder overige schulden opgenomen waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

## IV.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

|                                                | 31-12-2017         | 31-12-2016         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>IV.9.1 Schulden aan kredietinstellingen</b> |                    |                    |
| Niet vervallen rente                           | € 1.417.336        | € 1.195.212        |
| Jaarlijkse aflossing                           | - 2.096.279        | - 1.891.382        |
| Aflossing eindelooptijd leningen               | - 0                | - 6.000.000        |
|                                                | <b>€ 3.513.615</b> | <b>€ 9.086.594</b> |

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>IV.9.2 Schulden aan Leveranciers</b> |                    |                    |
| Diverse crediteuren                     | € 1.875.533        | € 1.445.086        |
| Crediteuren nieuwbouw                   | - 175.141          | - 485.886          |
|                                         | <b>€ 2.050.674</b> | <b>€ 1.930.972</b> |

|                                                            |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>IV.9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |                    |                    |
| Af te dragen BTW                                           | € 821.527          | € 1.026.339        |
| Te betalen vennootschapsbelasting                          | - 1.210.168        | - 905.723          |
| Af te dragen loonbelasting/premies werknemersverzekeringen | - 197.477          | - 201.284          |
|                                                            | <b>€ 2.229.172</b> | <b>€ 2.133.346</b> |

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

|                                          |                    |                  |
|------------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>IV.9.4 Overlopende passiva</b>        |                    |                  |
| Vooruit ontvangen bedragen               | € 468.306          | € 476.459        |
| Afrekening inzake leveringen en diensten | - 21.790           | - 39.020         |
| Diverse kruisposten                      | - 591.034          | - 483.680        |
|                                          | <b>€ 1.081.130</b> | <b>€ 999.159</b> |

Alle overlopende passiva hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage 3,85 % (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een aangegane obligoverplichting van € 3,4 miljoen (2016: € 3,5 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Heffing voor saneringssteun

Voor 2017 was geen saneringsheffing verschuldigd. Voor de jaren daarna is nog niet bekend of er een saneringsheffing komt. Dit hangt mede af van lopende of nieuwe saneringsgevallen. Het voorstel van het WSW is dat voor de jaren 2017 tot en met 2021 corporaties een heffing in het kasstroomoverzicht opnemen die is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar.

2018: € 340.000

2019: € 335.000

2020: € 340.000

2021: € 340.000

2022: € 345.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

### Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpanden) bedragen:

| Pand                  | Huurverplichtingen   | Jaarlijks huurbedrag |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Front Office Axel     | 2017 tot en met 2018 | € 18.591             |
| Front Office Breskens | 2010 tot en met 2019 | € 28.040             |
| Werkplaats Axel       | 2014 tot en met 2018 | € 10.655             |
| <b>TOTAAL</b>         |                      | <b>€ 57.286</b>      |

Ten behoeve van de verhuurder van het kantoorpand zijn geen garanties afgegeven ter nakoming van de contractuele verplichtingen.

### Portfolio

- Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van € 5,8 mln. (2016: € 2,4 mln.)
- 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 miljoen. Hiervan is inmiddels € 11,6 miljoen onrendabel geïnvesteerd.

## TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

|                                             | 2017                | 2016                |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>V.1 Huuropbrengsten</b>                  |                     |                     |
| <b>Te ontvangen netto-huur</b>              |                     |                     |
| Woningen en woongebouwen DAEB               | € 35.809.012        | € 35.600.130        |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB          | - 58.364            | - 84.719            |
| Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB      | - 1.113.207         | - 1.171.170         |
| Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB | - 243.414           | - 79.137            |
|                                             | € 37.223.997        | € 36.935.156        |
| <b>Huurderving</b>                          |                     |                     |
| Huurderving wegens leegstand                | € -1.621.362        | € -1.331.285        |
| Huurderving wegens oninbaarheid             | - -59.417           | - -46.735           |
|                                             | € -1.680.779        | € -1.378.020        |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>€ 35.543.218</b> | <b>€ 35.557.136</b> |

Per 1 juli 2017 zijn de huurprijzen met 0,3 % verhoogd (2015: 0,6 %). Met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2017 en 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

