

Jaarverslag

2019

JAARVERSLAG 2019

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	www.woongoedzvl.nl
Telefoonnummer	0115 – 63 60 00
Datum van oorspronkelijke oprichting	25 oktober 1947
Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	9 april 1948, nr. 58
Inschrijving Kamer van Koophandel	Handelsregister nr. 21.013149
Aangesloten bij	Aedes

INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2019

2019 in het kort	04
Verslag van het bestuur	05
Verantwoording over onze resultaten 2019	
1. Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep	10
1.1. Woningvoorraad	10
1.2. Doelgroepen	10
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	20
1.4.4 Verkoop	21
2 Duurzame woningvoorraad	23
3 Grip op woonlasten	25
3.1 Woonlastenbeleid	25
3.2 Huurbetaling en incasso	26
4 Dienstverlening & sociaal beheer	28
4.1 Dienstverlening	28
4.2 Sociaal Beheer	30
5 Organisatie & samenwerking	33
5.1 Organisatie	33
5.1.2 Transparante Governance	36
5.1.3 Risico management	38
5.1.4 Financiële continuïteit	41
5.2 Samenwerking	43
Verslag van de raad van commissarissen	48
Verklaring van de raad van commissarissen	62
Verklaring van de directeur/bestuurder	62
Kengetallen	63
JAARREKENING 2019	65
Balans	66
Winst- en verliesrekening	68
Kasstroomoverzicht	69
Algemene Toelichting	71
Ondertekening van de jaarrekening	124
Overige gegevens	125
CONTROLEVERKLARING	126

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 2019 in het kort

Jaarresultaten	2019	2018
Eigen vermogen	409 mln.	383,5 mln.
Huuropbrengsten	35,7 mln.	35,4 mln.
Jaarresultaat totaal	25,4 mln.	-11,8 mln.

Financiële continuïteit	2019	2018
Solvabiliteit	78%	77%
Interest coverage ratio	4,2	1,7

Woningbezit	2019	2018
Aantal (zelfst.)huurwoningen	5.864	5.996
Gemiddelde huurprijs	504	491
Gemiddelde huurverhoging	1,46%	1,22%
Mutatiegraad	10,56%	10,08%
Onderhoudskosten per woning	1.689	1.982

Organisatie	2019	2018
Aantal fte's gemiddeld	60,20	63,28
Personeelslasten	5,1 mln.	4,9 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 BDO Accountants is onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pag. 126 aantreft.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een **slagvaardige** organisatie die zich ook in 2019 heeft ingezet 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. 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 woningen terug, maar wel 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 centraal in onze organisatie en vormen de leidraad voor het handelen van alle medewerkers.

Terugblik 2019

In ons ondernemingsplan 'Midden in de maatschappij. Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk' hebben we de koers uitgezet voor de periode 2018-2022. De ambities die we in het ondernemingsplan formuleerden, vormden de basis voor al onze activiteiten. De ontwikkelingen in 2019 gaven geen aanleiding om de koers te veranderen. De focus bleef op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen, de kwaliteit van onze woningen, onze dienstverlening en samenwerking met onze stakeholders.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het zorgen voor voldoende goede, betaalbare woningen stond hoog op de agenda. Gemiddeld genomen zijn de wachttijden voor een woning bij ons niet erg lang. In 2019 verhuurden we 512 woningen (nieuwe verhuringen). We verhoogden de huren per 1 juli met 1,6 procent. Om de huren ook voor nieuwe huurders betaalbaar te houden, verlaagden we de huren tot de aftoppingsgrenzen. Daarmee waren zo goed als al onze woningen bereikbaar voor onze doelgroep.

We zagen wel dat het in onze regio moeilijker wordt voor huishoudens met een midden inkomen om een betaalbare woning te vinden. Door de stijgende verkoopprijzen en de beperkte mogelijkheden in de particuliere verhuursector, maakt deze groep steeds minder kans op de woningmarkt. De wet biedt ons echter de ruimte om 10 % van het aantal verhuringen aan te bieden aan deze doelgroep. In 2019 hebben we deze ruimte meer benut dan voorheen en verhuurden we 37 woningen aan mensen met een midden- of hoger inkomen. De huurprijs werd voor deze huurders niet afgetopt op de aftoppingsgrens, maar op de liberalisatiegrens.

We stelden ook vast dat steeds meer werknemers uit het buitenland huisvesting zoeken in onze regio. Voor zover we deze buitenlandse werknemers tot onze doelgroep mogen rekenen, willen wij een rol spelen bij hun huisvesting. Dit niet alleen vanuit onze volkshuisvestelijke taak, maar ook om bij te dragen aan de leefbaarheid in Zeeuws-Vlaanderen. Voor de leefbaarheid in onze regio op de langere termijn is het namelijk van belang dat er voldoende aanwas blijft van (jonge) mensen die hier willen wonen, werken en eventueel een gezin stichten. Dat is goed voor onder andere de scholen, verenigingen, de middenstand, het invullen van vacatures en het in stand houden van voorzieningen in de kernen. In dat kader bieden we sinds 2019 een voorrangsregeling aan studenten aan die zich na hun studie weer willen vestigen in Zeeuws-Vlaanderen. Daarnaast maakten we met een onderwijsinstelling afspraken om onderwijskrachten die zij van buiten de regio aantrekken, met voorrang een woning aan te bieden.

Kwaliteit van onze woningen

Onderhoud en nieuwbouw

We willen onze huurders kwalitatief goede woningen bieden. Dat doen we door het goed onderhouden van de bestaande woningen en door de sloop en nieuwbouw van woningen. In 2019 investeerden we 11,2 miljoen euro in nieuwbouw en gaven we 2,1 miljoen euro uit aan het verbeteren van ons woningbezit.

Onze vastgoedstrategie hebben we vastgelegd in onze strategische wensportefeuille. Door de ontwikkelingen in onze omgeving, hebben we meer woningen nodig die geschikt zijn voor ouderen. Transformatie van de voorraad zal dan ook flink aandacht moeten krijgen. Dat betekent op sommige plaatsen sloop waarbij soms minder, maar wel voor ouderen geschikte woningen van betere kwaliteit worden teruggebouwd. Een andere ontwikkeling is dat wij een opgave hebben op het gebied van duurzaamheid. In 2019 startten we met het herijken van onze wensportefeuille. Dit traject ronden we in 2020 af.

In 2019 leverden we in totaal 63 nieuwbouwwoningen op. Het ging om 33 levensloopbestendige woningen verspreid over de kernen Axel, Breskens en Westdorpe en 30 zorggeschikte appartementen in Sint Jansteen. De 33 levensloopbestendige woningen maken onderdeel uit van grote herstructureringsprojecten in die kernen waar we in totaal 189 woningen slopen en 161 woningen terugbouwen. We zien echter dat het lastig blijft om onze nieuwbouwambitie volgens planning te realiseren. De bouwkosten blijven stijgen. Enerzijds door de krapte op de arbeidsmarkt en de stijgende prijzen van de bouwmaterialen en anderzijds door de duurzaamheidsvoorschriften. Bij elk nieuw project vergelijken we de kosten met eerdere projecten en/of vragen we meerdere prijzen op zodat we zeker weten dat we een goede prijs betalen. Tegelijkertijd beoordelen we nogmaals of het voorstel de juiste richting is. Naast de stijgende bouw prijzen worden we ook geconfronteerd met de aanscherping van de regelgeving op het gebied van milieu (flora/fauna, stikstof, pfas). Dit zorgt voor een steeds langere voorbereidingstijd.

Duurzaamheid

Ook duurzaamheid speelt bij de kwaliteit van de woningen een grote rol. Sinds 2015 voeren we extra duurzaamheidsmaatregelen uit aan onze bestaande woningen en voorzien we jaarlijks een flink aantal woningen van zonnepanelen zonder dat we daar huurverhoging voor vragen. Samen met de nieuwbouwwoningen die we (bijna)energieneutraal realiseren, zorgde dit ervoor dat onze woningen in 2019 gemiddeld energielabel B behaalden. Daarmee realiseerden we onze duurzaamheidsdoelstelling voor de korte termijn een jaar eerder dan gepland.

Voor de langere termijn is onze doelstelling dat al onze woningen in 2050 energieneutraal zijn. Deze opgave die we met de Aedes routekaart in beeld brachten, is enorm. We schatten de investering op minstens 306 miljoen euro en zetten dan ook vraagtekens bij de haalbaarheid ervan. In een themabijeenkomst voor de leden van de raad van commissarissen en het managementteam besteedden we uitgebreid aandacht aan dit onderwerp. We stelden ons op het standpunt dat de enorme opgave en de razendsnelle ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen, geen reden mag zijn om niet van start te gaan met het verwezenlijken van onze ambitie. Het dwingt ons wel tot het maken van bewuste en verantwoorde keuzes, maar waarbij tegelijkertijd ook ruimte is om op kleine schaal ervaring op te doen met nieuwe technieken.

Dienstverlening

Huurders waardeerden onze dienstverlening met gemiddeld een 7,9. Een resultaat waar we trots op zijn. In 2019 startten we een pilot om het contact met de huurders bij de verhuur en oplevering van de woningen te verbeteren. Hiermee zetten we weer een extra stap om het niveau van onze dienstverlening te verhogen. Daarnaast is en blijft het stimuleren van de digitale dienstverlening een aandachtspunt. Dat was ook één van de aanbevelingen van de visitatiecommissie. Digitalisering van de dienstverlening levert gemak op voor de klant en het leidt voor onze organisatie tot efficiëntere en heldere werkprocessen. Maar we blijven ook bereikbaar voor mensen die de voorkeur geven aan persoonlijk contact.

Samenwerking

In 2019 maakten we met alle drie de gemeenten in ons werkgebied, collega woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken voor 2020. De afspraken gaan onder andere over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, leefbaarheid en duurzaamheid. Een belangrijk bespreekpunt in 2019 met de gemeenten was ook de tijdelijke stop op het verlenen van omgevingsvergunningen als gevolg van de stikstofuitspraak. De gemeenten verleenden maximale medewerking om vertragingen bij de projecten te voorkomen.

Het was en blijft van belang om samen te werken met andere partijen, zoals gemeenten en zorgpartijen, vooral als het gaat om de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De samenwerking met zorgpartijen Tragel en ZorgSaam resulteerde in de oplevering van 30 zorggeschikte appartementen in Sint Jansteen. Dit is een gemengd project waarbij een deel van de woningen verhuurd wordt aan mensen die met begeleiding van Tragel zelfstandig wonen. De overige woningen verhuurden we, in overleg met ZorgSaam, aan reguliere woningzoekenden. Ook startten we in 2019 met de verbouwing van ons voormalige kantoor in Axel voor de huisvesting van cliënten van stichting 't Huus. Met Emergis en de gemeente Sluis tekenden we een intentieverklaring voor de bouw van een beschermde woonvorm voor cliënten van deze zorgleverancier. Het gaat om vervangende nieuwbouw in de kern Oostburg. Met ZorgSaam bereidden we de plannen voor de bouw van een nieuwe woonzorgvorm in Koewacht voor.

Tot slot vond regelmatig overleg plaats met de gemeenten en verschillende zorgpartijen om te komen tot een toekomstvisie voor Zorg & Wonen in Zeeuws Vlaanderen.

Financieel resultaat

We sluiten 2019 af met een positief resultaat. Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door de stijging van de waarde van ons bezit en vrijval van belastinglatenties. Het kasstroomoverzicht op pag. 69 geeft een beter inzicht in onze prestaties in 2019. Met een ICR van 4,2 voldoen wij ruimschoots aan de normen die het Waarborgfond Sociale Woningbouw stelt en hebben we ook in de toekomst voldoende investeringsruimte om onze ambities te verwezenlijken en tegenslagen op te vangen.

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 gekregen en zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten. Deze thema's komen ook uitgebreid aan de orde in de hoofdstukken 1 t/m 4 van dit verslag.

Conclusie

De missie van onze organisatie is helder: wij willen mensen met een bescheiden inkomen huisvesten in goede, betaalbare woningen. Dat was de opdracht waar we in 2019 hard aan werkten, en met goed resultaat. Helaas worden de behaalde resultaten overschaduwed door het plotselinge overlijden van de heer Kok Van Der Weijden, voorzitter van onze raad van commissarissen. De heer Van der Weijden was sinds 2017 lid van onze raad van commissarissen en sinds begin 2019 voorzitter van de raad. We verloren in hem een warm en betrokken persoon.

Vooruitblik 2020

In 2020 gaan we verder met het realiseren van onze doelstellingen uit het ondernemingsplan. Voor 2020 benoemen we ook een tweetal nieuwe doelstellingen, namelijk het verbeteren van de datakwaliteit en de invoering van de OOB-status. Vanaf 1 januari 2020 heeft onze organisatie de OOB-status. Dit betekent onder andere dat we nog meer dan voorheen moeten toetsen of onze data betrouwbaar is. In dat kader actualiseren we in 2020 onze procesbeschrijvingen om beter te kunnen sturen op data.

Tot slot, waar het écht om gaat

Op het moment dat wij dit jaarverslag samenstellen, zijn wij en de wereld om ons heen in de ban van het coronavirus en de enorme impact daarvan op onze samenleving. Iedereen wordt hierdoor in meer of mindere mate geraakt en onbekend is waar we over een half jaar staan.

Ook in deze bijzondere situatie zetten wij ons met hart en ziel in om onze maatschappelijke volkshuisvestelijke opgave waar te maken. Want wij zijn immers meer dan alleen een 'vastgoedbedrijf'. En juist in deze onzekere tijd willen wij er zijn voor onze huurders, de mensen waarvoor we het doen.

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 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.

1.1. Ons woningbezit

Wij beheren woningen in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Op 31 december 2019 bestond onze totale portefeuille uit 6.119 eenheden. In onderstaande tabel staat een uitsplitsing van ons bezit en de ontwikkelingen in het afgelopen jaar. Deze ontwikkelingen zijn het resultaat van verkoop, sloop en nieuwbouw. Meer informatie hierover vindt u op pag. 16 t/m 22.

	2019		2018	
	Daeb	Niet-daeb	Daeb	Niet-daeb
Zelfstandige huurwoningen	5.860	4	5.992	4
Intramuraal zorgvastgoed Deze woningen hebben geen eigen toegang en/of de bewoners delen voorzieningen of ruimtes met anderen. Dit in combinatie met zorgleveranciers.	121	-	121	-
Garages / parkeervoorzieningen	-	96	-	97
Bedrijfsruimtes / winkels	5	6	4	6
Maatschappelijk vastgoed Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	25		25	
Overig bezit	0	2	-	2

Slechts een heel klein deel van ons bezit is niet-daeb, zoals garages en enkele woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. 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. Of een grondpositie tot het daeb of niet-daeb bezit wordt gerekend, wordt onder andere bepaald door de strategie voor de locatie en de duur van de grondpositie.

1.2. Onze doelgroepen

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens 38.035 euro in 2019). Maar ook huishoudens met een middeninkomen huisvesten we voor zover de wet daar de mogelijkheid toe biedt. Daarnaast huisvesten we ook mensen met een bijzondere woon- of zorgvraag of mensen die om andere redenen hulp nodig hebben bij het vinden van een woning.

1.3. Nieuwe verhuringen

In 2019 vonden 523 nieuwe verhuringen plaats. Deze zijn onder te verdelen in 512 huurwoningen, 10 garageboxen en 1 bedrijfsruimte.

Nieuwe woningverhuringen in 2019 per gemeente	
Gemeente Hulst	113
Gemeente Sluis	193
Gemeente Terneuzen	206
	512

Woningzoekenden en woonruimteverdeling

De reguliere beschikbare woningen bieden wij aan via het webportaal MijnWoongood. Op 31 december stonden 2.837 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een toename van 30,5 procent ten opzichte van 2018. De oorzaak daarvoor ligt in het laagdrempelige digitaal inschrijven. We merken daarbij op dat niet iedere woningzoekende actief zoekend is. Bij het toewijzen van woningen, toetsen wij de reacties op urgentie, leeftijdscategorie, inkomen en huishoudgrootte. Met de meeste kandidaten voeren we voorafgaand aan een definitieve toewijzing een kennismakingsgesprek. Mensen die (moeten) verhuizen vanuit een sloopwoning, krijgen met voorrang een aanbod voor een passende woning. Woningzoekenden die niet over internet beschikken en/of niet zelf kunnen reageren via internet, bieden we maatwerk. De toewijzing van zorgappartementen of aan bijzondere doelgroepen (zie pag. 12) gaat buitenom het reguliere woonruimteverdeling systeem.

Inkomenstoets

De Europese regelgeving schrijft voor dat we tenminste 80 procent van onze vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot 720,42 euro, prijspeil 2019) moeten verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 38.035 euro (prijspeil 2019). Uit onderstaand schema blijkt dat wij in 2019 ruim voldeden aan deze norm.

Zoals we in het ondernemingsplan ook aangaven, hebben we in 2019 de ruimte beter benut om onze secundaire doelgroep en huishoudens met een midden of hoger inkomen te huisvesten.

Jaarinkomen	Huurprijs t/m			% Toewijzingen	
	€ 607	€ 651	€ 720	Norm	Werkelijk 2019
≤ € 38.035	✓	✓		Min. 80 %	92,80 %
≤ € 42.436	✓	✓		Max. 10 %	3,10 %
> € 42.436			✓	Max. 10 %	4,10 %

Passendheidsnorm

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij ook voldoen aan de passendheidsnorm uit de Woningwet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met een laag inkomen in een dure woning terecht komt en daardoor een te hoog bedrag aan huurtoeslag nodig hebben. Dit betekent dat we moeten toetsen of een woning niet te duur is voor de nieuwe huurder op basis van de gezinsgrootte en het gezamenlijk huishoudinkomen. Deze passendheidsnorm geldt niet voor huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. In 2019 verhuurden we 98,9 procent van onze woningen passend, waarmee we ook deze norm van 95 procent ruim behaalden.

