

# Jaarverslag

2018

## JAARVERSLAG 2018

Statutaire naam	Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
Gemeente waar de instelling is gevestigd	Terneuzen
Adres	Communicatielaan 2 Terneuzen Postbus 269 4530 AG Terneuzen  Publieksbalie Axel Markt 1 Axel  Publieksbalie Oostburg Nieuwstraat 22 Oostburg
E-mail adres	
Internet adres	<a href="http://www.woongoedzvl.nl">www.woongoedzvl.nl</a>
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

## **INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2018**

<b>2018 in het kort</b>	<b>04</b>
<b>Verslag van het bestuur</b>	<b>05</b>
<b>Verantwoording over onze resultaten 2018</b>	
1. Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep	10
1.1. Woningvoorraad	10
1.2. Doelgroepen	11
1.3. Nieuwe verhuringen	11
1.4. Kwaliteit van ons bezit	16
1.4.1 Vastgoedstrategie	16
1.4.2 Herstructurering- en nieuwbouwprojecten	16
1.4.3 Kwaliteit bestaande voorraad	19
1.4.4 Verkoop	21
2 Duurzame woningvoorraad	22
3 Grip op woonlasten	24
4 Dienstverlening & sociaal beheer	26
4.1 Dienstverlening	26
4.2 Sociaal Beheer	28
5 Organisatie & samenwerking	30
5.1 Organisatie	30
5.1.2 Transparante Governance	33
5.1.3 Risico management	36
5.1.4 Financiële continuïteit	38
5.2 Samenwerking	39
<b>Verslag van de raad van commissarissen</b>	<b>44</b>
Verklaring van de raad van commissarissen	58
Verklaring van de directeur/bestuurder	58
Kengetallen	59
<b>JAARREKENING 2018</b>	
Balans	62
Winst- en verliesrekening	64
Kasstroomoverzicht	65
Algemene Toelichting	67
Ondertekening van de jaarrekening	125
Overige gegevens	126
<b>CONTROLEVERKLARING</b>	<b>127</b>

## Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 2018 in het kort

<b>Jaarresultaten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Eigen vermogen	383,5 mln.	395,3 mln.
Huuropbrengsten	35,4 mln.	35,5 mln.
Jaarresultaat totaal	-11,8 mln.	-9,0 mln.

<b>Financiële continuïteit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Solvabiliteit	77,2 %	76,14 %
Interest coverage ratio	1,7	3,10

<b>Woningbezit</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal (zelfst.)huurwoningen	5.996	6.095
Gemiddelde huurprijs	491	482
Gemiddelde huurverhoging	1,22%	0,25%
Mutatiegraad	10,08%	11,49%
Onderhoudskosten per woning	1.982	1.818

<b>Organisatie</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal fte's gemiddeld	63,28	65,08
Personeelslasten	4,9 mln.	5,0 mln.

## Verslag van het bestuur

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. Bij het opstellen van ons volkshuisvestingsverslag hanteren wij de thema-indeling van ons ondernemingsplan 'Midden in de maatschappij. Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk'.

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. 127 aantreft.

### Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een **slagvaardige** organisatie die zich inzet voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor diegenen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Als woningcorporatie staan we middenin de maatschappij. We vullen onze maatschappelijke rol **verantwoord** in en tonen **lef** in het omgaan met uitdagingen die zich in onze omgeving voordoen. **Vertrouwen** en **samenwerken** staan hierbij centraal.

### Ons werkgebied

We verhuren en onderhouden ca. 6.000 woningen in Zeeuws-Vlaanderen. Het feitelijke werkgebied 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.

### Visie

Onze visie geeft aan hoe wij een maatschappelijk relevante organisatie willen blijven, juist in een tijd waarin de werkwijze van corporaties is veranderd en onze omgeving volop in beweging is. Doen wat we moeten doen en maatwerk leveren staan in deze visie voorop. We dragen bij aan de volkshuisvestelijke opgaven door onze woningen zo goed mogelijk te verhuren en beheren, dat is onze kerntaak. Daarnaast spelen wij met onze woningvoorraad in

op de bevolkingsontwikkeling. We bouwen soms minder terug en van een betere kwaliteit. We blijven investeren in kernen waar behoefte is aan huurwoningen. Dit is maatwerk en daarover blijven we in gesprek met onze partners en huurders.

### **Kernwaarden**

Onze missie hebben we vertaald naar vier kernwaarden: vertrouwen, samenwerken, lef en verantwoord. Deze waarden staan de komende periode centraal in onze organisatie en vormen de leidraad voor het handelen van alle medewerkers.

### **Terugblik op 2018**

Ook in 2018 werkten we hard aan een groot aantal projecten. Zo hebben we het nieuwe ondernemingsplan afgerond en startten we met de bouw van een aantal nieuwbouwprojecten. Terugkijkend op 2018 kunnen we concluderen dat de organisatie grote stappen heeft gezet in het realiseren van de doelstellingen. Maar dit positieve beeld wordt helaas overschaduwed door het overlijden van één van onze medewerkers, Marco de Clippelaar. Marco werkte dertien jaar bij onze organisatie. In die tijd hebben wij hem leren kennen als een zeer betrokken en gemotiveerde collega. Het gemis en gevoel van onmacht blijft.

### **Ondernemingsplan**

In 2018 rondde we ons nieuwe ondernemingsplan af: 'Midden in de maatschappij. Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk'. In het plan beschrijven we onze doelstellingen voor de komende periode tot 2022. Al in 2017 deden we de aftrap om te komen tot dit nieuwe plan. We namen daarvoor ruim de tijd omdat we alle collega's intensief wilden betrekken bij de richting en de inhoud. Met elkaar doorliepen we het traject waarin we de vraag centraal stelden: waarin en hoe willen wij als medewerkers van Woongood Zeeuws-Vlaanderen het verschil maken voor onze huurders en de samenleving? En dat tegen verantwoorde kosten. Samen kwamen we tot de keuze van een duidelijke richting. Een toets bij onze huurdersorganisatie en onze maatschappelijke adviesraad leerde ons dat we daarmee op de goede weg zaten. Bij de verdere uitwerking lieten wij ons leiden door de overtuiging dat wij als organisatie in staat zijn onze maatschappelijke rol verantwoord in te vullen. En daarbij tegelijkertijd lef te tonen bij het omgaan met uitdagingen die zich in onze omgeving voordoen. Daar gaan we voor!

### **Visitatie**

Eind 2018 werd de vierjaarlijkse visitatie afgerond. Een externe, onafhankelijke commissie beoordeelde onze maatschappelijke prestatie door onze prestaties en ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode. De prestaties worden beoordeeld door belanghebbenden en afgezet tegen de financiële mogelijkheden. De visitatiecommissie vormde zich ook een oordeel over onze governance. De visitatiecommissie beoordeelde onze maatschappelijke prestatie als ruim voldoende. Natuurlijk had de commissie ook enkele aanbevelingen. Die nemen we ter harte.

### **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.

### **Beschikbaarheid & betaalbaarheid**

Ons woningbezit is goed bereikbaar voor onze doelgroepen. Door het voeren van een gematigd huurbeleid, blijven de woningen ook goed bereikbaar. We bevriezen de huren die boven de aftoppingsgrens uitkomen en bij nieuwe verhuringen toppen we de huurprijzen af. Daarmee is nagenoeg heel onze woningvoorraad bereikbaar voor onze primaire doelgroep.

Bij het toewijzen van woningen willen we echter niet alleen sturen op passend toewijzen, maar ook op passend wonen. Zodat niet alleen de huurprijs past bij het inkomen, maar het woningtype ook passend is bij de huishoudsamenstelling.

Door het aanscherpen van de toewijzingseisen zien we echter ook dat de huishoudens met een middeninkomen in de knel komen. In onze regio biedt de particuliere sector geen betaalbare alternatieven voor deze groep. In 2019 kijken we hoe we mogelijkheden voor toewijzing aan huishoudens met een midden en hoger inkomen beter kunnen benutten. Dit mag (en hoeft) niet ten koste te gaan van de beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroep.

Daarnaast hebben we te maken met een grote herhuisvestingsopgave. Het herhuisvesten van bewoners uit sloopwoningen is een complexe opgave. Zo willen we enerzijds maatwerk regelen voor de bewoner, maar anderzijds mag er geen vertraging in de sloop- of nieuwbouw ontstaan. Ook hebben we te maken met het behouden van de leefbaarheid in deze wijken. De grootste herhuisvestingsopgave hebben wij momenteel in Axel en Breskens.

Mede door de inzet van onze medewerkers Huurincasso en de samenwerking met de gemeenten zagen we het aantal huisuitzetting door huurachterstand afnemen. Dat is goed voor alle partijen.

### **Huisvesting 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. Het huisvesten van de statushouders was in 2018 geen issue: in alle drie de gemeenten werd voldaan aan de opgave die door het Rijk werd opgelegd. We zagen wel dat de groep mensen die woonbegeleiding nodig hebben, groter werd. Dat zorgde voor andere vraagstukken. Vooral als het gaat om de aanpak van mensen met verward gedrag is het van belang om samen op te trekken met gemeenten en zorgpartners die de huisvesting begeleiden.

### **Duurzaamheid**

We streven naar een duurzame woningvoorraad om zo bij te dragen aan een lagere CO<sub>2</sub> uitstoot én in het belang van het wooncomfort en woonlasten van onze huurders. We zijn goed op weg om onze duurzaamheidsdoelstelling voor de korte termijn te behalen: gemiddeld label B in 2020. Voor de langere termijn is ons streven dat al onze woningen in 2050 gasloos zijn én energieneutraal. In 2018 stelden we een routeplanning op om in kaart te brengen welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

### **Leefbaarheid**

We willen graag dat alle wijken schoon en veilig zijn. Dat vraagt in de ene wijk of kern meer inspanning dan in de andere. Daarom stellen we jaarlijks een actieplan op in welke kernen of wijken we aan de slag gaan om de leefbaarheid te verbeteren. Dit doen we aan de hand van onze kernenstrategie en altijd in overleg met andere maatschappelijke partners. Een voorbeeld hiervan is het project in de Burggraaf in Sint Jansteen waar door de gezamenlijke inspanningen het straatbeeld aanzienlijk werd verbeterd.

### **De woningvoorraad**

We streven ernaar om onze huurders een gevarieerd woningaanbod aan te bieden, passend bij hun inkomen en huishoudsamenstelling. Daarom keken we in 2018 ook kritisch naar de verschillende woning typologieën. Vragen die we ons daarbij stelden, waren: Wat kunnen we en mogen we realiseren? Waaraan is behoefte en hoe kunnen we daarop inspelen? Deze vragen werken we in 2019 verder uit in onze strategische wensportefeuille.

In 2018 investeerden we 8 miljoen euro in nieuwbouw en gaven we 5,7 miljoen euro uit aan het verbeteren van ons woningbezit. Bij het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden voerden we tegelijkertijd duurzaamheidsmaatregelen uit waardoor ook het comfort voor de huurders toenam.

In 2018 startten we ook met de nieuwbouw van 50 woningen. Het ging daarbij om 30 zorggeschikte woningen in Sint Jansteen en 20 levensloopbestendige woningen in de kernen Axel en Breskens. We leverden 18 zorggeschikte appartementen in Kloosterzande op en 8 levensloopbestendige woningen in Axel, fase 1.

Bij onze sloop- en nieuwbouwplannen ondervonden we vertraging door de extra maatregelen die we moesten nemen in het kader van de flora- en faunaonderzoeken én de onderzoeken naar niet-gesprongen-explosieven. Inmiddels ligt de voorbereiding voor de projecten waarvan de bouw in 2019 moet starten, op schema.

### **Samenwerking met huurders en stakeholders**

Samen met de formele vertegenwoordigers van de huurders, de Stichting Huurdersbelangen Woongood Zeeuws-Vlaanderen, besteedden we de afgelopen jaren veel aandacht aan het verder professionaliseren van de huurdersorganisatie en het versterken van hun invloed op ons beleid. Wij willen de huurders meer betrekken om zo een beter gedragen beleid te krijgen. Zo betrekken we in 2019 de SHB al in een vroeg stadium bij het actualiseren van onze strategische wensportefeuille.

Met de drie gemeenten in ons werkgebied maakten we in het afgelopen jaar prestatieafspraken. Deze afspraken kwamen tot stand in goed overleg met gemeenten, huurdersorganisaties en de collega-woningcorporaties. De afspraken gaan over beschikbaarheid van de sociale huurwoningen, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, leefbaarheid en duurzaamheid. Met de gemeente Hulst sloten we een convenant schuldhulpverlening af; met de overige gemeenten sloten we eerder al eenzelfde convenant.

Verder gaven we in het afgelopen jaar samen met gemeenten en collega-woningcorporaties opdracht voor het uitvoeren van onderzoek naar de woningbehoefte in relatie tot de demografische ontwikkelingen. De uitkomsten van deze onderzoeken willen we gebruiken voor het herijken van onze strategische wensportefeuille in 2019.

### **Financieel resultaat**

De afgelopen periode hebben we kritisch gekeken om onze bedrijfsvoering efficiënter te maken en de bedrijfslasten te beperken. Omdat onze financiële prestatie niet ten koste mag gaan van onze dienstverlening en onze maatschappelijke waardering, accepteren we ook dat we wellicht niet de goedkoopste organisatie zijn als het gaat om beheerskosten. Desondanks kunnen we stellen dat onze financiële positie goed is: Woongood Zeeuws-Vlaanderen is een financieel gezonde organisatie. We hebben voldoende financiële ruimte om onze ambities te verwezenlijken en tegenslagen op te vangen. Wel moeten we erop sturen dat we ons investeringsprogramma ook daadwerkelijk volgens planning uitvoeren.

We sluiten 2018 af met een negatief resultaat. Dit negatief resultaat wordt met name veroorzaakt door de mutatie in de marktwaarde. Deze mutatie is geen gevolg van mindere kwaliteit van ons bezit, maar een gevolg van de wijze waarop wij de waarde inschatten van ons bezit. Onze organisatie is ondanks het negatief resultaat nog steeds een financieel gezonde organisatie die ruimschoots voldoet aan de WSW-criteria.



## **Vooruitblik 2019**

Ook in 2019 werken we samen met onze medewerkers en onze maatschappelijke partners, zoals de huurdersorganisatie, de drie gemeenten en zorgpartijen aan het bieden van goede huisvesting en een schone en veilige woonomgeving. Door de goede samenwerking met onze belanghouders kunnen we concrete plannen maken die breed gedragen worden door de betrokken partijen.

Ralph van Dijk,  
Directeur/bestuurder

## 1. Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep

We streven naar een woningvoorraad die past bij de vraag vanuit onze doelgroep. Onze prioriteit ligt bij het huisvesten van de primaire doelgroep. Maar we blijven ook de secundaire doelgroep en middeninkomens bedienen voor zover de wet daar de mogelijkheden toe biedt. Bij nieuwbouw en herstructurering zetten we in op huisvesting van de primaire doelgroep. Toewijzing in de bestaande voorraad zetten we in voor huisvesting van de primaire doelgroep, maar ook voor de secundaire doelgroep en middeninkomens.

### 1. Onze woningvoorraad

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een gevarieerd woningbezit, verdeeld over de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Een overzicht van het totale bezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen:

	2018		2017	
	Daeb	Niet-daeb	Daeb	Niet-daeb
<b>Zelfstandige huurwoningen</b>	5.992	4	6.090	5
<b>Onzelfstandige wooneenheden</b> Deze woningen hebben geen eigen toegang en/of de bewoners delen voorzieningen of ruimtes met anderen. Vaak in combinatie met zorgleveranciers.	121	-	113	-
<b>Garages / parkeervoorzieningen</b>	-	97	-	97
<b>Bedrijfsruimtes / winkels</b>	-	6	-	6
<b>Maatschappelijk vastgoed</b> Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	29	-	28	-
<b>Overig bezit</b>	-	2	-	2

De ontwikkelingen in ons bezit zijn het resultaat van verkoop, sloop, nieuwbouw en terugkoop voor herstructureringsprojecten.

Tot het niet-daeb bezit rekenen we ook de grondposities waarop wij zelf geen sociale huurwoningen (terug)bouwen. Het gaat om grondposities in verschillende kernen, waaronder Axel, Graauw, Lamswaarde en Westdorpe.

### 2. Onze doelgroepen

Onze belangrijkste doelgroep zijn huishoudens met een laag inkomen. Maar ook huishoudens met een middeninkomen huisvesten we voor zover de wet daar de mogelijkheid toe biedt. Daarnaast huisvesten we ook doelgroepen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning. Zoals jongeren, senioren, daklozen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, ex-gedetineerden of mensen met psychische of fysieke problemen.

Wij houden ons woningaanbod bereikbaar voor onze belangrijkste doelgroep: de huishoudens met een lager inkomen. Bij mutaties passen we de huren waar nodig aan naar de

affoppingsgrenzen voor huurtoeslag: maximaal 597,30 euro voor woningen passend voor één- of twee personen, en maximaal 640,14 euro voor grotere woningen (prijspeil 2018). Is de oorspronkelijke streefhuur lager, dan blijft deze huur gelden. (Zie pag. 24 voor ons woonlastenbeleid.)

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit op 31 december 2018, ingedeeld naar huurklasse.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 417,34	1.251	262	538	451	17,72
>€ 417,34 - <€ 640,14	4.455	838	1.676	1.941	76,27
>€ 640,14 < € 710,68	286	12	121	153	6,01
<b>Totaal woningen</b>	<b>5.992</b>	<b>1.112</b>	<b>2.335</b>	<b>2.545</b>	

### 3. Nieuwe verhuringen

#### Woningzoekenden en woonruimteverdeling

De beschikbare huurwoningen bieden wij aan via MijnWoongoed. Woningzoekenden schrijven zich via de website in. Hun aanvraag is actueel na controle op correctheid en volledigheid van de verstrekte informatie. De woningzoekenden kunnen vervolgens reageren op het woningaanbod via de website. Op 31 december 2018 waren 2.173 woningzoekenden actief. Dit is een stijging van 24,2 procent ten opzichte van 2017. 70 procent van de woningzoekenden reageert via de website. De overige woningzoekende staan ingeschreven voor een zorgwoning of zijn onze huurders die verhuizen vanuit een sloopwoning. Deze laatste groep krijgt met voorrang een aanbod voor een passende woning, vaak al voordat een woning gepubliceerd wordt op de website. Voor de woningzoekenden die niet over internet beschikken en/of niet zelf kunnen reageren via internet, hanteren we maatwerk. Op basis van hun woonvoorkeuren maken ze net zo veel kans op een woningaanbod als diegenen die reageren via de website.

In 2018 boden we 263 woningen via de website aan waarop we 6.470 reacties ontvingen. Gemiddeld ontvingen we 25 reacties per advertentie. Van de woningzoekenden reageerden 781 één of meerdere malen op het woningaanbod. Bij het toewijzen van woningen, toetsten we de reacties op urgentie, leeftijdscategorie, inkomen en huishoudgrootte.

In 2018 sloten we 508 nieuwe huurcontracten af. Daarnaast verhuurden we in 2019 nog negen garages en één bedrijfsruimte.

Nieuwe woningverhuringen in 2018 per gemeente	
Gemeente Hulst	105
Gemeente Sluis	192
Gemeente Terneuzen	211
	<b>508</b>

### Inkomenstoets en passend toewijzen

Woningcorporaties moeten tenminste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot 710,68 euro, prijspeil 2018) verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 36.798 euro (prijspeil 2018). Corporaties hebben marge om toe te wijzen aan woningzoekenden met een hoger inkomen. Zoals uit onderstaand schema blijkt, voldeden wij ruim aan deze norm.

Jaarinkomen	Huurprijs t/m			% Toewijzingen	
	€ 597	€ 640	€ 710	Norm	Werkelijk 2018
≤ € 36.798	✓	✓		Min. 80 %	94,1 %
≤ € 41.056	✓	✓		Max. 10 %	2,6 %
>€ 41.056			✓	Max. 10 %	3,3 %

Daarnaast moeten we bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de passendheidsnorm in de Woningwet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terecht komen. 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. Voor huurders met een hoger inkomen boven de huurtoeslaggrens geldt de passendheidstoets niet.

### Passendheidsnorm

Type huishouden	Huishoudinkomen	Huurprijs bij toewijzing		
		€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68
Eénpersoons < AOW-grens	€ 22.400	95%	5%	
Tweepersoons < AOW-grens	€ 30.400	95%	5%	
Drie- en meerpersoons < AOW grens	€ 30.400	95%		5%
Eénpersoons > AOW-grens (66 jaar)	€ 22.375	95%	5%	
Tweepersoons > AOW-grens (66 jaar)	€ 30.400	95%	5%	
Drie- en meerpersoons > AOW grens(66 jaar)	€ 30.400	95%		5%

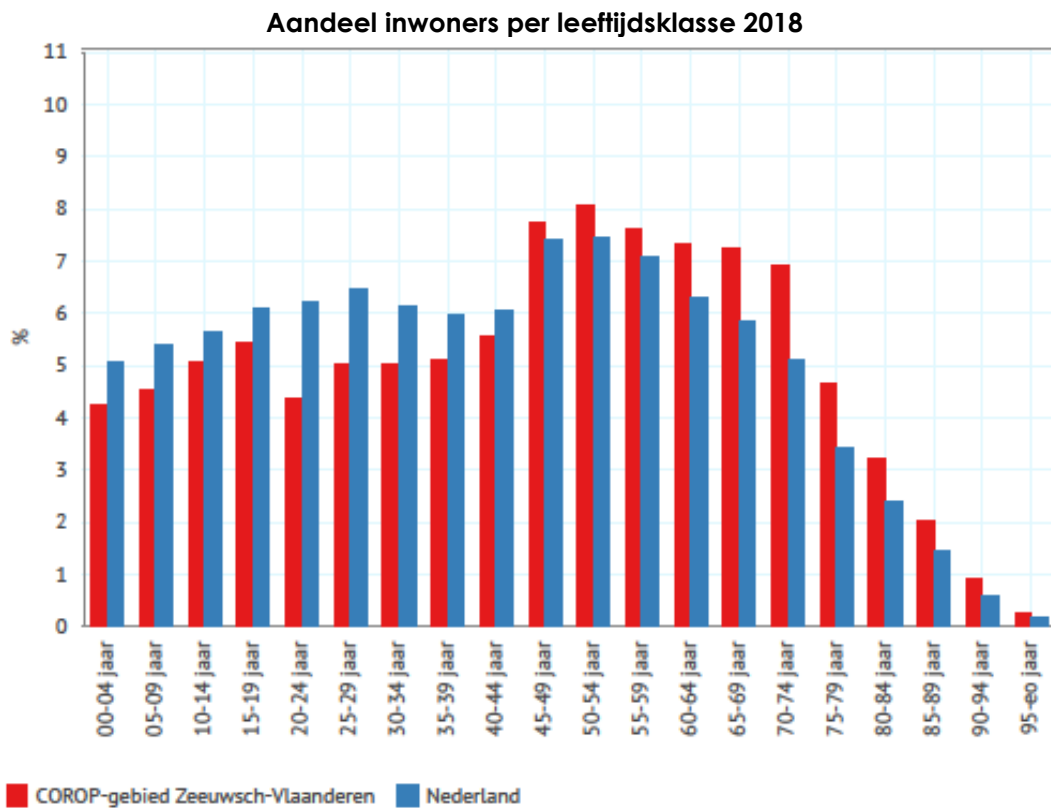
Het afgelopen jaar verhuurden we 99 procent van onze woningen passend, waarmee we ook aan deze norm ruim hebben voldaan.