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

|                    |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| Gemeente Terneuzen | € 15.856.218        | € 15.807.673        |
| Gemeente Sluis     | - 13.566.460        | - 13.584.019        |
| Gemeente Hulst     | - 6.120.540         | - 6.165.444         |
|                    | <b>€ 35.543.218</b> | <b>€ 35.557.136</b> |

### V.2 Opbrengsten servicecontracten

|                    |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| Servicecontracten  | € 346.868        | € 346.967        |
| Vergoedingsderving | - -15.515        | - -12.031        |
|                    | <b>€ 331.353</b> | <b>€ 334.936</b> |

### V.3 Lasten servicecontracten

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Servicecontracten              | € -331.513        | € -344.163        |
| Toegerekende organisatiekosten | - -208.437        | - -217.632        |
|                                | <b>€ -539.950</b> | <b>€ -561.795</b> |

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### V.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|                                |                     |                     |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Toegerekende organisatiekosten | € -2.062.482        | € -2.381.806        |
| Overig                         | - -19.578           | - -116.723          |
|                                | <b>€ -2.082.060</b> | <b>€ -2.498.529</b> |

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

### Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen betreffen:

|                          |   | <b>2017</b> |   | <b>2016</b> |
|--------------------------|---|-------------|---|-------------|
| Salarissen               | € | 3.396.054   | € | 3.358.783   |
| Sociale lasten           | - | 531.916     | - | 545.089     |
| Pensioenen               | - | 480.657     | - | 493.244     |
| Overige personeelskosten | - | 601.531     | - | 499.352     |
|                          | € | 5.010.158   | € | 4.896.468   |

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2017 gemiddeld 65,08 werknemers op fulltime basis in dienst (2016: 65,22). Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

|                                        | <b>FTE<br/>2017</b> | <b>FTE<br/>2016</b> |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Directeur/bestuurder                   | 1,00                | 1,00                |
| Bestuurscontroller                     | 0,70                | 0,70                |
| Staf                                   | 4,71                | 4,40                |
| Manager Bedrijfsvoering                | 1,00                | 1,00                |
| Manager Klant en Markt                 | 1,00                | 1,00                |
| Sociaal Beheer                         | 5,58                | 6,25                |
| Verhuur en informatie                  | 5,89                | 5,85                |
| Financiële administratie en facilitair | 9,00                | 9,40                |
| Huurincasso                            | 3,50                | 3,50                |
| Onderhoudsadministratie                | 3,40                | 3,40                |
| ICT                                    | 2,00                | 2,00                |
| Bedrijfsbureau                         | 4,80                | 4,80                |
| Werkvoorbereiding                      | 11,00               | 9,92                |
| Technisch Toezicht                     | 10,00               | 10,00               |
| Projecten                              | 1,50                | 2,00                |
| <b>Gemiddelde</b>                      | <b>65,08</b>        | <b>65,22</b>        |

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Het ouderdomspensioen is voor 2017 vastgesteld op 1,875 % van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deelfactor. Het partnerpensioen wordt opgebouwd met een jaarlijkse premie van 1,313 % en het wezenpensioen bedraagt 20 % van het te bereiken partnerpensioen.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen

deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4 % (31-12-2016: 109,5 %). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de vereiste die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB) en daarmee ontstond een reservetekort.

SPW heeft een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot boven de 125%.

|                                                                    | 2017 |           | 2016 |           |
|--------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|-----------|
| <b>Toerekening organisatiekosten</b>                               |      |           |      |           |
| Lonen en salarissen                                                | €    | 4.408.627 | €    | 4.397.116 |
| Uitzendkrachten                                                    | -    | 280.719   | -    | 198.027   |
| Overige personeelskosten                                           | -    | 303.846   | -    | 296.794   |
| Huisvestingskosten                                                 | -    | 283.456   | -    | 203.538   |
| Advieskosten                                                       | -    | 222.676   | -    | 316.400   |
| Controlekosten                                                     | -    | 97.780    | -    | 74.040    |
| Transportkosten                                                    | -    | 108.472   | -    | 102.335   |
| ICT-kosten                                                         | -    | 454.495   | -    | 485.701   |
| Afschrijvingskosten                                                | -    | 581.752   | -    | 560.236   |
| Overige toe te rekenen kosten                                      | -    | 516.354   | -    | 535.522   |
| Toe te rekenen organisatiekosten                                   | €    | 7.258.177 | €    | 7.169.709 |
| Organisatiekosten toegerekend aan:                                 |      |           |      |           |
| - Lasten servicecontracten                                         | €    | 208.437   | €    | 217.632   |
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | -    | 2.062.482 | -    | 2.381.806 |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -    | 2.938.493 | -    | 2.690.948 |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | -    | 63.927    | -    | 73.745    |
| - Overige organisatiekosten                                        | -    | 1.137.907 | -    | 1.070.268 |
| - Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | -    | 557.816   | -    | 398.655   |
| - Leefbaarheid                                                     | -    | 289.115   | -    | 336.655   |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                              | €    | 7.258.177 | €    | 7.169.709 |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2016: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2016: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