Passendheidsnorm

Type huishouden	Huishoud-inkomen	Huurprijs bij toewijzing		
		€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
Eénpersoons < AOW-grens	€ 22.700	95%	5%	
Tweepersoons < AOW-grens	€ 30.825	95%	5%	
Drie- en meerpersoons < AOW grens	€ 30.825	95%		5%
Eénpersoons > AOW-grens (66 jaar)	€ 22.675	95%	5%	
Tweepersoons > AOW-grens (66 jaar)	€ 30.800	95%	5%	
Drie- en meerpersoons > AOW grens(66 jaar)	€ 30.800	95%		5%

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We huisvesten naast mensen met een laag inkomen, ook mensen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning of begeleiding nodig hebben bij het wonen. Zoals mensen met een woonzorgindicatie, arbeidsmigranten, vergunningshouders, jongeren vanuit jeugdzorg, mensen die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang en ex-gedetineerden. Met alle drie de gemeenten waarin wij werkzaam zijn en de verschillende zorgpartijen hebben we afspraken over de huisvesting van de bijzondere doelgroepen.

Binnen ons woningbezit hebben wij woningen of appartementen die specifiek bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. Veelal verhuren wij deze woningen rechtstreeks, op voordracht van zorgpartijen, aan mensen met een zorgindicatie. In een aantal complexen verhuren we de woningen of wooneenheden aan de zorgpartij die in dit complex zorg of begeleiding biedt aan cliënten. Het appartementencomplex aan de Van Hovestraat in Sint Jansteen is een voorbeeld van zo'n complex. Sinds vorig jaar huurt Tragel hier 18 appartementen voor haar cliënten, waarvan één als gemeenschappelijke woonkamer wordt gebruikt. De overige appartementen verhuren we in overleg met ZorgSaam.

Daarnaast hebben we huurders die volledig zelfstandig kunnen wonen, maar nog wel begeleiding krijgen van een zorgpartij. In die situaties bieden wij in eerste instantie een tijdelijk huurcontract aan voor één of twee jaar. Als de bewoning goed verloopt, ontvangt de huurder na deze periode een contract voor onbepaalde tijd. De huurder sluit zelf een zorgcontract af met de begeleidende organisatie. Het wonen is nadrukkelijk in combinatie met zorg. In 2019 sloten we vijf begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnamen van Emergis of Zeeuwse Gronden.

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

Elk half jaar bepaalt de Rijksoverheid het aantal vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. Wij werken samen met de gemeenten om aan de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders te voldoen. Deze samenwerking verloopt soepel. In totaal wezen wij tien woningen in 2019 toe aan vergunninghouders. Dit is vergelijkbaar met voorgaand jaar.

Gemeente	Statushouders	Begeleidings-contract	Verhuur aan Zorgorg.	TOTAAL
Hulst	3	1	18	23
Sluis	2	4	2	9
Terneuzen	5	-	-	5
	10	5	20	37

Voorrangsregeling / garantieregeling

Studenten

In 2019 stelden we een plan van aanpak op om jongeren die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen, binnen vier maanden een woning te garanderen. We startten met een maximum van twintig woningen per jaar zodat dit niet ten koste zou gaan van de beschikbaarheid van woningen voor reguliere woningzoekenden. Via Rootzz, het netwerkplatform van én voor Zeeuws-Vlaamse studenten en jong professionals, brachten we de regeling onder de aandacht van de doelgroep. In 2019 werd nog geen gebruik gemaakt van deze regeling.

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het huisvesten van leerkrachten van buiten de regio. Hier werd in 2019 nog geen gebruik van gemaakt.

Huisvesting daklozen

Met de gemeente Sluis vond een verkennend overleg plaats over de mogelijke huisvesting van (dreigend) dakloze gezinnen uit Amsterdam. Wij hebben toegezegd hier onder bepaalde voorwaarden aan mee te willen werken, waarbij wij het accent willen leggen op een combinatie van werken en wonen. In 2019 werd nog geen beroep op ons gedaan om huisvesting beschikbaar te stellen voor deze doelgroep.

Huuropzeggingen

Onze regio heeft een relatief ontspannen huurmarkt. De mutatiegraad is bij ons traditioneel hoger dan in andere delen van Nederland. In 2019 bedroeg de mutatiegraad 10,21 procent tegenover 10,08 procent in 2018. In totaal ging het om 625 huuropzeggingen. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning. Het aantal nieuwe verhuring in 2019 ligt iets lager (523, zie pag. 11) door onder andere verkoop van woningen, sloopplannen of mutatieonderhoud dat nog moet plaatsvinden.

Aantal huuropzeggingen per gemeente

Hulst	119
Sluis	252
Terneuzen	254
Totaal	625

Huurderving

De woningen die vrij kwamen, probeerden we zo snel mogelijk weer door te verhuren om de huurderving te beperken. De huurderving splitsen we in beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare derving. Onze doelstelling is om de beïnvloedbare huurderving te beperken tot 2 procent. De gemiddelde beïnvloedbare huurderving bedroeg in 2019 2,29 procent (tegen 1,42 procent in 2018). Hiermee valt het percentage net buiten onze norm. We blijven de ontwikkelingen monitoren.

De niet-beïnvloedbare huurderving wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld de beleidskeuze om woningen te slopen of verkopen. De niet-beïnvloedbare derving bedroeg in 4,68 procent in 2019. De grote sloopopgave is de oorzaak dat het percentage boven onze norm ligt. Door de sloop van een groot aantal woningen in 2019 steeg het percentage van 3,42 in 2018 naar 4,68 procent in 2019.

Moeilijke verhuurbaar

Woningen die langer dan 30 dagen leegstaan, labelen we als 'moeilijk verhuurbaar'. Om meer inzicht te krijgen in de redenen voor deze leegstand, startten we in 2019 een pilot. Tijdens deze proefperiode van 7 maanden ging het om 26 woningen. Tijdens de pilot namen we gericht

actie om de woningen meer voor het voetlicht te brengen of aantrekkelijker te maken. Bijvoorbeeld door het aanpassen van de woning of het aanbieden van een vergoeding aan de nieuwe huurder. Deze aanpak had als resultaat dat we 24 woningen opnieuw verhuurden. In 2020 verwerken we de bevindingen in een meer structurele aanpak.

Vooruitblik 2020

Het beter benutten van de ruimte om mensen met een midden en hoger inkomen te huisvesten blijft ook in 2020 een aandachtspunt. Door een bredere doelgroep te bedienen, voorkomen we leegstand én vangen we een hiaat op in de commerciële huurmarkt.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Hulst	Clinge		■	■	■	Tragel, St. Verderwespje
	Graauw					
	Heikant					
	Hengstdijk					
	Hulst					
	Kloosterzande	■				ZorgSaam
	Kapellebrug					
	Lamswaarde					
	Nieuwnamen					
	Ossenisse					
	St Jansteen	■	■	■		ZorgSaam, Tragel, 't Huus
	Terhole					
	Vogelwaarde		■	■	■	t'Huus, Leger des Heils
	Walsoorden					
Sluis	Aardenburg	■			■	ZorgSaam, Diaconie De Brug
	Breskens	■	■		■	ZorgSaam, Okkernoot
	Cadzand					
	Eede					
	Groede					
	Hoofdplaat					
	IJzendijke	■				ZorgSaam
	Nieuwvliet					
	Oostburg	■	■	■	■	ZorgSaam, Tragel, Emergis
	Retranchement					
	Schoondijke		■		■	Okkernoot
	Sint Kruis					
	Sluis	■				ZorgSaam
	Waterlandkerkje					
	Zuidzande					
Terneuzen	Axel	■	■	■	■	SVRZ, Zeeuwse Gronden, Tragel, Juvent, 'tHuus
	Biervliet					
	Hoek	■				ZorgSaam
	Koewacht					
	Overslag					
	Philippine					
	Sas van Gent	■	■	■	■	SVRZ, Zeeuwse Gronden, Tragel, Emergis
	Sluiskil					
	Spui					
	Terneuzen	■				SVRZ
	Westdorpe	■				SVRZ
	Zaamslag	■				SVRZ, Tragel
	Zandstraat					
	Zuiddorpe					
v&v verpleging en verzorging ghz Gehandicaptenzorg ggz Geestel.gezondheidszorg BW begeleid wonen						

1.4. De kwaliteit van ons bezit

Het bieden van kwalitatief goede huisvesting voor onze doelgroep is een belangrijk onderdeel van onze missie. Om ervoor te zorgen dat onze woningen voldoen aan de vraag van onze huidige én toekomstige huurders investeren we jaarlijks op verschillende manieren in de kwaliteit van ons woningbezit. Zo voeren we onderhoud uit aan onze bestaande woningen om de technische kwaliteit op orde te houden of om de technische levensduur van de woningen te verlengen. Ook verbeteren we de duurzaamheid van de woningen (zie ook pag. 23). Daarnaast bouwen we nieuwe woningen. Vaak gaat het dan om vervangende nieuwbouw na sloop van oude woningvoorraad. Zo voegen we doorlopend nieuwe woningen toe aan onze portefeuille, met een passende prijs en kwaliteit.

1.4.1 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 bepaalden wij 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.

In onze huidige vastgoedstrategie hanteren we een beleidsperiode tot 2030. Elke drie jaar herijken we onze strategie om te controleren of onze uitgangspunten nog actueel zijn. In 2019 startten we met het herijken van de wensportefeuille. Dit project ronden we in 2020 af. Met als resultaat een overzicht per kern van de gewenste woningvoorraad in 2035 en hoe we daar toe gekomen zijn. In dit hele traject betrekken wij verschillende stakeholders, zoals de gemeenten, de leden van de Stichting Huurdersbelangen en de Maatschappelijke Adviesraad.

Naast het herijken van de wensportefeuille deden we in 2019 tegelijkertijd onderzoek naar andere woningtypologieën; verschillende huishoudsamenstellingen vragen namelijk ook om meerdere typologieën. Dit verwerken we in de nieuwe wensportefeuille en daarmee in de toekomstige (nieuwbouw)projecten.

1.4.2 Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

In 2019 leverden we volgende nieuwbouwprojecten op:

Axel – fase 2

In Axel realiseerden we 7 nieuwbouwwoningen in de Beatrixstraat. Deze woningen maken onderdeel uit van het herstructureringsproject Oranjebuurt. Het complete project omvat de gefaseerde sloop van 52 verouderde woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Hiervoor komen in totaal 44 multifunctionele woningen terug.

Breskens – fase 1

Aan de Sportlaan, Vijverlaan en Karel Doormanlaan in Breskens bouwden we na de sloop van 21 woningen 18 levensloopbestendige woningen terug. Deze woningen maken onderdeel uit van het omvangrijke herstructureringsproject waar wij 127 woningen slopen en 109 woningen terugbouwen.

Westdorpe – Lindenlaan

In Westdorpe bouwden we 8 levensloopbestendige woningen in de Lindenlaan. Voor deze nieuwbouw ontwikkelde de aannemer samen met Casco Totaal een woonconcept waarbij de woningen casco in de fabriek werden gemaakt. Alleen de montage en afwerking vond op de bouwlocatie plaats.

Sint Jansteen – Van Hove

Aan de Geslechtendijk, op de voormalige locatie van de Rabobank, bouwden we een complex met dertig zorggeschikte appartementen. Hiervan verhuurden we 18 apparte-

menten aan Stichting Tragel. De overige appartementen zijn in overleg met ZorgSaam Zorggroep ZVL toegewezen.

Verder startten we met de bouw van 43 levensloopbestendige nieuwbouw woningen in Breskens fase 2 en Westdorpe. Tevens zijn we gestart met de herontwikkeling van het voormalig kantoorpand in de Zuivelstraat in Axel. Hier realiseren we voor 't Huus een complex met 9 appartementen en 3 logeerkamers.

In 2019 voerden we prijsonderhandelingen met diverse bouwbedrijven voor de komende projecten in 2020.

Sloop

We stonden in 2019 ook voor een relatief grote slooppoging. In totaal sloopten we 169 woningen in verschillende kernen. Waaronder Axel, Westdorpe, Zuiddorpe, Aardenburg, Breskens, Groede, Oostburg, Waterlandkerkje, IJzendijke, Zuidzande, Kloosterzande, Lamswaarde, Nieuw Namen, Sint Jansteen en Terhole. In het verleden zorgde de Wet Natuurbescherming nog voor (ernstige) vertraging bij slooppannen. Door onze ervaring zijn de flora- en fauna-aanvragen inmiddels goed afgestemd op de planning van de slooprojecten; dit zorgde dan ook niet voor problemen. We zagen ons wel geconfronteerd met de stikstofproblematiek. Deze had invloed op de 5 voor te bereiden herstructureringsprojecten in Axel, Groede, Sint Jansteen, Nieuw Namen en Clinge. Door intensieve communicatie met de Provincie en zorgvuldige berekeningen die nodig waren voor de vrijstelling, hebben we oplossingen gevonden die afdoende waren. De projecten liepen hierdoor geen vertraging op.

Onderstaand een overzicht van de (voorgenomen) nieuwbouw- en herstructureringsprojecten op 31 december 2019. Het herijken van onze wensportefeuille in 2020 leidt mogelijk tot nieuwe inzichten die het nodig maken de eerdere plannen bij te stellen.

Gemeente Hulst

Clinge - Vermeerplein				4 woningen slopen + 4 vervangende nieuwbouw			
Voorbereiding	2019			Start bouw	2020		
Sloop	2020			Oplevering	2020		
Heikant – Wildelandstraat				8 woningen slopen + kavel verkoop			
Voorbereiding	2019			Sloop	2020		
Kloosterzande – Beatrixstraat				6 woningen slopen + kavel verkoop			
Voorbereiding	2018			Start verkoop	2019		
Sloop	2019						
Lamswaarde – Achterstraat				5 particuliere woningen aankopen + verkavelen			
Voorbereiding	2019			Start verkoop	2019		
Sloop	2020						
Lamswaarde – Dreef				4 woningen slopen + kavelverkoop			
Voorbereiding	2018			Start verkoop	2019		
Sloop	2019						
St. Jansteen – H.Dunantstraat				12 woningen slopen + 10 vervangende nieuwbouw			
Voorbereiding	2019			Start bouw	2020		
Sloop	2019			Oplevering	2020		

St. Jansteen – Van Hovestraat		30 vervangende nieuwbouw locatie Rabo	
Oplevering	2019		
St. Jansteen – Geslechtendijk		16 woningen slopen + vervangende nieuwbouw	
Voorbereiding	2019	Oplevering	2021
Sloop	2020		
St. Jansteen – Puttingstraat		14 woningen slopen + kavel verkoop	
Voorbereiding	2018	Verkoop	2019
Sloop	2019		
Nieuw Namen – Nobelplein		12 woningen slopen + 4 vervangende nieuwbouw	
Voorbereiding	2019	Start bouw	2020
Sloop	19/20	Oplevering	2020
Terhole – Hoofstraat		5 woningen slopen + kavel verkoop	
Voorbereiding	2018	Start verkoop	2019
Sloop	2019		
Vogelwaarde – Elzenstraat		12 woningen slopen + kavel verkoop	
Voorbereiding	2018	Start verkoop	2020
Sloop	2020		
Vogelwaarde – Leger des Heils		Nieuwbouw 5 tiny houses op terrein Leger des Heils	
Voorbereiding	2019	Oplevering	n.n.b.
Start bouw	n.n.b.		

Gemeente Sluis

Aardenburg – Peurssensstraat		14 woningen slopen + kavel verkoop	
Voorbereiding	2019	Oplevering	2019
Sloop	2019	Start verkoop	2019
Breskens – Herstructurering Noordwesthoek 127 woningen slopen + 109 vervangende nieuwbouw			
Fase 1		Fase 3	
Start bouw	2018	Sloop	2020
Oplevering	2019	Start bouw	2021
Fase 2		Fase 4 + 5 n.n.b.	
Start bouw	2019		
Oplevering	2020		
De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in vijf fases tussen 2017 en 2020. Door de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen (conventionele) explosieven staat de planning onder druk.			
Breskens – Roode Polder		Kavelverkoop 67 kavels	
Alles kavels zijn per 31 december 2019 verkocht			
Groede – Jhr. De Brauwstraat		10 woningen slopen + 6 vervangende nieuwbouw	
Voorbereiding	2018	Start bouw	2020
Sloop	2019		

IJzendijke – Walplein		16 woningen slopen + vervangende nieuwbouw	
Start voorbereiding	2019	Start bouw	2021
Sloop	2020		
IJzendijke – Zuidstraat		9 woningen slopen + locatie beheren	
Voorbereiding	2019	Start beheersplan	2020
Sloop	2019		
Oostburg – Burghkwartier		19 woningen slopen + 22 vervangende nieuwbouw	
Start voorbereiding	2019	Start bouw	2020
Sloop	2019		
Het ontwerpbestemmingsplan nog ter inzage en vaststelling			
Oostburg – Prins Mauritsstraat		7 woningen slopen + vervangende nieuwbouw	
Voorbereiding	2019	Start bouw	n.n.b.
Sloop	2019		
Oostburg – Stadhouderslaan		20 woningen slopen + 20 vervangende nieuwbouw	
Voorbereiding	2019	Start bouw	2021
Sloop	2020		
We hebben een intentieverklaring getekend met Emergis en de gemeente Sluis over de vervangende nieuwbouw. Het betreft een beschermde woonvorm voor de huisvesting van cliënten van Emergis.			
Waterlandkerkje – Stuerboutstraat		4 woningen slopen + locatie beheren	
Start voorbereiding	2019	Start beheer locatie	2019
Sloop	2019		
Zuidzande – Kamerikstraat		4 woningen slopen + locatie beheren	
Start voorbereiding	2018	Start beheer locatie	2019
Sloop	2019		

Gemeente Terneuzen

Axel – Buitenweg		Kavel verkoop kavels	
Voorbereiding	2018	Start verkoop	2019
Axel – Herstructurering Oranjebuurt		52 woningen slopen + 40 vervangende nieuwbouw	
Fase 1		Fase 3	
Opgeleverd	2018	Sloop	2019
Fase 2		Bouw + oplevering	2020
Opgeleverd	2019	Fase 4	
		Sloop	2020
De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in vier fases tussen 2017 en 2020			
Axel – Zuivelstraat		19 appartementen + 3 huiskamers	
Start verbouwing	2019	Oplevering	2020
Voor cliënten van stichting 't Huus worden in het voormalige kantoor aan de Zuivelstraat 19 appartementen gerealiseerd en drie logeerkamers.			