### Huisvesting specifieke doelgroepen

#### Senioren

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. In 2018 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. 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 verhuur wordt gemaximeerd op de laagste aftoppingsgrens.



Bron: CBS - Bevolkingsstatistiek

Met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en met een aantal zorginstellingen hebben we afspraken om op verzoek woningen tijdelijk te reserveren. Tijdens de reserveringsperiode is de woning niet bewoond. Voor de gemeenten is de reservering van woningen bestemd voor statushouders die vanuit een COA locatie doorstromen naar zelfstandige woonruimte. Met de zorginstellingen zijn er afspraken om woningen aan te bieden aan cliënten die zelfstandig wonen en daarnaast begeleiding krijgen.

#### 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 verhueringen aan statushouders is in 2018 gehalveerd ten opzichte van 2017. De aanvragen zijn verminderd door diverse externe, politieke maatregelen.

#### Combinatie wonen & zorg

Voor het huisvesten van mensen die (tijdelijk) behoefte hebben aan zorg of begeleiding, werken we nauw samen met de verschillende zorgleveranciers in de regio. 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.

In 2018 sloten we 11 huurcontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnemen van een zorginstelling Emergis, het Leger des Heils of Zeeuwse Gronden. Het één (wonen) gaat in deze situaties niet zonder het ander (zorg).

Met Zeeuwse Gronden sloten we twee nieuwe contracten af in Axel en in Sas van Gent, waarvan één contract inmiddels is beëindigd. De verhuurde appartementen zijn onderdeel van een wooncomplex waar uitsluitend cliënten van Zeeuwse Gronden wonen. Met De Okkernoot sloten we één nieuw contract af.

Gemeente	Statushouders	Begeleidings- contract	Verhuur aan Zorgorg.	TOTAAL
Hulst	3	1	0	4
Sluis	4	8	1	13
Terneuzen	7	2	2	11
	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>29</b>

Op pag. 15 is een overzicht opgenomen van de huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen.

### Huuropzeggingen

Zeeuws-Vlaanderen heeft een relatief ontspannen huurmarkt. De mutatiegraad is bij ons traditioneel hoger dan in andere delen van Nederland. In 2018 bedroeg de mutatiegraad 10,08 procent, tegenover 11,49 procent in 2017. In totaal beëindigden 630 huurders hun contract. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning.

#### Aantal huuropzeggingen per gemeente

Hulst	128
Sluis	252
Terneuzen	250
Totaal	630

De woningen die vrij kwamen in 2018 probeerden we zo snel mogelijk weer door te verhuren om de huurderving te beperken. De gemiddelde beïnvloedbare huurderving over 2018 bedroeg 1,42 procent van de jaarhuur (tegen 1,35 procent in 2017). Hiermee bereikten we ook dit jaar onze doelstelling om de beïnvloedbare huurderving te beperken tot 2 procent.

De niet beïnvloedbare huurderving bedroeg in 2018 3,42 procent. Deze werd veroorzaakt door beleidskeuzes om woningen te verkopen of slopen. De huurderving sloop is toegenomen door de grote hoeveelheid sloop- en herstructureringsprojecten. De leegstand koop is gedaald door de gunstige verkoopmarkt.

### Vooruitblik 2019

In 2019 willen we de mogelijkheden voor het toewijzen aan huishoudens met een midden of hoger inkomen beter benutten. Door een bredere doelgroep te bedienen, voorkomen we leegstand én vangen we een hiaat op in de commerciële huurmarkt. Verder onderzoeken we welke rol de corporatie kan spelen bij het huisvesten van arbeidsmigranten in de regio.

Ook stellen we in 2019 een plan van aanpak op om jongeren die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen, binnen vier maanden een woning te garanderen. We starten met een maximum van twintig woningen per jaar, zodat dit niet ten koste gaat van de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen:

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Hulst	Clinge		■	■		TrageZorg
	Graauw					
	Heikant					
	Hengstdijk					
	Hulst					
	Kloosterzande	■				Zorggroep ZVL
	Kapellebrug					
	Lamswaarde					
	Nieuwnamen					
	Ossenisse					
	St Jansteen	■	■	■		Zorggroep ZVL, TrageZorg, † Huus
	Terhole					
	Vogelwaarde		■		■	†Huus, Leger des Heils
Walsoorden						
Sluis	Aardenburg	■				Zorggroep ZVL
	Breskens	■	■		■	ZorgSaam, Okkernoot
	Cadzand					
	Eede					
	Groede					
	Hoofdplaat					
	IJzendijke	■				Zorggroep ZVL
	Nieuwvliet					
	Oostburg	■	■	■	■	ZorgSaam, TrageZorg, Emergis
	Retranchement					
	Schoondijke		■		■	Okkernoot
	Sint Kruis					
	Sluis	■				ZorgSaam
	Waterlandkerkje					
	Zuidzande					
Terneuzen	Axel	■	■	■	■	SVRZ, Zeeuwse Gronden, TrageZorg, Juvent
	Biervliet					
	Hoek	■				Zorggroep ZVL
	Koewacht					
	Overslag					
	Philippine					
	Sas van Gent	■	■	■	■	SVRZ, Zeeuwse Gronden, Emergis
	Sluiskil					
	Spui					
	Terneuzen	■				SVRZ
	Westdorpe	■				SVRZ
	Zaamslag	■				SVRZ, TrageZorg
	Zandstraat					
Zuiddorpe						

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

## 4. De kwaliteit van ons bezit

Het bieden van kwalitatief goede huisvesting voor onze doelgroep is een wezenlijk onderdeel van onze missie. Wij doen jaarlijks omvangrijke investeringen in zowel nieuwbouw als onze bestaande woningvoorraad. Ook verbeteren we het duurzaamheid van de woningen, omwille van het comfort van onze huurders, het laag houden van de woonlasten en het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot (zie pag. 22).

De bouwrijzen staan momenteel onder spanning en dit vraagt om een optimaal professionele houding naar de bouwbedrijven, zodat de hoogte van de prijsvorming hanteerbaar blijft en waarbij de woonproducten maximale kwaliteit houden. Ons programma van eisen is hierbij één van de leidende factoren. Afgelopen jaar investeerden we ook in managementtools om het geplande planmatig onderhoud en de budgetten voor het strategisch voorraadbeheer ook daadwerkelijk te realiseren. De vooropnames en conditiemetingen blijven belangrijke informatiebronnen bij het opstellen van de onderhoudsprogramma's.

### 4.1 Onze 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. Deze herijking vindt in 2019 plaats. Om gebruik te kunnen maken van actuele gegevens, gaven we in 2018 samen met gemeenten en college-corporaties opdracht voor het uitvoeren van een onderzoek naar demografische gegevens. (zie tevens pag. 40).

### 4.2 Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

In 2018 leverden we het appartementencomplex Antonius met 18 extramurale appartementen in Kloosterzande op. We startten met de bouw van 20 levensloopbestendige woningen in Axel en Breskens, 8 in Axel en 12 in Breskens en de bouw van 30 zorgappartementen in Sint Jansteen.

In 2017 zorgde de Wet Natuurbescherming nog voor ernstige vertraging bij sloopplannen. Inmiddels deden we zo veel ervaring op met de onderzoeken die moeten plaatsvinden volgens de Wet Natuurbescherming, dat alle ontheffingen voor 2019 al in 2018 werden afgerond. In 2018 ondervonden we wel vertraging bij enkele deelprojecten uit de wensportefeuille omdat de prijsonderhandelingen met de bouwbedrijven veel energie en tijd kostten. In Breskens ontstond in fase 1 vertraging door de onderzoeken die plaatsvonden naar niet-gesprongen-explosieven op deze locatie. Begin 2019 werd duidelijk dat de gevonden objecten geen niet-gesprongen explosieven betroffen en de bouw kon worden hervat.

In 2018 werd de managementinformatie met overzicht op de projecten uit de wensportefeuille verder geprofessionaliseerd.

## Een overzicht van de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in 2018

### Gemeente Hulst

Project	Kloosterzande – Groenendijk
Inhoud	Gedeeltelijk 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 destijds ontwikkeld door Curamus (nu ZorgSaam) waarbij Woongood Zeeuws-Vlaanderen zich verplichtte tot afname van 18 extramurale huurappartementen
<b>Project</b>	<b>Lamswaarde – Dreef</b>
Inhoud	Sloop 4 woningen + kavelverkoop
Vorbereiding	2018
Sloop	2019
<b>Project</b>	<b>Nieuw-Namen – Reinaertstraat</b>
Inhoud	Sloop van 4 woningen
Vorbereiding	2017
Sloop	2018
<b>Project</b>	<b>Sint Jansteen – Geslechtendijk</b>
Inhoud	Sloop voormalig bankgebouw + nieuwbouw van 30 zorgappartementen
Sloop	2012
Startbouw	2018
Oplevering	2019
Bijzonderheden	12 appartementen zijn bestemd voor senioren, 18 appartementen voor cliënten van Tragel. ZorgSaam en Tragel leveren de zorg
<b>Project</b>	<b>Sint Jansteen – Puttingstraat</b>
Inhoud	Sloop van 14 woningen + kavelverloop
Vorbereiding	2018
Sloop	2019
<b>Project</b>	<b>Sint Jansteen – Henri Dunantstraat</b>
Inhoud	Sloop 12 woningen + vervangende nieuwbouw 10 woningen
Vorbereiding	2018
Sloop en start bouw	2019
<b>Project</b>	<b>Terhole – Hoofstraat</b>
Inhoud	Sloop 5 woningen + kavelverkoop
Vorbereiding	2018
Sloop	2019
<b>Project</b>	<b>Vogelwaarde – Elzenstraat</b>
Inhoud	Sloop 12 woningen + kavelverkoop
Vorbereiding	2018
Sloop	2019
<b>Gemeente Sluis</b>	
<b>Project</b>	<b>Aardenburg – Peursensstraat</b>
Inhoud	Sloop 14 woningen + kavelverkoop
Vorbereiding	2018
Sloop	2019
<b>Project</b>	<b>Breskens – Herstructurering Noordwesthoek</b>
Inhoud	Sloop 127 woningen + vervangende nieuwbouw 109 woningen
Fase 1	Start bouw 2018, oplevering 2019
Fase 2	Start bouw gepland in 2019
Bijzonderheden	De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in vijf fases tussen 2017 en 2020

<b>Project</b>	<b>Groede – Jhr. de Brauwstraat</b>
Inhoud	Sloop 10 woningen + vervangende nieuwbouw 6 woningen
Voorbereiding	2018
Sloop en start bouw	2019
<b>Project</b>	<b>IJzendijke – Zuidstraat</b>
Inhoud	Sloop 9 woningen + vervangende nieuwbouw 8 woningen
Voorbereiding	2018
Sloop en start bouw	2019
<b>Project</b>	<b>Schoondijke – Koningin Julianastraat</b>
Inhoud	Sloop 6 woningen + kavelverkoop
Voorbereiding	2018
Sloop	2018
<b>Project</b>	<b>Zuidzande – Kamerikstraat</b>
Inhoud	Sloop 4 woningen + beheer
Voorbereiding	2018
Sloop	2019
<b>Gemeente Terneuzen</b>	
<b>Project</b>	<b>Axel – Herstructurering Oranjebuurt</b>
Inhoud	Sloop 52 woningen + vervangende nieuwbouw 40 woningen
Fase 1	Opgeleverd in 2018
Fase 2	Op te leveren in 2019
Bijzonderheden	De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in vier fases tussen 2017 en 2020
<b>Project</b>	<b>Sas van Gent – Burg. Wautersstraat</b>
Inhoud	Sloop 4 woningen + beheer
Voorbereiding	2018
Sloop	2018
<b>Project</b>	<b>Sas van Gent – Tramstraat</b>
Inhoud	Sloop 9 woningen + vervangende nieuwbouw 3, 4 of 5 woningen
Voorbereiding	2018
Sloop	2018
Startbouw	n.t.b.
<b>Project</b>	<b>Sluiskil – Havenstraat</b>
Inhoud	Sloop 6 woningen + beheer
Voorbereiding	2018
Sloop	2018
<b>Project</b>	<b>Biervliet – Schoollaan (even)</b>
Inhoud	Sloop 4 woningen + beheer
Voorbereiding	2018
Sloop	2018
<b>Project</b>	<b>Westdorpe – Beatrixstraat en Wilhelminastraat</b>
Inhoud	Sloop van 12 woningen
Voorbereiding	2017
Sloop	2018
<b>Project</b>	<b>Westdorpe – Lindenlaan</b>
Inhoud	Sloop 10 woningen + vervangende nieuwbouw 8 woningen
Voorbereiding	2018

Sloop nieuwbouw      2018  
 Start bouw              2019

### Vooruitblik 2019

De programma's voor de nieuwbouw worden continue geëvalueerd en strategisch aangepast. We kijken daarbij naar de doelgroep en de grootte van de gezinssamenstelling evenals de lokale vraag en het aanbod van woningen. De aanpassingen zijn hierdoor doordacht en toekomstbestendig. De betaalbaarheid staat wel onder druk. Door onze professionele samenwerking met bouwbedrijven zijn we nog steeds in staat om redelijke bouwpreizen te genereren voor de energie neutrale en all-electric nieuwbouw woningen.

In 2019 richten we ons op de volgende projecten om na sloop de nieuwbouw te starten in 2019: Axel fase 2, Sportlaan in Breskens fase 1, Lindenlaan in Westdorpe, Vermeerplein in Clinge, Henri Dunantstraat in Sint Jansteen, Nobelplein in Nieuw-Namen, Zuidstraat en Walplein in Ijzendijke, Jhr. de Brauwstraat in Groede, Prins Mauritsstraat in Oostburg, Breskens fase 2.

Ook gaan we de volgende locaties in 2019 na sloop verkavelen en verkopen: Wilhelminastraat en Beatrixstraat in Westdorpe, Beatrixstraat in Kloosterzande, Puttingstraat in Sint Jansteen, Peursensstraat in Aardenburg, Reinaertstraat in Nieuw-Namen, Ter Hagenstraat en Romerswaalstraat in Zuiddorpe, Dreef in Lamswaarde, Hoofstraat in Terhole, Elzenstraat in Vogelwaarde.

Verder werken we de beheerplannen uit voor de volgende gesloopte dan wel in 2019 te slopen projecten: Havenstraat in Sluiskil, Schoollaan 22 t/m 28 in Biervliet, Burg. Wautersstraat in Sas van Gent, Kamerikstraat in Zuidzande, Stuerboutstraat in Waterlandkerkje, Deze beheerplannen zijn voorbereid met een stedenbouwkundig bureau en worden verder doorontwikkeld met de betreffende gemeentes, dorpsraden en omwonenden.

### 4.3 Kwaliteit bestaande voorraad

Het onderhoud aan onze bestaande woningen verdelen we 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 2018 bedroegen de totale onderhoudslasten 12.386.000 euro (tegen 11.525.000 euro in 2017).

	2018		2017	
<b>Dagelijks onderhoud</b>	<b>4.036.000</b>		<b>3.421.000</b>	
<b>Groot onderhoud</b>	2.861.000		2.998.000	
Renovatie	3.464.000		3.501.000	
Extra duurzaamheidsuitgaven*	2.025.000		1.604.000	
<b>Strategisch voorraadbeheer</b>	5.489.000		5.105.000	
<b>Totaal</b>	<b>12.386.000</b>		<b>11.524.000</b>	
<b>Onderhoudskosten per vhe</b>	<b>1.982</b>		<b>1.818</b>	

\* 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. Een meting of inspectie volgens de NEN 2767 is hiervoor een perfect middel. Hiermee worden namelijk gegevens verzameld en worden gebreken of defecten vastgelegd van gebouw onderdelen en kan op deze inspectie een meerjarenonderhoudsplan (MJOB) worden opgesteld. Hierdoor worden de kosten voor preventief en correctief onderhoud per jaar inzichtelijk. De norm NEN 2767 garandeert een zo objectief en éénduidig gelijk vastgestelde conditie. De inspecties zijn uniform en met objectieve scoreschalen van 1 (zeer goed) bijvoorbeeld onze nieuwbouwwoningen tot 6 (zeer slecht) bijvoorbeeld woningen die intensieve renovaties nodig hebben of die sloopprijs zijn. Doel is om geen discussie over de kwaliteit van onze woningvoorraad te hebben. In 2018 inspecteerden wij volgens planning één derde van onze woningvoorraad volgens de NEN 2767 conditiemeting. 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 Conditie score 2017 en 2018

Score	1	2	3	4	5	6	Onbekend	Totaal
% Woon- gelegenheden 2017	28,54	44,45	24,24	0,42	0	0	2,35	100,0
% Woon- gelegenheden 2018	26,97	48,71	22,13	0,20	0	0	1,99	100,0
aantal Woon- gelegenheden 2017	1772	2759	1505	26	0	0	146	6208
aantal Woon- gelegenheden 2018	1643	2967	1348	12	0	0	121	6091

## Programma van eisen

In het programma van eisen hebben wij onze eisen en wensen weergegeven voor nieuwbouw- en renovatieprojecten. Jaarlijks bekijken we of het programma nog voldoet aan onze wensen en zo nodig passen we het programma aan.

## Vooruitblik 2019

In 2019 bepalen we opnieuw de conditie van één derde deel van ons woningbezit zodat de conditiescore stabiel en up-to-date blijft. Dit vindt plaats gelijktijdig met de opnames voor de jaarbegroting 2020. Verder wordt het programma van eisen weer herzien. De nieuwe woningcartotheek wordt verder gevuld. De onderwerpen onderhoudsbeleid en duurzaamheid worden verder aan elkaar gekoppeld, zodat duurzaamheid een meer geïntegreerde activiteit wordt.

#### **4.4. Verkoop**

Onze doelstelling is om jaarlijks vijftientig woningen uit het bestaand bezit te verkopen en vijf vrije kavels. In totaal verkochten wij in 2018 34 woningen uit de bestaande voorraad en behaalden daarmee ruimschoots onze doelstelling. Daarnaast verkochten we 16 kavels en 9 panden uit het niet-daebbezit. Deze niet-daeb woningen bouwden we destijds onder de toenmalige regelgeving bestemd voor verkoop.

#### **Vooruitblik 2019**

In 2019 kijken we verder hoe we ons verkoopbeleid strategisch vorm kunnen 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.

## 2. Duurzame woningvoorraad

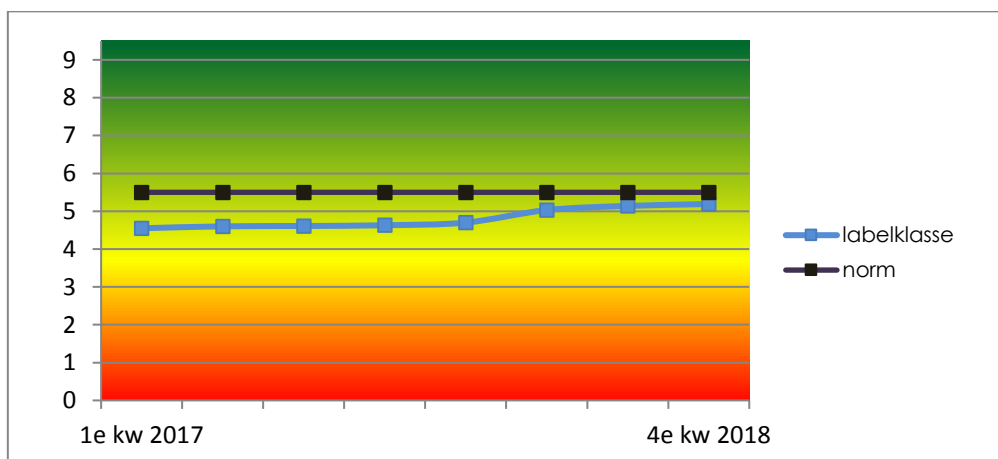
**We verduurzamen onze woningvoorraad om zo bij te dragen aan een lagere CO<sub>2</sub> uitstoot én in het belang van het wooncomfort en woonlasten van onze huurders. We realiseren gemiddeld label B in 2021. We zetten in op een energie neutrale woningvoorraad in 2050. Al onze woningen zijn in ieder geval gasloos in 2050.**

Duurzaamheid is één van de speerpunten in ons ondernemingsplan. De energiekosten van een woning bepalen namelijk samen met de huurprijs het grootste deel van de woonlasten. Het thema duurzaamheid maakt ook onderdeel uit van de prestatieafspraken met de gemeenten.

### Doelstelling

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. Onze ambitie op het gebied van duurzaamheid is dat ons woningbezit in 2021 een gemiddelde energie index heeft van 1,25 (voorheen energielabel B). Daarnaast zetten we in op een energie neutrale woningvoorraad in 2050. In 2018 stelden we een routeplanner op om in kaart te brengen welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Vooruitlopend op het actualiseren van ons duurzaamheidsbeleid, realiseerden we in 2018 in onze nieuwbouwprojecten woningen zonder gasaansluiting en onderzochten we in de individuele complexen welke eventuele extra duurzaamheidsmaatregelen we kunnen nemen.

We zijn goed op weg om onze duurzaamheidsdoelstelling te behalen. In 2018 steeg het percentage woningen met een energielabel A of B van 30 procent in 2017 naar 44 procent in 2018.



### Investeren in duurzaamheid

Onze prioriteit ligt bij energiebesparing in zowel bestaande woningen als nieuwbouw, energiebesparing met duurzame energie en besparing met bewonersgedrag. 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.

In 2018 gaven we voor bijna 2 miljoen euro aan duurzaamheidsmaatregelen uit.

### **Energiebesparing in bestaande voorraad**

Het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals het aanbrengen van isolatie of het plaatsen van dubbel glas 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 vormt de nieuwbouw van energiezuinige woningen in Axel en Breskens een belangrijke stap in onze duurzaamheidsambitie.

### **Duurzame energie**

Volgens het duurzaamheidsbeleid voorzien we jaarlijks circa 300 woningen van zonnepanelen. In 2018 besloten we een extra opgave te realiseren en voorzagen we 471 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 de ligging van de woning voor het behalen rendement van de panelen een belangrijke rol. De kosten voor het aanbrengen van zonnepanelen rekenen we, net als de andere energiebesparende maatregelen in de bestaande voorraad, niet door aan de zittende huurders.

### **Overige duurzaamheidsmaatregelen**

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.

### **Vooruitblik 2019**

Bewonersgedrag is een belangrijke factor als het gaat om energiebesparing. In 2019 verkennen we de verschillende mogelijkheden om huurders bewust te maken van hun `energiegedrag` en welke invloed zij hebben op hun energienota. Ook beoordelen we per woning of en zo ja welke duurzaamheidsmaatregelen we willen treffen voor woningen die op de verkooplijst staan.

### 3. Grip op woonlasten

**We streven naar een huurbeleid dat rekening houdt met de menselijke maat. Daarvoor ontwikkelden we afgelopen jaar ons woonlastenbeleid. Woonlasten zijn meer dan alleen de huur, ook de energielasten (of nutsvoorzieningen in het algemeen) maken daarvan onderdeel uit.**

#### Huurbeleid

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.