|                                                                    |       |       |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| - Lasten servicecontracten                                         | 3 %   | 3 %   |
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 28 %  | 33 %  |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 40 %  | 38 %  |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1 %   | 1 %   |
| - Overige organisatiekosten                                        | 16 %  | 15 %  |
| - Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 8 %   | 5 %   |
| - Leefbaarheid                                                     | 4 %   | 5 %   |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                              | 100 % | 100 % |

### WNT-verantwoording 2017

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woongoed Zeeuws-Vlaanderen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is € 151.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband van de Raad van Commissarissen.

De vergoeding voor de raad bedroeg over het jaar 2017 in totaal € 63.440. In de verantwoording 2017 is een terugbetaling over 2016 ad. € 11.459 opgenomen uit hoofde van de maximum bezoldiging volgens de VTW-beroepsregels. De toekenning 2016 was hoger dan de VTW norm voor dat jaar. De totale vergoeding in 2017 bedroeg dan ook € 51.981. De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de Honoreringscode Commissarissen van de VTW.

### Bezoldiging topfunctionarissen

*Leidinggevende topfunctionarissen*

| <i>bedragen x € 1</i>                                        | R.J.A. van Dijk<br>2017 | R.J.A. van Dijk<br>2016 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Functie(s)</b>                                            | Directeur/Bestuurder    | Directeur/Bestuurder    |
| Duur dienstverband                                           | 1/1 - 31/12             | 1/1 - 31/12             |
| Omvang dienstverband (in fte)                                | 1,0                     | 1,0                     |
| Gewezen topfunctionaris?                                     | nee                     | nee                     |
| (Fictieve) dienstbetrekking?                                 | ja                      | ja                      |
| Zo niet, langer dan 6 maanden binnen<br>18 maanden werkzaam? | n.v.t.                  | n.v.t.                  |
| <b>Bezoldiging</b>                                           |                         |                         |
| Beloning                                                     | 130.040                 | 130.040                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn                             | 20.214                  | 19.679                  |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                                    | <b>150.254</b>          | <b>149.719</b>          |
| Toepasselijk VTW- en WNT-maximum                             | 151.000                 | 150.000                 |



*Toezichthoudende topfunctionarissen:*

| <i>bedragen x € 1</i>          | N. Elfrink-Bliek<br>2017 | N. Elfrink-Bliek<br>2016 | H.A. Enkelaar<br>2017 | H.A. Enkelaar<br>2016 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Functie(s)</b>              | Lid                      | Lid                      | Lid                   | Lid                   |
| Duur dienstverband             | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12              | 1/1 - 31/12           | 1/1 - 31/12           |
| <b>Bezoldiging</b>             |                          |                          |                       |                       |
| Beloning                       | 11.525                   | 14.950                   | 11.525                | 11.458                |
| Beloning na restitutie<br>2016 | 8.033                    | -                        | 11.525                | -                     |
| Toepasselijk VTW-<br>maximum   | 11.625                   | 11.458                   | 11.625                | 11.458                |
| Toepasselijk WNT-<br>maximum   | 15.100                   | 15.000                   | 15.100                | 15.000                |

| <i>bedragen x € 1</i>       | E. van Lith<br>2017 | E. van Lith<br>2016 | C. v.d. Weijden<br>2017 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Functie(s)</b>           | Lid                 | Lid                 | Lid                     |
| Duur dienstverband          | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12             |
| <b>Bezoldiging</b>          |                     |                     |                         |
| Beloning                    | 11.525              | 14.965              | 11.525                  |
| Beloning na restitutie 2016 | 8.033               | -                   | 11.525                  |
| Toepasselijk VTW-maximum    | 11.625              | 11.458              | 11.625                  |
| Toepasselijk WNT-maximum    | 15.100              | 15.000              | 15.100                  |