Sas van Gent – Witte Wijk		56 woningen slopen + vervangende nieuwbouw	
Fase 1			
Sloop + nieuwbouw	2020		
De sloop en vervangende nieuwbouw vindt gefaseerd plaats in 6 fases vanaf 2020. De exacte invulling van het project is afhankelijk van de ontwikkelingen in het centrum (verplaatsen supermarkten) waardoor we mogelijk een deel van de geplande woningen elders in de kern realiseren.			
Westdorpe – Lindenlaan		10 woningen slopen + 8 vervangende nieuwbouw	
Voorbereiding	2018	Start bouw	2019
Sloop	2018	Oplevering	2019
Zuiddorpe – Ter Hagenstraat en Romerswalestraat		8 woningen slopen + kavel verkoop	
Voorbereiding	2018	Oplevering	2019
Sloop	2019	Start verkoop	2019

Vooruitblik 2020

De programma's voor de nieuwbouw worden continue geëvalueerd en strategisch aangepast. De studie die we in 2019 naar meerdere woningtypologieën deden, werken we in 2020 verder uit en verwerken we in de nieuwe wensportefeuille. We kijken daarbij naar de doelgroep en de grootte van de gezinssamenstelling evenals de lokale vraag en het aanbod van woningen.

In het eerste kwartaal 2020 starten we met de bouw van 32 woningen. Het gaat om de volgende projecten: Axel fase 3, Henri Dunantstraat in Sint Jansteen, Nobelplein in Nieuw Namen, Jhr. de Brauwstraat in Groede en Vermeerplein in Clinge. Een compleet overzicht van de verschillende projecten in 2020 staat genoemd in paragraaf 4.2.

Het herijken van de wensportefeuille ronden we in 2020 af. Vervolgens starten we met de voorbereiding voor de projecten die voortvloeien uit de aangepaste vastgoedstrategie.

1.4.3 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.

Renovaties (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 2019 bedroegen de totale onderhoudslasten 10.180.000 euro (tegen 12.386.000 euro in 2018). Op de volgende pagina ziet u een overzicht van de verschillende onderhoudslasten.

	2019	2018
Dagelijks onderhoud	3.396.000	4.036.000
Groot onderhoud	3.673.000	2.861.000
Renovatie	2.936.000	3.464.000
Extra duurzaamheidsuitgaven*	175.000	2.025.000
Strategisch voorraadbeheer	3.111.000	5.489.000
Totaal	10.180.000	12.386.000
Onderhoudskosten per vhe	1.664	1.982

* het duurzaamheidsbeleid is in 2015 vastgesteld en in uitvoering genomen. De kosten 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. Daarom meten wij elk jaar de conditie van (een deel) van ons woningbezit. Bij deze meting beoordelen we de belangrijkste onderdelen van de buitenzijde van de woningen. Op basis van die meting stellen we vervolgens de meerjarenonderhoudsplanung op. In 2019 inspecteerden we volgens planning één derde van ons woningbezit volgens de NEN 2767 conditiemeting. Uit deze meting bleek dat het merendeel van onze woningen een prima staat van onderhoud heeft; 80 procent van ons vastgoed scoort volgens de meting goed tot uitstekend. Onderstaand overzicht laat zien dat de kwaliteit van ons bezit elk jaar verbetert, door zowel het onderhoud aan bestaande woningen als de nieuwbouw.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6	Onbekend **	Totaal
% woningen 2017	28,2%	44,1%	24,4%	0,6%	0,0%	0,0%	2,7%	100,0%
% woningen 2018	26,7%	48,0%	22,7%	0,3%	0,0%	0,0%	2,3%	100,0%
% woningen 2019	32,5%	47,6%	17,6%	0,1%	0,0%	0,0%	2,1%	100,0%
Aantal woningen 2017	1763	2754	1526	39	0	0	169	6251
Aantal woningen 2018	1651	2971	1405	16	0	0	143	6186
Aantal woningen 2019	1809	2885	1040	9	0	0	121	5864

** De woningen met een onbekende conditiescore zijn de woningen die behoren tot een Vereniging van Eigenaren. De VvE bepaalt het beleid van het Planmatig Onderhoud, daarbij behoort (nog) niet het opnemen van de conditiemeting van de woningen.

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. Eén van de wijzigingen die we doorvoerden in 2019 is het plaatsen van keukenblokken met lades in plaats van onderkasten. We kozen hiervoor mede op advies van de Stichting Huurdersbelangen.

Vooruitblik 2020

In 2020 bepalen we opnieuw de conditie van een deel van ons bezit zodat de conditiescore stabiel en up-to-date blijft. Vanaf 2020 inspecteren we elk jaar één zesde deel van ons woningbezit volgens de NEN 2767 conditiemeting. Ook stellen we in 2020 een nieuw onderhouds- en renovatieplan op. Duurzaamheid zal daarbij een belangrijker onderdeel vormen dan voorheen.

1.4.4 Verkoop

Onze doelstelling is om jaarlijks 25 woningen uit het bestaand bezit en 5 vrije kavels te verkopen. Deze woningen uit het bestaand bezit zijn in het verleden aangewezen voor verkoop. In 2019 verkochten wij 27 woningen uit de bestaande voorraad. Daarmee behaalden we onze doelstelling. Wij merkten ook een toename van het aantal verkopen aan de zittende huurders. Daarnaast verkochten we 7 kavels en 1 pand uit het niet-daeb bezit. Dit laatste betrof de voormalige bibliotheek in Zaamslag die wij naar jarenlange leegstand uiteindelijk verkocht hebben.

Vooruitblik 2020

In 2020 gaan we het strategisch verkoopbeleid verder uitbouwen en wat verfijnen. Om de verkoop te bevorderen, maken we heldere afspraken met de makelaars over onder andere de promotie van het aanbod én het op een hoger niveau aanbieden van de verkoopwoningen.

2. Duurzame woningvoorraad

We verduurzamen onze woningvoorraad om zo bij te dragen aan een lagere CO₂ 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 energieneutraal 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.

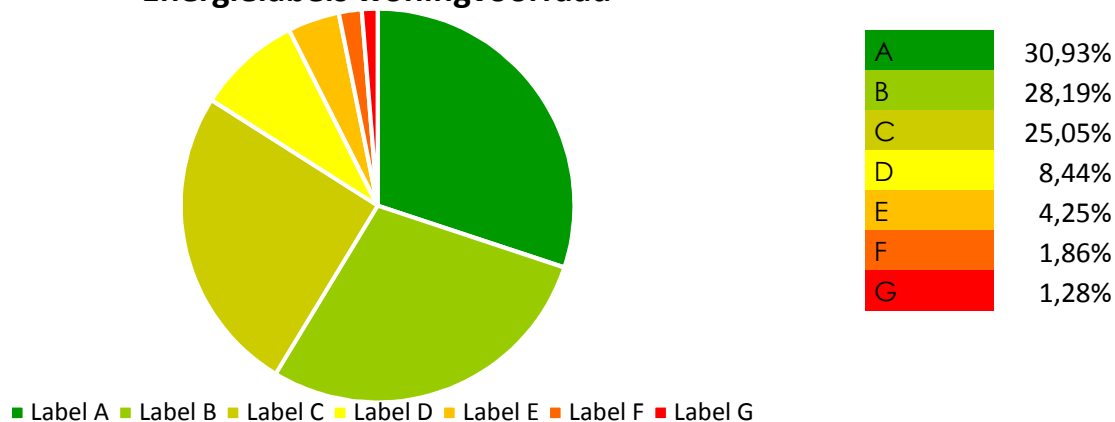
Duurzaamheidsbeleid

Wij hebben een duurzaamheidsbeleid opgesteld voor de periode 2015-2020. 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 2020 een gemiddelde energie index heeft van 1,25 (voorheen energielabel B). Deze doelstelling behaalden we al in 2019, één jaar eerder dan gepland. Dit resultaat behaalden we door de verschillende maatregelen die we namen. Ook de afmelding van de woningen die eerder waren gelabeld volgens de oude methodiek van voor 2015, droeg positief bij aan dit resultaat.

Daarnaast zetten we in op een energie neutrale woningvoorraad in 2050. We brachten in 2018 al in kaart welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Deze routekaart gebruiken we ook bij het actualiseren van onze vastgoedstrategie.

Een nog niet in te schatten risico is of we deze duurzaamheidsambitie kunnen bekostigen. We zijn echter van mening dat dit geen reden mag zijn om niet van start te gaan met het nemen van maatregelen. Ook zijn we ons bewust van het risico dat we investeren in maatregelen die achteraf minder doeltreffend of achterhaald blijken te zijn. We kiezen er bewust voor om niet voorop te lopen met het treffen van innovatieve maatregelen, maar aan te sluiten bij inmiddels beproefde methodes. In de begroting nemen we wel budget op voor nieuwe duurzaamheidsideeën.

Energielabels woningvoorraad



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 (pag. 25).

In 2019 gaven we voor 1.587.000 euro aan duurzaamheids-maatregelen uit (investeringen en kosten). We zagen wel dat de advieskosten voor duurzaamheid stijgen.

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. In 2019 brachten we in kaart welke extra duurzaamheidsmaatregelen we verantwoord kunnen nemen in de individuele complexen, rekening houdend met de vastgoedstrategie voor deze woningen. De uitvoering start in 2020.

Nieuwbouw

In onze nieuwbouwplannen realiseren we woningen die energie neutraal zijn en full electric, dus zonder gasaansluiting. Daarmee zijn onze nieuwbouwwoningen duurzamer dan het Bouwbesluit eist. Onze herstructurerings- en nieuwbouwopgave is dan ook een belangrijke stap in onze duurzaamheidsambitie.

Duurzame energie

Volgens het duurzaamheidsbeleid voorzien we jaarlijks circa 300 woningen van zonnepanelen. In 2019 realiseerden we net als in 2018 een extra opgave. Zo voorzagen we in 2019 en 2018 resp. 440 en 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 een belangrijke rol voor het te behalen rendement van de panelen.

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.

Bewonersgedrag is een belangrijke factor als het gaat om energiebesparing. In 2019 verkenden we de verschillende mogelijkheden om huurders bewust te maken van hun 'energiegedrag' en welke invloed zij hebben op hun energienota. Dit werken we in 2020 verder uit.

Vooruitblik 2020

In 2020 bepalen we nieuwe doelstellingen voor de korte en lange termijn om onze woningvoorraad na 2020 verdergaand te verduurzamen én bij te dragen aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. We houden hierbij natuurlijk rekening met de strategische wensportefeuille die we in 2020 vaststellen.

In 2019 hebben we gekeken naar mogelijke proefprojecten om ervaring op te doen met nieuwe technieken. In 2020 nemen we enkele kleinschalige pilotprojecten in uitvoering. Ook maken we met een keukenleverancier afspraken over de circulaire verwerking van oude aanrechtblokken.

3. Grip op woonlasten

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

3.1 Woonlastenbeleid

Ons beleid is erop gericht voldoende betaalbare woningen te kunnen bieden aan onze doelgroepen, nu en in de toekomst. Daarnaast willen wij ervoor waken dat de woonlasten van onze kwetsbare doelgroepen uit de pas lopen. Daarom ontwikkelden wij in 2015 een eigen gematigd en gedifferentieerd woonlastenbeleid. In 2019 bespraken we opnieuw de uitgangspunten voor ons beleid. We hielden daarbij rekening met de betaalbaarheid per doelgroep en per type woning. Ook zetten wij actief in om betaalproblemen te voorkomen. Naast huur, maken ook energielasten, nutsvoorzieningen, servicekosten en de gemeentelijke heffingen onderdeel uit van de woonlasten. Op een aantal elementen hebben wij als woningcorporatie maar zeer beperkt invloed.

Huurbeleid

Binnen ons woonlastenbeleid vormt het huurbeleid de basis. In ons huurbeleid hebben wij beschreven hoe wij de huurprijs van onze woningen bepalen. Uitgangspunt is dat de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Voor onze woningen hanteren wij als adviesprijs 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. De kwaliteit van de woningen wordt daarbij uitgedrukt in de woningwaarderingpunten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). In 2019 toetsten wij de wijze voor het bepalen van de adviesprijs aan andere methoden, maar zagen geen aanleiding om de adviesprijsbepaling te wijzigen.

Op het moment dat wij een woning opnieuw verhuren, passen wij de huurprijs aan naar de geldende adviesprijs. Om ons woningaanbod bereikbaar te houden voor onze belangrijkste doelgroep, de huishoudens met een lager inkomen, houden we tegelijkertijd ook rekening met de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit op 31 december 2019, ingedeeld naar huurklasse.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 424,44	1.124	215	464	445	19,18
>€ 424,44 - <€ 651,03	4.540	987	1.654	1.899	77,47
>€ 651,03 < € 720,42	196	7	98	91	3,34
Totaal woningen	5.860	1.209	2.216	2.435	100,00

Jaarlijkse huurverhoging

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Per 1 juli 2019 mochten de huren voor lage inkomens met maximaal 4,1 en voor hogere inkomens met maximaal 5,6 procent stijgen. In lijn met ons woonlastenbeleid kozen wij voor een beperktere, inflatievolgende verhoging van 1,6 procent en de huren boven de aftoppingsgrenzen te bevriezen. De huurprijs van te slopen woningen verhoogden we niet vanaf het moment dat de sloopplannen zijn gecommuniceerd.

Woning voor 1 of 2 persoonshuishouden	huurprijs < 607,46 dan inflatievolgend verhogen (1,6 procent) tot huur van 607,46
	als huurprijs ≥ 607,46 dan bevrozen
Woning voor 3 of meerpersoonshuishouden	huurprijs < 651,03 dan inflatievolgend verhogen (1,6 procent) tot huur van 651,03
	als huurprijs ≥ 651,03 dan bevrozen

Een direct effect van ons huurbeleid, is dat we van 320 woningen de huurprijs niet verhoogden per 1 juli 2019.

Voor het niet-daeb bezit voerden we ook een inflatievolgende huurverhoging door, tenzij in de huurovereenkomst andere afspraken waren gemaakt.

Woonlastengewenning

Huurders die in verband met de sloop van hun huurwoning moeten verhuizen, gaan vaak naar een andere woning met een hogere huurprijs. Deze huurders kunnen gebruik maken van de woonlastengewenningsregeling waarbij wij het verschil in woonlasten aanvullen. We gaan daarbij uit van een periode van maximaal vier jaar, geleidelijk aflopend. Bij de berekening van de woonlastengewenning houden we rekening met zowel de huurprijs als de energielasten. In 2019 ontvingen 58 huurders woonlastengewenning.

Overige woonlasten

Op de overige woonlasten hebben wij als woningcorporatie maar beperkt invloed. Wij proberen deze lasten positief te beïnvloeden door bijvoorbeeld de energieprestatie van de woningen te verbeteren waardoor de energielasten voor de huurders dalen. Zo plaatsen we zonnepanelen en isoleren we de woningen. Deze duurzaamheidsmaatregelen rekenen we niet door aan de huurders. Waar mogelijk plaatsen we ook zonnepanelen op woon-(zorg)complexen. De opbrengst van de zonnepanelen komt ten gunste van het energieverbruik voor de algemene ruimtes in deze complexen. Verder vragen wij bij de gemeenten aandacht om de heffingen te beperken en informeren wij onze huurders over de verschillende regelingen die er zijn voor mensen met een smalle beurs.

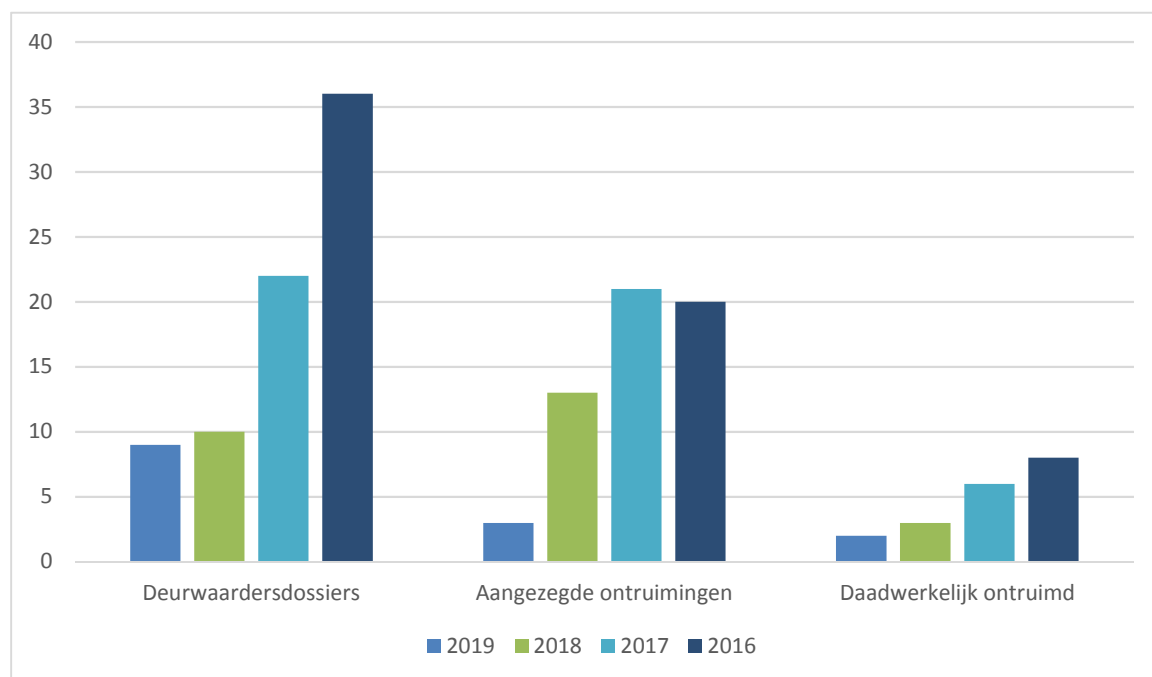
3.2 Huurbetaling en incasso

Het incassobeleid van onze organisatie kenmerkt zich door een actieve en persoonlijke benadering. We doen dit om de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden en ontruiming te voorkomen. Onze ervaring is dat huurachterstanden vaak een signaal zijn voor andere, grotere financiële problemen. We proberen dan ook al in een vroeg stadium contact op te nemen met de huurder en samen te zoeken naar een oplossing. Ook bieden we hulp bij het opstellen van een budgetplan. Daarbij kijken we verder dan de huur alleen en proberen huurders structureel te helpen. Door deze persoonlijke aanpak, kunnen we maatwerk leveren en voorkomen we extra deurwaarderskosten voor de huurders. Bij complexe dossiers verwijzen we de huurder door naar de gemeente voor het aanvragen van schuldhulpverlening. Met alle drie de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen hebben wij een convenant schuldhulpverlening afgesloten. Als we echt geen andere oplossing zien, wordt bij een huurachterstand van minimaal drie maanden een deurwaarder ingeschakeld.