Daarnaast moeten wij volgens de Woningwet woningen passend aanbieden. Dat betekent dat we moeten toetsen of een woning niet te duur is voor de nieuwe huurder op basis van het gezamenlijk huishoudinkomen en gezinsgrootte. (zie pag. 11 voor het aantal nieuwe verhuringen in 2018)

#### Jaarlijkse huurverhoging

Bij het bepalen van de jaarlijkse huurverhoging voor 2018 hebben wij ervoor gekozen om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren, maar uit te gaan van het type woning. Woningen die geschikt waren voor drie- of meerpersoonshuishoudens, waarvan de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens lag van 640,14 euro, kregen een inflatievolgende huurverhoging. Als huurders voor deze woning meer betaalden dan 640,14 euro werd de huurprijs bevroren. Woningen die geschikt waren voor één- of tweepersoonshuishoudens kregen een inflatievolgende huurverhoging indien de huurprijs onder de 597,30 lag. Lag de huurprijs boven deze eerste aftoppingsgrens dan werd de huurprijs bevroren.

<b>Woning voor 1 of 2 persoonshuishouden</b>	huurprijs < 597,30 dan inflatievolgend verhogen tot huur van 597,30
	als huurprijs ≥ 597,30 dan bevroren
<b>Woning voor 3 of meerpersoonshuishouden</b>	huurprijs < 640,14 dan inflatievolgend verhogen tot huur van 640,14
	als huurprijs ≥ 640,14 dan bevroren

Voor jongeren (huurders jonger dan 23 jaar per 1 juli 2018) streefden we ernaar de huurprijs tot maximaal de voor hen geldende aftoppingsgrens (417,34 euro) te verhogen zodat jongeren gebruik konden blijven maken van huurtoeslag. Voor deze jongeren hanteerden we de huurverhoging volgens de onderstaande tabel.

<b>Woning voor jongere</b>	huurprijs < 417,34 dan inflatievolgend verhogen tot huur van 417,34
	als huurprijs ≥ 417,34 dan bevroren

De huurprijs van te slopen woningen verhoogden we niet vanaf het moment dat het officiële sloopbesluit is genomen. Het inflatiepercentage bedroeg 1,4 procent.

#### Huurbetaling en incasso

Woongood Zeeuws-Vlaanderen besteedt al een aantal jaar extra aandacht aan betalingsproblematiek van huurders. Dit doen we om de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden en ontruiming te voorkomen. Onze aanpak kenmerkt zich door de persoonlijke benadering. Al in een vroeg stadium proberen we samen met de huurder te zoeken naar een realistische betalingsregeling en indien nodig te helpen met het oplossen van andere financiële

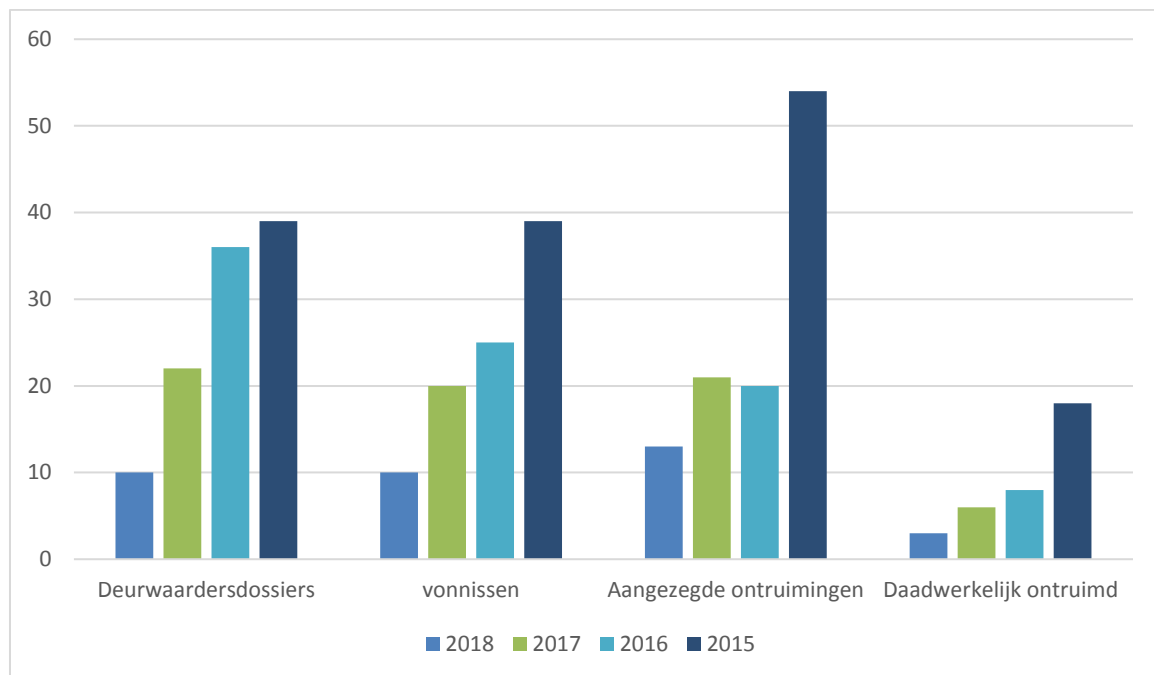


problemen. Door de incassodossiers zoveel mogelijk zelf in behandeling te nemen, kunnen we veel meer maatwerk leveren en voorkomen we extra deurwaarderskosten voor de huurders. Daarnaast hebben we met de gemeenten in ons werkgebied een convenant schuldhulpverlening afgesloten om het aantal huisuitzettingen door huurschuld zo klein mogelijk te houden.

Door deze aanpak zijn wij er in 2018 weer in geslaagd om de huurachterstand te beperken tot 0,33 procent van de jaarhuur, tegen 0,43 procent in 2017. Onze ambitie om de huurachterstand te beperken tot 0,5 procent van de jaarhuur, hebben we ruimschoots gehaald.

Verder ontruimden we in 2018 drie woningen vanwege huurachterstand. Dat is een vermindering ten opzichte van 2017 (zes ontruiming). Daarnaast werd één woning ontruimd op grond van overlast en was er één gerechtelijke uitspraak tot ontbinding van de huurovereenkomst op grond van een hennepkwekerij. Deze bewoner besloot om de sleutels van de woning voor de ontruiming in te leveren.

Ondanks dat de huurachterstand afneemt, zien we wel dat de incassodossiers steeds complexer worden waarbij de huurachterstand is ontstaan door een combinatie van verschillende factoren.



### Vooruitblik 2019

Ons huidige woonlastenbeleid heeft vooral effect op nieuwbouw en nieuwe verhuringen. Daardoor zien we een onevenwichtige ontwikkeling in de huurprijzen voor zittende en nieuwe huurders. In 2019 start een werkgroep met het aanpassen van het woonlastenbeleid om te komen tot een betere verdeling over de verschillende typen woningen in de bestaande woningen. Een deel van de input willen we verkrijgen door te overleggen met onze huurders en door te leren van ervaringen van anderen.

## 4. Dienstverlening & sociaal beheer

**Tevreden klanten, dát is waarnaar we streven. We willen aanspreekbaar zijn voor onze klanten en zo dicht mogelijk bij de klant en de lokale opgaven blijven staan. Dienstverlening blijft lokaal/in de regio waar nodig. Wat centraal kan, organiseren we centraal. We stimuleren de huurders om voor standaardzaken zoveel als kan digitaal met ons te communiceren, via het klantenportaal of e-mail.**

### 1. Dienstverlening

Het bieden van goede, betrouwbare dienstverlening is een belangrijke voorwaarde om goed te kunnen presteren als organisatie. Het is voor ons dan ook erg belangrijk om te weten hoe de huurders onze dienstverlening ervaren. Wij laten daarom al een aantal jaar onze dienstverlening meten door het KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het KWH meet de kwaliteit van alle diensten door de ogen van de huurders bekeken en gemeten. Dit doen zij via vragenlijsten die de huurders per mail ontvangen of via telefonische enquête met onze huurders.

Om het KWH Huurlabel te mogen voeren, meet het KWH zes labelonderdelen, waaronder de wijze waarop de klant het contact ervaart met de corporatie, het zoeken en betrekken van een nieuwe woning, het proces rond de opzegging van de huur en het uitgevoerd klachten- en planmatig-svb onderhoud. Per kwartaal voert het KWH metingen uit om te beoordelen of onze dienstverlening voldoet aan de landelijke voorwaarden van het KWH label. Ook in 2019 mogen wij ons presenteren als gecertificeerde onderneming.

Resultaten per labelonderdeel in 2018		%*	Landelijk gemiddeld:	%*
<b>Algemene dienstverlening**</b>	7,7	80 %	7,5	
<b>Woning zoeken</b>	7,7	95 %	7,7	95 %
<b>Woning betrekken</b>	7,8	94 %	7,7	93 %
<b>Huur opzeggen</b>	8,0	96 %	7,8	93 %
<b>Reparaties</b>	8,0	95 %	7,8	91 %
<b>Onderhoud</b>	8,1	92 %	7,9	90 %
<b>Gemiddeld</b>	<b>7,9</b>	<b>94 %</b>	<b>7,8</b>	<b>92 %</b>

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

\*\* Het cijfer voor algemene dienstverlening telt in 2018 en 2019 niet mee in het gemiddelde cijfer. Het KWH heeft de normering hiervoor aangepast, om corporaties de tijd te geven om de dienstverlening aan te passen als zij de norm van 7 niet haalden. Dit cijfer wordt apart beoordeeld.

### Klanttevredenheid

Onze score in de Aedesbenchmark op het gebied van klanttevredenheid:

	Woongood ZVL	Landelijk gemiddelde
Nieuwe huurders	7,6	7,5
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,5
Vertrokken huurders	7,8	7,4

### Klachtenafhandeling

Ondanks ons streven naar tevreden klanten kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. In eerste instantie proberen wij in onderling overleg met de huurder tot een oplossing te komen. In verreweg de meeste gevallen lukt dat. In 2018 registreerden we in totaal 34 klachten. De aard van de klachten betrof voornamelijk de

afhandeling van werkzaamheden en de communicatie daarover. De klachten werden afgehandeld volgens de klachtenprocedure.

Indien verschil van mening blijft bestaan over onze dienstverlening, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Regionale Klachtenadviescommissie. Deze onafhankelijke commissie is een initiatief van woonstichting Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In 2018 ontving de commissie twee klachten van huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Beide klachten konden door de werkorganisatie worden opgelost.

Verder diende één huurder een verzoek in bij de Huurcommissie om de huur te verlagen in verband met onderhoudsgebreken. De Huurcommissie stelde de huurder in het gelijk.

### **Digitalisering van onze dienstverlening**

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.

#### *Website*

In 2018 ontwikkelden we onze website verder. Na de lancering van de vernieuwde website eind augustus 2017, bleven we ook vorig jaar de website voortdurend verbeteren. Denk daarbij onder andere aan tekstuele veranderingen en aanpassing van de lay-out op de homepage. Die veranderingen zorgen ervoor dat de website actueel blijft en aansluit op het zoekgedrag van onze bezoekers.

#### *MijnWoongoed*

Om het gebruik van MijnWoongoed te verhogen, organiseerden we intern een 'promotietour' voor alle medewerkers. In samenwerking met ICT werd tijdens verschillende bijeenkomsten het gebruik toegelicht en werden ervaringen gedeeld. Dit leidde tot een aantal verbeterpunten die ICT liet doorvoeren in MijnWoongoed. Ook benadrukten we de rol van medewerkers in het stimuleren van het gebruik van MijnWoongoed door huurders. We ontwikkelden een flyer met een handleiding en zetten daarin de voordelen op een rij. Deze nemen medewerkers mee tijdens contacten met huurders. Ook hangt deze flyer als poster bij de publieksbalies in Axel en Oostburg. In elke uitgave van WoongoedNieuws besteedden we daarnaast aandacht aan MijnWoongoed.

#### *Projecten*

Indien er voldoende actualiteiten te melden zijn, brengen we over de grotere sloop- en nieuwbouwprojecten digitale nieuwsbrieven uit voor betrokken huurders. In februari maakten we een digitale nieuwsbrief over de Witte Wijk in Sas van Gent. De ontwikkelingen binnen de andere projecten gaven geen aanleiding voor de uitgave van nieuwsbrieven.

#### *Digitale producten*

Zoals elk jaar, maakten we ook in 2018 een digitale publieksversie van ons jaarverslag. Ook maakten we, voor het eerst, een digitale publieksversie van het ondernemingsplan 2018 – 2022. Deze publieksversies mailden we via een bulkmail naar stakeholders en plaatsten we als nieuwsberichten op onze website.

#### *Mobiel werken*

In 2018 startte het team Sociaal Beheer met het mobiel werken rechtstreeks in ons primair systeem doormiddel van een nieuwe applicatie. Door deze nieuwe applicatie kunnen de wijkbeheerders 'in het veld' (sociale) meldingen aanmaken. Ook hebben ze hiermee op locatie toegang tot de gewenste informatie uit het primaire systeem die noodzakelijk is om meldingen te kunnen beoordelen of op te volgen.

### **Beveiliging informatie**

Wij vinden het van het grootste belang dat de privacy van de huurders wordt gerespecteerd en gaan dan ook zorgvuldig om met (persoons)gegevens. Op 25 mei 2018 trad de Algemene

verordening gegevensbescherming (AVG) in werking. Vanaf die datum geldt dezelfde privacywetgeving in de hele EU. Door deze verordening én de toenemende digitalisering is het zorgvuldig omgaan met informatie en gegevens van huurders en organisaties nog belangrijker geworden. In 2018 stelden wij een interne werkgroep samen die belast werd met dit thema. Verschillende notities en procedures werden opgesteld waarmee we kunnen aantonen te voldoen aan de AVG. De grootste opgave ligt echter in de bewustwording van de organisatie en de medewerkers. Het vergroten van de bewustwording van de medewerkers is een continue proces. De aftrap hiervoor gaven we tijdens de jaarlijkse personeelsbijeenkomst.

## Vooruitblik 2019

We willen het contact met de nieuwe huurders verbeteren zodat de verhuur en oplevering van de woningen nog beter verloopt. Ook willen we het toewijzingsbeleid uitbreiden met het inplannen van intakegesprekken.

In 2019 werken we een plan over digitale communicatie verder uit. Hoe gaan we om met correspondentie? Wat zijn de digitale communicatiemogelijkheden van MijnWoongoed en wat is het bereik? Hoe gaan we om met social media? Met welk medium bereiken we onze doelgroep en hoe gaan we om met LinkedIn?

In 2019 gaan we daarnaast verder met het verbeteren en de promotie van MijnWoongoed onder medewerkers en huurders en met digitale nieuwsbrieven voor de projecten.

Het uitrollen van het mobiel werken staat in 2019 op het programma voor onze opzichters.

## 2. Sociaal Beheer

Het doel van ons sociaal beheer is het op peil houden en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten waar wij bezit hebben. Dit doen we samen met onze huurders en andere belanghouders. Onder leefbaarheid verstaan we een prettige woon- en leefomgeving. Daarbij zijn fysieke zaken belangrijk, zoals een net uitzierende buitenruimte (schoon en heel), nette bestrating, verlichting en straatmeubilair. Ook voorzieningen, zoals scholen, winkels, hondenuitlaat-terreinen en speelvoorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een buurt. Leefbaarheid kent natuurlijk ook een sociale kant: betrokkenheid bij de buurt en de burens. Daarnaast is het van belang dat bewoners zich veilig voelen in de buurt.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hecht veel waarde aan de betrokkenheid van bewoners bij leefbaarheidsprojecten. Zij weten immers wat er speelt in de buurt. In wijken waar wij een aanzienlijk aandeel woningen hebben, nemen wij het voortouw bij leefbaarheidsprojecten. In gebieden waar wij dat niet hebben, hebben wij een adviserende en ondersteunende rol. Daar waar wij geen woningbezit hebben, moeten wij de inzet op het gebied van leefbaarheid overlaten aan derden.

In onze kernenstrategie hebben we per kern onze strategische keuzes bepaald op het gebied van wonen, zorg & welzijn, en leefbaarheid. We hopen dat dit bijdraagt aan draagvlak en begrip voor de keuzes die wij maken.

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

	2018
<b>Leefbaarheidsfonds</b>	20.007
<b>Leefbaarheid wijken</b>	65.236
<b>Buurtbemiddeling</b>	82.581
<b>Totaal</b>	167.824

## **Leefbaarheidsfonds**

Jaarlijks reserveren wij een budget voor het ondersteunen van huurdersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Sinds 2017 is sponsorering niet meer mogelijk en zijn de spelregels verscherpt rondom ondersteuning van leefbaarheid.

## **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.

### **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. Dit heeft geresulteerd in een opknappdag in 2018. 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. In 2019 staan weer enkele leefbaarheidsprojecten klaar om uit te voeren, namelijk de verbetering van de inkom aan de Zoutvliet in Terneuzen, de Europalaan in Sas van Gent en de Planetenwijk in Oostburg.

## **Aanpak overlast & buurtbemiddeling**

Om onze huurders te ondersteunen bij het zelf oplossen van conflicten, werken we samen met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is 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 totaal werden in 2018 78 zaken aangemeld bij Buurtbemiddeling. Het aantal zaken nam daarmee met 36 procent af ten opzichte van 2017.

## **Wijkbeheerders + medewerker huurincasso**

Binnen onze organisatie zijn vier 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 lag de focus op het meer zichtbaar zijn in de wijken en gingen de medewerkers op vaste momenten de wijken in. Dit vanwege de proactieve rol die wij inkleedden. Daarnaast is één medewerker uit het team Huurincasso aangesteld om mensen te adviseren bij budgetbeheer om zo betalingsproblemen te voorkomen.

## **Vooruitblik 2019**

Zoals hiervoor al is omschreven, gaan we in 2019 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 2019 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.

# ORGANISATIE & SAMENWERKING

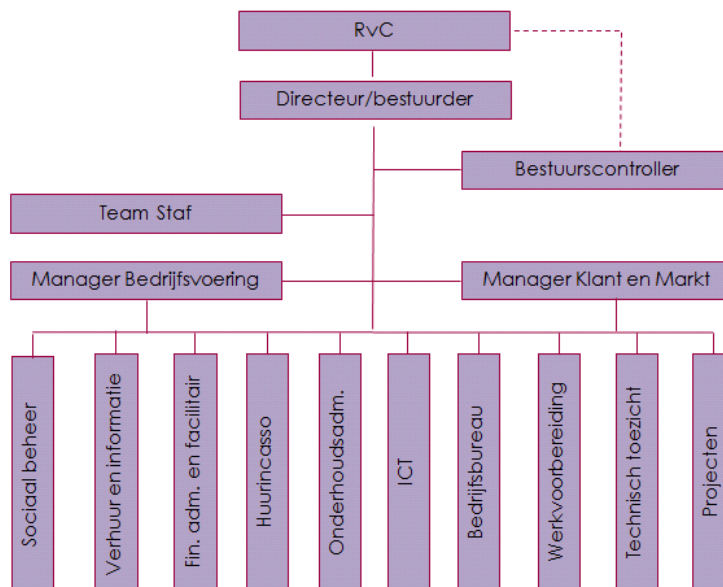
We willen het maatschappelijk ondernemerschap in onze organisatie verder ontwikkelen. Dat vraagt van onze organisatie en dus van onze medewerkers dat ze meer lef tonen, vernieuwing opzoeken en meer kostenbewust worden.

Samenwerking blijft heel belangrijk voor onze organisatie. Met onze huurders, gemeenten en collega-corporaties. Maar ook met zorgorganisaties en andere partners op specifieke onderwerpen.

## 1. Inrichting van de organisatie

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.

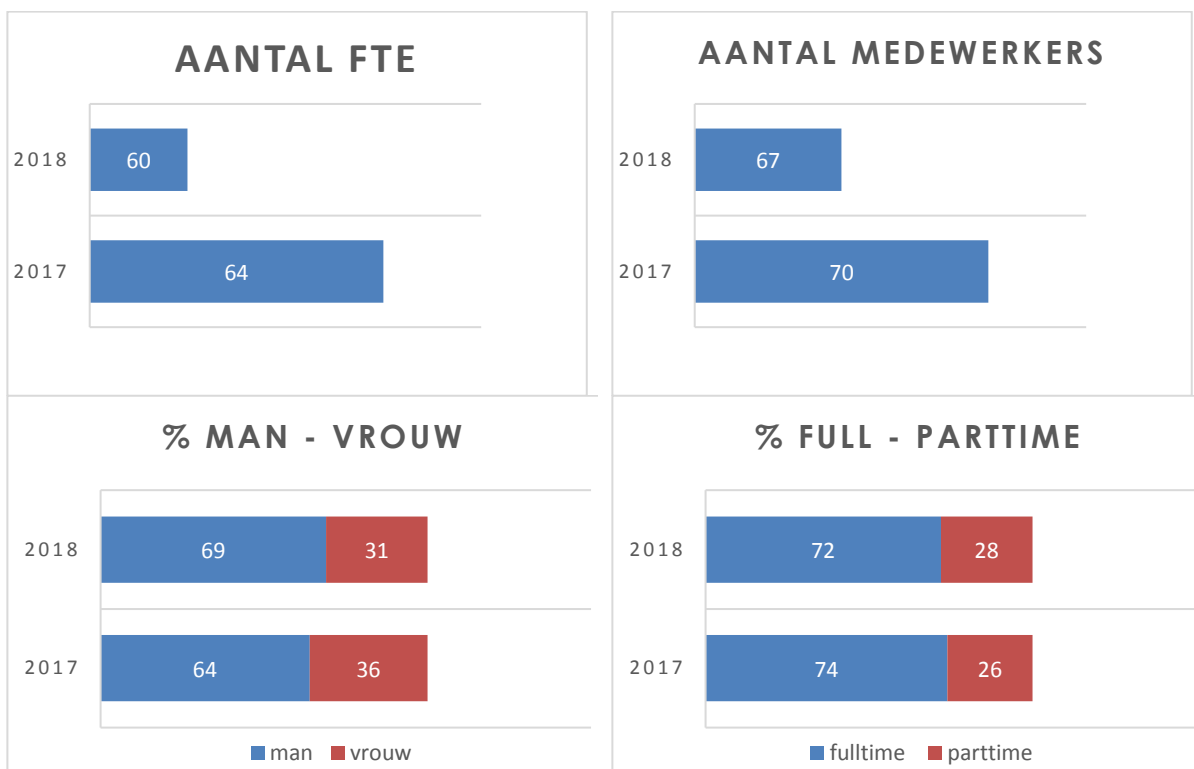
De tien teams zijn onderverdeeld over twee afdelingen: Klant & Markt en Bedrijfsvoering. De teams kennen een duale aansturing met uitzondering van de projectontwikkeling dat valt onder de directie en beide managers.