| <i>bedragen x € 1</i>       | G. Lernout<br>2017 | G. Lernout<br>2016 | G. Lernout<br>2016 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Functie(s)</b>           | Voorzitter         | lid                | Voorzitter         |
| Duur dienstverband          | 1/1 - 31/12        | 1/1 - 30/06        | 1/7 - 31/12        |
| <b>Bezoldiging</b>          |                    |                    |                    |
| Beloning                    | 17.340             | 7.438              | 11.342             |
| Beloning na restitutie 2016 | 12.889             | -                  | -                  |
| Toepasselijk VTW-maximum    | 17.440             | 5.682              | 8.664              |
| Toepasselijk WNT-maximum    | 22.650             | 7.438              | 11.342             |

**Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT- dan wel VTW-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

## Accountantskosten EY

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

|                                     |   | 2017          |   | 2016          |
|-------------------------------------|---|---------------|---|---------------|
| Controle van de jaarrekening en DVI | € | 97.780        | € | 74.040        |
| Overige advisering                  | - | <u>31.678</u> | - | <u>72.206</u> |
|                                     | € | 129.458       | € | 146.246       |

## V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

|                                          |   |                           |   |                           |
|------------------------------------------|---|---------------------------|---|---------------------------|
| a. Dagelijks- en kort cyclisch onderhoud | € | -3.421.635                | € | -3.451.449                |
| b. Lasten lang cyclisch onderhoud        | - | -2.997.649                | - | -2.958.478                |
| c. Lasten strategisch voorraadbeheer     | - | -5.104.454                | - | -4.505.878                |
| Correctie onderhoudsvoorziening          | - | 0                         | - | 390.942                   |
| Toegerekende organisatiekosten           | - | -2.938.493                | - | -2.690.948                |
|                                          | € | <u><b>-14.462.231</b></u> | € | <u><b>-13.215.811</b></u> |

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

|                               |   |                          |   |                          |
|-------------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|
| Klachtenonderhoud             | € | -1.204.165               | € | -1.491.617               |
| Buitenschilderwerk            | - | -885.366                 | - | -712.423                 |
| Onderhoud centrale verwarming | - | -623.018                 | - | -646.745                 |
| Onderhoud lift                | - | -48.028                  | - | -46.825                  |
| Overige contracten            | - | -226.028                 | - | -204.578                 |
| Mutatieonderhoud              | - | -424.270                 | - | -335.189                 |
| Planmatig onderhoud           | - | -9.527                   | - | -9.344                   |
| Onderhoud garages             | - | -1.233                   | - | -4.728                   |
|                               | € | <u><b>-3.421.635</b></u> | € | <u><b>-3.451.449</b></u> |

### b. Specificatie lang cyclisch onderhoud

|                               |   |                         |   |                          |
|-------------------------------|---|-------------------------|---|--------------------------|
| Klachtenonderhoud             | € | -137.095                | € | -211.623                 |
| Vervangen cv ketels/onderhoud | - | -384.552                | - | -452.711                 |
| Planmatig onderhoud           | - | -2.476.002              | - | -2.294.144               |
|                               | € | <u><b>2.997.649</b></u> | € | <u><b>-2.958.478</b></u> |

### c. Specificatie strategisch voorraadbeheer

|                                |   |                          |   |                          |
|--------------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|
| Strategisch voorraadbeheer     | € | -3.501.027               | € | -2.740.336               |
| Extra duurzaamheidsmaatregelen | - | -1.603.427               | - | -1.765.542               |
|                                | € | <u><b>-5.104.454</b></u> | € | <u><b>-4.505.878</b></u> |