In 2019 zijn wij erin geslaagd om de huurstand op hetzelfde niveau te houden als in 2018, beiden 0,33 procent van de jaarhuur. De doelstelling om de huurachterstand te beperken tot 0,5 procent is daarmee ruimschoots behaald.

Als gevolg van huurachterstand ontruimden we in 2019 twee woningen (in 2018 drie). Verder werden drie woningen door het bevoegd gezag gesloten op grond van overtreding van de Opiumwet. Deze huurders besloten om de sleutels in te leveren voor de sluiting.

Uit onderstaand overzicht blijkt dat het aantal deurwaardersdossiers in 2019 verder afnam. Dat is een positieve ontwikkeling, maar we signaleren tegelijkertijd een toename van het aantal complexe dossiers met meervoudige problematiek.



Vooruitblik 2020

In 2019 bespraken we opnieuw de uitgangspunten voor ons woonlastenbeleid. In 2020 stellen we het hernieuwde beleid vast. Voor 2020 hebben we dan ook geen nieuwe actiepunten benoemd. We blijven de ontwikkelingen monitoren en ondernemen actie als daarvoor aanleiding is. Zo zullen we voor de jaarlijkse huurverhoging geen inflatievolgende huurverhoging doorvoeren van 2,6 procent, maar beperken we de verhoging tot 1,9 procent. We sluiten daarbij aan op de stijging van de aftoppingsgrenzen. Verder heeft het Rijk per 1 januari de regels voor de huurtoeslag verruimd. Daardoor hebben meer huurders recht op huurtoeslag. Huurders die door de coronacrisis in financiële problemen komen, bieden we maatwerk. Op dit moment is het aantal verzoeken vanuit huurders om maatwerk te leveren, beperkt.

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.

4.1. 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. Met de informatie die wij hiermee ontvangen, kunnen wij onze dienstverlening verbeteren.

Onze organisatie is al jaren labelhouder en blijft dat ook in 2020. 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 uitgevoerde reparaties 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.

Resultaten per labelonderdeel	2018	2019	Landelijk gemiddeld 2019
Algemene dienstverlening **	7,7	7,5	7,4
Woning zoeken	7,7	7,9	7,7
Betrekken woning	7,8	8,1	7,9
Huur opzeggen	8,0	8,4	7,9
Reparaties	8,0	8,0	7,8
Onderhoud	8,1	7,9	7,9

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

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

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te verhogen, besloten we in 2019 het persoonlijk contact met nieuwe huurders te intensiveren en daarmee de verhuur en oplevering van woningen te optimaliseren. Nieuw is dat wij een deel van de woningzoekenden uitnodigen voor een intakegesprek. Deze gesprekken zijn onder andere bedoeld om kennis met elkaar te maken en een toelichting te geven op de verdere procedure. Daarnaast plannen we sinds 2019 de zogenaamde 'thuisgesprekken' waarbij de wijkbeheerder enkele weken na de sleuteluitreiking een bezoek brengt aan de nieuwe huurders. Tijdens deze gesprekken krijgen de huurders meer informatie over onze dienstverlening en kunnen ze kennismaken met de wijkbeheerder.

Klanttevredenheid

Ook namen we in 2019 deel aan de Aedes-Benchmark. Deze meting maakt de prestaties van corporaties inzichtelijk. Naast maatschappelijke verantwoording en transparantie biedt de benchmark ook inzicht in mogelijke verbeteringen en stimuleert dat corporaties van elkaar leren.

Onze score in de Aedesbenchmark op het gebied van klanttevredenheid:

	Woongoed ZVL	Landelijk gemiddelde
Nieuwe huurders	7,7	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,7	7,5
Vertrokken huurders	8,2	7,5

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 2019 registreerden we in totaal 45 klachten. De aard van de klachten betrof voornamelijk de afhandeling van werkzaamheden en de communicatie daarover. De klachten werden afgehandeld volgens de interne klachtenprocedure.

Indien verschil van mening blijft bestaan over onze dienstverlening, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Regionale Klachtenadviescommissie. Bij deze commissie zijn de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties aangesloten: Woonstichting Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De commissie is onafhankelijk en adviseert de bestuurder van de betreffende corporatie over de afhandeling van de klachten. In 2019 actualiseerde de Regionale Klachtenadviescommissie haar reglement op basis van een voorbeeld reglement van koepelorganisatie Aedes. Aedes besloot tot aanpassing van het klachtenreglement in verband met de Wet Modernisering van de Huurcommissie. Deze wet trad op 1 januari 2019 in werking en regelt de uitbreiding van de taken van de Huurcommissie met de behandeling van geschillen tussen huurders en verhuurders.

De Regionale Adviescommissie ontving in 2019 vier klachten van huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Deze meldingen leidden niet tot een zitting van de commissie: de klachten waren nog in behandeling bij de werkorganisatie en werden op grond van het klachtenreglement niet ontvankelijk verklaard. De klachten hadden betrekking op overlastsituaties en konden door de interne organisatie worden afgehandeld.

Verder dienden twee huurders een verzoek in bij de Huurcommissie voor het vervallen van een aanvullend servicecomponent. Beide dossiers zijn nog in behandeling bij de Huurcommissie.

Digitalisering van onze dienstverlening

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

MijnWoongoed

In 2019 is MijnWoongoed verder geoptimaliseerd. Ook bleef het stimuleren van het gebruik van MijnWoongoed een belangrijke pijler. Communicatie speelt daarbij een belangrijke rol. In 2019 communiceerden we dan ook regelmatig over de voordelen en het gebruiksgemak van MijnWoongoed voor de huurder.

Intranet

In 2019 vernieuwden we ons intranet, dat in oktober online ging. Het nieuwe intranet sluit aan op onze website. We verbeterden met intranet de digitale dienstverlening richting onze eigen medewerkers. De vormgeving en teksten zijn aangepast. Informatie is sneller en makkelijker vindbaar. Ook maken we gebruik van een poll, waarmee we de mening van medewerkers kunnen peilen over een steeds wisselend onderwerp.

Digitale producten

Zoals elk jaar, maakten we ook in 2019 een digitale publieksversie van ons jaarverslag. Deze publieksversie mailden we via een bulkmail naar stakeholders en plaatsten we als nieuwsberichten op onze website.

Andere vormen van communicatie

In het najaar zijn we gestart met een plan van aanpak voor de inzet van sociale media. Dit werken we verder uit in 2020. Het plan van aanpak sociale media vloeit voort uit een overkoepelend plan over de inzet van digitale communicatie, dat we eveneens in het najaar opstelden. Dit plan is een groei-document. Afhankelijk van ontwikkelingen voegen we daar gaandeweg onderdelen aan toe, zodat digitale communicatie altijd in ons vizier blijft en we het maximale uit digitalisering kunnen halen.

Digitale post

In 2019 startten we met het digitaal verzenden van post, te beginnen met de huuraanmaningen. Gefaseerd gaan we ook onze andere poststromen digitaal aanbieden. Huurders van wie het e-mailadres niet bekend is of aangeven geen digitale post te willen ontvangen, blijven de post fysiek ontvangen.

Mobiel werken

In 2019 rolden we het mobiele werken verder uit. Met een nieuwe applicatie hebben de opzichters op locatie rechtstreeks toegang tot ons primair systeem. Voor bijvoorbeeld het verwerken van de voor- en eindinspecties.

Vooruitblik 2020

We willen onze digitale dienstverlening via MijnWoongoed nog beter benutten en uitdragen naar onze klanten. In 2020 analyseren we het gebruik van MijnWoongoed en onze website en op basis daarvan brengen we verbeteringen aan. Tegelijkertijd is ons streven om dichtbij onze klanten te staan; contact moet laagdrempelig en toegankelijk zijn voor al onze doelgroepen.

In het eerste kwartaal van 2020 ronden we het plan van aanpak over de inzet van sociale media af. Daarna starten we met de gefaseerde implementatie. Bij elke fase bepalen we vooraf het doel en meetbare resultaten.

Dit jaar gaan we tot slot aan de slag met het klantenpanel. We willen dit klantenpanel nieuw leven inblazen en omvormen tot een digitaal klantenpanel. Als we de mening van huurders willen weten, kunnen we dit digitale panel inschakelen. Samen met ICT stellen we hiervoor een plan van aanpak op.

4.2. 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 uitzijnde 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.

Wij hechten 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.

In 2019 gaven we in totaal 160.000 euro uit aan het verbeteren van de leefbaarheid, door onder andere een bijdrage uit het leefbaarheidsfonds, leefbaarheid in de wijken en buurtbemiddeling, tegen 167.824 euro in 2018.

Leefbaarheidsfonds

Jaarlijks reserveren wij een budget voor het ondersteunen van huurdersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen, zoals bijvoorbeeld opschoonacties in wijken waar wij veel woningbezit hebben. Ook ondersteunen we de Stichting Present met een bijdrage uit het leefbaarheidsfonds. Vrijwilligers van St. Present ondersteunen dan op hun buurt onze huurders. Zo verrichtte een grote groep vrijwilligers in 2019 circa 200 uur hand- en spandiensten voor onze huurders. Denk bijvoorbeeld aan het opruimen van een woning, tuinonderhoud of het leggen van laminaat.

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 zijn onze ogen en oren in de wijk. Zij 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. Bij de toewijzing van woningen proberen wij zoveel mogelijk rekening mee te houden dat een kwetsbare kandidaat niet wordt gehuisvest in een buurt waar de leefbaarheid al onder druk staat.

In veel van onze wijken en complexen is de leefbaarheid gelukkig goed, maar een aantal buurten vraagt bijzondere aandacht. Jaarlijks benoemen we een aantal projecten waar we (tijdelijk) meer tijd en menskracht inzetten om de leefbaarheid te verbeteren. Bij dergelijke projecten zijn vaak meerdere partijen betrokken zoals bewoners, gemeente, politie en welzijn- en zorgorganisaties. Projecten waar wij in 2019 extra aandacht aan besteedden waren de verbetering van de entree in het complex de Zoutvliet in Terneuzen en het plaatsten van schuttingen en ondergrondse containers aan de Europalaan in Sas van Gent. Daarnaast zijn we een pilot gestart in Vogelwaard met de aanpak van tuinen en schuttingen. Met een uniforme aanpak hopen we het straatbeeld in de wijk te verbeteren en daarmee ook de leefbaarheid een positieve impuls te geven. Ook hielden wij een wijkschouw in samenwerking met de Stadsraad Oostburg voor het initiëren van een leefbaarheidsproject in de wijken Ceres en Pallas. Los van deze grote projecten, zijn we dagelijks bezig met kleinere verbeteringen en aanpassingen om het straatbeeld te optimaliseren.

Aanpak overlast & buurtbemiddeling

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 eventueel gericht actie ondernemen om escalatie te voorkomen. In 2019 zagen we wel een toename van het aantal overlastsituaties waar mensen met verward gedrag bij betrokken waren. Ons uitgangspunt is dat huurders zelf een belangrijke rol spelen bij het oplossen van conflicten. Om onze huurders daarbij te ondersteunen, werken we samen met Buurtbemiddeling, gemeenten en welzijnsorganisaties.

Wijkbeheerders + medewerker huurincasso

Binnen onze organisatie zijn drie 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. Sinds enkele jaren ligt de focus op het meer zichtbaar zijn

in de wijken en gaan de medewerkers op vaste momenten de wijken in. Dit vanwege de proactieve rol die wij hebben. Daarnaast is één medewerker uit het team Huurincasso aangesteld om mensen te adviseren bij budgetbeheer om zo betalingsproblemen te voorkomen. Ook dit zien wij als een vorm van sociaal beheer.

Vooruitblik 2020

We gaan ons nog sterker focussen op het zichtbaar zijn in de wijk. Verder willen we nauwer samenwerken met onze partners op het gebied van zorg en leefbaarheid en in het bijzonder als het gaat om de problematiek met personen met verward gedrag. Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. Er wordt een werkgroep samengesteld met gemeenten, woningcorporaties en hulpverlenende instanties om mensen met verward gedrag (preventief) te kunnen ondersteunen en escalatie te voorkomen.

Bij het herijken van de wensportefeuille betrekken wij ook de dimensie leefbaarheid. De benodigde investeringen voor de grotere projectmatige leefbaarheidsprojecten nemen we daarin mee. Het gaat dan om projecten zoals het plaatsen van schuttingen om het straatbeeld te verbeteren.

5. ORGANISATIE & SAMENWERKING

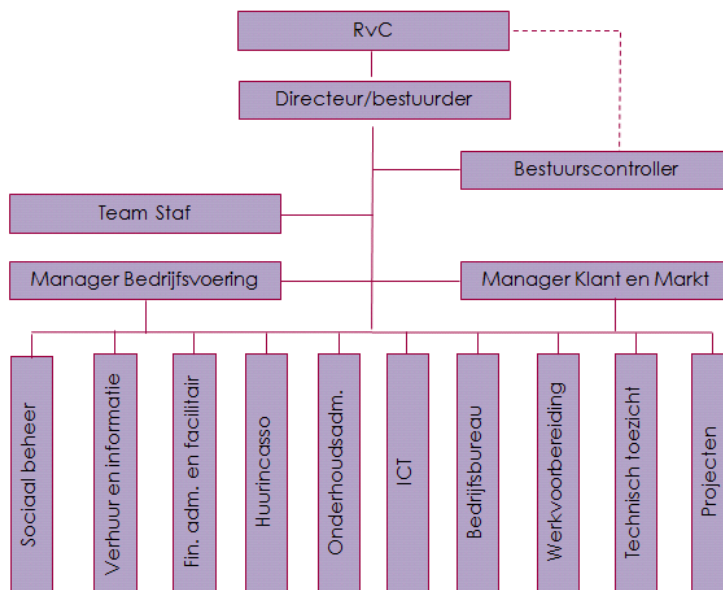
We willen het maatschappelijk ondernemerschap in onze organisatie verder ontwikkelen. Dat vraagt van onze organisatie en dus van onze medewerkers dat ze meer lef tonen, vernieuwing opzoeken en meer kostenbewust worden.

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

5.1. Inrichting van de organisatie

Woongood 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 verantwoording verschuldigd aan de directeur/bestuurder en heeft daarnaast een rechtstreekse lijn met de raad van commissarissen.

Onze organisatie kent tien teams, onderverdeeld over twee afdelingen: Klant & Markt en Bedrijfsvoering. Alle teams kennen een duale aansturing, met uitzondering van het team Projecten. Voor de duale aansturing kozen we om de verbinding te leggen naar de andere teams. Het team Projecten valt onder de directie en beide managers.



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.

Score Aedes benchmark	2018	2019
Huurdersoordeel	B	B
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	B	B
Onderhoud & Verbetering	A	B
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	A

We zagen in 2019 dat de resultaten in de benchmark stabiliseerden, zowel bij ons als bij de andere woningcorporaties. Onze score gaf dan ook geen aanleiding om onze kostenstructuur bij te sturen. Ons uitgangspunt is namelijk dat onze dienstverlening en maatschappelijke waardering niet ten koste mogen gaan van de financiële prestatie. We accepteren dan ook dat we niet de goedkoopste organisatie zijn waar het gaat om de beheerskosten en blijven bij onze keuze om vrijwel alles in eigen beheer te doen, op specialistisch werk na.