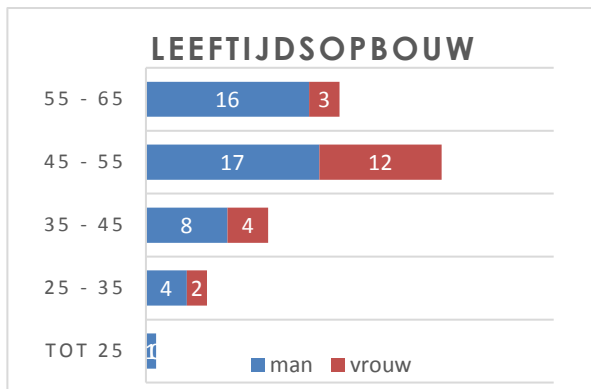


## Samenstelling en functioneren organisatie

Bij het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan hebben wij ons de vraag gesteld of we de organisatie anders zouden moeten inrichten. Bij de beantwoording van die vraag hebben we ons enerzijds laten leiden door de ervaring in de afgelopen ondernemingsplanperiode en anderzijds door de uitdaging om meer efficiënt te werken. De benchmark in de corporatiesector leert ons dat we de organisatie steeds meer "lean en mean" moeten inrichten om met de beheerkostenontwikkeling in de pas te blijven lopen. Veel collega corporaties hebben ervoor gekozen diverse reguliere werkzaamheden uit te besteden aan derden. Dat lijkt goedkoper te zijn dan alles in eigen beheer houden. Wij kiezen er desondanks voor om vrijwel alles in eigen beheer te doen, op specialistisch werk na. Wij zijn van mening dat wij grosso modo in staat moeten zijn om ons eigen werk even efficiënt te organiseren als derden dat kunnen. Vanuit het oogpunt van klantgerichtheid vinden wij het van belang dat onze huurders over hun woonvragen zoveel mogelijk contact hebben met onze eigen medewerkers. We brachten in 2018 wel enkele kleine aanpassingen aan in de organisatie om de organisatie zo optimaal mogelijk te laten functioneren. De teams Werkvoorbereiding en Bedrijfsbureau kwamen onder aansturing van één teamcoach. Verder kwamen de projectleiders onder de hoede van de projectmanager die momenteel tevens de rol van teamcoach Technisch Toezicht op zich heeft genomen. Tenslotte werd de functie Planner ondergebracht bij de Staf. Om de efficiency in de organisatie verder te vergroten, pasten we in 2018 ook een aantal processen aan. Dit verbeteren van de processen is een continue proces. Ook keken we bij elke vacature kritisch of invulling op dezelfde wijze diende plaats te vinden.

## Opbouw personele organisatie (op 31 december 2018)





In bovenstaande overzichten is geen rekening gehouden met tijdelijke inhuur voor bijvoorbeeld de ondersteuning bij ziekte of de inhuur van specifieke kennis, zoals de communicatieadviseur.

### Strategische personeelsbeleidsplanning

In 2018 startten we met strategische personeelsplanning. Hiermee willen wij inzichtelijk maken welke ontwikkeling van de medewerkers nodig is en welke vacatures we op termijn verwachten door (vroeg)pensioen. Dit stelt ons in staat om tijdig in te spelen op de gewenste veranderingen en sleutelfuncties tijdig in te vullen.

### Verdere ontwikkeling en professionalisering van medewerkers

De complexe opgaven waarmee wij te maken hebben, vragen om een deskundige, flexibele en slagvaardige organisatie. Elke medewerker moet gaan voldoen aan onze kernwaarden, passend bij de functie. Dit wordt onderdeel van de persoonlijke ontwikkeltrajecten en de jaarlijkse plannings- en beoordelingsgesprekken. Coaching en opleiding is belangrijk om medewerkers te kunnen laten groeien. De scholingskosten bedroegen in 2018 84.358 euro. Daarnaast beschikt elke medewerker over een loopbaanontwikkelingsbudget, te gebruiken voor de eigen ontwikkeling. Vanuit dit budget werd 4.016 euro besteed aan opleidingen.

### Stage

Wij bieden stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid krijgen (werk)ervaring op te doen. In 2018 boden we dertien stageplaatsen aan: vier praktijkstages, vijf Mbo-stages, één HBO-stage. Naast het aanbieden van de reguliere stageplaatsen, besloten we in 2018 ook mee te werken aan de Praktijkroute van Scalda. In augustus startten drie deelnemers aan de Praktijkroute, de medewerkers in opleiding, bij Woongoed ZVL. Zij startten hun opleiding niet vanuit de schoolbanken, maar liepen vanaf dag één mee in de praktijk. De medewerkers in opleiding werden gecoacht door een coach van Scalda en een praktijkopleider van Woongoed ZVL.

### Beschutte werkplek

Sinds 2017 bieden we ook een beschutte werkplek aan. Gezien de goede ervaringen daarmee besloten we in 2018 het contract met een jaar te verlengen. Beschut werk vloeit voort uit de Participatiewet en is bedoeld voor mensen die extra begeleiding nodig hebben en alleen in een 'beschutte' omgeving onder aangepaste omstandigheden kunnen werken. Daar werken we graag aan mee.

### Ziekteverzuim

Ziekteverzuim		
	Percentage 2018	Percentage 2017
Totaal verzuim	4.04	4.46
Kort verzuim	2.26	2.60



Woongoed ZVL had als doelstelling voor 2018 een maximaal ziekteverzuimpercentage van 4,0 procent. Het totale ziekteverzuim over 2018 bedroeg 4,04 procent. Daarmee is de doelstelling net niet gehaald. We zagen ook een daling van het kort ziekteverzuim van 2,60 procent in 2017 naar 2,26 procent in 2018 en kwamen daarmee boven de gestelde norm van 2 procent.

Ons streven om het ziekteverzuimpercentage terug te dringen, vraagt meer inspanningen van onze eigen organisatie en stelt hogere eisen aan de dienstverlening van de arbodienst. Daarom besloten we in 2018 over te stappen naar een andere arbodienst. De medewerkers werden nauw betrokken bij dit proces.

### **Onze bedrijfslasten**

Jaarlijks beoordelen we of onze organisatie efficiënter kan en moet worden ingericht. We gebruiken daarvoor de gegevens uit de Aedes Benchmark en vergelijken onze financiële prestaties met de referentiegroep. Met dit inzicht kunnen we (waar verantwoord) bijsturen in onze kostenstructuur. Uitgangspunt is dat onze financiële prestatie niet ten koste gaat van onze dienstverlening en maatschappelijke waardering. We accepteren dat we mogelijk niet de goedkoopste organisatie zijn waar het gaat om de beheerskosten.

<b>Score Aedes benchmark:</b>	
<b>Huurdersoordeel</b>	B
<b>Bedrijfslasten</b>	B
<b>Duurzaamheid</b>	B
<b>Onderhoud &amp; Verbetering</b>	A
<b>Beschikbaarheid &amp; betaalbaarheid</b>	A

### **Vooruitblik 2019**

Belangrijke aandachtspunten in 2019 blijven het verder ontwikkelen en professionaliseren van de medewerkers, strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid van de medewerkers. Ook blijven we kritisch kijken naar onze bedrijfslasten in het kader van efficiency en kostenbesparing. In 2019 organiseren wij een training voor leidinggevendenden om hen voldoende handvatten te geven om het verzuim terug te brengen.

#### **1.2 Transparante governance**

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.

#### **Governancecode woningcorporaties 2015**

Woongoed 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.

De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. In 2018 voldeed Woongoed Zeeuws-Vlaanderen net als voorgaand jaar weer geheel aan de Governancecode woningcorporaties 2015.

#### **Bestuursstructuur**

Het bestuur van Woongoed 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 Woongoed ZVL uit slechts één persoon bestaat, is diversiteit hierin niet mogelijk.

## Permanente Educatie

Voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties geldt de verplichte Permanente Educatie. Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen, wat neerkomt op 108 studiebelastingsuren. Zij moeten deze punten behalen bij geaccrediteerde opleiders, in de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid & communicatie, veranderkunde & innovatie, leiderschap & cultuur, governance & risk, vastgoed en financiën, maatschappelijke verankering.

Overzicht aantal behaalde PE-punten:

	2018	2017	2016	Totaal	Minimaal te behalen punten
<b>R. van Dijk</b>	80	24,5	38	<b>142,5</b>	108

## 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. 44. Daarnaast heeft de bestuurscontroller een belangrijke rol bij het coördineren en toetsen van de naleving van de interne procedures, risicomanagementbeleid, Governancecode en de interne beheersing.

## Extern toezicht

Het extern toezicht ligt bij de rijksoverheid, in dit geval het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (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. Jaarlijks beoordeelt de Aw op basis van de Woningwet 2015 of onze corporatie voldoet en naar verwachting ook in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Voor deze beoordeling gebruikt de Aw onze verantwoordingsinformatie (dVi), de prognose-informatie (dPi), ons jaarverslag inclusief volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie zoals de bevindingen uit de governance-inspectie. In 2018 luidde de conclusie van de Aw dat wij op hoofdlijnen voldoen aan de criteria voor good governance. We proberen ook daaraan te blijven voldoen. Daarnaast ontvingen wij in november van de Aw bericht dat onze organisatie voldeed aan de toewijzingseisen voor de staatssteunregeling. Ook voldeden we aan de norm inzake passendheid én aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de kredietwaardigheid van woningcorporaties. Jaarlijks voert het WSW een integrale beoordeling uit op basis van de 24 business risks. Het WSW concludeerde in 2018 dat onze organisatie voor het WSW een onveranderd laag risicoprofiel heeft. Als belangrijkste aandachtspunt zag het WSW de vertraging in ons investeringsprogramma en de consequenties die daaruit volgen. Hier besteden we in 2019 extra aandacht aan.

Vanaf januari 2019 hanteren de Aw en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken.

In aanvulling op bovengenoemd extern overzicht, laat Woongoed ZVL zich eens in de vier jaar visiteren door een visitatiecommissie. Een externe, onafhankelijke commissie beoordeelde in 2018 hoe wij ons werk doen. Over de periode 2014-2018 scoorde Woongoed ZVL ruim

voldoende ten aanzien van onze maatschappelijke prestaties. Het rapport is openbaar en te vinden op onze website, inclusief onze reactie op het visitatierapport.

Naast de genoemde formele toezichthouders, spelen nog een aantal partijen een rol in het (externe) toezicht. Ook gemeenten, huurders en andere belanghouders kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

### **Ontwikkelingen op het gebied van governance**

Als gevolg van de Veegwet pasten we in 2018 onze statuten aan en verschillende reglementen. Ook actualiseerden we het integriteitsbeleid. Deze integriteitscode leggen we 2019 ter instemming voor aan de ondernemingsraad. Vervolgens organiseren we verschillende activiteiten om dit onderwerp onder de aandacht te brengen van onze medewerkers en onze leden van de raad van commissarissen.

In 2018 stelden we ook een nieuw privacy beleid op, dit in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) die in mei 2018 van kracht werd. Het doel van het privacy beleid is om de kwaliteit van de gegevensverwerking te optimaliseren, waarbij wij zoeken naar een goede balans tussen privacy, functionaliteit en veiligheid. Aan de hand van het opgestelde beleid, pasten we in 2018 enkele procedures aan hoe met bepaalde gegevens om te gaan.

### **Transacties tegenstrijdig belang**

In 2018 vonden geen transacties met tegenstrijdige belangen plaats.

### **Ondernemingsraad**

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

In januari 2018 liep de zettingstermijn af van de vijf leden van de ondernemingsraad. Hierop schreef de ondernemingsraad verkiezingen uit. Naast acht nieuwe kandidaten, stelden ook twee zittende leden zich herkiesbaar.

De nieuwe ondernemingsraad bestaat uit vijf medewerkers uit verschillende teams binnen het bedrijf en trad op 11 januari aan:

- Peter Thuy (voorzitter)
- Michel Noët (vicevoorzitter)
- Jan Cornelissen (secretaris)
- Dennis de Koning
- Marc de Kunder

In verband met de vernieuwing binnen de OR, werd in 2018 veel aandacht besteed aan scholing.

In 2018 organiseerden we zevenmaal een overlegvergadering tussen de directeur/bestuurder en de leden van de ondernemingsraad. Daarnaast voerde de ondernemingsraad tweemaal overleg met (een delegatie van) de raad van commissarissen. In principe vindt dit overleg plaats met een delegatie van de raad, maar bij het eerste kennismakingsgesprek was de voltallige raad aanwezig. De ondernemingsraad sprak ook éénmaal met de arbodienst.

De ondernemingsraad behandelde twee adviesaanvragen:

- Ondernemingsplan 2018 – 2022
- Benoeming nieuwe commissaris

In beide gevallen adviseerde de ondernemingsraad positief.

Ook nam de ondernemingsraad twee instemmingsverzoeken in behandeling:

- Wijziging arbodienst
- Aanpassen personeelsregeling

De OR stemde in met het voorstel voor het wijzigen van de arbodienst. Het voorstel voor het aanpassen van de personeelsregeling werd aangehouden tot 2019.

Daarnaast diende de ondernemingsraad een motie van bezorgdheid in over de moeizame cao-onderhandelingen. De directeur/bestuurder deelde de zorg en maakte dit ook kenbaar tijdens een Aedes-bijeenkomst waarbij hij de onderhandelaars dringend verzocht een constructieve houding aan te nemen in de cao-onderhandelingen.

### Vooruitblik 2019

In 2019 besteden we extra aandacht aan het uitrollen en borgen van de nieuwe integriteitscode in de organisatie en vindt een uitgebreide controle plaats van het inkoopbeleid en aanbestedingsreglement. Ook beoordelen we de verschillende reglementen van de raad van commissarissen en het bestuur.

### 1.3 Risicomanagement

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 2018 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. Eind 2018 hebben we bij opstellen van het jaarplan 2019 de top-risico's gekoppeld aan onze jaardoelstellingen en hebben we ook onze risicobereidheid beschreven.

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 75 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 woningcorporaties, 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.

### **Vooruitblik 2019**

In 2019 passen we de periodieke verantwoordingsrapportages aan het ondernemingsplan aan. Ook stellen we in 2019 het aangepaste risicomanagementbeleid vast, waarbij we een duidelijke koppeling leggen tussen het ondernemingsplan, het jaarplan en de risico's die daarbij gesignaleerd worden. Daarbij kijken we ook naar de wijze waarop wij onze risicotolerantie en risicobereidheid willen bepalen.

#### 1.4. Financiële continuïteit

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.

We zijn een financieel solide organisatie en borgen ook voor de lange termijn onze financiële continuïteit. Het doel van Woongoed 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) 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit	77%	79%	76%	76%	77%	77%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	0,870 mln. euro	6,420 mln. euro	5,450 mln. euro	6,350 mln. euro	7,615 mln. euro	9,340 mln. euro
ICR	1,73	3,41	3,48	3,67	3,89	4,53
Loan to Value	20%	20%	22%	23%	22%	23%

#### 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.

## Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

### Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000,-	X € 1.000,-
<b>Marktwaarde verhuurde staat*</b>	€ 472.525	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 99.807-	
Betaalbaarheid (huren)	€ 31.189-	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 33.598-	
Beheer (beheerkosten)	€ 2.407-	
Subtotaal	€ 167.001-	
<b>Beleidswaarde</b>		€ 305.524

\* Dit bedrag is exclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 8,1 mln.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 332,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 351,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 167 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## 2. Samenwerking

Goede samenwerking met onze belanghouders is van groot belang voor het realiseren van onze doelstellingen. 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. In 2018 stelden we ons stakeholdersbeleid vast. Daarin is vastgelegd welke belanghouders, op welke wijze, hoe vaak en met hoeveel invloed wij betrekken bij ons beleid en activiteiten.

Een actueel overzicht van onze stakeholders vindt u op pag. 43.



## **2.1 Samenwerking met gemeenten**

De gemeenten zijn onze belangrijkste stakeholders als het gaat om beleid op de woningmarkt. Tenminste vier keer per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats met de gemeente en de woningcorporatie(s) over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. Vaste agendapunten bij dit bestuurlijk overleg waren onder andere de voortgang van de sloop- en nieuwbouwprojecten en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ook de huisvesting van de arbeidsmigranten was in 2019 veelvuldig onderwerp van gesprek. Dit heeft nog niet tot concrete afspraken geleid. Naast het regulier bestuurlijk overleg, vond ook overleg plaats met de wethouder in de gemeente Terneuzen die duurzaamheid in portefeuille heeft. Het ging daarbij enerzijds om de inspanningen van de woningcorporaties op het gebied van duurzaamheid en anderzijds over de zoektocht welke maatregelen juist zijn en hoe de overheid particulieren kan bewegen op het gebied van duurzaamheid. Met de gemeente Hulst spraken we over de melding van drugsoverlast. We signaleerden dat bewoners een drempel ervaren om (vermoedens) van drugsoverlast te melden.

Met de collega-woningcorporaties, de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie gaven wij gezamenlijk opdracht om een demografisch onderzoek uit te laten voeren. In navolging van de gemeente Sluis gaven we ook samen met de collega's opdracht voor het uitvoeren van een onderzoek naar de toekomstige woningbehoefte. De uitkomst van dit onderzoek wordt begin 2019 verwacht en willen wij gebruiken voor het actualiseren van onze strategische wensportefeuille.

In 2018 vond ook overleg plaats met de drie gemeenten, woningcorporaties en verschillende zorgorganisaties over de aanpak van mensen met verward gedrag. Daarbij werden heldere afspraken gemaakt over de regierol van de gemeenten. Deze bijeenkomst was een uitvloeisel van de eerdere prestatieafspraken die we over dit onderwerp maakten.

### **Prestatieafspraken**

Met alle drie de gemeenten in ons werkgebied hebben we strategische prestatieafspraken. Deze hebben een looptijd tot en met 2020. Daarnaast maken wij jaarlijks prestatieafspraken met gemeenten en de huurdersorganisatie om samen zo effectief mogelijk invulling te geven aan het volkshuisvestingsbeleid.

Om te komen tot de jaarlijkse prestatieafspraken, brachten wij in 2018 een bod uit op de Regionale Woonvisie van de gemeenten. Dit bod kwam tot stand in overleg met de andere Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties en de huurdersorganisatie(s) en vormde de basis voor de jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken voor 2019. Deze werden eind 2019 getekend. De afspraken die we daarin maakten, gaan over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, huisvesting van specifieke doelgroepen, herstructurering van de woningen en woonomgeving, de aanpak van bestaande particuliere woningvoorraad, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. Bij het ondertekenen van de prestatieafspraken met de gemeente Terneuzen, maakte de SHB een voorbehoud in verband met de onduidelijkheid over de locatie van de nieuwbouw in Sas van Gent in samenhang met de sloop van de Witte Wijk. Omdat de realisatie van die woningen niet in 2019 is voorzien, maakte dit geen onderdeel uit van de afspraken voor 2019.

In 2018 evalueerden we met de gemeenten de realisering van de gemaakte prestatieafspraken voor 2017. Deze evaluatie leidde niet tot andere inzichten. In 2019 evalueren we de prestatieafspraken 2018.

De gemeente Sluis startte in 2018 met het herzien van haar visiedocument 'Krachtig verbonden'. Die visie en onze herijkte wensportefeuille willen we op elkaar afstemmen zodat dit kan dienen als basis waarop wij jaarlijks ons bod kunnen formuleren.



## **2.2. Samenwerking met huurders**

De positie van de huurdersorganisaties is vastgelegd in de Woningwet 2015 en de Wet op overleg huurders en verhuurder. Zo is de huurdersorganisaties een volwaardige partij bij het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten. Ook heeft de huurdersorganisatie het recht om minimaal 1/3 van de leden van de raad van commissarissen voor te dragen en is het overleg vastgelegd. Op deze manier kan de huurdersorganisatie meer invloed uitoefenen op het beleid en opkomen voor de belangen van huurders. Dit sluit ook naadloos aan bij ons streven om huurders meer inspraak te geven bij zaken die voor hen van belang zijn. Niet alleen formeel maar ook informeel. We zien echter wel dat deze wettelijke kaders niet automatisch zorgen voor het vergroten van de bewonersparticipatie. Wij zoeken nog naar verschillende manieren om de bewoners mee te laten denken, beslissen en werken op een moment dat er nog daadwerkelijk iets in te brengen valt. En dat alles heel concreet zodat de inspraak van de bewoners direct zichtbaar en merkbaar is in hun leefomgeving.

De komende jaren blijft de herstructurering van ons bezit een doorlopend thema. Huurders uit sloopwoningen benaderen we via bewonersbijeenkomsten en/of één of meerdere persoonlijke gesprekken om de woonwensen te inventariseren en hen te helpen bij het zoeken naar vervangende woonruimte.

### **Stichting Huurdersbelangen**

De Stichting Huurdersbelangen (SHB) vormt de formele vertegenwoordiging van onze huurders. De basis voor het overleg met de SHB vormt de samenwerkingsovereenkomst die wij met de SHB afsloten. In deze overeenkomst ligt onder andere vast over welke onderwerpen de huurdersorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft en afspraken over de (financiële) ondersteuning. In 2018 vond zesmaal 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. De SHB maakte in 2018 een vernieuwing door: twee bestuursleden van het eerste uur namen afscheid en droegen het stokje over. De leden van de SHB besteedden extra aandacht aan scholing in 2018 en onderzocht andere manieren om in contact te komen met de achterban. Zo hielden zij een enquête onder een aantal bewoners in Breskens en Oostburg. De uitkomsten van deze enquête besprak de SHB met ons tijdens het reguliere overleg. Ook ontstond het idee om in 2019 drie bewonersbijeenkomsten te organiseren met als thema leefbaarheid.

### **Bewonerscommissies**

In 2018 waren in ons werkgebied twee bewonerscommissies in meer of mindere mate actief. Te weten de Bewonerscommissie Groot Axel en de Bewonerscommissie Burght in Oostburg. Met bewonerscommissie voeren wij overleg over zaken op complexniveau.

### **Stads- en dorpsraden**

Jaarlijks voeren wij overleg met de verschillende stads- en dorpsraden over de leefbaarheid en actuele ontwikkelingen in de kern(en). Wij organiseren dit jaarlijks overleg enerzijds om de bewoners te informeren over onze plannen en voornemens en anderzijds om informatie op te halen over zaken waar onze organisatie een rol in zou kunnen spelen.

### **Klantenpanel**

We hebben een klantenpanel ingesteld om te toetsen of ons beleid of plannen aansluiten op de behoefte van onze huurders. In verband met de voorbereidingen voor ons nieuwe ondernemingsplan vond in 2018 geen overleg plaats met de leden van het klantenpanel. In 2019 willen we het panel raadplegen over verschillende thema's uit ons nieuwe ondernemingsplan.

## **2.3. Samenwerking met zorgorganisaties**

We voerden in 2018 regelmatig bestuurlijk overleg met de verschillende zorgpartijen waarbij we ook de vastgoedstrategieën bespraken. Ook kwamen nieuwe ontwikkellocaties aan de orde. In alle gevallen denken wij aan de vraag tegemoet te kunnen komen, waarbij wij aangeven dat waar het een combinatie betreft van wonen en zorg, het initiatief moet 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. De genoemde initiatieven worden in 2019 verder uitgewerkt.

Woongoed ZVL participeert ook in een nieuwe stuurgroep met gemeenten, collega woningcorporaties en verschillende zorgpartijen. De doelstelling is om een lange termijnvisie te ontwikkelen op het gebied van zorg in de regio. Het initiatief voor het opstellen van een dergelijke termijnvisie nam de gemeente Sluis al in 2017; in 2018 werd dit uitgebreid over de hele regio. Dit project loopt door in 2019.