|                                                                  |          | 2017              |          | 2016              |
|------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|
| <b>V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> |          |                   |          |                   |
| Belastingen exploitatie                                          | €        | -1.465.701        | €        | -1.444.171        |
| Verzekeringen                                                    | -        | -232.060          | -        | -223.826          |
| Verhuurderheffing                                                | -        | -3.176.069        | -        | -2.843.119        |
| AW-heffing                                                       | -        | -28.024           | -        | -28.265           |
| Tuinonderhoud leegstaande woningen                               | -        | -125.743          | -        | -171.177          |
| Kosten delta leegstaande woningen                                | -        | -126.549          | -        | -114.403          |
| Contributie AEDES                                                | -        | -48.070           | -        | -49.533           |
| Kosten complexen overige gebouwen met algemeen gedeelte          | -        | -221.050          | -        | -101.867          |
| Kosten complexen overige gebouwen                                | -        | -3.856            | -        | -11.852           |
| Kosten L&D niet afrekenbaar                                      | -        | -43.642           | -        | -33.773           |
| Kosten Zoutvliet tgv fusie                                       | -        | 0                 | -        | -39.739           |
| Kosten VVE niet direct door te rekenen aan huurwoningen          | -        | -31.278           | -        | -59.812           |
| Kosten Statie                                                    | -        | -184.191          | -        | 0                 |
| Overig directe operationele lasten exploitatie bezit             | -        | -60.533           | -        | -104.005          |
|                                                                  | <b>€</b> | <b>-5.746.766</b> | <b>€</b> | <b>-5.225.542</b> |

#### **V.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

|                                                         |          |            |          |          |
|---------------------------------------------------------|----------|------------|----------|----------|
| Verkoopopbrengst                                        | €        | 1.206.098  | €        | 0        |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling              | -        | -1.206.098 | -        | 0        |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in exploitatie</b> | <b>€</b> | <b>0</b>   | <b>€</b> | <b>0</b> |

#### **V.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

##### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

|                                                                  |          |                |          |                |
|------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
| Verkoopopbrengst                                                 | €        | 4.542.861      | €        | 3.314.442      |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                               | -        | -63.927        | -        | -73.745        |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille                       | -        | -3.614.934     | -        | -2.544.504     |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>€</b> | <b>864.000</b> | <b>€</b> | <b>696.193</b> |

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

##### *Verkoop huurwoningen:*

|                                                                  |          |                |          |                |
|------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
| Verkoopopbrengst                                                 | €        | 3.825.701      | €        | 2.399.031      |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                               | -        | -42.574        | -        | -50.220        |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille                       | -        | -3.080.424     | -        | -1.851.539     |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>€</b> | <b>702.703</b> | <b>€</b> | <b>497.272</b> |

De verkoopopbrengst betreft 40 verkochte huurwoningen (2016: 24 woningen), 2 verkochte garages (2016: 0 garages) en 1 woning uit voorraad (2016: 0 woningen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,8 miljoen.

|                                                              |   | 2017           |   | 2016           |
|--------------------------------------------------------------|---|----------------|---|----------------|
| <i>Verkoop kavels</i>                                        |   |                |   |                |
| Verkoopopbrengst                                             | € | 717.160        | € | 915.411        |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                           | - | -21.353        | - | -23.526        |
| Boekwaarde verkochte vastgoed-<br>portefeuille               | - | -534.510       | - | -692.964       |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop<br>vastgoedportefeuille | € | <u>161.297</u> | € | <u>198.921</u> |

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

### V.9 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

|                                                            |   |                   |   |                   |
|------------------------------------------------------------|---|-------------------|---|-------------------|
| Desinvestering vastgoed in exploitatie                     | € | 0                 | € | -13.379           |
| Sloop/-verhuisvergoedingen                                 | - | -272.285          | - | -237.261          |
| Afboeking kosten voortraject projecten                     | - | -2.260.525        | - | -490.284          |
| Organisatiekosten projecten                                | - | -557.816          | - | -398.655          |
| Terugboeken ORT                                            | - | 47.748            | - | 0                 |
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen<br>nieuwbouw | - | -4.307.204        | - | -605.748          |
|                                                            | € | <u>-7.350.082</u> | € | <u>-1.745.327</u> |

### V.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                            |   |                    |   |                  |
|------------------------------------------------------------|---|--------------------|---|------------------|
| Waardeveranderingen sociaal vast-<br>goed in exploitatie   | € | -3.731.129         | € | 7.281.338        |
| Bijzondere waardeverminderingen*                           | - | -8.923.957         | - | 0                |
| Waardeveranderingen commercieel vastgoed<br>in exploitatie | - | -1.116.017         | - | 596.287          |
|                                                            | € | <u>-13.771.103</u> | € | <u>7.877.625</u> |

\*De bijzondere waardevermindering zit op de afwaardering van de sloopcomplexen. 337 sloopwoningen in diverse kernen worden gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw (verdunning).