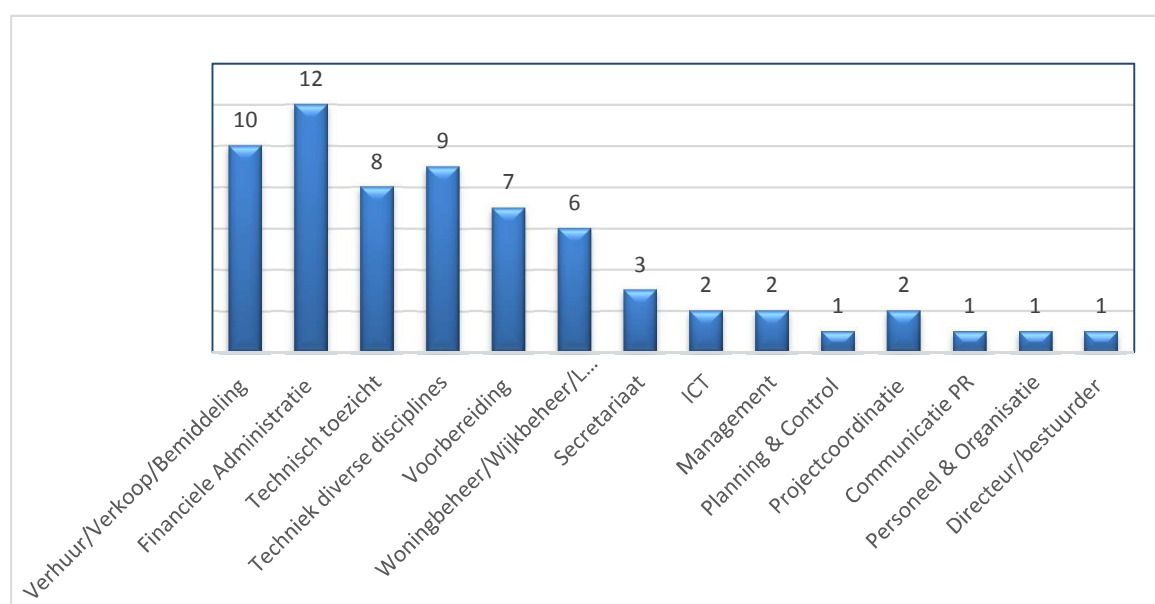
Om praktische redenen besloten we in 2019 om een kleine verandering aan te brengen in de organisatiestructuur, met name de samenstelling van het middenkader. Zo kwamen enkele teams onder aansturing van één teamcoach. Ook pasten we een aantal processen aan om de efficiency te vergroten.

Opbouw personele organisatie

Op 31 december 2019 telde onze organisatie 65 medewerkers (2018: 66), waarvan 69 procent met een fulltime dienstverband. De vaste formatie bestond op dat moment uit 58,8 fte (2018: 60,40). Dit is exclusief de tijdelijke inhuur voor bijvoorbeeld de ondersteuning bij ziekte of de inhuur van specifieke kennis, zoals de communicatieadviseur.

De verhouding man : vrouw was in 2019 66 : 34 procent. De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 49 jaar, met een gemiddeld dienstverband van 16 jaar.

Organisatie volgens functiefamilie



Strategische personeelsplanning

Om ervoor te zorgen dat onze organisatie ook in de toekomst optimaal kan (blijven) functioneren, zijn we gestart met 'strategische personeelsplanning'. Met dit continu proces maken we inzichtelijk welke ontwikkeling van de medewerkers nodig is en welke vacatures we op termijn verwachten door (vroeg)pensioen. De ervaring leert namelijk dat het lastig is om de juiste kandidaten te werven met een geschikte opleiding en ervaring. De strategische personeelsplanning helpt ons om tijdig in te spelen op veranderingen en (sleutel)functies tijdig in te kunnen vullen. Bij elke vacature kijken we ook kritisch of invulling op dezelfde wijze dient plaats te vinden of dat we de organisatie iets aan moeten passen.

Verdere ontwikkeling en professionalisering van medewerkers

De complexe opgaven waarmee wij te maken hebben, vragen om een deskundige, flexibele en slagvaardige organisatie. We willen ervoor zorgen dat de juiste medewerkers op de juiste plek worden ingezet. We ondersteunen de medewerkers met het verwerven van de benodigde kennis en vaardigheden. De scholingskosten bedroegen in 2019 101.100 euro. Daarnaast beschikt elke medewerker over een loopbaanontwikkelingsbudget, te gebruiken voor de eigen ontwikkeling. Vanuit dit budget werd 5.404 euro besteed aan opleidingen.

Stage

Wij bieden stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid krijgen om (werk)ervaring op te doen. In 2019 boden we drie praktijkstages aan, aan leerlingen van de Praktijkschool in Hulst en De Sprong in Terneuzen. Daarnaast participeren we in de Praktijkroute van Scalda. In dat kader startten in augustus vier medewerkers in opleiding bij Woongoed ZVL. Zij startten hun opleiding niet vanuit de schoolbanken, maar liepen vanaf dag één mee in de praktijk. Wij hebben inmiddels vijf ervaren praktijkbegeleiders om de medewerkers in opleiding in het leerproces te volgen, samen met een coach van Scalda.

Beschutte werkplek

Sinds 2017 bieden we ook een beschutte werkplek aan. 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. Gezien de goede ervaringen besloten we in 2019 deze medewerker een contract voor onbepaalde tijd aan te bieden.

Ziekteverzuim

Ziekteverzuim		
	Percentage 2019	Percentage 2018
Totaal verzuim	4,43	4,04
Kort verzuim	2,60	2,26

Onze doelstelling om het ziekteverzuimpercentage te beperken tot 4,0 procent voor het totaal verzuim en 2,0 procent voor het kort verzuim haalden we niet.

De leidinggevendenden hebben een belangrijke rol bij het terugdringen van het ziekte verzuim. In 2019 volgden de teamcoaches de cursus 'omgaan met ziekteverzuim'. Ze kregen handvatten om gerichte interventies in te zetten om het verzuim te beheersen en omlaag te brengen.

Vooruitblik 2020

In 2020 richten we ons op het verbeteren van de datakwaliteit. Hiervoor starten we met het uitvoeren van een nulmeting en het analyseren van de reeds beschikbare data. In dat kader actualiseren we in de eerste helft van 2020 procesbeschrijvingen waarbij we extra aandacht besteden aan het vastleggen van controles. Verder nemen we deel aan een overleggroep op het gebied van ICT om gezamenlijk een primair systeem in te richten dat zowel toekomstbestendig is als voldoet aan onze wensen.

Ook het ontwikkelen en professionaliseren van de medewerkers blijft in 2020 een belangrijk aandachtspunt. Dit is deels afhankelijk van de strategische personeelsplanning. En natuurlijk blijven we kritisch kijken naar onze bedrijfslasten in het kader van efficiency en kostenbesparing.

5.1.2 Transparante governance

Governance gaat over de wijze waarop een organisatie wordt bestuurd. Ons kader voor goed bestuur en toezicht is de Aedes Governancecode voor woningcorporaties.

Governancecode woningcorporaties

Woongood Zeeuws-Vlaanderen onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties. Hierin zijn normen en waarden vastgelegd waaraan woningcorporaties zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. In november is de code vernieuwd. De Governancecode 2020 is de nu geldende regeling.

De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe en leg uit'. In 2019 voldeed Woongood Zeeuws-Vlaanderen net als voorgaand jaar weer geheel aan de Governancecode woningcorporaties.

Bestuursstructuur

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

Nevenfuncties van de heer Van Dijk: bestuursvoorzitter St. Present Terneuzen en vanaf september 2019 lid raad van toezicht St. Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen.

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:

	2019	2018	2017	Totaal	Minimaal te behalen punten
R. van Dijk	50,75	80	24,5	155,25	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. 49. 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 bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Ministerie BZK) en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), onderdeel Autoriteit woningcorporaties (Aw). Vanaf 1 januari 2019 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties de corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van de organisatie, maar de Aw beoordeelt ook de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang. Naast het gezamenlijk beoordelingskader, houdt de Aw ook toezicht op rechtmatigheid en integriteit. Samen met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

Autoriteit woningcorporaties

In 2019 voerde de Aw bij ons een basisbeoordeling uit. Deze basisbeoordeling gaf geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek. De Aw constateerde geen verhoogd risico op alle te beoordelen onderdelen uit het gezamenlijke kader. Verder berichtte de Aw ons dat onze organisatie voldeed aan de toewijzingseisen voor de staatssteunregeling, de norm inzake passendheid én aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering. Ook de beoordeling van de (toepassing van) de Wet Normering Topinkomens (WNT), overcompensatie scheiding Daeb/niet-Daeb en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen gaf geen aanleiding tot opmerkingen. Op 11 december vond een kennismakingsgesprek plaats met de nieuwe Senior Inspecteur Coördinator Integriteit ILT van de Aw en de bestuurder, bestuurscontroller en de beide managers van onze organisatie. We stelden dit gesprek zeer op prijs.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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 2019 dat onze organisatie voor het WSW een onveranderd laag risicoprofiel heeft. Ook constateerden zij dat de realisatie van ons transitieprogramma meer op gang komt en we meer grip krijgen op onze sloop/nieuwbouwprojecten en de onderhoudswerkzaamheden.

Visitatie

In aanvulling op bovengenoemd extern overzicht, laat Woongoed ZVL zich eens in de vier jaar visiteren door een visitatiecommissie. Eind 2018 werd de vierjaarlijkse visitatie over de periode 2014-2018 afgerond. Het rapport over deze periode werd begin 2019 opgeleverd. De commissie beoordeelde onze maatschappelijke prestatie als ruim voldoende. De aanbevelingen van de commissie namen we ter harte.

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

Integriteit

Vertrouwen is een basisvoorwaarde om als organisatie goed te kunnen functioneren. Onze huurders en onze klanten moeten vertrouwen hebben en houden in onze organisatie én in de medewerkers die deze organisatie vormen. Dat was de reden om onze gedragscode uit 2008 te actualiseren en een nieuwe integriteitscode op te stellen. De ondernemingsraad stemde echter niet in met de vernieuwde code, maar stelde voor een andere code te hanteren die in hun optiek nog iets beter aansluit bij de dagelijkse praktijk van de medewerkers. Hierover vindt in 2020 nader overleg plaats. Vooruitlopend op het actualiseren van de integriteitscode organiseerden we in 2019 een personeelsbijeenkomst onder leiding van een extern bureau rondom het thema 'integriteit' waarbij we verschillende situaties en meningen bespraken.

Transacties tegenstrijdig belang

In 2019 vonden geen transacties met tegenstrijdige belangen plaats.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad behartigt de belangen van de medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en bewaakt het organisatiebelang. In de Wet op de ondernemingsraad is vastgelegd welke rechten de ondernemingsraad heeft; advies-, instemmings-, initiatief- en recht op informatie. De ondernemingsraad is een formele gesprekspartner van de directeur/bestuurder. Ook heeft de ondernemingsraad periodiek overleg met de raad van commissarissen en de Arbodienst.

De ondernemingsraad voerde het afgelopen jaar zesmaal overleg met de directeur/bestuurder. Met de raad van commissarissen vond verschillende malen overleg plaats over de werving van de nieuwe commissaris. In 2019 werden verschillende voorgenomen besluiten ter instemming voorgelegd aan de ondernemingsraad:

- Aanpassing personeelsregeling
- Vaststelling bedrijfsnoodplan
- Arbo/bhv-plan
- Plan van aanpak Risico-inventarisatie en –evaluatie
- Compensatie aanpassingsbedrag
- Integriteitscode

De ondernemingsraad stemde in 2019 (of overlopend naar dit jaar) in met alle voorgenomen besluiten, met uitzondering van de integriteitscode. Over dit laatste onderwerp vindt nader overleg plaats in 2020.

In het jaarverslag van de ondernemingsraad doet zij verder verslag van de activiteiten in 2019.

Vooruitblik 2020

Vanaf 1 januari 2020 is de geactualiseerde Governancecode 2020 van kracht. Samen met de raad van commissarissen besteden we aandacht aan de wijzigingen in de herziene code en beoordelen we de verschillende reglementen van de raad van commissarissen en het bestuur. Met de ondernemingsraad vindt verder overleg plaats om te komen tot een gedragen integriteits-code.

5.1.3 Risicomanagement

Bij het opstellen van het 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. Maar 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 2019 spraken we periodiek over een aantal top-risico's. Deze top-risico's bepaalden wij aan de hand van het jaarplan 2019, waarbij ook werd stilgestaan bij de beheersmaatregelen en de risicobereidheid. De top-risico's zijn gedurende het jaar niet gewijzigd. Regelmatig monitorden en bespraken we de ontwikkelingen. De top-risico's zijn onderdeel van de kwartaalrapportage, waardoor deze in verschillende overleggen aan de orde kwamen. 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.

Daarnaast vinden we het 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 top-risico's waarover we in 2019 spraken en intern rapporteerden. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 79 van de jaarrekening.

Thema 1: Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep

De top risico's binnen dit thema lopen uiteen van:

Onvoldoende draagvlak ontwikkelrichting wensportefeuille *Beheersmaatregelen:* Tot op zekere hoogte kan Woongoed ZVL meebewegen in de richting van een mogelijk andere visie van derden, mits in dat geval een escape-scenario voorhanden is.

Oplopende bouwrijzen *Beheersmaatregelen:* het(her)ijken van onze investeringsvoornemens. Per investeringsbeslissingen vergelijken we de kosten met eerdere projecten en/of vragen we meerdere prijzen op, zodat we zeker weten dat we een goede prijs betalen. Tegelijkertijd beoordelen we nogmaals of het voorstel de juiste richting is.

Beslissingen uitstellen, zodat projecten niet verder komen *Beheersmaatregelen:* Wij achten het van belang dat er in het proces voldoende ruimte is voor inbreng door derden. Dat kent echter zijn grenzen waar het om de benodigde doorlooptijd gaat. We willen een planning hebben die daarin voorziet, inclusief een passend verwachtingenmanagement.

Onnodig onderhoud *Beheersmaatregelen:* We zullen nieuwe redelijke normen dienen te bepalen die de basis vormen voor een nieuwe meerjarenonderhouds-planning.

Thema 2: Duurzame woningvoorraad

2.1. Geen realistische duurzaamheidsambitie door snelle ontwikkelingen *Beheersmaatregelen:* Dit betekent dat we (net als onze wensportefeuille) de ruimte moeten nemen om die ambitie periodiek te toetsen en bij te stellen als nieuwe inzichten daartoe aanleiding geven.

2.2. Niet doeltreffende maatregelen *Beheersmaatregelen:* Het MT beschouwt dat, mits vooraf een afgewogen keuze plaatsvindt, niet als verloren geld maar als leergeld. Er moet ruimte zijn om (achteraf gebleken) foute keuzes te maken. Om het aanvaardbaar te houden, dient de omvang van de projecten beperkt te zijn zodat er proefondervindelijk kan worden gegroeid. Daarnaast inventariseren wij duurzaamheidsmaatregelen voor sloop- (over 10-15 jaar) en koopwoningen. Deze maatregelen worden per complex afgewogen.

2.3. Bekostiging duurzaamheidsambitie *Beheersmaatregelen:* Het MT stelt zich op het standpunt dat dit nu geen reden mag zijn om te wachten met van start te gaan. Uiteindelijk moet het uit de lengte of de breedte komen.

2.4. Impact op CO2-uitstoot *Beheersmaatregelen:* Het lijkt er dan ook op dat het verstandig is om niet voorop te willen lopen in het treffen van (innovatieve) maatregelen maar aan te sluiten bij "best practices". Daarnaast willen we ook inzicht krijgen in de berekenings-systematiek, zodat we de gevolgen van onze beslissingen beter kunnen inschatten.

2.5. Verschil koop- en huursector wordt nog groter *Beheersmaatregelen:* Voor particulieren spelen andere afwegingen bij de keuze om al dan niet te verduurzamen dan bij grote verhuurders. De morele vraag kan gesteld worden of het wel zo goed is dat woningcorporaties voorop lopen waarbij de kosten worden afgewenteld op de doelgroep met het laagste inkomen.

Thema 3: Grip op woonlasten

3.1. Verzanden in zoektocht naar het ultieme beleid *Beheersmaatregelen:* Het MT realiseert zich dat Woongoed ZVL het wiel niet opnieuw moet uitvinden en tegelijkertijd dat niet alles in het leven eerlijk is. We zullen keuzes moeten maken en niet blijven zoeken naar het ultieme. Goed is in deze goed genoeg.

Thema 4: Dienstverlening en sociaal beheer

4.1. Vernieuwing blijft uit door de waan van de dag *Beheersmaatregelen:* Het MT realiseert zich dat veranderingsvoorstellen die “van onder uit de organisatie komen” grote kans van slagen hebben. Tegelijkertijd moet het MT vaststellen dat het aan zulke voorstellen ook heeft ontbroken. Het MT is voorstander van eigen inbreng van medewerkers. Er wordt lef gevraagd aan medewerkers. Dat is een niet vrijblijvende uitnodiging. Door bij het middenkader strakker te sturen op de actiepunten wil het MT grip houden op de voortgang.

Thema 5: Organisatie en samenwerking

5.1. Benchmark *Beheersmaatregelen:* Er is een trend dat de gemiddelde beheerkosten per woning dalen. Als Woongoed ZVL niet diezelfde trend kan laten zien, is dat slecht voor de beeldvorming. Het MT acht het niet uitgesloten dat hieraan (op termijn) een parameter wordt ontleend waarover verantwoording moet worden afgelegd aan de Aw. Het MT wil vragen daarover van derden voor blijven en aan de voorkant bepalen en sturen op aanvaardbare beheerkosten per woning. Het kunnen beschikken over data en het goed analyseren daarvan krijgt een steeds grotere betekenis.

5.2. Niet behouden van ervaring en kennis medewerkers *Beheersmaatregelen:* Het MT overweegt, ondanks dat dit op gespannen voet staat met eerdergenoemde beheerkosten, eerder nieuwe medewerkers aan te trekken om kennislek te vermijden, dit wordt per situatie ingeschat.

5.3. Cybercriminaliteit *Beheersmaatregelen:* in 2019 heeft Woongoed ZVL een verzekering afgesloten.

Naast ons risicomanagementbeleid, hanteren we een heldere planning- en controlcyclus, met daarin een aantal periodieke rapportages. In deze planning- en controlcyclus beschrijven we wie verantwoordelijk is, wie erbij betrokken wordt en op welk moment. De planning- en controlcyclus 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.

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

In 2019 hebben we het jaarplan en de kwartaalrapportage gebaseerd op het ondernemingsplan, daarmee is dit meer geïntegreerd.

Daarnaast zijn er externe partijen die formeel gezien een controlerende en/of toezichthoudende rol hebben. Dit zijn onder andere de externe accountant, Autoriteit woning-

corporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de visitatiecommissie. Deze hanteren ieder hun eigen cyclus en rapportagemomenten. Van de bevindingen van deze partijen nemen we kennis en ondernemen we actie indien noodzakelijk.