## **2.4. Overige belanghouders**

### **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. In de overleggen met onze belanghouders, zoals gemeenten en stads- en dorpsraden, werden regelmatig vragen gesteld over jongerenhuisvesting. Om duidelijkheid te krijgen over de werkelijke huisvestingsvraag van jongeren, besloten de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties een onderzoek uit te laten voeren om de woningbehoefte van jongeren in kaart te brengen. De uitkomst van dit onderzoek verwachten we begin 2019 en nemen we mee bij het actualiseren van onze strategische wensportefeuille.

### **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. Voor 2019 benoemden zij een aantal thema's waarin zij zich gaan verdiepen, zoals onder andere woningtypes, huurbeleid en verduurzaming.

### **Woonadviescommissie**

Met de Woonadviescommissie voerden we ieder kwartaal overleg. Deze commissie adviseert ons bij nieuwbouwprojecten over het ontwerp van de woningen en de woonomgeving.

<b>Overzicht belanghouders</b>	
<b>Interne organisatie</b>	Raad van Commissarissen Ondernemingsraad Medewerkers
<b>Huurders / bewoners</b>	Huurders Stichting Huurdersbelangen Woongoed Zvl. Bewonerscommissies VVE's Stads- en dorpsraden Woonadviescommissie Ouderenbonden
<b>Gemeenten</b>	Gemeente Hulst Gemeente Terneuzen Gemeente Sluis
<b>Zorg en welzijn</b>	ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen SVRZ Stichting Tragel Het Gors Juvent Woonvoorziening De Okkernoot Stichting Zeeuwse Gronden Emergis Stichting T Huus
<b>Welzijns- en maatschappelijk werk</b>	AanZ Leger des Heils Porthos Sluis Hulst voor elkaar
<b>Onderwijs + kinderopvang</b>	Stichting openbaar voortgezet onderwijs Zeeuws-Vlaanderen Onderwijsgroep Perspecto Scalda St. Confessioneel Basisonderwijs West Zeeuws-Vlaanderen St. Escalda scholen Zwincollege Oostburg Scholengroep ProBaZ St.Katholiek Onderwijs Hulst Zeldenrust-Steelantcollege Stichting Katholiek Voortgezet Onderwijs Hulst Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen Stichting Prokino
<b>Overige belanghouders</b>	Maatschappelijke Adviesraad Min. BZK Inspectie Leefomgeving & Transport / Autoriteit woningcorp. Waarborgfonds Sociale Woningbouw Provincie Zeeland Brabant Zeeuwse Werkgevers Financiële instellingen Politie Collega-corporaties Leveranciers

# JAARVERSLAG 2018

## 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 verantwoording af over de wijze waarop wij in 2018 invulling gaven aan onze rol als toezichthouder.

2018 was voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een bijzonder jaar. Centraal stond de afronding van een ondernemingsplanperiode en het formuleren van een nieuwe strategie. Als raad kijken we tevreden terug op het doorlopen traject en spreken onze waardering uit voor de wijze waarop medewerkers intensief betrokken werden bij het bepalen van de nieuwe koers.

Een ander belangrijk thema in 2018 was de vierjaarlijkse visitatie. De visitatiecommissie beoordeelde de maatschappelijk prestaties van de corporatie als ruim voldoende. Als raad constateerden we dan ook verheugd dat de koerswijziging die in 2014 in gang werd gezet, zijn vruchten afwerpt.

Natuurlijk besteedden wij ook aandacht aan het eigen functioneren. In 2018 vond zoals elk jaar een zelfevaluatie plaats waarbij we onder andere de scholingsbehoefte inventariseerden van zowel de raad als geheel als de individuele commissarissen.

Tot slot vond eind 2018 een wisseling plaats in de samenstelling van de raad. We namen afscheid van de voorzitter, Erik van Lith, in verband met het aflopen van zijn zittingstermijn. We zijn hem dankbaar voor zijn betrokkenheid, inzet en de wijze waarop hij invulling gaf aan zijn toezichthoudende taken. Met name zijn aandacht voor het participatiebeleid en de leefbaarheid. Inmiddels is een nieuwe commissaris benoemd, Albert de Vries. We zijn ervan overtuigd in hem een goede opvolger te hebben gevonden.

Met tevredenheid kijk ik terug op de bereikte resultaten in 2018 en 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.

Kok van der Weijden  
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).

## 2.1. Visie op toezicht en toetsing

De raad van commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing en ontslag) van de bestuurder, en stelt de honorering en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en verleent samen met de bestuurder opdracht voor de visitatie die Woongoed Zeeuws-Vlaanderen elke vier jaar laat uitvoeren.

### *Legitimatie*

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met verschillende commissies. Deze commissies hebben afzonderlijke reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad.

De visie op toezichthouden is gebaseerd op twee uitgangspunten. Het eerste uitgangspunt is dat toezichthouden gebaseerd is op vertrouwen, maar met respect voor de rollen en verantwoordelijkheden van de bestuurder en de toezichthouders. Het tweede uitgangspunt is een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van de woningcorporatie. De raad streeft een cultuur na van openheid, integriteit en kritische betrokkenheid.

### Extern toezichtskader

- Woningwet
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV)
- Governancecode Woningcorporaties

### Intern toezichtkader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement RvC
- Profielschets RvC + profielschets bestuurder
- Commissies
  - Auditcommissie
  - Remuneratiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Treasurystatuut
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Het toetsingskader is voor de bestuurder kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt verder gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie:

### Besturingskader

- Visie op bestuur & toezichthouden
- Wensportefeuille
- Kernenstrategie
- Ondernemingsplan
- Meerjarenbegroting
- Jaarplan
- Prestatieafspraken gemeenten

- Belanghoudersoverzicht

#### Beheersingskaders

- Financiële kaders & (meerjaren)begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicomanagementbeleid

#### Commissies

De raad van commissarissen kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie doet (van tijd tot tijd) voorstellen aan de raad over het bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de leden van de raad en bereidt de evaluatie van het bestuur en de raad voor. De auditcommissie houdt toezicht en adviseert de raad van commissarissen over onderwerpen die de financiën, interne controle en risicobeheersing betreffen.

## **2.2. Governance & governancecode**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen hecht veel waarde aan good governance, waarin begrippen als transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en maatschappelijk ondernemerschap centraal staan. In de Governancecode 2015 van Aedes/VTW zijn richtlijnen opgenomen voor onder ander goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code richting aan de wijze waarop het bestuur en de raad van commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen. De raad van commissarissen onderschrijft deze code van harte.

### **2.2.1. Verantwoording 'leg uit' bepalingen**

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. De principes zijn uitgewerkt in totaal zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'leg uit'. Alleen voor de bepalingen in de categorie 'leg uit' geldt dat de corporatie daarvan kan afwijken als de corporatie op inzichtelijke wijze kan onderbouwen en actief verantwoorden waarom zij hiervan afwijkt.

Woongood Zeeuws-Vlaanderen voldeed ook in 2018 weer volledig aan de punten uit de Governancecode Woningcorporaties 2015.

### **2.2.2 Meldingen**

Voor de raad van commissarissen geldt op basis van de Woningwet 2015 een brede meldingsplicht en dient de raad bepaalde zaken te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties. Deze situatie deed zich in het verslagjaar niet voor.

### **2.2.3. Implementatie governance in verslagjaar**

Eind 2017 sprak de raad uitvoerig over de visie op besturen en toezichthouden. Op een aantal punten diende nog nader afstemming plaats te vinden. Deze afstemming vond plaats in de eerste formele vergadering in 2018. Daarbij kwamen aan de orde de rol van de bestuurscontroller, de afstand tot bestuur en stakeholders, de soft controls, het toezichtskader en de mogelijke spanning tussen de verschillende rollen van de raad van commissarissen. De raad zag geen aanleiding om de visie op besturen en toezichthouden aan te passen.

In 2016 bracht de corporatie de statuten in lijn met de Woningwet. Op 13 december 2018 werden de statuten nogmaals gewijzigd als gevolg van Veegwet Wonen die op 1 juli 2017 in werking trad. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet beter uitvoerbaar maken. Tegelijkertijd met het aanpassen van de statuten, werden ook verschillende reglementen aangepast.

De visitatiecommissie beoordeelde het prestatieveld governance 2018 met ruim voldoende.

Op pag. 33 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 toezichhouden op de uitvoering van de strategie van de corporatie en monitoren in hoeverre de doelstellingen worden gerealiseerd. De raad heeft twee commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht: de auditcommissie en de remuneratiecommissie, zie tevens pag. 56.

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

De strategie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is vastgelegd in het ondernemingsplan, de strategische wensportefeuille en de kernenstrategie. In 2018 stond het opstellen van een nieuw ondernemingsplan hoog op de agenda. De raad en de medewerkers werden nauw betrokken bij de ontwikkeling van de nieuwe strategie. Verder hield de raad een vinger aan de pols bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen.

In 2019 wordt een koppeling gemaakt tussen de doelstellingen uit het ondernemingsplan en de kwartaalrapportage zodat de raad de uitvoering en de voortgang van de strategieën eenvoudig kan monitoren.

##### **3.1.1 Stakeholderdialoog**

Met de invoering van de Woningwet is de positie van stakeholders versterkt. In 2018 stelde Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het stakeholdersbeleid vast. Daarin is vastgelegd wie de corporatie als belanghebbende partijen beschouwd en op welke wijze contact met hen onderhoud. De bestuurder informeerde de raad van commissarissen periodiek over het contact met de stakeholders. Dit in aanvulling op het bijwonen van de overlegvergaderingen met de bestuurder door één of enkele commissarissen zelf. Eén van de gespreksonderwerpen in 2018 met de stakeholders was de voorbereiding op het nieuwe ondernemingsplan.

##### **3.1.2 Samenwerkingsverbanden & verbindingen**

De bestuurder informeerde de raad over het verzoek van collega-corporatie SSH in Utrecht om participaties terug te kopen. Het ging om de participaties in de commanditaire vennootschap Uithof III. CV De Uithof werd in 2005 opgericht met als doelstelling een nieuwbouwcomplex Casa Confetti te realiseren. Woongoed ZVL stemde in met het verzoek, onder voorwaarde dat de afspraken met betrekking tot het toewijzen van woonruimte aan jongeren uit Zeeuws-Vlaanderen, worden gehandhaafd.

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

Het toezicht op de financiële en operationele prestaties voerde de raad uit aan de hand van het jaarplan, de begroting en de kwartaalrapportages. De auditcommissie bereidde alle stukken en gesprekken voor die verband hielden met het toezicht op de financiële prestaties. Zie pag. 56.

Na elk kwartaal informeerde de bestuurder de raad aan de hand van de kwartaalrapportage over de financiële situatie en de operationele prestaties.

##### **3.2.1. Waardering op marktwaarde, op weg naar beleidswaarde**

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 waarderingmethode wisselden de leden van auditcommissie regelmatig van gedachten met de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering, met name de gevolgen van de waarderingmethode op investeringsbesluiten. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is van mening dat de waardering op marktwaarde onvoldoende de werkelijke bestedingsruimte weergeeft. In 2018 kozen we verder voor een andere taxateur om jaarlijks één derde van ons bezit te taxeren op de marktwaarde van onze woningen.



### **3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag**

De auditcommissie heeft de conceptjaarrekening 2017 en het accountantsverslag besproken met de bestuurder, manager Bedrijfsvoering, bestuurscontroller en de accountant. Vervolgens heeft de raad het jaarverslag, de jaarrekening en accountantsverslag over 2017 vastgesteld in de vergadering van 14 mei 2018. Daarbij was ook de extern accountant aanwezig.

De auditcommissie heeft samen met de organisatie het traject van de jaarrekening geëvalueerd vanwege het meerwerk dat voortvloeide uit de controleopdracht.

### **3.2.3 Managementletter**

Jaarlijks bespreekt de raad met de accountant de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter, en de aanbevelingen van de accountant. De auditcommissie besprak in 2018 periodiek in hoeverre de aanbevelingen waren opgevolgd. In de vergadering van 11 december 2018 besprak de raad de managementletter 2018 met de accountant.

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

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties besprak de raad 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.

### **3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag**

Het volkshuisvestelijk verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag dat op 14 mei 2018 werd besproken en vastgesteld door de raad.

### **3.3.2. Klachtenbehandeling**

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. 26. Het complete jaarverslag van de Regionale Klachtenadviescommissie publiceert Woongood Zeeuws-Vlaanderen op haar website. Verder krijgt de klachtenbehandeling expliciet aandacht tijdens de overlegvergaderingen met de Stichting Huurdersbelangen.

### **3.3.3. Visitatie**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen laat zich éénmaal per vier jaar visiteren door een onafhankelijke commissie. In 2018 gaf de raad gezamenlijk met de bestuurder opdracht aan Cognitum voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. De voltallige raad nam samen met de bestuurder, de bestuurscontroller en het managementteam deel aan zowel het start- als eindgesprek met de visitatiecommissie. De raad nam ook deel aan de gespreksronde die voor de visitatie werd georganiseerd. De uitkomsten van alle gesprekken en enquêtes werden verwerkt in een openbaar visitatierapport. Als raad zijn wij zeer tevreden met de conclusies van de commissie.

In de bestuurlijke reactie gaf de bestuurder een reflectie op de aanbevelingen van de visitatiecommissie. Deze reflectie is vooraf door de raad beoordeeld. Begin 2019 werden het rapport en de bestuurlijke reactie gepubliceerd op de website van de corporatie.

### **3.3.1. Toezicht op risicobeheersing**

Het managementteam inventariseerde elke kwartaal de risico's. De risicoanalyses en de eventuele beheersmaatregelen werden vervolgens besproken met de auditcommissie.

Op advies van de accountant werkt het managementteam in 2019 het integraal risicomanagement verder uit door het bepalen van de risicotolerantie ten aanzien van de doelstellingen uit het nieuwe ondernemingsplan.



### **3.4. Opdrachtgeverschap 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. In 2018 beoordeelde de bestuurder en de auditcommissie het functioneren van de extern accountant. De organisatie en de commissie concludeerden tevreden te zijn over de samenwerking met de accountant. Een punt van aandacht was wel de kostenstijging. Hierop adviseerde de auditcommissie om de samenwerking met Ernst & Young Accountants LLP met twee jaar te verlengen. De raad nam dit advies over.

## **4. Verslag vanuit werkgeversrol**

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

### **4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur**

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

#### **4.1.2. Beoordelingskader en beoordeling**

Vanuit haar werkgeversrol heeft de raad jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur/bestuurder. Deze gesprekken worden gevoerd door de remuneratiecommissie. In januari besprak de remuneratiecommissie met de bestuurder de prestatieafspraken voor 2018. Eind 2018 voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met de bestuurder over de prestaties in 2018. De commissaris rapporteerde achteraf aan de volledige raad. De raad van commissarissen had ook in 2018 een positief beeld over het functioneren van de bestuurder en de behaalde resultaten.

#### **4.1.3. Beloningskader en 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 pag. 111.

### **4.2 Organisatie, cultuur en integriteit**

Uit onze contacten met medewerkers en management maken we op dat we tevreden kunnen zijn over de cultuur in de organisatie. Ook in de contacten met de bestuurder ervaarde de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De raad constateerde verder dat de bestuurder zich bewust is van zijn voorbeeldfunctie en bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

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 integriteitscode en de klokkenluidersregeling. In 2018 is de integriteitscode geüpdatet. In 2019 wordt de vernieuwde code ter instemming voorgelegd aan de ondernemingsraad en worden activiteiten gepland om het onderwerp levend te houden.

In 2018 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.

De klokkenluidersregeling en de integriteitscode publiceert de corporatie op de website.

## **5. Verslag vanuit klankbordfunctie**

De raad van commissarissen vervulde ook een signaal- en klankbordfunctie voor de directeur/bestuurder. Deze functie is expliciet benoemd in de visie op bestuur & toezichhouden. De commissarissen moeten, individueel én als collectief, in staan zijn het bestuur te begeleiden, adviseren en waar nodig een spiegel voor te houden. De raad van commissarissen fungeerde onder andere als klankbord bij de gesprekken over het ondernemingsplan en de organisatieontwikkeling. Ook overlegden de voorzitter en de vicevoorzitter periodiek met de bestuurder ter voorbereiding op de vergaderingen van de raad. Daarnaast fungeerde de auditcommissie als klankbord bij de keuze voor een taxateur om ons bezit te waarderen op marktwaarde.

## **6. Samenstelling & functioneren**

### **6.1 Samenstelling**

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. In 2018 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. In verband met de gewijzigde regelgeving en de gewijzigde statuten kwam één van de voordrachtsrechten van de maatschappelijke adviesraad per 1 januari 2019 te vervallen.

#### **6.1.1 Profielschetsen**

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld die leidend is voor de samenstelling van de raad van commissarissen. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden aan een aantal eisen moeten voldoen. Daarnaast is per deskundigheidsgebied aangegeven wat de gewenste minimumscore is bij een voltallige raad. In het schema op pag. 51 is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissaris in het verslagjaar voldoen.

Op 16 april 2018 is de profielschets geactualiseerd ter voorbereiding op de werving van een nieuwe commissaris per 1 januari 2019. In de geactualiseerde profielschets is rekening gehouden met de nieuwste inzichten met betrekking tot de te stellen eisen aan de raad. Ook is de (bestuurlijke) agenda voor de komende jaren verwerkt in de profielschets. De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen deskundigheidsgebieden en houding en vaardigheden goed zijn uitgebalanceerd.

#### **6.1.2 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 2018 werden de heren Joris Bracke en Ad Rinkhoud benoemd op voordracht van resp. de maatschappelijke adviesraad en de huurdersorganisatie. Beide heren werden benoemd na het doorlopen van de fit- en propertest en de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

De voorzitter, Erik van Lith, beëindigde per 31 december 2018 zijn functie als voorzitter bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur. Al in maart 2018 startte de remuneratiecommissie met de voorbereidingen van de wervings- en selectieprocedure. Daarbij besloot de raad om geen nieuwe voorzitter te werven, maar de voorzittersfunctie intern in te vullen en de werving te starten van een nieuwe commissaris. De gewenste deskundigheden voor de nieuwe commissaris waren bestuurlijke kennis en ervaring en kennis van stakeholdermanagement bij een maatschappelijke organisatie. Daarnaast was ervaring met politieke processen een vereiste. Er was geen sprake van werving van een voorkeurscommissaris. De voorgenomen werving in de gebruikelijke landelijke media vond dor een misverstand geen doorgang. Toen dit aan het licht kwam, bleek de respons op de regionale werving dermate positief (zowel kwantitatief als kwalitatief) dat we ervan afzagen

om het tijdspad aan te passen om dit abuis te herstellen. Zes kandidaten werden uitgenodigd voor een gesprek met de sollicitatiecommissie. De bestuurder was hierbij aanwezig als adviseur. Met twee kandidaten vond een tweede gesprek plaats. Dit gesprek vond plaats met de voltallige raad.

Op 08 oktober nam de raad het voorgenomen besluit om de heer Albert de Vries te benoemen als lid van de raad van commissarissen voor een eerste termijn van vier jaar. Dit besluit werd definitief na de ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op 19 november 2018.

De raad is verheugd met de benoeming van Albert de Vries. Hij werd per 1 januari 2019 tevens benoemd tot voorzitter van de remuneratiecommissie.

### 6.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden

In onderstaand schema is weergegeven hoe de raad op 31 december 2018 was samengesteld en aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldeden.

<b>M.T.J.M. (Erik) van Lith</b>	
Geboortejaar	1972
Functie in RvC	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
Expertise	Politiek bestuurlijk
Benoemd per	1 januari 2011
Op voordracht van	Maatschappelijke Adviesraad
Einde huidige termijn	31 december 2018
Herbenoembaar	Nee
Beroep	Strategisch Adviseur Water Royal Haskoning DHV
Nevenfuncties	- Bestuurslid COKZ/NCAE - Voorzitter werkgroep jongere leden Ridderorde van het Heilige Graf van Jeruzalem - Lid Comité van Aanbeveling Vinkelse Molen

<b>C. (Kok) van der Weijden</b>	
Geboortejaar	1953
Functie in RvC	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie
Expertise	Volkshuisvestelijk
Benoemd per	1 januari 2017
Op voordracht van	Ondernemingsraad
Einde huidige termijn	31 december 2020
Herbenoembaar	Ja
Beroep	
Nevenfuncties	- Lid Ledenraad Rabobank Breda - Bestuurslid dorpsraad Princenhage (Breda) - Bestuurslid st. VASSTGOED (huisvesting voor volwassenen met Autisme, regio Breda) - Voorzitter ver. Humanitas, afd. regio Breda - Voorzitter Werkgroep Centrum Princenhage (stadsdorp Breda)

<b>J.W.M. (Joris) Bracke</b>	
Geboortejaar	1972
Functie in RvC	Commissaris Lid auditcommissie
Expertise	Ondernemerschap
Benoemd per	1 januari 2018
Op voordracht van	Maatschappelijke Adviesraad
Einde huidige termijn	31 december 2021
Herbenoembaar	Ja
Beroep	Directeur/eigenaar EB-groep
Nevenfuncties	- Lid RvT Hulst voor Elkaar - Lid Financiële commissie ledenraad Techniek NL (branche organisatie, voorheen Uneto-VNI)

<b>Mevr. N.M. (Nathalie) Elfrink-Bliek</b>	
Geboortejaar	1965
Functie in RvC	Commissaris Lid auditcommissie
Expertise	Vastgoed
Benoemd per	1 januari 2014
Op voordracht van	Huurdersorganisatie
Einde huidige termijn	31 december 2021
Herbenoembaar	Nee
Beroep	Eigenaar verhuurbureau De Zeester
Nevenfuncties	- Adm. Coöperatieve VvE Zwinse Duin U.A. - Oprichter en voorzitter Saverka

<b>A.J. (Ad) Rinkhoud</b>	
Geboortejaar	1965
Functie in RvC	Commissaris Voorzitter auditcommissie
Expertise	Financieel
Benoemd per	1 januari 2018
Op voordracht van	Huurdersorganisatie
Einde huidige termijn	31 december 2020
Herbenoembaar	Ja
Beroep	Concern controller
Nevenfuncties	

### Rooster van affreden

In 2018 is het rooster van affreden vastgesteld en gepubliceerd op de website van Woongood Zeeuws-Vlaanderen.

#### 6.1.4 Conclusie samenstelling

Bij de zelfevaluatie stelde de raad vast dat de raad van commissarissen voldoende divers is samengesteld voor wat betreft deskundigheid en competenties. De individuele leden vullen elkaar aan en kunnen in goede harmonie samenwerken, maar elkaar ook kritisch aanspreken. De raad ziet zichzelf als een open, situationeel goed inspelend team. Zakelijk als dat moet, maar menselijk als dat kan.

Aan het streefquotum Wet bestuur en toezicht dat minimaal 30 procent van de zetels wordt bezet door een vrouw voldoet de raad niet. Bij elke vacature neemt de raad dit onderdeel mee als één van de criteria. Het belangrijkste criteria blijft de geschiktheid voor de functie.

## **6.2 Functioneren**

### **6.2.1 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 infomeren 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.