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### V.11 Opbrengsten overige activiteiten

|             |   |              |   |                |
|-------------|---|--------------|---|----------------|
| Opbrengsten | € | 8.714        | € | 232.750        |
|             | € | <u>8.714</u> | € | <u>232.750</u> |

### V.12 Kosten overige activiteiten

|                                                              |   |                |   |                |
|--------------------------------------------------------------|---|----------------|---|----------------|
| Kosten niet verkochte woningen en<br>braakliggende terreinen | € | -40.999        | € | -35.757        |
|                                                              | € | <u>-40.999</u> | € | <u>-35.757</u> |

|                                            | 2017                | 2016                |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>V.13 Toegerekende organisatiekosten</b> |                     |                     |
| - Activiteiten t.b.v. VVE's                | € -22.890           | € -21.874           |
| - Treasury                                 | - -11.185           | - -10.390           |
| - Personeel en Organisatie                 | - -466.944          | - -453.779          |
| - Jaarverslaglegging                       | - -252.697          | - -225.977          |
| - Personeelsvereniging                     | - -6.430            | - -6.342            |
| - Governance                               | - -377.761          | - -351.906          |
|                                            | <b>€ -1.137.907</b> | <b>€ -1.070.268</b> |

#### V.14 Leefbaarheid

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Kosten leefbaarheid | € -289.115        | € -336.655        |
|                     | <b>€ -289.115</b> | <b>€ -336.655</b> |

#### V.15 Bijzondere waardevermindering vlottende activa

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Voorraad grond | € -55.107        | € -44.845        |
|                | <b>€ -55.107</b> | <b>€ -44.845</b> |

#### V.16 waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten

|                       |                    |                     |
|-----------------------|--------------------|---------------------|
| Embedded derivaten    | € 1.349.575        | € -1.940.650        |
| Deelneming Uithof III | - 412.059          | - 0                 |
| Overige effecten WIF  | - 0                | - 54.530            |
|                       | <b>€ 1.761.634</b> | <b>€ -1.886.120</b> |

#### V.17 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

|                           |                 |                |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Rente op liquide middelen | € 0             | € 1.417        |
| Overige ontvangen rente   | - 32.727        | - 3.817        |
|                           | <b>€ 32.727</b> | <b>€ 5.234</b> |

#### Overige ontvangen rente

Hieronder zijn onder andere verantwoord de ontvangen rente, toegerekend aan openstaande wisselingsnota's en afbetalingsregelingen huidige bewoners de rente.

#### V.18 Andere Rentelasten en soortgelijke kosten

|                                        |                     |                     |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rente leningen onder overheidsgarantie | € -3.526.903        | € -3.712.584        |
| Rente waarborgsommen                   | - -1.753            | - -7.173            |
| Overige betaalde rente                 | - -12.001           | - -132.963          |
|                                        | <b>€ -3.540.657</b> | <b>€ -3.852.720</b> |

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,55 % (in 2016: 3,56 %).

#### Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0,18 % rente vergoed (0,7 % in 2016). Deze rente is een gemiddelde van de maand depositorente en de rente van een dagelijks opvraagbare spaarrekening.

## BELASTINGEN

### V.19 Vennootschapsbelasting

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woongood Zeeuws-Vlaanderen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

#### De belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst en verlies rekening bestaat uit de volgende componenten:

|                                                     |   | 2017             |   | 2016              |
|-----------------------------------------------------|---|------------------|---|-------------------|
| Acute belastingen                                   | € | -2.042.053       | € | -2.645.723        |
| Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren | - | -116.847         | - | -31.172           |
| Mutatie latente belastingen                         | - | 3.568.614        | - | -1.637.798        |
|                                                     | € | <u>1.409.714</u> | € | <u>-4.314.693</u> |