Vooruitblik 2020

De procedurebeschrijvingen gaan we in 2020 updaten. Gelijktijdig brengen we dan de risico's in kaart die binnen deze procedures aanwezig zijn en hoe we deze risico's kunnen beheersen. Bij het updaten van de procedurebeschrijvingen besteden we specifiek aandacht aan het inrichten van de tweedelijnscontrole.

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

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

Indicator	Norm
Solvabiliteit	30% o.b.v. marktwaarde
Operationele kasstroom	Positief (inclusief 2% aflossingsfictie) 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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit	78%	79%	79%	77%	77%	77%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	9,2 mln. euro	6,4 mln. euro	4,9 mln. euro	7,1 mln. euro	8,2 mln. euro	8,4 mln. euro
ICR	4,2	4,0	3,6	4,1	4,5	4,5
Loan to Value	20%	21%	21%	23%	23%	22%

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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019 (X € 1.000,-)	2018 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 505.537	€ 480.649
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 106.433-	€ 99.807-
Betaalbaarheid (huren)	€ 46.148-	€ 31.189-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 15.931-	€ 33.598-
Beheer (beheerkosten)	€ 10.330-	€ 2.407-
Subtotaal	€ 178.842-	€ 167.001-
Beleidswaarde*	€ 326.695	€ 313.647

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 5,7 mln. (2018: € 8,1 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 246 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 332,7), 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 € 178,8 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.

5.2. Samenwerking

Goede samenwerking met onze belanghouders is van groot belang voor het realiseren van onze doelstellingen. Onze primaire samenwerkingspartners zijn onze huidige huurders en de gemeenten. Daarnaast hebben we een aantal secundaire belanghouders, waaronder zorg- en welzijnspartners waarmee we op specifieke onderwerpen samenwerken. In ons stakeholdersbeleid is vastgelegd op welke wijze, hoe vaak en met hoeveel invloed wij stakeholders betrekken bij ons beleid en activiteiten. In onze planning- en controlcyclus houden we daar waar mogelijk rekening mee. Een actueel overzicht van onze stakeholders vindt u op pag. 47.

5.2.1 Samenwerking met gemeenten

De gemeenten zijn onze belangrijkste stakeholders als het gaat om beleid op de woningmarkt. Tenminste vier keer per jaar vindt regulier bestuurlijk overleg plaats met de gemeente en de woningcorporatie(s) over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. In de gemeenten Hulst en Terneuzen waar ook andere woningcorporaties actief zijn, vond het overleg veelal in gezamenlijkheid plaats. Vaste agendapunten bij het regulier bestuurlijk overleg waren onder andere de voortgang van de sloop- en nieuwbouwprojecten en de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder ook arbeidsmigranten. Een belangrijk bespreekpunt was de tijdelijke stop op het verlenen van omgevingsvergunningen als gevolg van de stikstofuitspraak. Een nieuw thema in het overleg met de gemeenten was de ontwikkeling rondom woonwagens en standplaatsen en de vraag van de gemeenten of het beheer van deze locaties aan woningcorporaties kan worden uitbesteed. Wij staan daar niet negatief tegenover, mits wij het beheer kunnen uitbesteden aan een beheerorganisatie die daarvoor speciaal in het leven is geroepen en voor zover het gaat om huurplaatsen en huurwagens.

Regelmatig vond ook op ambtelijk niveau overleg plaats over de uitvoering van onze vastgoedstrategie, het uit te brengen bod op de woonvisie en de voorbereiding voor prestatieafspraken. We informeerden de gemeenten ook over het traject om onze vastgoedstrategie te herijken en de wijze waarop wij de gemeenten hierover consulteren.

Met de collega-woningcorporaties, de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie gaven wij in 2018 gezamenlijk opdracht om een demografisch onderzoek uit te laten voeren naar de toekomstige woningbehoefte. De uitkomst van dit onderzoek ontvingen we medio 2019. Uit het onderzoek bleek dat er geen indicaties zijn dat jongeren onvoldoende aan bod komen op de markt voor sociale huurwoningen. We gebruiken deze informatie bij het herijken van onze strategische wensportefeuille.

Verder vond regelmatig overleg plaats met de gemeenten, collega-corporaties en zorgpartijen over de aanpak van verwarde personen. De gemeenten stelden hiervoor een plan op 'buiten de lijnen, integraal persoonsgerichte aanpak voor mensen in een sociaal maatschappelijk kwetsbare positie'. Dit plan geeft richting aan de aanpak, de lokale regiefunctie ligt bij de gemeente.

Prestatieafspraken

De samenwerking op het gebied van de volkshuisvestelijke taken is vastgelegd in de 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. Met de Regionale Woonvisie van de gemeenten als basis, brachten wij in overleg met de collega-corporaties en huurdersorganisaties een bod uit aan de gemeenten met daarin onze bijdrage op het gebied van volkshuisvesting voor het jaar 2020.

De gemeenten accepteerden het bod en daarmee vormde het bod de basis voor de jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. 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. De afspraken met de drie gemeenten zijn grotendeels gelijk; per gemeente werden nog accenten gelegd op thema's die wat nadrukkelijk op de agenda voor volgende jaar komen. Zo maakten we met de gemeente Sluis onder andere afspraken over de overname van woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Het initiatief hiervoor ligt nu bij de gemeente. Met de gemeente Hulst spraken we de bereidheid uit om in kleine kernen te kijken naar bouw-mogelijkheden en –methoden van geprefabriceerde en verplaatsbare woningen. We zien dit als een kans om maatwerk te leveren voor kleine kernen. Tot slot maakten we met de gemeente Terneuzen verdere afspraken over onder andere het thema Wonen & Zorg en het beheer van openbare ruimten. De gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties tekenden eind 2019 de prestatieafspraken.

De resultaten van de prestatieafspraken werd besproken tijdens het regulier bestuurlijk overleg.

5.2.2. Samenwerking met huurders

In de Woningwet 2015 en de Wet op overleg huurders en verhuurder is de positie van de huurdersorganisaties vastgelegd. Zo is de huurdersorganisatie 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 en op een moment dat er nog daadwerkelijk iets in te brengen valt.

Stichting Huurdersbelangen

De Stichting Huurdersbelangen (SHB) vormt de formele vertegenwoordiging van onze huurders. De samenwerkingsovereenkomst met de SHB vormt de basis voor dit overleg. In deze overeenkomst ligt onder andere vast over welke onderwerpen de huurdersorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft en afspraken over de (financiële) ondersteuning. In 2019 vond viermaal overleg plaats op bestuurlijk niveau. De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren de jaarlijkse huurverhoging, het bod op de woonvisie, de prestatieafspraken met de gemeenten, onze herstructureringsopgave en het herijken van de wensportefeuille. We willen de huurdersorganisatie al in een vroeg stadium meenemen in onze plannen, ook als er geen formele adviesaanvraag of instemming vereist is.

De SHB was voornemens om in 2019 drie bewonersbijeenkomsten te organiseren met als thema leefbaarheid. In verband met het gering aantal aanmeldingen, besloot de SHB de bijeenkomsten te annuleren. In 2020 organiseert de SHB opnieuw een bijeenkomst. Ditmaal met als thema langer thuis wonen. Wij ondersteunen de SHB bij de organisatie daarvan.

Op onze aanbeveling is de SHB vanaf 2020 lid van de Woonbond; deze organisatie ondersteunt en informeert de leden van de SHB over ontwikkelingen die voor hun functie van belang zijn. Voorheen waren de bestuursleden individueel lid.

Bewoners(commissies)

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.

In 2019 was in ons werkgebied één bewonerscommissie actief: bewonerscommissie Burght in Oostburg. Met deze commissie voerden we overleg 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 deze overleggen 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.

5.2.3. Samenwerking met zorgorganisaties

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg werken we actief samen met zorg- en welzijnsorganisaties. We voerden in 2019 regelmatig bestuurlijk overleg met de verschillende zorgpartijen over nieuwe ontwikkellocaties waarvoor plannen in voorbereiding zijn. Een mooi project dat wij in samenwerking met onze zorgpartners in 2019 realiseerden, is het appartementencomplex aan de Van Hovestraat in Sint Jansteen. Een ander bijzonder project dat we in uitvoering namen, is de verbouwing van ons voormalig kantoor in Axel voor de huisvesting van cliënten van stichting 't Huus. Zie pag. 16 voor een overzicht van de projecten.

Woongoed ZVL participeert ook in een stuurgroep met gemeenten, collega woningcorporaties en verschillende zorgpartijen. De doelstelling is om te komen tot één Zeeuws-Vlaamse zorgvisie. In 2019 vonden meerdere bijeenkomsten plaats om te komen tot het vaststellen van de toekomstige samenwerkingsagenda, het tijdpad en de vervolgafspraken. Het initiatief voor het opstellen van een dergelijke termijnvisie nam de gemeente Sluis al in 2017. Dit resulteerde vorig jaar in het ondertekenen van een intentieovereenkomst 'Toekomstige zorg in West Zeeuws-Vlaanderen' met de gemeente Sluis, zorgpartijen en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Een voorbeeld van een project dat tot stand kwam door het bundelen van krachten, is het centrum voor Zorg en Ondersteuning in Breskens. Bij dit centrum kunnen inwoners terecht voor huisartsenzorg, WMO en wijkverpleging. De bedoeling is dit ook op andere locaties te implementeren.

Met Stichting Tragel vond overleg plaats over de invulling van het project 'Hulst vestigingstad'. Met verschillende partijen, waaronder de gemeente en collega-woningcorporatie Wst. Hulst zochten we mogelijkheden om buitenlandse medewerkers van Stichting Tragel (duurzaam) in Hulst te vestigen. Deze medewerkers werden in eerste instantie gehuisvest door Tragel zelf. Samen met Woonstichting Hulst zorgen we voor doorstroom in de reguliere huisvesting.

Op uitvoerend niveau vond regelmatig overleg plaats met verschillende zorgpartijen over de huisvesting en/of begeleiding van cliënten van zorgpartijen.

5.2.4. Overige belanghouders

Collega corporaties

Met collega-corporaties Clavis en Woonstichting Hulst voerden we elk kwartaal overleg op bestuurlijk niveau. Tijdens deze overleggen bespraken de bestuurders actuele thema's en bereidden ze het bestuurlijk overleg met de gemeenten voor. Thema's die regelmatig aan de orde kwamen, waren de energietransitie en de samenwerking met de verschillende zorgpartijen. Ook hebben de drie woningcorporaties een gezamenlijke klachten-adviescommissie (zie pag. 29).

Samen met de Zeeuwse collega-corporaties tekenden we in 2019 de Zeeuwse BIJenstrategie. Daarin is de ambitie opgenomen om Zeeland de meeste bij-vriendelijke provincie van Nederland te maken. Met het ondertekenen van de BIJenstrategie tekenden we voor het bevorderen van de biodiversiteit, het verbeteren van de wisselwerking landbouw/natuur en het helpen van imkers om de gezondheid van de honingbij te verbeteren. De bijdrage van de woningcorporaties is voornamelijk gericht op het verbeteren van de biodiversiteit. In 2019 plaatsten we op verschillende locaties bijenhôtels of kozen we voor een bij-vriendelijke beplanting.

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 commissaris. De leden van deze raad zijn betrokken inwoners uit onze regio. Elk jaar stellen de leden van de MAR verschillende werkgroepen samen die zich verdiepen in bepaalde onderwerpen. In 2019 ging het om de thema's woningtypes, huurbeleid, verduurzaming & bewustwording en het actualiseren van de wensportefeuille. Over deze onderwerpen vond verschillende malen overleg plaats met betrokken medewerkers van Woongoed ZVL.

Woonadviescommissie

Met de Woonadviescommissie voerden we ieder kwartaal overleg. Deze commissie adviseert ons bij nieuwbouwprojecten over het ontwerp van de woningen en de woonomgeving. In 2019 vond ook een eerste kennismakingsgesprek plaats tussen de leden van de WAC en de huurdersorganisatie SHB.

Vooruitblik 2020

We blijven ons richten op goede samenwerking met onze partners. Met de drie gemeenten willen we in 2020 strategische prestatieafspraken maken voor de langere termijn. Deze afspraken worden gebaseerd op de gezamenlijke woonvisie die de gemeenten in 2020 opstellen. Bij het maken van de prestatieafspraken betrekken we uiteraard ook de huurdersorganisaties.

Overzicht belanghouders	
Interne organisatie	Raad van Commissarissen Ondernemingsraad Medewerkers
Huurders / bewoners	Huurders Stichting Huurdersbelangen Woongoed ZVL. Bewonerscommissies VvE's Stads- en dorpsraden Woonadviescommissie Ouderenbonden
Gemeenten	Gemeente Hulst Gemeente Terneuzen Gemeente Sluis
Zorg en welzijn	ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen SVRZ Stichting Tragel Het Gors Juvent Woonvoorziening De Okkernoot Stichting Zeeuwse Gronden Emergis Stichting T Huus
Welzijns- en maatschappelijk werk	AanZ Leger des Heils Porthos Sluis Hulst voor elkaar St. Present
Onderwijs + kinderopvang	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 Lodewijkcollege Stichting Katholiek Voortgezet Onderwijs Hulst Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen Stichting Prokino
Overige belanghouders	Maatschappelijke Adviesraad Min. BZK Inspectie Leefomgeving & Transport / Autoriteit woningcorp. Waarborgfonds Sociale Woningbouw Provincie Zeeland Brabant Zeeuwse Werkgevers Financiële instellingen Politie Collega-corporaties Leveranciers

JAARVERSLAG 2019

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. In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de wijze waarop wij in 2019 invulling gaven aan onze taken en bevoegdheden.

Als voorzitter kijk ik met gemengde gevoelens terug op 2019. Het jaar begon voor ons als raad van commissarissen goed met het aantreden van de heer Albert de Vries per 1 januari 2019. Met zijn ruime politiek bestuurlijke ervaring hebben we een goede vervanging gevonden voor de commissaris die in december 2018 aftrad. Aangrijpend was het plotselinge overlijden van de heer Kok van der Weijden op 22 augustus. De heer Van der Weijden was sinds 2017 een zeer gewaardeerd lid van de raad van commissarissen, vanaf januari 2019 in de functie als voorzitter en lid van de remuneratiecommissie. In de periode dat hij lid was van onze raad, leerden we hem kennen als een man met veel ervaring in de sector, maar bovenal als een heel fijn mens met een groot hart voor de doelgroep van onze organisatie. Na het overlijden van de heer Van der Weijden is aan zijn rol als voorzitter invulling gegeven door onze vice voorzitter de heer Albert de Vries. Naar aanleiding van onze zelfevaluatie op 29 oktober ben ik op 4 november 2019 benoemd tot voorzitter van de raad. In september startten we de werving van een nieuwe commissaris om de vacature die was ontstaan in te vullen. Inmiddels hebben we een opvolger gevonden: mevrouw Carline Kruithof-Qualm is op 9 maart 2020 toegetreden tot de raad.

Naast het verlies, kunnen we als raad ook tevreden zijn over de vele goede prestaties die geleverd zijn op volkshuisvestelijk en maatschappelijk vlak. Zoals ook blijkt uit de Aedes benchmark en het visitatierapport, de voortgang die geboekt is bij het verduurzamen van de woningen, de opgeleverde nieuwbouwwoningen en de samenwerking met de verschillende stakeholders. De raad was hierbij vanuit verschillende rollen nauw betrokken. Het visitatierapport dat begin 2019 werd opgeleverd, laat verder zien dat de governance bij onze organisatie goed is ingericht; iets wat ons als raad van commissarissen zeer tevreden stemt.

Thema's waar wij als raad specifiek aandacht aan besteedden, waren duurzaamheid en Wonen & Zorg. In een afzonderlijke bijeenkomst bespraken we onder externe begeleiding de trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en de enorme opgave voor de corporatie. Tijdens de jaarlijkse excursie bezochten we verschillende complexen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waar wonen & zorg op een mooie manier wordt gecombineerd.

Natuurlijk besteedden wij ook aandacht aan het eigen functioneren. In 2019 vond zoals elk jaar een zelfevaluatie plaats, waarbij we stilstonden bij het eigen functioneren en de verschillende rollen van de raad. Naast de drie rollen als werkgever, toezichthouder en klankbord, ziet de raad nog een vierde rol voor zichzelf, namelijk de rol van ambassadeur en lobbyist. We hebben dit opgenomen in onze visie op besturen en toezichthouden.

Tot slot wil ik ook namens de raad mijn waardering uitspreken voor de inzet en betrokkenheid van bestuurder Ralph van Dijk, het management en alle medewerkers. Niet alleen het afgelopen jaar, maar zeker ook nu in deze tijd dat de samenleving te maken heeft met het coronavirus en de enorme impact ervan.

Joris Bracke
Voorzitter raad van commissarissen

2. Bestuur & toezicht

2.1. Governance structuur

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. Onze governance structuur is ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel, met een raad van commissarissen en het bestuur. De raad van commissarissen bestond op 31 december 2019 uit vier personen (en één vacature). Het bestuur van de stichting werd gevormd door één lid, de directeur/bestuurder.

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 het bestuur. 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 de statuten en verder uitgewerkt in het reglement RvC en het reglement bestuur. Voor de inhoud van deze documenten verwijzen we naar de website www.woongoedzvl.nl.

2.2. Visie op toezicht en toetsing

Als raad van commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houden wij toezicht op het functioneren van het bestuur 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.

Toezichtvisie

Wij hebben een visie op besturen en toezichthouden opgesteld. In deze visie beschrijven wij onze visie op de rollen en verantwoordelijkheden van de raad, zoals voorgeschreven in de Governancecode. In 2019 stelden wij de geüpdatete visie op besturen en toezichthouden vast.