### **6.2.2 Aanspreekbaarheid**

De raad van commissarissen is aanspreekbaar op het gehouden toezicht en legt daarover verantwoording af. 'Aanspreekbaarheid' betekent niet dat de raad de rol van de bestuurder op het gebied van externe communicatie of representatie op zich neemt.

### **6.2.3 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 2018 niet voor.

### **6.2.4 Informatievoorziening**

Voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken, baseerde de raad van commissarissen zich op informatie van de directeur/bestuurder en de bestuurscontroller, onder andere via de bestuurs- en kwartaalrapportage, de accountant, de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de gemeenten en de pers. Ook bezoeken aan projecten, excursies en gesprekken met leden van de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en maatschappelijke adviesraad waren een bron van informatie.

De raad zag erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten liet zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan klanten van de corporatie. De raad ontving in 2018 via de bestuurs- en kwartaalrapportage informatie over onder andere:

- de relatie met stakeholders
- in- en externe ontwikkelingen
- financiële resultaten
- voortgang renovatie- en nieuwbouwprojecten
- risicomanagement
- realisatie van de duurzaamheidsambitie.

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

### **6.2.5 Introductieprogramma**

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen biedt nieuwe commissarissen een introductieprogramma aan. De commissarissen die per 1 januari 2018 werden benoemd, volgden in 2018 een tweedaagse masterclass De nieuwe commissaris. Deze masterclass voorziet commissarissen die nieuw zijn in de wereld van woningcorporaties en/of in het vak van commissaris, van de nodige basiskennis en inzichten om hun functie snel en krachtig te kunnen invullen. In het tweede jaar van hun commissariaat brengen beide commissarissen een werkbezoek aan het team Sociaal Beheer om beter zicht te krijgen op organisatie, de huurders en de werkzaamheden binnen het team.

### **6.2.6 Excursiedagen en projectbezoeken**

In augustus bracht de raad samen met het managementteam een bezoek aan het Loodswezen in Hoek van Holland. Bij dit bezoek kregen wij inzicht in de wijze waarop deze

organisatie wordt bestuurd en hoe het toezichtsproces is georganiseerd. Aansluitend brachten wij een bezoek aan het Markiezenhof in Bergen op Zoom.

Met de leden van de huurdersorganisatie, de maatschappelijke adviesraad, directie en managementteam bracht de raad in oktober een bezoek aan een collega-woningcorporatie in Eindhoven. Tijdens dit bezoek werd ingezoomd hoe de corporatie omgaat met het betrekken van bewoners bij herstructurerings- en renovatieprojecten. We zagen een wijk, Space S, waar toekomstige bewoners samen met de woningcorporatie hun ideale woonbuurt ontwikkelden. Zij bepaalden samen het DNA van de wijk, de inrichting van de buitenruimte, het ontwerp van de gebouwen én de manier van samenleven. Een mooi voorbeeld van klant gestuurd werken. Van het Waterschap De Dommel kregen we uitleg over een duurzame zuiveringsinstallatie en een rondleiding bij een waterzuivering. De deelnemers ervoeren de excursie als waardevol en inspirerend.

Het jaarlijks bezoek van de raad aan het woningbezit van de corporatie is uitgesteld tot 2019. In 2019 organiseert Woongood Zeeuws-Vlaanderen een excursie voor raad van commissarissen, leden van de huurdersorganisatie en de maatschappelijke adviesraad naar verschillende nieuwbouw- en herstructureringslocaties.

### **6.2.7 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 regelmatig sector-gerelateerde bijeenkomsten.

### **6.2.8 Zelfevaluatie**

De raad van commissarissen evalueert jaarlijks het functioneren van de raad als geheel en van de individuele commissarissen. Eens per twee jaar vindt de evaluatie plaats onder leiding van een extern adviseur, voor het laatst in 2017.

De jaarlijkse zelfevaluatie in 2018 vond plaats op 8 oktober. De zelfevaluatie werd voorbereid door de remuneratiecommissie, met input van de voltallige raad. Tijdens de zelfevaluatie besprak de raad onder andere de vergaderstructuur, de informatievoorziening, de relatie met de bestuurder en stakeholders, de verschillende rollen van de raad van commissarissen en het huidige functioneren. Bij de evaluatie werd ook de scholingsbehoefte geïnventariseerd. Ook dit jaar concludeerde de raad dat alle gewenste inhoudelijke expertise en competenties in de raad aanwezig waren en dat er voldoende diversiteit in de raad is.

Uit de zelfevaluatie kwamen dan ook niet zozeer verbeterpunten als wel ontwikkelpunten naar voren. Zoals het uitbreiden van de taken van de remuneratiecommissie met het opleidingsbeleid van de raad en het benoemen van aandachtsgebieden zoals ICT-beleid en HRM-organisatieontwikkeling.

### **6.2.6 Permanente educatie**

De commissarissen hechten veel belang aan het blijven ontwikkelen van hun kennis door middel van trainingen en seminars. Alle commissarissen onderschrijven het Reglement Permanente Educatie zoals vastgelegd door de VTW. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie besprak de raad de educatiebehoefte van de raad als collectief en van de individuele leden. In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle leden voldeden in 2018 aan de VTW-norm. De PE-punten van de statutaire directie staan vermeld op pag. 34.

De totale kosten voor deskundigheidsbevordering voor de raad van commissarissen bedroegen 7.475 euro.

Naam	PE-norm 2018	PE behaald 2018	Overschot/ tekort 2017	Voldaan	Overschot / Tekort 2018
M. van Lith	5	6	0	ja	1
C. van der Weijden	5	24	7	ja	19
J.W. Bracke	5	15	0	ja	10
N.M. Elfrink	5	20	16	ja	15
A.J. Rinkhoud	5	18	0	ja	13

## 7. Bezoldiging

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging voor de commissarissen over 2018 is in lijn met de VTW-beroepsregel. De raad onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de eigen bezoldiging. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt dan ook beduidend onder de maximale bezoldiging op basis van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens2).

Woongood Zeeuws-Vlaanderen valt in bezoldigingsklasse F. Over 2018 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter 17.900 euro en voor de leden 11.900 euro op jaarbasis.

Naast de bezoldiging stelt Woongood Zeeuws-Vlaanderen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionaliseren en deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Als de commissaris BTW in rekening moet brengen, komt deze voor rekening van de corporatie.

Naam	Funcie	Honorering 2018
M.T.J.M. van Lith	Voorzitter	17.900
C. van der Weijden	Vicevoorzitter	11.900
J.W.M. Bracke	Lid	11.900
N.M. Elfrink-Bliek	Lid	11.900
A.J. Rinkhoud	Lid	11.900
<b>Totaal</b>		<b>65.500</b>

De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

## 8. Commissies & Vergadering

### 8.1 Raad van commissarissen- en commissievergaderingen

De raad vergaderde in 2018 acht keer met het bestuur. Daarnaast vond nog vijfmaal informeel overleg plaats (waarvan drie deels formeel). Voorafgaand aan elke reguliere vergadering besprak de raad van commissarissen zonder de bestuurder wat de belangrijkste gesprekspunten waren voor de vergadering met de bestuurder. Verder overlegde de remuneratiecommissie voorafgaand aan elke RvC-vergadering met de bestuurder over de agenda van de vergadering en de actuele ontwikkelingen.



De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen in 2018 zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

- Treasury jaarplan 2018
- Vaststellen Bezoldiging directeur/bestuurder 2018
- Jaarplan bestuurscontroller
- Jaarverslag regionale klachtenadviescommissie
- Vaststellen Visie op besturen en toezichthouden
- Werving commissaris per 1 januari 2019
- Vaststellen Rooster van aftreden
- Vaststellen samenstelling kerncommissies
- Opdrachtverstrekking visitatie 2018
- Ondernemingsplan
- Evaluatie informatievoorziening
- Zelfevaluatie
- Speerpunten 2018/2019
- Functieprofiel bestuurscontroller
- Vaststellen jaarrekening en – verslag 2017
- Evaluatie accountant
- Vaststelling statuten en div. reglementen
- Goedkeuring bod op de woonvisie
- Prestatieafspraken
- Goedkeuring investeringsvoorstellen
- Planning- & controlcyclus
- Goedkeuring meerjarenbegroting
- Benoeming A.A. de Vries per 1 januari 2019

#### Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2018 zes keer bijeen met de bestuurder, bestuurscontroller en de manager Bedrijfsvoering als vaste deelnemers. Bij twee vergaderingen was ook de extern accountant aanwezig. Vaste punten op de agenda waren de (meerjaren)begroting, kwartaalrapportages, jaarrekening en managementletter. Daarnaast vond in 2018 uitvoerig overleg plaats over de nacalculatie op de controleopdracht over 2017 en de evaluatie van de samenwerking met de accountant. De auditcommissie werd in 2018 gevormd door de heren Rinkhoud en Bracke en mevrouw Elfrink.

#### Remuneratiecommissie

De commissie kwam in 2018 tweemaal bijeen. Verder was in 2018 veelvuldig contact met de leden van de selectiecommissie over de werving van een nieuwe commissaris per 1 januari 2019. De remuneratiecommissie werd in 2018 gevormd door de heren Van der Weijden en Van Lith.

## **8.2 Overleg met belanghouders**

De bestuurder is in eerste instantie verantwoordelijk voor het contact met stakeholders. Met de raad zijn afspraken gemaakt over het bijwonen van de verschillende overleggen met stakeholders. De bestuurder rapporteerde elk kwartaal via de bestuursrapportage over de informatie die verkregen werd van stakeholders. Door deze informatie én door informatie vanuit het eigen netwerk, oriënteerde de raad zich regelmatig over wat er onder stakeholders speelde.

### **8.2.1 Overleg met huurdersorganisatie SHB**

Alle formele overlegvergaderingen tussen bestuurder en de leden van de Stichting Huurdersbelangen werden door de raad van commissarissen, of een delegatie, bijgewoond. In 2018 werd onder ander gesproken over de prestatieafspraken, de jaarlijkse huurverhoging, de visitatie en het nieuwe ondernemingsplan. Als raad van commissarissen pleitten we voor



het verder uitrollen van de huurdersparticipatie om de betrokkenheid van onze huurders te vergroten.

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

Een delegatie van de raad van commissarissen overlegde in 2018 twee keer met de ondernemingsraad. Gesproken werd onder meer over het nieuwe ondernemingsplan, ontwikkelingen in de organisatie en de werving van een commissaris.

### **8.2.3 Overleg met overige stakeholders**

In 2018 vond tweemaal overleg plaats tussen de bestuurder en de leden van de maatschappelijke adviesraad. Deze bijeenkomsten werden door (een delegatie van) de raad van commissarissen bijgewoond.

De raad bracht ook een werkbezoek aan een collega corporatie in Eindhoven waarbij werd ingegaan op het thema huurdersparticipatie. Ook leden van de maatschappelijke adviesraad, de huurdersorganisatie en medewerkers namen deel aan het bezoek. Zowel de raad als het bestuur ervoeren het contact met de verschillende stakeholders als waardevol.

### **Ondertekening**

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

C. van der Weijden, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

J.W.M. Bracke

N.M. Elfrink-Bliek

A.J. Rinkhoud

Terneuzen, 17 juni 2019

## Vaststelling jaarstukken

### VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij hebben kennis genomen van het bestuursverslag als geheel (inclusief volkshuisvestingsverslag, verwerkt in deel I van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel IV in dit jaarverslag) over 2018. De door het bestuur opgestelde jaarrekening bevat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door Ernst & Young Accountant LLP gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. Nadat wij kennis namen van de goedkeurende verklaring van de accountant, stelden wij op 17 juni 2019 het bestuursverslag en de jaarrekening voor 2018 vast.

Met deze vaststelling verleent de raad volledige décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

Aldus getekend door de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen 17 juni 2019

C. van der Weijden, voorzitter

A.A. de Vries, 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, 17 juni 2019

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

## KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 3 JAAR

	Omschrijving	2018	2017	2016
	<b>Aantal verhuureenheden (VE)</b>			
1	Huurwoningen	5.996	6.095	6.121
2	Overige woongelegenheden	121	113	95
3	Garages/parkeervoorziening	97	97	99
4	Bedrijfsruimtes/winkels	6	6	3
5	Maatschappelijk vastgoed	29	28	28
6	Overig bezit	2	2	2
	<b>Mutaties woningen in het boekjaar:</b>			
1	Aankoop/fusie	0	0	84
2	Nieuwbouw	26	9	18
3	Verkoop	34	42	24
4	Sloop	83	0	2
5	Overig	-8	26	3
	<b>Aantal woningen per huurklasse:*</b>			
1	Goedkope woningen (<€ 414,02)	1.251	1.403	1.367
2	Betaalbare woningen (>€ 414,02 <€ 635,05)	4.455	4.335	4.334
3	Dure woningen (>€ 635,05)	290	352	420
	<b>Kwaliteit woningbezit per woning (incl. interne uren)</b>			
1	Dagelijks onderhoud	740	631	633
2	Overig onderhoud	1.355	1.296	1.194
3	Aantal reparatieverzoeken	4.061	4.084	4.352
	<b>Waarden:</b>			
1	Gemiddelde verzekerde waarde per woning**	NVT	NVT	NVT
2	Gemiddelde WOZ-waarde per woning	101.384	96.934	96.990
3	Marktwaarde per woning	76.887	78.422	76.969
	<b>Verhuur en incasso:</b>			
1	Aantal woningzoekenden	2.173	1.749	1.799
2	Mutatiegraad	10,08	11,49	11,90
3	Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,33	0,43	0,39
4	Beïnvloedbare huurderving in % van de jaarhuur	1,42	1,6	1,41
	Huurderving in % van de jaarhuur als gevolg van sloop, verkoop, nieuwbouw en oninbaarheid	3,43	3,50	2,48
5	Gemiddelde huurverhoging	1,22	0,25	0,52
6	Gemiddelde netto huurprijs per woning	5.892	5.773	5.749
	<b>Financiële continuïteit:</b>			
1	Solvabiliteit	77,20	76,14	76,17
2	Liquiditeit (current ratio)	0,39	1,34	0,66
3	Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	-3,07 %	-2,65 %	3,52 %
4	Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	3,40 %	3,38 %	2,98 %
5	Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	-2,47 %	-1,67 %	3,39 %
	<b>Balans en V&amp;W rekening per ve:</b>			
1	Eigen vermogen	61.351	62.340	63.693
2	Opbrengsten	5.716	5.657	6001
3	Afschrijvingen	99	92	88
4	Jaarresultaat na belastingen	-1.887	-1.423	1.568
	<b>Personele bezetting einde boekjaar.***</b>			
1	Directie en staf	6,10	6,10	6,10
2	Bedrijfsvoering	19,49	18,40	19,30
3	Klant & Markt	37,69	39,56	39,82

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

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

\*\*\* Gemiddeld over 2018



# **Jaarrekening 2018**

**BALANS PER 31 december 2018***(voor resultaatbestemming)*

<b>ACTIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>31 december 2018</b>	<b>31 december 2017</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>IV.1</b>		
DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.1	476.903.092	496.885.660
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.2	3.746.124	3.869.830
DAEB vastgoedbeleggingen in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	2.009.661	1.731.574
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>482.658.877</b>	<b>502.487.064</b>
<b>Materiële vaste activa:</b>	<b>IV.2</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	3.602.581	3.460.475
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>3.602.581</b>	<b>3.460.475</b>
<b>Financiële vaste activa:</b>	<b>IV.2</b>		
Deelnemingen	IV.2.2	0	1.300.000
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>0</b>	<b>1.300.000</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>486.261.458</b>	<b>507.247.539</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Vorraden:</b>	<b>IV.3</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.3.1	3.179.897	5.035.478
Overige voorraden	IV.3.2	128.675	110.569
<b>Totaal voorraden</b>		<b>3.308.572</b>	<b>5.146.047</b>
<b>Vorderingen:</b>	<b>IV.4</b>		
Huurdebiteuren	IV.4.1	129.084	142.860
Overige vorderingen	IV.4.2	55.515	112.565
Overlopende activa	IV.4.3	599.115	148.043
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>783.714</b>	<b>403.468</b>
<b>Liquide middelen:</b>	<b>IV.5</b>	<b>6.196.470</b>	<b>6.374.575</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>10.288.756</b>	<b>11.924.090</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>496.550.214</b>	<b>519.171.629</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>31 december 2018</b>	<b>31 december 2017</b>
		€	€
<b>Eigen vermogen</b>	<b>IV.6</b>		
Herwaarderingsreserve	IV.6.1	332.651.414	351.181.076
Overige reserve	IV.6.2	62.649.256	53.145.211
Resultaat boekjaar	IV.6.3	-11.793.907	-9.025.617
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>383.506.763</b>	<b>395.300.670</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>IV.7</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.7.1	1.633.826	4.051.466
Voorziening latente belastingverplichtingen	IV.7.2	2.444.696	6.254.222
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>4.078.522</b>	<b>10.305.688</b>
<b>Langlopende schulden:</b>	<b>IV.8</b>		
Leningen aan kredietinstellingen	IV.8.1	76.351.371	95.872.922
Derivaten	IV.8.2	5.749.929	7.810.313
Overige schulden	IV.8.3	985.613	1.007.445
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>83.086.913</b>	<b>104.690.680</b>
<b>Kortlopende schulden:</b>	<b>IV.9</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	IV.9.1	20.659.582	3.513.615
Schulden aan leveranciers	IV.9.2	2.532.947	2.050.674
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.9.3	1.914.774	2.229.172
Overlopende passiva	IV.9.4	770.713	1.081.130
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>25.878.016</b>	<b>8.874.591</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>496.550.214</b>	<b>519.171.629</b>

## II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

	Ref.	2018 €	2017 €
Huuropbrengsten	V.1	35.413.740	35.543.218
Opbrengsten servicecontracten	V.2	318.905	331.353
Lasten servicecontracten	V.3	-503.671	-539.950
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	V.4	-1.674.935	-2.082.060
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-15.294.241	-14.462.231
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-4.884.199	-5.746.766
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.375.599</b>	<b>13.043.564</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	6.028.451	4.542.861
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-5.053.951	-3.614.934
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-77.532	-63.927
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>896.968</b>	<b>864.000</b>
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.8	-5.275.873	-7.350.082
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	-19.437.663	-13.771.103
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-24.713.536</b>	<b>-21.121.185</b>
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	20.479	8.714
Kosten overige activiteiten	V.11	-28.201	-40.999
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-7.722</b>	<b>-32.285</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>V.12</b>	-1.170.401	-1.137.907
<b>Leefbaarheid</b>	<b>V.13</b>	-665.325	-289.115
		<b>-1.835.726</b>	<b>-1.427.022</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>-12.284.417</b>	<b>-8.672.928</b>
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	V.14	-14.135	-55.107
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	V.15	2.060.384	1.761.634
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	34.636	32.727
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-3.535.667	-3.540.657
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-1.454.782</b>	<b>-1.801.403</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-13.739.199</b>	<b>-10.474.331</b>
Belastingen	V.18	1.906.292	1.409.714
Resultaat deelnemingen	V.19	39.000	39.000
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-11.793.907</b>	<b>-9.025.617</b>



### III. KASSTROOMOVERZICHT *(in duizenden euro's)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren:	35.346	35.456
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.372	33.530
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	49	58
- Intramuraal DAEB	629	622
- Maatschappelijk onroerend goed	1.062	1.037
- Bedrijfsmatig onroerend goed	179	154
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	55	55
Vergoedingen	609	698
Overige bedrijfsontvangsten	355	286
Renteontvangsten	0	2
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>36.310</b>	<b>36.442</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	13	13
Personeelsuitgaven	4.347	4.406
Onderhoudsuitgaven	13.885	10.995
Overige bedrijfsuitgaven	5.958	5.635
Rente-uitgaven	3.809	3.317
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	398	28
Verhuurdersheffing	2.132	3.176
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	155	67
Vennootschapsbelasting	2.825	1.854
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>33.522</b>	<b>29.491</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2.788</b>	<b>6.951</b>
<b>(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.464	3.893
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	1.638	272
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	804	763
	<hr/>	<hr/>
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>5.906</b>	<b>4.928</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	6.366	3.442
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	134	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	249	913
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	32	67

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Sloopuitgaven, woon- en niet woon gelegenheden DAEB	622	0
Investerings overig DAEB	698	480
Externe kosten bij verkoop DAEB	76	134
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	54	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>8.231</b>	<b>5.036</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-2.325</b>	<b>-108</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	1.339	39
<b>KASSTROOM UIT FVA</b>	<b>1.339</b>	<b>39</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	6.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.600	-7.547
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
DAEB-investeringen	-496	-204
	<hr/>	<hr/>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-2.096</b>	<b>-1.751</b>
<b>Wijziging kort geldmutatie</b>	<b>115</b>	<b>89</b>
Mutatie liquide middelen	-179	5.220
Liquide middelen per 1 januari	6.375	1.155
Liquide middelen per 31 december	6.196	6.375

## 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: 21013149. De statutaire vestigingsplaats is Communicatielaan 2 te Terneuzen.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018).

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. De jaarrekening is opgemaakt op 20 mei 2019.

#### **Activiteiten**

Woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Zeeland en heeft haar werkgebied zelf beperkt tot de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

#### **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. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), 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 kapitaalbelangen**

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs:

- Uithof III CV te Utrecht (5,27%). Deze deelneming is in 2018 verkocht.

#### **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 financiële instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies 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.

Voor 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 geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies.

De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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 doorexploteer- 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-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".

#### *Groot onderhoud*

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.

#### *Herwaarderingsreserve*

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 onroerend goed 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 vastgoedbeleggingen 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 2018 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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs 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 marktwaarde 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 huur- en koopprojecten. 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 verkrijgingsprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Het dividend wordt als resultaat aangemerkt en verwerkt onder de financiële baten en lasten.

## **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.

### **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 plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventueel benodigde voorziening voor oninbaarheid.

## **LIQUIDE MIDDELEN**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

## **BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA**

Woongood Zeeuws-Vlaanderen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een 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 waardevermindering 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, 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 Woongood 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 herstructurerings**

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 waarden 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 herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **Pensioenvoorziening**

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

### **Voorziening latente belastingen**

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

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde.

In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende 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.

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. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen de reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste verwerking de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige 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 balansdatum, 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**

Algemeen;

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam zijn bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van financiële instrumenten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zijn het marktrisico, het valutarisico, het prijsrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om deze risico's te beperken luidt als volgt:

#### **Marktrisico**

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

#### **Prijsrisico**

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

#### **Renterisico**

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. 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). Het renterisico wordt beheerst door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden.

#### **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. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien worden voortdurend de vorderingen bewaakt en wordt een strikte aanmaningsprocedure gehanteerd.

#### **Liquiditeitsrisico**

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Op de lopende rekening van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt een minimaal saldo aangehouden welke afhankelijk is van de toekomstige liquiditeitsprognose.

## **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 Woongoed 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 met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (waaronder embedded derivatives), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

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 Woongoed 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.

## **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 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. 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:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Kantoorpand
- Leningen o.g.
- Derivaten

De hogere/lagere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een passieve dan wel actieve belastinglatentie.

## **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 Woongood 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, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

### **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.

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

### **Afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **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.

### **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. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en de daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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, vastgoed verkocht onder voorwaarden 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.

### **Nettoresultaat 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 wijk gebonden 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 wijk gebonden 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.