#### De acute belastinglast over 2017 is als volgt bepaald:

|                                                         |   |                    |
|---------------------------------------------------------|---|--------------------|
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting | € | -10.474.330        |
| Resultaat deelnemingen                                  | - | 39.000             |
|                                                         | € | <u>-10.435.330</u> |

|                                                                              |   |                   |             |
|------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| Verschil verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop                      | € | 203.306           |             |
| Verschil bijzondere waardevermindering vlottende activa                      | - | 55.107            |             |
| Permanent verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | - | 13.771.103        |             |
| Permanent verschil waardeverandering materiele vaste activa                  | - | 6.519.981         |             |
| Verschil afwaardering derivaten                                              | - | -1.349.575        |             |
| Verschil afwaardering deelneming                                             | - | -412.058          |             |
| Beperkt aftrekbare kosten                                                    | - | 12.842            |             |
| Verschil onderhoudslasten                                                    | - | 1.603.427         |             |
| Verschil afschrijvingen                                                      | - | -729.392          |             |
| Verschil rentelasten                                                         | - | -24.869           |             |
| Dotatie herinvesteringsreserve                                               | - | -1.006.331        |             |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen                                  | € | <u>18.643.541</u> |             |
| Belastbaar resultaat 2017                                                    |   |                   | € 8.208.211 |

#### Verschuldigde vennootschapsbelasting 2017

|                            |     |           |                    |
|----------------------------|-----|-----------|--------------------|
| € 0 - € 200.000            | 20% | 40.000    |                    |
| € 200.000 en meerdere      | 25% | 2.002.053 |                    |
| <b>Acute belastinglast</b> |     |           | <b>€ 2.042.053</b> |
| Reeds opgelegd             |     |           | € 1.737.608        |
| Schuld VPB in jaarrekening |     |           | € 304.445          |

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald.

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

#### **Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt -25,0% (2016: -13,5%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 25,0 % (2016 30,2 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

|                                                                              | <b>2017</b>   | <b>2016</b>  |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Toepasselijk belastingtarief</b>                                          | <b>-25,0%</b> | <b>25,0%</b> |
| Aanpassing belastingen vorige jaren                                          | 1,1%          | 0,2%         |
| Verschil latente belastingen herwaardering fiscaal/commercieel               | -34,2%        | 11,5%        |
| Permanent verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille | 33,0%         | -13,8%       |
| Permanent verschil waardeverandering materiële vaste activa                  | 15,6%         | 0,0%         |
| Terugneming afwaardering                                                     | 0,0%          | 2,1%         |
| Verschil afwaardering derivaten                                              | -3,2%         | 3,4%         |
| Verschil onderhoudslasten                                                    | 3,8%          | 3,0%         |
| Dotatie herinvesteringsreserve                                               | -2,4%         | 0,0%         |
| Overige                                                                      | -2,2%         | -1,1%        |
| <b>Effectief belastingtarief</b>                                             | <b>-13,5%</b> | <b>30,2%</b> |

## DEELNEMINGEN

|                                    | 2017            | 2016            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>V.20 Resultaat deelnemingen</b> |                 |                 |
| 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 de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Per 1 januari 2018 is de administratieve scheiding/juridische splitsing van kracht, conform het daartoe door de Aw goedgekeurde voorstel. In de overige gegevens zijn openingsbalansen per 1 januari 2018 opgenomen.

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

## Openingsbalans DAEB

### ACTIVA

1 januari 2018

€

#### Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoedbeleggingen

496.885.660

DAEB vastgoedbeleggingen in ontw.  
bestemd voor eigen exploitatie

1.731.574

#### Totaal vastgoedbeleggingen

498.617.234

#### Materiële vaste activa:

Onroerende en roerende zaken ten dienste  
van de exploitatie

3.460.475

#### Totaal materieel vaste activa

3.460.475

#### Financiële vaste activa:

Interne lening

3.168.585

Netto vermogenswaarde niet-DAEB

7.280.100

#### Totaal financiële vaste activa

10.448.685

#### Som der vaste activa

512.526.394

### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorraden:

Overige voorraden

110.569

#### Totaal voorraden

110.569

#### Vorderingen:

Huurdebiteuren

140.478

Overige vorderingen

66.363

Overlopende activa

43.675

#### Totaal vorderingen

250.516

#### Liquide middelen:

6.374.575

#### Som der vlottende activa

6.735.660

### TOTAAL

519.262.054

**PASSIVA****1 januari 2018**  
**€****Eigen vermogen**

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Herwaarderingsreserve | 351.181.076 |
| Overige reserve       | 53.145.211  |
| Resultaat boekjaar    | -9.025.617  |