Toezichtkader

De geldende wet- en regelgeving vormen het toezichtkader voor ons. De belangrijkste wetten en regelingen in 2019 waren:

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

Toetsingskader

Als toetsingskader hanteren wij die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie kunnen worden getoetst. Het toetsingskader is in samenspraak tussen de bestuurder en de raad van commissarissen vastgesteld en bevat in elk geval de volgende beleidsstukken:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen (incl. bijlagen)
- Reglement financieel beleid en beheer
- Ondernemingsplan
- Wensportefeuille

- (Meerjaren) begroting
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Procuratieregeling

In 2019 zijn verschillende reglementen geactualiseerd.

2.2. Governance & governancecode

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hecht veel waarde aan good governance, waarin begrippen als transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en maatschappelijk ondernemerschap centraal staan. De raad van commissarissen en de bestuurder onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft richtlijnen voor verantwoord, transparant bestuur en toezicht.

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.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen voldeed ook in 2019 volledig aan de punten uit de Governancecode Woningcorporaties 2015. Vanaf 1 januari 2020 is de herziene code van kracht.

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

De governance principes die Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert, zijn vastgelegd in verschillende documenten, zoals het reglement van de raad van commissarissen (inclusief bijlagen), het bestuursreglement en de visie op besturen en toezichthouden. In november zijn verschillende reglementen van de raad geëvalueerd en geüpdatet. Wij besloten tevens om in de visie op besturen en toezichthouden expliciet de visie op leidinggeven op te nemen. Dit naar aanleiding van het gesprek met de visitatiecommissie. Ook wordt in de geactualiseerde visie nader ingegaan op de rol van de raad als netwerker en zijn rol als adviseur/lobbyist.

Op pag. 36 van dit jaarverslag worden de overige onderdelen uit het governancebeleid toegelicht.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Eén van de taken van de raad van commissarissen is toezichthouden op de uitvoering van de strategie van de corporatie. De raad heeft twee commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht: de auditcommissie en de remuneratiecommissie, zie tevens pag. 60.

3.1. Toezicht op strategie

De strategie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is vastgelegd in het ondernemingsplan, de strategische wensportefeuille en de kernenstrategie. De beleidsplannen worden jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een financiële meerjarenprognose. Deze documenten worden ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Wij monitorden aan de hand van de kwartaalrapportages in hoeverre de doelstellingen werden gerealiseerd.

3.1.1 Stakeholderdialoog

In het stakeholdersbeleid is vastgelegd wie de corporatie als belanghebbende partijen beschouwt en op welke wijze contact met hen onderhoudt. De bestuurder informeerde ons periodiek over het contact met de stakeholders. Eén van de gespreksonderwerpen in 2019 met de stakeholders was de voorbereiding op het actualiseren van de vastgoedstrategie. De raad sprak ook over zijn rol richting stakeholders. Daarbij werden afspraken gemaakt over het bijwonen van de overlegvergaderingen met de huurdersorganisatie of maatschappelijke adviesraad.

3.1.2 Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Er is geen sprake van samenwerkingsverbanden of verbindingen.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

Het toezicht op de financiële en operationele prestaties voerden wij uit aan de hand van het jaarplan, de begroting en de kwartaalrapportages. De doelstellingen van het financieel beleid en beheer zijn vastgelegd in een reglement. Dit reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen onze corporatie. Elk kwartaal bespraken wij de belangrijkste (financiële) risico's met de bestuurder aan de hand van de kwartaalrapportage. De auditcommissie bereidde alle stukken en gesprekken voor die verband hielden met het toezicht op de financiële prestaties. Zie pag. 60.

3.2.1. Waardering op marktwaarde, op weg naar beleidswaarde

Volgens de wet- en regelgeving, bepaalt Woongood Zeeuws-Vlaanderen de waarde van het vastgoed op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Voor de financiële rapportages is dit inmiddels een vast gegeven. Bij de investeringen in vastgoed vinden we de vergelijking met marktwaarde in verhuurde staat in Zeeuws-Vlaanderen minder relevant, omdat de keuze voor investeringen meer afhangt van de demografische ontwikkelingen en duurzaamheidsaspecten dan van het mogelijke rendement. Hoe we de investeringen dan financieel beoordelen, wordt opgenomen in de herijkte wensportefeuille en in het investeringsstatuut

3.2.2. Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

De auditcommissie besprak op 13 mei de conceptjaarrekening 2018 en het concept accountantsverslag met de bestuurder, manager Bedrijfsvoering, bestuurscontroller en de accountant. De auditcommissie concludeerde dat het controletraject dit jaar zeer arbeidsintensief was voor zowel de accountant als de organisatie. Op 20 mei stelde de raad, in aanwezigheid van de accountant, het jaarverslag vast onder de opschortende voorwaarde dat de accountant een goedkeurende verklaring af zou geven. De accountant kon deze verklaring op dat moment nog niet afgeven in verband met de kwaliteitsreview die nog moest plaatsvinden. De goedkeurende verklaring werd op 17 juni 2019 ontvangen.

3.2.3 Managementletter

Jaarlijks bespreken wij met de accountant de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter, en de aanbevelingen van de accountant. De auditcommissie besprak in 2019 periodiek in hoeverre de aanbevelingen van de accountant waren opgevolgd. In verband met de wisseling van de accountant (zie 3.5), vond de interim controle in november plaats door de nieuwe accountant BDO. De managementletter is op 3 februari 2020 besproken met de raad van commissarissen.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties bespraken we tijdens de reguliere en informele vergaderingen. We hielden toezicht op de verschillende terreinen van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties door onder andere:

- goedkeuring te verlenen aan het uit te brengen bod op de woonvisies van de gemeenten;
- zich te laten informeren over de uitvoering van de prestatieafspraken met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties;
- kennis te nemen van het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging in 2019.

Verder werden wij geïnformeerd over het traject om de strategische wensportefeuille te actualiseren en daarmee te zorgen dat het woningaanbod van de corporatie voldoet aan de vraag van onze huidige en toekomstige huurders.

3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag dat werd besproken en door ons werd vastgesteld op 17 juni 2019.

3.3.2. Klachtenbehandeling

De raad van commissarissen nam kennis van het jaarverslag van de Regionale Klachtenadviescommissie. De bestuurder gaf een toelichting op de aard van de klachten en hoe de klachten zijn opgevolgd. De klachtenbehandeling kreeg ook specifiek aandacht tijdens de overlegvergadering met de huurdersorganisatie. Een samenvatting van het jaarverslag van de geschillencommissie is opgenomen op pag. 29. Het complete jaarverslag publiceert Woongood Zeeuws-Vlaanderen op haar website.

3.3.3. Visitatie

Woongood Zeeuws-Vlaanderen laat zich éénmaal per vier jaar visiteren door een onafhankelijke commissie. Deze vierjaarlijkse visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke prestaties van de corporatie te beoordelen en waar nodig te verbeteren. In 2018 gaf de raad gezamenlijk met de bestuurder opdracht aan Cognitum voor de visitatie. De uitkomsten van alle gesprekken en enquêtes werden verwerkt in een openbaar visitatierapport dat begin 2019 werd opgeleverd. Als raad zijn wij zeer tevreden met de conclusies van de commissie. Het visitatierapport en de bestuurlijke reactie zijn gepubliceerd op de website.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de raad houdt hierop toezicht. In 2019 het risicomanagementbeleid aangepast, passend bij het nieuwe ondernemingsplan. De bestuurder benoemde in 2019 in samenspraak met het managementteam een aantal top-risico's per thema van het nieuwe ondernemingsplan. Daarbij werd ook de risicobereidheid en -tolerantie weergegeven. Het managementteam inventariseerde elk kwartaal de strategische externe risico's en de top-risico's met de bijbehorende beheersmaatregelen en rapporteerde daarover in de kwartaalrapportage. De risicoanalyses en de eventuele beheersmaatregelen werden uitvoerig besproken met de auditcommissie.

3.5. Opdrachtgeverschap accountant

In 2019 voerde Ernst & Young Accountants LLP de accountantscontrole uit over het boekjaar 2018. Hoewel de raad tevreden was over het controleproces, ontstond dit jaar wederom verschil van mening over de onverwacht hoge meerwerknota. Hierop is besloten de dienstverlening met EY op te zeggen en een selectie traject te starten om een nieuwe accountant te kunnen benoemen. Het selectietraject werd uitgevoerd door de leden van de auditcommissie, de bestuurder, bestuurscontroller en de manager Bedrijfsvoering. Criteria bij de selectie waren onder andere ervaring in de corporatiesector, het hebben van een zogenaamde OOB-vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de mogelijkheid tot snel schakelen. De raad van commissarissen nam het advies van de selectiecommissie over en gaf BDO opdracht voor de controle werkzaamheden over het boekjaar 2019 met de intentie om een opdrachtperiode aan te gaan van vier jaar.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. De raad geeft hier invulling aan door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2019 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

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

Met de bestuurder vindt jaarlijks een plannings- en functionerings/beoordelingsgesprek plaats. Deze gesprekken worden gevoerd door de remuneratiecommissie. In januari besprak de remuneratiecommissie met de bestuurder de prestatieafspraken voor 2019. Begin 2020 voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2019. De raad van commissarissen is zeer tevreden over de behaalde resultaten en wijze waarop de bestuurder invulling geeft aan zijn functie.

4.1.3. Beloningskader en beloning

Het beloningskader is conform de geldende wet- en regelgeving. De beloning van de bestuurder past binnen de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar Woongood Zeeuws-Vlaanderen werkzaam is, is Woongood ZVL ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 115.

4.2 Organisatie, cultuur en integriteit

4.2.1 Cultuur

Voor de bestuurder en de raad van commissarissen staat het behalen van de maatschappelijke doelstellingen voorop. Dat vraagt om een organisatie met een integere en open cultuur. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben daarbij een voorbeeldfunctie, voor zowel de eigen organisatie als voor de gehele sector.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben wij niet alleen contact met de bestuurder, maar ook met de bestuurscontroller, managers en medewerkers tijdens vergaderingen en bijeenkomsten en tijdens het overleg met de ondernemingsraad. In de contacten met zowel de bestuurder als de medewerkers, ervaren wij vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak.

4.2.2 Integriteit

De raad van commissarissen en het bestuur vinden integer handelen van de medewerkers en de bedrijven waarmee wordt samengewerkt van groot belang. De regels met betrekking tot integriteit zijn vastgelegd in de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Beide documenten publiceert de corporatie op de website.

Het hebben van een integriteitscode alleen is niet voldoende. Het gaat juist om de wijze waarop in de praktijk invulling wordt gegeven aan de code. In mei werd een personeelsbijeenkomst georganiseerd om de bewustwording op het thema te vergroten. De bestuurder ging vervolgens in gesprek met de ondernemingsraad over het updaten van de integriteitscode en de wijze waarop gedragsnormen binnen de organisatie gezamenlijk kunnen worden bewaakt. We verwachten dat de code in 2020 wordt aangepast.

In 2019 is geen melding gemaakt van voorvallen die volgens de integriteitscode ongewenst zijn of vermoedens van misstanden in de organisatie.

Begin 2020 benoemde de organisatie een intern vertrouwenspersoon. Dit gebeurde mede op verzoek van de ondernemingsraad.

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad van commissarissen beperkt zich niet tot toezichthouden, maar hecht ook grote waarde aan het vervullen van een signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Deze functie is ook expliciet opgenomen in de visie op besturen en toezichthouden. Om invulling te geven aan deze functie moeten de commissarissen beschikken over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk. De meerwaarde van de klankbordfunctie wordt echter vooral bepaald door de mate van openheid en wederzijds vertrouwen.

De klankbordfunctie komt onder meer tot uiting tijdens de informele vergaderingen die jaarlijks worden georganiseerd met de raad, de bestuurder en de bestuurscontroller. In 2019 werden vier informele vergadering georganiseerd. Naast de klankbordbijeenkomsten met de voltallige raad, vond in 2019 ook regelmatig overleg plaats met de voorzitter, vicevoorzitter en de bestuurder ter voorbereiding op de vergaderingen van de raad van commissarissen.

6. Samenstelling & functioneren

6.1 Samenstelling

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. Op 31 december 2019 bestond de raad van commissarissen uit vier leden, voor één zetel stond sinds 22 augustus een vacature open in verband met het plotselinge overlijden van één van de commissarissen. Twee leden van de raad zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie en één op voordracht van de maatschappelijke adviesraad. Bij één commissaris is geen sprake van een voordrachtsrecht.

6.1.1 Profielschetsen

In de profielschets van de raad van commissarissen is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene eisen moeten voldoen. Daarnaast is per deskundigheidsgebied aangegeven wat de gewenste minimumscore is bij een voltallige raad. Hiermee waarborgen wij dat de raad voldoende deskundig is om het brede spectrum van woningcorporaties te kunnen overzien. Daarnaast streeft de raad specifiek naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

Bij elke (her)benoeming houden wij de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Op 4 november actualiseerden wij de profielschets ter voorbereiding op de werving van een nieuwe commissaris in 2020. De profielschets is gepubliceerd op de website van de corporatie.

6.1.2 Benoeming

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

Per 01 januari 2019 werd de heer Albert de Vries benoemd als lid van de raad van commissarissen, voor een eerste termijn van vier jaar. Over de benoemingsprocedure en besluitvorming is verantwoording afgelegd in het jaarverslag 2018 van de raad van commissarissen.

Op 22 augustus ontstond een vacature door het onverwachte overlijden van de heer Kok van der Weijden, voorzitter van de raad van commissarissen. In september is de raad het wervings- en selectietraject opgestart om de vacature in te kunnen vullen. De raad besloot eerder dat de voorzittersfunctie door één van de zittende commissarissen zou worden ingevuld en de vacature in te vullen door een nieuw lid met kennis en ervaring van woningcorporaties en/of vastgoed. De vacature werd op de website van de woningcorporatie geplaatst en openbaar gesteld via advertenties in verschillende media. De gesprekken met de kandidaten werden

gevoerd door de voltallige raad en vertegenwoordigers van de ondernemingsraad. De bestuurder was bij de gesprekken aanwezig als adviseur. De raad nam op 16 december een voorgenomen besluit om mevrouw Carline Kruithof-Qualm te benoemen, op voordracht van de ondernemingsraad. Deze voorgenomen benoeming is voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. In februari 2020 ontving de raad een positieve zienswijze van de Aw. In de vergadering van 9 maart 2020 vond de formele benoeming plaats. Het betreft een benoeming tot 31 december 2023, met de mogelijkheid tot herbenoemen voor een periode van vier jaar.

6.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden

In onderstaand schema staan de commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen die in 2019 actief waren:

C. (Kok) van der Weijden (overleden op 22 augustus 2019)	
Geboortejaar	1953
Functie in RvC tot 22 augustus 2019	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
Expertise	Volkshuisvestelijk
Benoemd per	1 januari 2017
Op voordracht van	Ondernemingsraad
Einde termijn	22 augustus 2019

J.W.M. (Joris) Bracke	
Geboortejaar	1972
Functie in RvC	Voorzitter sinds 4 november 2019 Lid auditcommissie Lid remuneratiecommissie
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)

A.A. (Albert) de Vries	
Geboortejaar	1955
Functie in RvC	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie
Expertise	Bestuurlijk / Volkshuisvestelijk
Benoemd per	1 januari 2019
Op voordracht van	Niet van toepassing
Einde huidige termijn	31 december 2022
Herbenoembaar	Ja
Beroep	Vml lid Tweede Kamer / vml wethouder Middelburg
Nevenfuncties	- Voorzitter NRP Spaar het Klimaat - Voorzitter RvT Stichting Respont - Ambassadeur W Nederland St. Driestroom

N.M. (Nathalie) Elfrink-Bliek	
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

A.J. (Ad) Rinkhoud	
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 optreden

In 2019 is het rooster van optreden vastgesteld en gepubliceerd op de website van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

6.1.4 Conclusie samenstelling

Bij de zelfevaluatie stelden wij vast dat de raad van commissarissen zowel inhoudelijk als wat betreft persoonlijke competenties voldoende divers en evenwichtig is samengesteld. De samenstelling en deskundigheid sluit aan bij hetgeen is gesteld in de profielschets van de raad. Daarnaast concludeerden wij ook dat de dynamiek binnen de raad is veranderd door de vele interne wisselingen. Dit vraagt de komende periode meer aandacht.

Aan het streefquotum Wet bestuur en toezicht dat minimaal 30 procent van de zetels wordt bezet door een vrouw, voldeed de raad in 2019 niet. Bij elke vacature nemen wij dit onderdeel mee als één van de criteria, maar het belangrijkste criteria blijft de geschiktheid voor de functie. Met de benoeming van mevrouw Carline Kruijthof per 9 maart 2020, voldoet de raad vanaf dat moment aan het streefquotum.

6.2 Functioneren

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen ze hun taak naar behoren uitvoeren. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woongoed Zeeuw-Vlaanderen; er is een waarborg dat zij op onafhankelijke wijze tot een oordeel kunnen komen.

Elke vorm van belangenverstrengeling tussen de leden van de raad en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt vermeden. In het reglement van de raad van de commissarissen is dit verder uitgewerkt. In dit reglement is ook de handelswijze vastgelegd hoe om te gaan in geval van belangenverstrengeling. Zo moeten commissarissen een mogelijk tegenstrijdig belang direct

melden aan de voorzitter en de overige leden. In 2019 was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad of de bestuurder betrokken waren.

Sinds augustus vervult de bestuurder – na overleg met de raad - een toezichthoudende functie bij één van onze belanghouders; de Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen. De raad is van mening dat de relatie met deze partij niet zodanig is dat dit leidt tot tegenstrijdige belangen. Mocht in de toekomst een tegenstrijdig belang zich voordien, dan neemt de bestuurder niet deel aan het overleg hierover.

6.2.2 Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan aanspreekbaarheid voor wat betreft het gehouden toezicht en legt daarover ook verantwoording af. De commissarissen treden niet op als vertegenwoordiger van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen als het gaat om externe communicatie of representatie.

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 2019 niet voor.