**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-afrekbare 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.

**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 rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### VASTE ACTIVA

#### IV.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

		<b>31-12-2018</b>		<b>31-12-2017</b>
IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen	€	476.903.092	€	496.885.660
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-	3.746.124	-	3.869.830
IV.1.3 DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	<u>2.009.661</u>	-	<u>1.731.574</u>
	€	<b><u>482.658.877</u></b>	€	<b><u>502.487.064</u></b>

	IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	
	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2017
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b><u>496.885.660</u></b>	<b><u>510.810.137</u></b>	<b><u>3.869.830</u></b>	<b><u>2.006.803</u></b>
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	4.225.396	957.689	0	2.996.109
Investerings	256.655	836.279	0	0
Desinvesteringen	-4.965.659	-3.063.359	-185.004	-17.065
Bijzondere waardeverminderingen*	-947.917	-8.923.957	0	0
Aanpassingen marktwaarde	-18.551.043	-3.731.129	61.298	-1.116.017
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>-19.982.568</u>	<u>-13.924.477</u>	<u>-123.706</u>	<u>1.863.027</u>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b><u>476.903.092</u></b>	<b><u>496.885.660</u></b>	<b><u>3.746.124</u></b>	<b><u>3.869.830</u></b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderingsreserve</b>	<b><u>331.667.492</u></b>	<b><u>350.257.724</u></b>	<b><u>983.922</u></b>	<b><u>923.352</u></b>

\*De bijzondere waardevermindering zit op de afwaardering van de sloopcomplexen: 29 (2017: 337) sloopwoningen in diverse kernen worden gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw (verdunding).

**IV.1.3 DAEB  
vastgoedbeleggingen in  
ontwikkeling bestemd  
voor eigen exploitatie**

**31-12-2018                      31-12-2017**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.731.574</b>	<b>2.399.667</b>
---------------------------------	------------------	------------------

*Mutaties:*

Opleveringen	-4.225.396	-957.689
Investerings	8.097.950	3.155.563
Herclassificatie	0	84.887
Overige mutaties*	-3.594.467	-2.950.854
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>278.087</i>	<i>-668.093</i>

**Boekwaarde per 31 december**

	<b>2.009.661</b>	<b>1.731.574</b>
--	------------------	------------------

*\*Dit betreft:*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Afboeken kosten voortraject	-640.803	-2.260.525
Opboeken grond	917.200	0
Opname voorziening	-3.870.864	-690.329

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>variant</b>
Eengezinswoningen	345.019	362.641	full
Meergezinswoningen	51.788	56.194	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.106	1.975	full
Maatschappelijk onroerend goed	11.340	10.966	full
Parkeren	870	815	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	6.630	8.182	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	62.896	59.982	full
Totaal	480.649	500.755	

**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 doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteer-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>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
<b>woongelegenheden</b>						
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,70%	4,40%	3,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 963	€ 1.020	€ 1.049	€ 1.077	€ 1.104	€ 1.132
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 837	€ 887	€ 911	€ 936	€ 959	€ 983
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 796	€ 843	€ 867	€ 890	€ 913	€ 935
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 935	€ 961	€ 987	€ 1.012	€ 1.037
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 702	€ 722	€ 741	€ 760	€ 779
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 663	€ 702	€ 722	€ 741	€ 760	€ 779
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 436	€ 445	€ 458	€ 470	€ 483	€ 495
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 428	€ 437	€ 449	€ 462	€ 474	€ 486
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 395	€ 403	€ 415	€ 426	€ 438	€ 449
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1573%	0,1573%	0,1573%	0,1573%	0,1573%	0,1573%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	n.v.t.	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	n.v.t.	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	10,84%	10,84%	10,84%	10,84%	10,84%	10,84%
Mutatiekans bij uitponen	11,37%	10,84%	10,84%	10,84%	10,84%	9,78%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet:	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG	€ 5,40	€ 5,72	€ 5,88	€ 6,04	€ 6,19	€ 6,34
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG	€ 6,55	€ 6,94	€ 7,13	€ 7,32	€ 7,51	€ 7,69
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG	€ 9,00	€ 9,53	€ 9,80	€ 10,06	€ 10,31	€ 10,57
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo- MOG	€ 10,80	€ 11,44	€ 11,76	€ 12,07	€ 12,38	€ 12,69
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)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%
<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 50	€ 53	€ 54	€ 56	€ 57	€ 59
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 166	€ 176	€ 181	€ 186	€ 190	€ 195
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29	€ 30
Beheerkosten – garagebox	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet:	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo	€ 8,60	€ 9,11	€ 9,36	€ 9,62	€ 9,86	€ 10,10
Mutatieonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo	€ 10,80	€ 11,44	€ 11,76	€ 12,07	€ 12,38	€ 12,69
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)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet:	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%	9,15%

### **Inschakeling taxateur**

In 2018 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd vanwege de overgang naar een nieuwe, ook onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Vanaf 2019 wordt weer elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw 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 de full versie van het Handboek toegepast. Dit is wettelijk verplicht omdat Zeeuws-Vlaanderen een krimpgebied is. 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 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**

Deze vrijheidsgraad is toegepast op basis van de werkelijke mutatiegraden.

### **Onderhoud**

Deze vrijheidsgraad is toegepast door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De onderhoudskosten zijn door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aangeleverd.

### **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:

Positieve afwijkingen:

<b>Parameters</b>	<b>Gehanteerd in marktwaarde</b>	<b>Stel mogelijke afwijking</b>	<b>Effect op marktwaarde 1)</b>	<b>In % van de marktwaarde</b>
Opslag risicovrije rentevoet	Prognose handboek	+1%	- € 31,7 miljoen	- 6,7 %
Mutatiekansen	Normberekening handboek	+1%	€ 5,1 miljoen	1,1 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	Prognose handboek	+1%	€ 17,3 miljoen	3,7 %
Leegwaarde-ontwikkeling	Norm handboek	+1%	€ 13,8 miljoen	2,9 %

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Opslag risicovrije rentevoet	Prognose handboek	-1%	€ 35,8 miljoen	7,6 %
Mutatiekansen	Normberekening handboek	-1%	- € 5,5 miljoen	- 1,2 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	Prognose handboek	-1%	- € 15,3 miljoen	- 3,2 %
Leegwaarde-ontwikkeling	Norm handboek	-1%	- € 12,5 miljoen	- 2,6 %

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

## BELEIDSWAARDE-INFORMATIE

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70 % van de maximaal redelijke huur, (rekening houdend met passend toewijzen).
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. kosten werkapparaat toerekenbaar aan onderhoud
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.



De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<b>Ultimo 2018</b>
Streefhuur van 70 % van de maximaal redelijke huur	€ 524
Onderhoudsnorm	€ 1.622
Beheerlasten	€ 692
Verhuurderheffing	€ 594
Discontovoet	8%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds-lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse**

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2018</b>
Disconteringsvoet	8 %
Streefhuur per maand	€ 524 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.314 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 19,3 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18,5 mln. Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 17 mln. lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

## Toelichting bij activa in exploitatie of eigen vermogen: beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

### Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000,-	X € 1.000,-
<b>Marktwaarde verhuurde staat*</b>	€ 472.525	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 99.807-	
Betaalbaarheid (huren)	€ 31.189-	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 33.598-	
Beheer (beheerkosten)	€ 2.407-	
Subtotaal	€ 167.001-	
<b>Beleidswaarde*</b>		€ 305.524

\* Dit bedrag is exclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 8,1 mln.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 332,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 351,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 167 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### 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 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:

	31-12-2018		31-12-2017	
<b>Stand per 1 januari:</b>				
Aanschafwaarde	€	7.828.123	€	7.386.201
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-	<u>-4.367.648</u>	-	<u>-3.785.896</u>
Boekwaarde	€	3.460.475	€	3.600.305
 <i>Mutaties:</i>				
Investerings	€	760.721	€	441.922
Afschrijvingen	-	<u>-618.615</u>	-	<u>-581.752</u>
Totaal van de mutaties	€	142.106	€	-139.830
 <b>Stand 31 december:</b>				
Aanschafwaarde	€	8.588.844	€	7.828.123
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-	<u>-4.986.263</u>	-	<u>-4.367.648</u>
<b>Boekwaarde</b>	<b>€</b>	<b><u>3.602.581</u></b>	<b>€</b>	<b><u>3.460.475</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

### 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

### IV.2.2 Deelnemingen

CV Uithof III	€	<u>0</u>	€	<u>1.300.000</u>
	<b>€</b>	<b><u>0</u></b>	<b>€</b>	<b><u>1.300.000</u></b>

CV Uithof III is gevestigd te Utrecht en het kapitaaldeel in CV Uithof III was op 1 januari 2018 5,27 %. CV Uithof III heeft besloten alle certificaten terug te kopen van de participanten. Eind 2018 is deze verkoop afgerond. De opbrengst was gelijk aan de boekwaarde (€1.300.000).

## VLOTTENDE ACTIVA

### IV.3 VOORRADEN

#### IV.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Het verloop van de voorraad bestemd voor verkoop is als volgt:

	31-12-2018		31-12-2017	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	5.035.478	€	5.638.569
Bij: Investering	-	30.120	-	147.800
Bij: Geactiveerde kosten	-	108.559	-	15.720
Bij: Overheveling van grond	-	503.960	-	0
Af: Afwaardering	-	-14.135	-	-55.107
Af: Afboeking	-	-147.940	-	-626.617
Af: Desinvestering	-	-2.336.145	-	-84.887
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b><u>3.179.897</u></b>	<b>€</b>	<b><u>5.035.478</u></b>

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€	294.135	€	1.000.752
Gemeente Terneuzen	-	2.518.489	-	2.211.872
Gemeente Sluis	-	190.182	-	301.567
	€	<u>3.002.806</u>	€	<u>3.514.191</u>

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Gemeente Terneuzen	€	177.091	€	1.521.287
	€	<u>3.179.897</u>	€	<u>5.035.478</u>

#### IV.3.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€	<u>128.675</u>	€	<u>110.569</u>
--------------------	---	----------------	---	----------------

<b>Totaal voorraden</b>	<b>€</b>	<b><u>3.308.572</u></b>	<b>€</b>	<b><u>5.146.047</u></b>
-------------------------	----------	-------------------------	----------	-------------------------

31-12-2018

31-12-2017

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

1. Huidige bewoners	€	122.430	€	161.253
2. Vertrokken bewoners	-	<u>531.654</u>	-	<u>631.607</u>
	€	654.084	€	792.860
Af: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren	-	<u>-525.000</u>	-	<u>-650.000</u>
	<b>€</b>	<b><u>129.084</u></b>	<b>€</b>	<b><u>142.860</u></b>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten 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	€	<u>55.515</u>	€	<u>112.565</u>
	<b>€</b>	<b><u>55.515</u></b>	<b>€</b>	<b><u>112.565</u></b>

**IV.4.3 Overlopende activa**

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	437.060	€	106.234
Vooruit betaalde bedragen	-	52.266	-	0
Afrekeningen inz. L&D	-	67.980	-	0
Diverse depotbedragen	-	2.809	-	2.809
Niet-ervallen rente	-	<u>39.000</u>	-	<u>39.000</u>
	<b>€</b>	<b><u>599.115</u></b>	<b>€</b>	<b><u>148.043</u></b>

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	€	1.448	€	1.825
Rekening-courant BNG	-	1.591.527	-	936.510
Rekening-courant Rabobank	-	269.768	-	27.732
Spaarrekening Rabobank	-	2.750.000	-	4.151.739
Rekening-courant ABNAMRO	-	1.583.727	-	1.256.769
	<b>€</b>	<b><u>6.196.470</u></b>	<b>€</b>	<b><u>6.374.575</u></b>

## PASSIVA

### IV.6 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2018	31-12-2017
<b>IV.6.1 Herwaarderingsreserve</b>	<b>€ <u>332.651.414</u></b>	<b>€ <u>351.181.076</u></b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Totaal
<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><u>350.257.724</u></b>	<b><u>923.352</u></b>	<b><u>351.181.076</u></b>
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	<b>350.257.724</b>	<b>923.352</b>	<b>351.181.076</b>
Desinvesteringen	-4.255.330	-5.091	-4.260.421
Mutatie herwaardering	-14.334.902	65.661	-14.269.241
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b><u>331.667.492</u></b>	<b><u>983.922</u></b>	<b><u>332.651.414</u></b>

\*Betreft negatieve herwaarderingsreserves welke in 2017 niet zijn meegenomen.

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten na afschrijving.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

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

<b>IV.6.2 Overige reserves</b>	<b>€ <u>62.649.256</u></b>	<b>€ <u>53.145.211</u></b>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>Stand per 1 januari</b>	€ 53.145.211	€ 50.359.133
Herclassificatie	-	-19.065.316
Resultaat voorgaand jaar	-	9.954.812
Realisatie herwaarderingsreserve	-	11.896.582
<b>Stand per 31 december</b>	<b>€ <u>62.649.256</u></b>	<b>€ <u>53.145.211</u></b>

<b>IV. 6.3 Resultaat boekjaar</b>	<b>€ <u>-11.793.907</u></b>	<b>€ <u>-9.025.617</u></b>
-----------------------------------	-----------------------------	----------------------------

## Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2018 ad. € 11.793.907 als volgt te bestemmen.

Het negatieve gerealiseerde resultaat ad. € 11.793.907 over het boekjaar 2018 in mindering te brengen op de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## IV.7 VOORZIENINGEN

### IV.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de bruto-voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	31-12-2018		31-12-2017	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	4.865.204	€	605.748
Dotatie (saldo)	-	2.595.800	-	4.307.204
Afgewikkelde projecten	-	-1.142.576	-	-47.748
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>6.318.428</b>	<b>€</b>	<b>4.865.204</b>

Het verloop van de netto-voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	31-12-2018		31-12-2017	
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	€	4.051.466	€	482.339
Dotatie (saldo)	-	2.013.102	-	4.307.204
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-4.430.742	-	-738.077
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>€</b>	<b>1.633.826</b>	<b>€</b>	<b>4.051.466</b>

Specificatie voorzieningen per project:

	2018		2017	
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Axel Fase 1	0	0	584.576	582.698
Axel fase 2	511.504	373.958	511.504	511.504
Breskens Fase 1	1.303.296	0	1.303.296	1.303.296
Breskens Fase 2	2.041.200	1.091.617	0	0
Kloosterzande Antonius	0	0	558.000	0
Sint Jansteen Van Hovestraat	1.907.828	0	1.907.828	1.653.968
Westdorpe Lindenlaan	554.600	168.251	0	0
	<b>6.318.428</b>	<b>1.633.826</b>	<b>4.865.204</b>	<b>4.051.466</b>

De voorziening onrendabele investeringen (bruto en netto) heeft een looptijd korter dan 1 jaar.

## IV.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

### Stand latente belastingverplichtingen en –vorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingverplichtingen en – vorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten en –baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst- en Verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
<i>Latente belastingverplichtingen</i>				
Vastgoed in exploitatie	4.145.992	8.397.831	4.251.839	3.914.992
Kantoorpand	105.734	143.992	38.258	2.174
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	- 250.143	- 335.023	- 84.880	- 11.158
Voorraad grond	-378.152	0	378.152	0
Derivaten	- 1.178.735	- 1.952.578	- 773.843	- 337.394
	<b><u>2.444.696</u></b>	<b><u>6.254.222</u></b>	<b><u>3.809.526</u></b>	<b><u>3.568.614</u></b>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen en -vorderingen 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 2018 €480,6 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 464,1 miljoen. Ultimo 2017 is dit € 500,8 respectievelijk € 467,1 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 2018 € 2 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 1,5 miljoen. Ultimo 2017 is dit € 2,1 miljoen, respectievelijk € 1,5 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 de toekomst tot een fiscaal lager resultaat dan commercieel. De latentie is tegen nominale waarde opgenomen.

#### *Voorraad grond*

In de jaarrekening is voor de voorraad grond een latente belastingvordering opgenomen. De commerciële waarde ervan per ultimo 2018 bedraagt € 2,6 miljoen, de fiscale boekwaarde € 4.5 mln. De latentie is tegen nominale waarde opgenomen.

#### *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 latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen nominale waarde verantwoord.



De voorziening latente belastingverplichtingen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar. Dit geldt voor alle onderdelen van de voorziening.

## IV.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

### IV.8.1 Leningen aan Kredietinstellingen

	31-12-2018		31-12-2017	
Onder overheidsgarantie < 5 jaar	€	18.006.175	€	18.153.688
Onder overheidsgarantie > 5 jaar	-	77.866.749	-	79.675.829
Totaal leningen onder overheidsgarantie	€	95.872.924	€	97.829.517

#### Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,72 % (in 2017: 3,55 %).

#### Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	95.872.922	€	91.829.517
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	0	-	6.000.000
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	-	1.956.595	-	7.891.382
	€	97.829.517	€	105.720.899
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	-1.956.593	-	-7.891.382
Schuldrestant per 31 december	€	95.872.924	€	97.829.517
Aflossingen in volgend boekjaar	-	-19.521.553	-	-1.956.595
Totaal langlopende leningen	€	<b>76.351.371</b>	€	<b>95.872.922</b>

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 126,3 miljoen (2017 € 129,4 miljoen). Voor de berekening van de reële waarde is uitgegaan van de Euro 3-maands swap-rente en de Euro 10-jaars swap-rente, beide bijgehouden door European Money Markets Institute (EMMI).

#### Zekerheden

Ter financiering van nieuwbouwcomplexen zijn kapitaalmarktleningen aangetrokken met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 87,4 miljoen (2017 € 89 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	Storingsdatum	Afl. Datum	Rente	Rente 2	Marktwaarde 31-12-2018	Marktwaarde 31-12-2017
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	€ 2.155.928	€ 2.004.556
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	€ 0	€ 2.475.573
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	€ 3.594.001	€ 3.330.184
<b>TOTAAL</b>						<b>€ 5.749.929</b>	<b>€ 7.810.313</b>

	<b>31-12-2018</b>	<b>31-12-2017</b>
<b>IV.8.3 Overige schulden</b>		
a. Waarborgsommen	€ 775.702	€ 782.478
b. Rente waarborgsommen	<u>209.911</u>	<u>224.967</u>
	<b>€ <u>985.613</u></b>	<b>€ <u>1.007.445</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

	31-12-2018		31-12-2017
<b>IV.9.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>			
Niet-ervallen rente	€ 1.138.029	€	1.417.336
Jaarlijkse aflossing	-	-	2.096.279
Aflossing eindelooptijd leningen	-	-	0
	<b>€ 20.659.582</b>	€	<b>3.513.615</b>
<b>IV.9.2 Schulden aan Leveranciers</b>			
Diverse crediteuren	€ 1.497.067	€	1.875.533
Crediteuren nieuwbouw	-	-	175.141
	<b>€ 2.532.947</b>	€	<b>2.050.674</b>
<b>IV.9.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>			
Af te dragen omzetbelasting	€ 1.415.227	€	821.527
Te betalen vennootschapsbelasting	-	-	1.210.168
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioen	-	-	197.477
	<b>€ 1.914.774</b>	€	<b>2.229.172</b>
<p>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.</p>			
<b>IV.9.4 Overlopende passiva</b>			
Vooruit ontvangen bedragen	€ 440.243	€	468.306
Afrekening inzake leveringen en diensten	-	-	21.790
Diverse kruisposten	-	-	591.034
	<b>€ 770.713</b>	€	<b>1.081.130</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 % (2017: 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 2018 heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen een aangegane obligoverplichting van € 3,4 miljoen (2017: € 3,4 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

Over 2018 was € 365.000 aan saneringsheffing verschuldigd. De meerjarenbegroting van de Aw. (de jaren 2019 en verder) is door de minister nog niet vastgesteld. Vooralnog verdient het aanbeveling om voor de volgende jaren rekening te houden met de kosten Aw. van circa € 15 miljoen op jaarbasis. Dat betekent voor 2019 een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000,- WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom.

2019: € 360.000

2020: € 375.000

2021: € 400.000

2022: € 420.000

2023: € 445.000

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 2019	€ 19.000
Front Office Breskens	2010 tot en met 2024	€ 28.700
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2023	€ 10.900
<b>TOTAAL</b>		<b>€ 58.600</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 en voor groot en planmatig onderhoud tot een bedrag van € 7,7 mln. (2017: € 5,8 mln.)

De verdeling van deze verplichtingen over looptijden is als volgt weer te geven:

- korter dan 1 jaar: € 83.000
- van 1 tot 5 jaren: € 7.617.000
- langer dan 5 jaren: € 0

## TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

	2018		2017	
<b>V.1 Huuropbrengsten</b>				
<b>Te ontvangen netto-huur</b>				
Woningen en woongebouwen DAEB	€	35.880.713	€	35.809.012
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	-	54.241	-	58.364
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	-	1.084.373	-	1.113.207
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	-	<u>228.804</u>	-	<u>243.414</u>
	€	<u>37.248.131</u>	€	<u>37.223.997</u>
<b>Huurderving</b>				
Huurderving wegens leegstand	€	-1.810.802	€	-1.621.362
Huurderving wegens oninbaarheid	-	<u>-23.589</u>	-	<u>-59.417</u>
	€	<u>1.834.391</u>	€	<u>-1.680.779</u>
<b>TOTAAL</b>	<b>€</b>	<b><u>35.413.740</u></b>	<b>€</b>	<b><u>35.543.218</u></b>

Per 1 juli 2018 zijn de huurprijzen met 1,4 % verhoogd (2017: 0,3 %). Met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2018 en 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

### V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€	336.671	€	346.868
Vergoedingsderving	-	<u>-17.766</u>	-	<u>-15.515</u>
	€	<u><b>318.905</b></u>	€	<u><b>331.353</b></u>

### V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€	-307.887	€	-331.513
Toegerekende organisatiekosten	-	<u>-195.784</u>	-	<u>-208.437</u>
	€	<u><b>-503.671</b></u>	€	<u><b>-539.950</b></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen 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	€	-1.703.476	€	-2.062.482
Overig	-	<u>28.541</u>	-	<u>-19.578</u>
	€	<u><b>-1.674.935</b></u>	€	<u><b>-2.082.060</b></u>

## Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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/m2 et cetera.