**Totaal eigen vermogen****395.300.670****Voorzieningen**

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Voorziening onrendabele investeringen     | 4.051.466 |
| Voorziening latente belastingverplichting | 6.583.907 |

**Totaal voorzieningen****10.635.373****Langlopende schulden:**

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Leningen aan kredietinstellingen | 95.872.922 |
| Derivaten                        | 7.810.313  |
| Overige schulden                 | 1.000.903  |

**Totaal langlopende schulden****104.684.138****Kortlopende schulden:**

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Schulden aan kredietinstellingen             | 3.513.615 |
| Schulden aan leveranciers                    | 1.917.607 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.137.507 |
| Overlopende passiva                          | 1.073.144 |

**Totaal kortlopende schulden****8.641.873****TOTAAL****519.262.054**

**Openingsbalans niet-DAEB****ACTIVA****1 januari 2018****€****Vastgoedbeleggingen**

Niet-DAEB vastgoedbeleggingen

3.869.830

**Totaal vastgoedbeleggingen****3.869.830****Financiële vaste activa:**

Deelnemingen

1.300.000

Latente belastingvordering

329.685

**Totaal financiële vaste activa****1.629.685****Som der vaste activa****5.499.515****VLOTTENDE ACTIVA****Voorraden:**

Vastgoed bestemd voor de verkoop

5.035.478

**Totaal voorraden****5.035.478****Vorderingen:**

Huurdebiteuren

2.382

Overige vorderingen

46.202

Overlopende activa

104.368

**Totaal vorderingen****152.952****Liquide middelen:****0****Som der vlottende activa****5.188.430****TOTAAL****10.687.945**

**PASSIVA****1 januari 2018**  
**€****Eigen vermogen**

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Herwaarderingsreserve | 923.352   |
| Overige reserve       | 6.364.014 |
| Resultaat boekjaar    | -7.266    |

**Totaal eigen vermogen** **7.280.100****Langlopende schulden:**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Overige schulden | 6.542     |
| Interne lening   | 3.168.585 |

**Totaal langlopende schulden** **3.175.127****Kortlopende schulden:**

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Schulden aan leveranciers                    | 133.067 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 91.665  |
| Overlopende passiva                          | 7.986   |

**Totaal kortlopende schulden** **232.718****TOTAAL****10.687.945**

**Toelichting gehanteerde grondslagen:**

Afhankelijk van de aard van de post wordt deze geclassificeerd als DAEB, niet-DAEB of gesplitst op basis van een verdeelsleutel.

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

**Balanspost**

Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Latente belastingvordering  
Huurdebiteuren

Overige vorderingen

Overlopende activa

Liquide middelen

Herwaarderingsreserve

Voorziening latente  
belastingverplichtingen  
Voorziening onrendabele  
investerings

Schulden aan leveranciers

Leningen aan kredietinstellingen

Belastingen en premies sociale  
verzekeringen

Overige schulden

Overlopende passiva

**Toelichting op classificatie**

Conform de enkelvoudige balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB

Kantoor wordt als DAEB geclassificeerd, bedrijfsmiddelen worden als DAEB geclassificeerd

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten  
Gesplitst op basis van individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Splitsing op basis van kasstroomoverzicht. De niet-DAEB kasstroom is benut voor aflossing van de interne lening

Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening  
Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gedeeltelijk gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten, gedeeltelijk op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie (1% niet-DAEB; 99% DAEB)  
Op basis van volledige borging door het WSW en de gemeente als DAEB geclassificeerd  
Gedeeltelijk gesplitst conform individuele beoordeling van de posten, gedeeltelijk op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie

Gesplitst op basis van de individuele beoordeling van de posten

Gesplitst op basis van de individuele beoordeling van de posten

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

4. de balans per 31 december 2017;
5. de winst-en-verliesrekening over 2017;
6. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Bestuursverslag.
- Volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

#### **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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



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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Eindhoven, 14 mei 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.C.S.E. Hendrikx RA