	2018		2017	
<b>Toerekening organisatiekosten</b>				
Lonen en salarissen	€	4.348.619	€	4.408.627
Uitzendkrachten	-	447.104	-	280.719
Overige personeelskosten	-	313.515	-	303.846
Huisvestingskosten	-	225.461	-	283.456
Advieskosten	-	243.438	-	222.676
Controlekosten	-	133.639	-	97.780
Transportkosten	-	112.680	-	108.472
ICT-kosten	-	475.989	-	454.495
Afschrijvingskosten	-	618.615	-	581.752
Overige toe te rekenen kosten	-	517.577	-	516.354
Toe te rekenen organisatiekosten	€	7.436.637	€	7.258.177
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	195.784	€	208.437
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	1.703.476	-	2.062.482
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.907.804	-	2.938.493
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	77.532	-	63.927
- Overige organisatiekosten	-	1.170.401	-	1.137.907
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	716.315	-	557.816
- Leefbaarheid	-	665.325	-	289.115
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	7.436.637	€	7.258.177

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2017: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2017: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	3%	3%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	23%	28%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	39%	40%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
- Overige organisatiekosten	16%	16%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9%	8%
- Leefbaarheid	9%	4%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

## Lonen en salarissen

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

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
Salarissen	€	3.169.062	€	3.396.054
Sociale lasten	-	532.260	-	531.916
Pensioenen	-	444.217	-	480.657
Overige personeelskosten	-	<u>757.890</u>	-	<u>601.531</u>
	€	4.903.429	€	5.010.158

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2018 gemiddeld 63,28 werknemers op fulltime basis in dienst (2017: 65,08). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	<b>FTE</b>	<b>FTE</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	4,40	4,71
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	1,00	1,00
Sociaal Beheer	4,75	5,58
Verhuur en informatie	6,13	5,89
Financiële administratie en facilitair	8,67	9,00
Huurincasso	3,50	3,50
Onderhoudsadministratie	4,32	3,40
ICT	2,00	2,00
Bedrijfsbureau	3,68	4,80
Werkvoorbereiding	11,13	11,00
Technisch Toezicht	10,00	10,00
Projecten	1,00	1,50
<b>Gemiddelde</b>	<b>63,28</b>	<b>65,08</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 opbouw van het ouderdomspensioen is voor 2018 vastgesteld op 1,875 % van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deelfactor. Voor het partnerpensioen is dit 1,313%. 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 2018 115,9 % (31-12-2017: 113,4 %). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de vereiste dekking die voorgeschreven is door De Nederlandsche 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 125,5% (€ 125,5 in kas voor € 100 huidige en toekomstige pensioenbetalingen).

### Accountantskosten Ernst & Young Accountants LLP

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

		<b>2018</b>		<b>2017</b>
Controle van de jaarrekening en DVI	€	133.639	€	97.780
Overige advisering	-	<u>6.607</u>	-	<u>31.678</u>
	€	140.246	€	129.458

### V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

a. Dagelijks- en kort cyclisch onderhoud	€	-4.036.306	€	-3.421.635
b. Lasten lang cyclisch onderhoud	-	-2.861.381	-	-2.997.649
c. Lasten strategisch voorraadbeheer	-	-5.488.751	-	-5.104.454
Toegerekende organisatiekosten	-	<u>-2.907.803</u>	-	<u>-2.938.493</u>
	€	<u><b>-15.294.241</b></u>	€	<u><b>-14.462.231</b></u>

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

Klachtenonderhoud	€	-1.589.448	€	-1.204.165
Buitenschilderwerk	-	-1.126.699	-	-885.366
Onderhoud centrale verwarming	-	-633.777	-	-623.018
Onderhoud lift	-	-48.754	-	-48.028
Overige contracten	-	-191.065	-	-226.028
Mutatieonderhoud	-	-435.601	-	-424.270
Planmatig onderhoud	-	-10.383	-	-9.527
Onderhoud garages	-	<u>-579</u>	-	<u>-1.233</u>
	€	<u><b>-4.036.306</b></u>	€	<u><b>-3.421.635</b></u>

#### b. Specificatie lang cyclisch onderhoud

Klachtenonderhoud	€	-218.818	€	-137.095
Vervangen cv ketels/onderhoud	-	-650.883	-	-384.552
Planmatig onderhoud	-	<u>-1.991.680</u>	-	<u>-2.476.002</u>
	€	<u><b>-2.861.381</b></u>	€	<u><b>2.997.649</b></u>

#### c. Specificatie strategisch voorraadbeheer

Strategisch voorraadbeheer	€	-3.463.821	€	-3.501.027
Extra duurzaamheidsmaatregelen	-	<u>-2.024.930</u>	-	<u>-1.603.427</u>
	€	<u><b>-5.488.751</b></u>	€	<u><b>-5.104.454</b></u>

		2018		2017
<b>V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>				
Belastingen exploitatie	€	-1.487.622	€	-1.465.701
Verzekeringen	-	-262.724	-	-232.060
Verhuurderheffing	-	-2.132.160	-	-3.176.069
AW-heffing	-	-33.844	-	-28.024
Saneringsheffing	-	-365.065	-	0
Tuinonderhoud leegstaande woningen	-	-151.663	-	-125.743
Kosten Delta leegstaande woningen	-	-130.947	-	-126.549
Contributie AEDES	-	-42.087	-	-48.070
Kosten complexen overige gebouwen met algemeen gedeelte	-	-78.092	-	-221.050
Kosten complexen overige gebouwen	-	-11.835	-	-3.856
Kosten L&D niet af te rekenen	-	0	-	-43.642
Kosten VVE niet direct door te rekenen aan huurwoningen	-	-55.497	-	-31.278
Kosten MFC de Statie	-	0	-	-184.191
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-132.663	-	-60.533
	<b>€</b>	<b>-4.884.199</b>	<b>€</b>	<b>-5.746.766</b>

#### V.7 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	€	6.028.451	€	4.542.861
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-77.532	-	-63.927
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-5.053.951	-	-3.614.934
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>896.968</b>	<b>€</b>	<b>864.000</b>

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

##### Verkoop woningen en niet-woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	3.514.126	€	3.825.701
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-54.558	-	-42.574
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-2.717.806	-	-3.080.424
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>741.762</b>	<b>€</b>	<b>702.703</b>

De verkoopopbrengst betreft 34 verkochte huurwoningen (2017: 40 woningen), 1 overige niet-woongelegenheid, 0 verkochte garages (2017: 2 garages) en 4 woningen uit voorraad (2017: 1 woning). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,9 miljoen.

	2018		2017	
<i>Verkoop uit voorraad</i>				
Verkoopopbrengst	€	2.514.325	€	717.160
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-22.974	-	-21.353
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-2.336.145	-	-534.510
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>155.206</u>	€	<u>161.297</u>

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

### V.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-2.432.857	€	0
Opboeken grond	-	1.421.160	-	0
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-84.571	-	-272.285
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-2.010.066	-	-2.260.525
Toegerekende organisatiekosten	-	-716.315	-	-557.816
Terugboeken ORT	-	1.142.576	-	47.748
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-2.595.800	-	-4.307.204
	€	<u>-5.275.873</u>	€	<u>-7.350.082</u>

### V.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie*	€	-18.551.044	€	-3.731.129
Bijzondere waardeverminderingen**	-	-947.917	-	-8.923.957
Waardeveranderingen NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-	61.298	-	-1.116.017
	€	<u>-19.437.663</u>	€	<u>-13.771.103</u>

\*Dit jaar heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een andere taxateur ingeschakeld. Als gevolg van nieuwe inzichten op de woningmarkt in 2018 in Zeeuws-Vlaanderen zijn nieuwe waarderingen tot stand gekomen, waardoor in een stijgende markt de marktwaarde in 2018 afneemt.

\*\* De bijzondere waardevermindering zit op de afwaardering van de sloopcomplexen: 29 (2017: 337) sloopwoningen in diverse kernen worden gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw (verdunding).

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

### V.10 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten	€	20.479	€	8.714
	€	<u>20.479</u>	€	<u>8.714</u>

### V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-28.201	€	-40.999
	€	<u>-28.201</u>	€	<u>-40.999</u>

	2018		2017	
<b>V.12 Toegerekende organisatiekosten</b>				
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€	-23.477	€	-22.890
- Treasury	-	-11.084	-	-11.185
- Personeel en Organisatie	-	-460.036	-	-466.944
- Jaarverslaglegging	-	-293.850	-	-252.697
- Personeelsvereniging	-	-5.895	-	-6.430
- Governance	-	-376.059	-	-377.761
	<b>€</b>	<b>-1.170.401</b>	<b>€</b>	<b>-1.137.907</b>

<b>V.13 Leefbaarheid</b>				
Kosten leefbaarheid	€	-665.325	€	-289.115
	<b>€</b>	<b>-665.325</b>	<b>€</b>	<b>-289.115</b>

<b>V.14 Bijzondere waardevermindering vlottende activa</b>				
Voorraad grond	€	-14.135	€	-55.107
	<b>€</b>	<b>-14.135</b>	<b>€</b>	<b>-55.107</b>

<b>V.15 Waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten</b>				
Embedded derivaten	€	2.060.384	€	1.349.575
Deelneming Uithof III	-	0	-	412.059
	<b>€</b>	<b>2.060.384</b>	<b>€</b>	<b>1.761.634</b>

<b>V.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>				
Rente op liquide middelen	€	49	€	0
Overige ontvangen rente	-	34.587	-	32.727
	<b>€</b>	<b>34.636</b>	<b>€</b>	<b>32.727</b>

#### Overige ontvangen rente

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

<b>V.17 Andere Rentelasten en soortgelijke kosten</b>				
Rente leningen onder overheidsgarantie	€	-3.444.263	€	-3.526.903
Rente waarborgsommen	-	-1.677	-	-1.753
Overige betaalde rente	-	-89.727	-	-12.001
	<b>€</b>	<b>-3.535.667</b>	<b>€</b>	<b>-3.540.657</b>

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,72 % (in 2017: 3,55 %).

#### Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0,18 % rente vergoed (0,18% in 2017). Deze rente is een gemiddelde van de maand depositorente en de rente van een dagelijks opvraagbare spaarrekening.

## BELASTINGEN

### V.18 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:

		2018		2017
Acute belastingen	€	-2.024.839	€	-2.042.053
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	121.605	-	-116.847
Mutatie latente belastingen	-	<u>3.809.526</u>	-	<u>3.568.614</u>
	€	<u><b>1.906.292</b></u>	€	<u><b>1.409.714</b></u>

#### De acute belastinglast over 2018 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€	-13.739.199
Resultaat deelnemingen	-	39.000
	€	<u>-13.700.199</u>

Vershil verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop	€	-197.696
Vershil bijzondere waardevermindering vlottende activa	-	57.147
Tijdelijk verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-	19.437.663
Tijdelijk verschil waardeverandering materiële vaste activa	-	3.873.027
Waardeveranderingen financiële activa	-	-2.060.384
Beperkt aftrekbare kosten	-	12.703
Saneringsheffing	-	365.065
Vershil onderhoudslasten	-	1.922.598
Vershil afschrijvingen	-	-655.336
Vershil rentelasten	-	-98.507
Dotatie herinvesteringsreserve	-	<u>-816.726</u>
Totaal verschillen	€	<u>21.839.554</u>
Belastbaar resultaat 2018	€	8.139.355

#### Verschuldigde vennootschapsbelasting 2018

€ 0 - € 200.000	20%	40.000
€ 200.000 en meerdere	25%	1.984.839
<b>Acute belastinglast</b>		€ <b>2.024.839</b>
Reeds opgelegd		€ 1.736.413
Schuld VPB in jaarrekening		€ 288.426

Woongod Zeeuws-Vlaanderen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 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 % (2017: 25,0 %). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 13,9 % (2017 13,5 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

<b>Effectieve belastingdruk</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	-25,00%	-25,00%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,02%	0,02%
Niet aftrekbare kosten (saneringsheffing)	0,67%	0,00%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-0,89%	1,12%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	14,07%	10,40%
Impact tariefwijziging op latenties	-2,77%	0,00%
<b>Totale belastingbate</b>	<b>-13,91%</b>	<b>-13,50%</b>

## DEELNEMINGEN

	2018	2017
<b>V.19 Resultaat deelnemingen</b>		
CV Uithof III	€ <u>39.000</u>	€ <u>39.000</u>

### WNT-VERANTWOORDING 2018

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 Woongood Zeeuw-Vlaanderen van toepassing zijnde regelgeving:  
het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen is € 156.000. 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 in 2018 in totaal € 65.500. De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de Honoreringscode Commissarissen van de VTW. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(-en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

### Bezoldiging topfunctionarissen

*Leidinggevende topfunctionarissen*

<i>bedragen x € 1</i>	R.J.A. van Dijk 2018	R.J.A. van Dijk 2017
<b>Funcie(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 18 maanden werkzaam?	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning	135.196	130.040
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.618	20.214
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>155.814</b>	<b>150.254</b>
Toepasselijk VTW- en WNT-maximum	156.000	151.000

Toezichthoudende topfunctionarissen:

<i>bedragen x € 1</i>	<b>E. van Lith 2018</b>	<b>E. van Lith 2017</b>	<b>C. v.d. Weijden 2018</b>	<b>C. v.d. Weijden 2017</b>
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur functievervulling	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	17.900	11.525	11.900	11.525
Beloning na restitutie 2016	-	8.033	-	11.525
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>17.900</b>	<b>11.525</b>	<b>11.900</b>	<b>11.525</b>
Toepasselijk VTW-maximum	18.000	11.625	12.000	11.625
Toepasselijk WNT-maximum	23.400	15.100	15.600	15.100

<i>bedragen x € 1</i>	<b>N. Elfrink-Bliek 2018</b>	<b>N. Elfrink-Bliek 2017</b>	<b>J. Bracke 2018</b>	<b>A. Rinkhoud 2018</b>
<b>Functie(s)</b>	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	11.900	11.525	11.900	11.900
Beloning na restitutie 2016	-	8.033	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>11.900</b>	<b>11.525</b>	<b>11.900</b>	<b>11.900</b>
Toepasselijk VTW-maximum	12.000	11.625	12.000	12.000
Toepasselijk WNT-maximum	15.600	15.100	15.600	15.600

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.



## AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen onderscheid aangebracht tussen de diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woongood Zeeuws-Vlaanderen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur van commercieel vastgoed.

### Toelichting gehanteerde grondslagen voor de splitsing

Afhankelijk van de aard van de post wordt deze geclassificeerd als DAEB, niet-DAEB of gesplitst op basis van een verdeelsleutel (1% niet-DAEB, 99% DAEB).

Hieronder is per individuele post de classificatie toegelicht:

<b>Post</b>	<b>Toelichting op classificatie</b>
Vastgoedbeleggingen	Conform de enkelvoudige balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor wordt als DAEB geclassificeerd, bedrijfsmiddelen worden als DAEB geclassificeerd
Latente belastingvordering	Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten
Huurdebiteuren	Gesplitst op basis van individuele beoordeling v.d. posten
Overige vorderingen	Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten
Overlopende activa	Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten
Liquide middelen	Splitsing op basis van kasstroomoverzicht. De niet-DAEB kasstroom is benut voor aflossing van de interne lening
Herwaarderingsreserve	Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening
Voorziening latente belastingverplichtingen	Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten
Voorziening onrendabele investeringen	Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten
Schulden aan leveranciers	Gedeeltelijk gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten, gedeeltelijk op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie (1% niet-DAEB; 99% DAEB)
Leningen aan kredietinstellingen	Op basis van volledige borging door het WSW en de gemeente als DAEB geclassificeerd
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Gedeeltelijk gesplitst conform individuele beoordeling van de posten, gedeeltelijk op basis van verhouding marktwaarde activa in exploitatie
Overige schulden	Gesplitst op basis van de individuele beoordeling van de posten
Overlopende passiva	Gesplitst op basis van de individuele beoordeling van de posten
Huuropbrengsten en onderhoudskosten	Gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed

Overige opbrengsten en kosten	Gesplitst op basis van een verdeelsleutel (1% niet-DAEB; 99% DAEB)
Gescheiden kasstroomoverzichten	Gesplitst op basis van een identieke benadering als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen

**Balans DAEB tak per 31 december 2018**

<b>ACTIVA</b>	<b>31 december 2018</b>
	€
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
DAEB vastgoedbeleggingen	476.903.092
DAEB vastgoedbeleggingen in ontw. bestemd voor eigen exploitatie	2.009.661
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>478.912.753</b>
<b>Materiële vaste activa:</b>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.602.581
<b>Totaal materieel vaste activa</b>	<b>3.602.581</b>
<b>Financiële vaste activa:</b>	
Interne lening	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	7.926.765
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>7.926.765</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>490.442.099</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>Voorraden:</b>	
Overige voorraden	128.523
<b>Totaal voorraden</b>	<b>128.523</b>
<b>Vorderingen:</b>	
Huurdebiteuren	128.001
Overige vorderingen	55.515
Overlopende activa	119.835
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>303.351</b>
<b>Liquide middelen:</b>	<b>6.196.470</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>6.628.344</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>497.070.443</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31 december 2018</b>
	€
<b>Eigen vermogen</b>	
Herwaarderingsreserve	332.651.414
Overige reserve	62.649.256
Resultaat boekjaar	-11.793.907
	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>383.506.763</b>
<b>Voorzieningen</b>	
Voorziening onrendabele investeringen	1.633.826
Voorziening latente belastingverplichting	3.118.268
	<hr/>
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>4.752.094</b>
<b>Langlopende schulden:</b>	
Leningen aan kredietinstellingen	76.351.371
Derivaten	5.749.929
Overige schulden	979.099
	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>83.080.399</b>
<b>Kortlopende schulden:</b>	
Schulden aan kredietinstellingen	20.659.582
Schulden aan leveranciers	2.523.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.806.682
Overlopende passiva	741.591
	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>25.731.187</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>497.070.443</b>

**FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING DAEB tak**

	€	€
Huuropbrengsten	35.136.611	
Opbrengsten servicecontracten	318.278	
Lasten servicecontracten	-501.695	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.656.257	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.245.117	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.852.906	
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.198.914</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.293.435	
Toegerekende organisatiekosten	-54.012	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.532.802	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>706.621</b>
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-5.776.454	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.498.961	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-25.275.415</b>
Opbrengsten overige activiteiten	19.210	
Kosten overige activiteiten	-8.288	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>10.922</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	-1.158.697	
<b>Leefbaarheid</b>	-665.325	
		<b>-1.824.022</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>-13.182.980</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.060.384	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34.636	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.535.667	
Rentebaten interne lening	57.985	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-1.382.662</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-14.565.642</b>
Belastingen		1.559.715
Resultaat niet-DAEB tak		1.212.020
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-11.793.907</b>

**Kasstroomoverzicht DAEB tak 2018**

(x € 1.000)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren:	35.063	35.188
-Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.372	33.529
-Intramuraal DAEB	629	622
-Maatschappelijk onroerend goed	1.062	1.037
Vergoedingen	605	691
Overige bedrijfsontvangsten	348	286
Renteontvangsten:	58	81
-Renteontvangsten (excl. Interne lening)	0	2
-Renteontvangsten interne lening	58	79
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>36.074</b>	<b>36.246</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	13	13
Personeelsuitgaven	4.304	4.362
Onderhoudsuitgaven	13.856	10.989
Overige bedrijfsuitgaven	5.818	5.571
Rente-uitgaven	3.809	3.317
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	399	28
Verhuurdersheffing	2.131	3.176
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	155	67
Vennootschapsbelasting	2.825	1.854
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>33.310</b>	<b>29.377</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>2.764</b>	<b>6.869</b>
<b>(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.464	3.687
	<hr/>	<hr/>
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>3.464</b>	<b>3.687</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	6.351	3.314
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	249	913
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	622	0
Investerings overig DAEB	698	480
Externe kosten bij verkoop DAEB	76	126
	<hr/>	<hr/>
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>7.996</b>	<b>4.833</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-4.532</b>	<b>-1.146</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>FVA</b>		
Dividend vanuit niet-DAEB	417	0
Ontvangsten verbindingen	<u>3.169</u>	<u>1.157</u>
<b>KASSTROOM UIT FVA</b>	<b>3.586</b>	<b>1.157</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	6.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.600	-7.547
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
DAEB-investeringen	<u>-496</u>	<u>-204</u>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-2.096</b>	<b>-1.751</b>
<b>Wijziging kort geldmutatie</b>	<b>99</b>	<b>91</b>
Mutatie liquide middelen	-179	5.220
Liquide middelen per 1 januari	6.375	1.155
Liquide middelen per 31 december	6.196	6.375

**Balans niet-DAEB tak per 31 december 2018**

<b>ACTIVA</b>	<b>31 december 2018</b>
	<b>€</b>
<b>Vastgoedbeleggingen:</b>	
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	3.746.124
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.746.124</b>
<b>Financiële vaste activa:</b>	
Deelnemingen	0
Latente belastingvordering	673.572
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>673.572</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>4.419.696</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	
<b>Vorraden:</b>	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.179.897
Overige voorraden	152
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3.180.049</b>
<b>Vorderingen:</b>	
Huurdebiteuren	1.083
Overige vorderingen	0
Overlopende activa	479.280
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>480.363</b>
<b>Liquide middelen:</b>	<b>0</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>3.660.412</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8.080.108</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>31 december 2018</b>
	€
<b>Eigen vermogen:</b>	
Herwaarderingsreserve	983.922
Overige reserve	5.730.823
Resultaat boekjaar	1.212.020
	<hr/>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>7.926.765</b>
<b>Langlopende schulden:</b>	
Overige schulden	6.515
Interne lening	0
	<hr/>
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>6.515</b>
<b>Kortlopende schulden:</b>	
Schulden aan leveranciers	9.614
Belastingen en premies sociale verzekeringen	108.092
Overlopende passiva	29.122
	<hr/>
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>146.828</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>8.080.108</b>

**FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB tak**

	€	€
Huuropbrengsten	277.129	
Opbrengsten servicecontracten	627	
Lasten servicecontract	-1.976	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.678	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-49.124	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.293	
<b>Netto Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>176.685</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.735.016	
Toegerekende organisatiekosten	-23.520	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.521.149	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>190.347</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	500.581	
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.298	
<b>Waardveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>561.879</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.269	
Kosten overige activiteiten	-19.913	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-18.644</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	-11.704	
<b>Leefbaarheid</b>	0	
		<b>-11.704</b>
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>898.563</b>
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	-14.135	
Rentelasten interne lening	-57.985	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-72.120</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>826.443</b>
Belastingen		346.577
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>1.173.020</b>
Aandeel in resultaat van deelnemingen		39.000
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>1.212.020</b>

**Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018***(x € 1.000)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	282	267
-Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	49	58
-Bedrijfsmatig onroerend goed	179	154
-Parkeervoorzieningen niet-DAEB	54	55
Vergoedingen	4	7
Overige bedrijfsontvangsten	8	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>294</b>	<b>274</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	43	44
Onderhoudsuitgaven	29	6
Overige bedrijfsuitgaven	140	64
Verhuurdersheffing	1	0
Rente-uitgaven	58	79
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>271</b>	<b>193</b>
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>23</b>	<b>81</b>
<b>(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	0	206
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	1.638	272
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	804	763
	<hr/>	<hr/>
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>2.442</b>	<b>1.241</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	46	128
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woonegelegenheden niet-DAEB	134	67
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden DAEB	55	7
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	5	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>235</b>	<b>202</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>2.207</b>	<b>1.039</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	1.339	39
Dividend naar DAEB	-417	0
Aflossing interne lening	-3.169	-1.157
<b>KASSTROOM FVA</b>	<b>-2.247</b>	<b>-1.118</b>
<b>Wijziging kort geldmutatie</b>	<b>17</b>	<b>-2</b>
Mutatie liquide middelen	0	0
<b>Liquide middelen 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **ONDERTEKENING JAARREKENING**

Terneuzen, 17 juni 2019

### **Directie:**

Mr R.J.A. van Dijk

### **Raad van commissarissen:**

C. van der Weijden, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

J.W.M. Bracke, commissaris

N.M. Elfrink-Bliek, commissaris

A.J. Rinkhoud, commissaris

## **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 zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 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:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018;
3. 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 (hierna: de toegelaten instelling) 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.

#### Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 88 tot en met 90. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### 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;
- 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.

### 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, 17 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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