6.2.4 Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken, baseerden wij ons op informatie van de bestuurder en de bestuurscontroller. Elk kwartaal ontvingen wij de kwartaalrapportage met informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Wij zagen erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten liet zien op deze gebieden.

Naast de formele informatievoorziening via de bestuursrapportage, die gelijktijdig met de kwartaalrapportage wordt opgesteld, werden wij ook via email of anderszins door de bestuurder geïnformeerd over specifieke thema's zoals persberichten of actuele (crisis)situaties. In een afzonderlijke bijeenkomst met het bestuur, de bestuurscontroller en de managers besprak de raad onder externe begeleiding de trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

De commissarissen lieten zich ook informeren door stakeholders, binnen en buiten de organisatie, zoals de huurdersorganisatie, de ondernemingsraad, de Maatschappelijke Adviesraad en de accountant. Ook haalden de commissarissen zelf informatie op bij onder andere de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties, Aedes en eigen netwerkcontacten.

Bij de evaluatie van de informatievoorziening concludeerden wij dat de planning- en controlcyclus goed functioneerde en voldoende informatie genereerde voor onze toezichthoudende taak van de raad. De raad was zeer positief over de informatievoorziening, zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de geboden informatie.

6.2.5 Introductieprogramma

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen biedt nieuwe commissarissen een introductieprogramma aan. In het programma wordt onder andere aandacht besteed aan de verantwoordelijkheid van de commissaris, financieel verslaglegging, kennis over de volkshuisvesting, Governance-code woningcorporaties en de voorbeeldfunctie van een commissaris. De commissaris die per 1 januari 2019 is aangetreden, heeft dit programma in 2019 doorlopen. Daarbij maakte hij kennis met het managementteam, verschillende medewerkers en huurders. Met name dankzij de 'meeloopstage' met één van de medewerkers, kreeg hij goed inzicht in de werkzaamheden van het team Sociaal Beheer.

6.2.6 Excursiedagen en projectbezoeken

In mei brachten wij samen met directie, managementteam, leden van de Stichting Huurdersbelangen en Maatschappelijke Adviesraad een bezoek aan verschillende sloop- en nieuwbouwlocaties. Ook bezocht het gezelschap enkele complexen waar Woongoed Zeeuws-Vlaanderen meewerkt aan de verschillende vormen van Wonen & Zorg. Zo wonen ouderen in Hooge Platen in Breskens zo zelfstandig mogelijk, maar hulp en zorg is beschikbaar voor wie dat nodig heeft. In Schoondijke verhuurt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een groeps-woning aan cliënten van de Okkernoot met een (verstandelijke) beperking en in het voormalige kantoor van de corporatie in Axel is een dagbestedingslocatie voor cliënten van Stichting 't Huus gevestigd en wordt een deel van het kantoor verbouwd tot appartementen voor deze doelgroep.

6.2.7 Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW, Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

6.2.8 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen evalueert jaarlijks het functioneren van de raad als geheel en van de individuele commissarissen. Op 29 oktober vond de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. Voorafgaand aan de zelfevaluatie vonden interviews plaats met de commissarissen, de bestuurder en de bestuurscontroller. Aan de hand van deze interviews werd het programma voor de zelfevaluatie opgesteld. Een speciaal aandachtspunt was de invulling van het voorzitterschap.

De conclusie van de zelfevaluatie was dat wij tevreden zijn over de samenwerking binnen de raad en over de relatie van de raad met de bestuurder. De raad is voldoende divers en evenwichtig samengesteld en er is sprake van een open cultuur. Een sterk punt is dat vraagstukken vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd. De belangrijkste bevindingen uit de evaluatie werden gedeeld en besproken met de bestuurder en de bestuurscontroller.

6.2.9 Permanente educatie

De leden van de raad van commissarissen en de bestuurder hechten veel belang aan het blijven ontwikkelen van hun kennis door middel van trainingen en seminars. Wij nemen dan ook regelmatig deel aan in- en externe workshops, seminars en opleidingsprogramma's. Commissarissen van woningcorporaties moeten volgens het Reglement Permanente Educatie van de VTW bij een volledig jaar als commissaris, minimaal vijf uur aan permanente educatiepunten behalen. Eén punt staat gelijk aan één uur educatie. Indien een commissaris in een kalenderjaar meer punten behaalt dan de norm, dan kunnen deze meegenomen worden naar het volgend jaar, met een maximum van de PE-norm die dan geldt.

Alle leden voldeden in 2019 aan de VTW-norm. De PE-punten van de bestuurder staan vermeld op pag. 36.

In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen (inclusief het overschot uit 2018)

Naam	PE-norm 2019	PE behaald 2019
C. van der Weijden*	3	20
J.W. Bracke	5	14
N.M. Elfrink	5	14
A.J. Rinkhoud	5	20
A.A. de Vries	5	21

* de heer Van der Weijden maakte tot augustus deel uit van de raad van commissarissen.

7. Bezoldiging

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging voor de commissarissen over 2019 is in lijn met de VTW-beroepsregel. De raad onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. Daaronder valt gepaste terughoudendheid bij het vaststellen van de hoogte van de eigen bezoldiging. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom ook onder de maximale bezoldiging op basis van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens2).

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen valt in bezoldigingsklasse F. Over 2019 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter 18.600 euro en voor de leden 12.400 euro op jaarbasis.

Naam	Functie	Honorering 2019
C. van der Weijden *	Voorzitter	12.467
J.W.M. Bracke **	Lid, voorzitter	13.385
N.M. Elfrink-Bliek	Lid	12.400
A.J. Rinkhoud	Lid	12.400
A.A. de Vries	Lid	12.400
Totaal		63.052

* De heer Van Der Weijden was voorzitter van 01-01-2019 t/m 22-08-2029. In overleg met de VTW is de honorering vastgesteld op acht maanden.

** De heer Bracke is op 4 november 2019 benoemd tot voorzitter.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dat is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad van commissarissen te waarborgen. Commissarissen zijn ondernemers voor de Wet op de omzetbelasting. De omzetbelasting die zij eventueel in rekening moeten brengen, komt voor rekening van de corporatie.

Naast de bezoldiging stelt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionaliseren en deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandverzekering 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 2019 acht keer met het bestuur, volgens het vooraf vastgestelde vergaderschema. Daarnaast vond nog vijfmaal informeel overleg plaats. Bij zowel de formele als de informele vergaderingen was naast de bestuurder ook de bestuurscontroller aanwezig. De agendering van de onderwerpen vond plaats op basis van de planning- en controlecyclus en de jaarkalender die de raad jaarlijks vaststelt.

De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen in 2019 zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

- Vaststellen Bezoldiging directeur/bestuurder 2019
- Treasury jaarplan 2019
- Jaarplan bestuurscontroller
- Jaarverslag regionale klachtenadviescommissie

- Vaststellen jaarrekening en – verslag 2018
- Sociaal jaarverslag 2018
- Goedkeuring risicomanagementbeleid
- Voortgang doelstellingen ondernemingsplan
- Goedkeuring investeringsvoorstellen
- Goedkeuring bod op de woonvisie
- Evaluatie en opdrachtverstrekking controlewerkzaamheden aan accountant
- Herfinanciering lening
- Werving & selectie commissaris
- Benoeming voorzitter + vicevoorzitter
- Zelfevaluatie
- Vaststellen samenstelling commissies
- Evaluatie en actualiseren diverse reglementen
- Visie op besturen en toezichhouden
- Evaluatie informatievoorziening
- Prestatieafspraken
- Goedkeuring meerjarenbegroting
- Planning- & controlcyclus
- Honorering raad van commissarissen 2020

Commissies

De raad werkt met commissies die de raad adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming voor. Deze commissies hebben afzonderlijke reglementen.

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2019 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 bereidde de auditcommissie de evaluatie van de voormalige accountant en de besluitvorming voor de benoeming van de nieuwe accountant voor.

Remuneratiecommissie

De commissie kwam in 2019 achtmaal in vergadering bijeen. De remuneratiecommissie bereidde de besluitvorming voor de bezoldiging en beoordeling van de bestuurder voor en had veelvuldig contact met de overig leden van de raad over de werving van een nieuwe commissaris. Verder overlegde de remuneratiecommissie voorafgaand aan elke RvC-vergadering met de bestuurder over de agenda van de vergadering en de actuele ontwikkelingen.

8.2 Overleg met belanghouders

De bestuurder is primair verantwoordelijk voor het contact met stakeholders. Met de raad zijn afspraken gemaakt over de verschillende overleggen met stakeholders zoals ondernemingsraad, huurdersorganisatie en Maatschappelijke Adviesraad. Het bijwonen van deze overlegvergaderingen is niet voorgehouden aan de betreffende voordrachts-commissarissen, maar vindt plaats door een delegatie van wisselende samenstelling.

8.2.1 Overleg met huurdersorganisatie SHB

Alle formele overlegvergaderingen tussen bestuurder en de leden van de Stichting Huurdersbelangen werden door een delegatie van de raad van commissarissen bijgewoond. In 2019 werd onder ander gesproken over de prestatieafspraken en de jaarlijkse huurverhoging. Tijdens de eerste vergadering in 2019 vond de kennismaking plaats tussen de leden van de SHB en de pas aangetreden commissaris, de heer Albert de Vries.

8.2.2 Overleg met de ondernemingsraad

De raad van commissarissen (of een delegatie) sprak in 2019 verschillende malen met de ondernemingsraad. Tijdens één van de overleggen spraken de voorzitter en de vicevoorzitter met de ondernemingsraad over onder ander het uitrollen van het nieuwe ondernemingsplan, ontwikkelingen in de organisatie en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast vond regelmatig overleg plaats over de werving van een nieuwe commissaris op voordacht van de ondernemingsraad. Twee vertegenwoordigers van de ondernemingsraad hadden zitting in de selectiecommissie.

8.2.3 Overleg met overige stakeholders

In 2019 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.

Ondertekening

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

J.W.M. Bracke, voorzitter
A.A. de Vries, vicevoorzitter
N.M. Elfrink-Bliek
C.C. Kruithof-Qualm
A.J. Rinkhoud

Terneuzen, 24 juni 2020

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 2019. De door het bestuur opgestelde jaarrekening bevat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door BDO Accountants gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. Nadat wij kennis namen van de goedkeurende verklaring van de accountant, stelden wij op 24 juni 2020 het bestuursverslag en de jaarrekening voor 2019 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 in Terneuzen op 24 juni 2020.

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

N.M. Elfrink-Bliek, commissaris

C.C. Kruithof-Qualm, 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.

Terneuzen, 24 juni 2020

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

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN 3 JAAR

	Omschrijving	2019	2018	2017
	Aantal verhuureenheden (vhe)			
1	Huurwoningen	5.864	5.996	6.095
2	Overige woongelegenheden	121	121	113
3	Garages/parkeervoorziening	96	97	97
4	Bedrijfsruimtes/winkels	11	6	6
5	Maatschappelijk vastgoed	25	29	28
6	Overig bezit	2	2	2
	Aantal mutaties woningen in het boekjaar:			
1	Aankoop/fusie	0	0	0
2	Nieuwbouw	63	26	9
3	Verkoop	26	34	42
4	Sloop	169	83	0
5	Overig	0	-8	26
	Aantal woningen per huurklasse:*			
1	Goedkope woningen (<€ 424,44)	1.124	1.251	1.403
2	Betaalbare woningen (>€ 424,44 <€ 651,03)	4.540	4.455	4.335
3	Dure woningen (>€ 651,03)	200	290	352
	Kwaliteit woningbezit per woning (incl. interne uren)			
1	Onderhoudskosten per woning	1.689	1.355	1.296
2	Aantal reparatieverzoeken	3.765	4.061	4.084
	Waarden:			
1	Gemiddelde verzekerde waarde per woning**	NVT	NVT	NVT
2	Gemiddelde WOZ-waarde per woning	106.470	101.384	96.934
3	Marktwaaarde in verhuurde staat per woning	82.680	76.887	78.422
	Verhuur en incasso:			
1	Aantal woningzoekenden	2.837	2.173	1.749
2	Mutatiegraad in %	10,21	10,08	11,49
3	Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,34	0,33	0,43
4	Beïnvloedbare huurderving in % van de jaarhuur	2,29	1,42	1,6
	Huurderving in % van de jaarhuur als gevolg van sloop, verkoop, nieuwbouw en oninbaarheid	4,68	3,43	3,50
5	Gemiddelde huurverhoging %	1,46	1,22	0,25
6	Gemiddelde netto huurprijs per woning	6.051	5.892	5.773
	Financiële continuïteit			
1	Solvabiliteit op basis van marktwaaarde verhuurde staat in %	78	77	76
2	Liquiditeit (current ratio)	0,6	0,4	1,3
3	Rentabiliteit eigen vermogen (REV) in %	6,2	-3,1	0,3
4	Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV) in %	2,8	3,4	3,4
5	Rentabiliteit totaal vermogen (RTV) in %	4,8	-2,5	-1,3
	Balans en V&W rekening per vhe:			
1	Eigen vermogen	66.825	61.351	62.340
2	Huuropbrengsten	5.835	5.716	5.657
3	Jaarresultaat na belastingen	4.151	-1.887	-1.423
	Personele bezetting gemiddeld % boekjaar			
1	Directie en staf	4,7	6,10	6,10
2	Bedrijfsvoering	17,8	19,49	18,40
3	Klant & Markt	37,7	37,69	39,56

* De cijfers zijn gebaseerd op de destijds geldende huurklassen.

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

Jaarrekening 2019

BALANS PER 31 december 2019*(voor resultaatbestemming)*

ACTIVA	Ref.	31 december 2019 €	31 december 2018 €
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.1	501.671.495	476.903.092
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.2	3.865.791	3.746.124
DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	4.914.912	2.009.661
Totaal vastgoedbeleggingen		510.452.198	482.658.877
Materiële vaste activa:	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	3.325.374	3.602.581
Totaal materiële vaste activa		3.325.374	3.602.581
Financiële vaste activa:	IV.3		
Latente belastingvordering	IV.3.1	3.519.325	0
Totaal financiële vaste activa		3.519.325	0
Som der vaste activa		517.296.897	486.261.458
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden:	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	2.566.068	3.179.897
Overige voorraden	IV.4.2	166.279	128.675
Totaal voorraden		2.732.347	3.308.572
Vorderingen:	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	98.546	129.084
Overige vorderingen	IV.5.2	53.032	55.515
Overlopende activa	IV.5.3	163.740	599.115
Totaal vorderingen		315.318	783.714
Liquide middelen:	IV.6	2.649.911	6.196.470
Som der vlottende activa		5.697.576	10.288.756
TOTAAL ACTIVA		522.994.473	496.550.214

PASSIVA	Ref.	31 december 2019	31 december 2018 €
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserve	IV.7.1	246.006.576	332.651.414
Overige reserve	IV.7.2	137.500.187	62.649.256
Resultaat na belastingen boekjaar	IV.7.3	<u>25.397.740</u>	<u>-11.793.907</u>
Totaal eigen vermogen		408.904.503	383.506.763
Voorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	3.283.563	1.633.826
Voorziening latente belastingverplichtingen	IV.8.2	<u>0</u>	<u>2.444.696</u>
Totaal voorzieningen		3.283.563	4.078.522
Langlopende schulden:	IV.9		
Leningen aan kredietinstellingen	IV.9.1	91.387.162	76.351.371
Derivaten	IV.9.2	9.176.735	5.749.929
Overige schulden	IV.9.3	<u>960.298</u>	<u>985.613</u>
Totaal langlopende schulden		101.524.195	83.086.913
Kortlopende schulden:	IV.10		
Schulden aan kredietinstellingen	IV.10.1	3.299.275	20.659.582
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	3.065.757	2.532.947
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	2.186.785	1.914.774
Overlopende passiva	IV.10.4	<u>730.395</u>	<u>770.713</u>
Totaal kortlopende schulden		9.282.212	25.878.016
TOTAAL PASSIVA		522.994.473	496.550.214

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

	Ref.	2019 €	2018 €
Huuropbrengsten	V.1	35.703.397	35.413.740
Opbrengsten servicecontracten	V.2	318.679	318.905
Lasten servicecontracten	V.3	-353.719	-503.671
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	V.4	-2.562.907	-1.674.935
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-12.869.891	-15.294.241
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-2.526.133	-4.884.199
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.709.426	13.375.599
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	3.600.758	6.028.451
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-2.916.752	-5.053.951
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-73.245	-77.532
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		610.761	896.968
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.8	-10.150.479	-5.275.873
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	22.274.208	-19.437.663
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		12.123.729	-24.713.536
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	66.524	20.479
Kosten overige activiteiten	V.11	-169.403	-28.201
Netto resultaat overige activiteiten		-102.879	-7.722
Overige organisatiekosten	V.12	-1.249.013	-1.170.401
Leefbaarheid	V.13	-551.588	-665.325
		-1.800.601	-1.835.726
BEDRIJFSRESULTAAT		28.540.436	-12.284.417
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	-37.890	-14.135
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	V.15	-3.426.806	2.060.384
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	35.513	34.636
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-3.135.996	-3.535.667
Saldo financiële baten en lasten		-6.565.179	-1.454.782
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		21.975.257	-13.739.199
Belastingen	V.18	3.422.483	1.906.292
Resultaat deelnemingen	V.19	0	39.000
RESULTAAT NA BELASTINGEN		25.397.740	-11.793.907

III. KASSTROOMOVERZICHT (in duizenden euro's)

	2019 €	2018 €
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren:	35.566	35.346
Vergoedingen	608	609
Overige bedrijfsontvangsten	325	355
Renteontvangsten	32	0
Saldo ingaande kasstromen	36.531	36.310
Uitgaven:		
Erfpacht	13	13
Personeelsuitgaven	4.343	4.347
Onderhoudsuitgaven	9.909	13.885
Overige bedrijfsuitgaven	5.665	5.958
Rente-uitgaven	3.435	3.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	59	398
Verhuurdersheffing	16	2.132
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	133	155
Vennootschapsbelasting	1.884	2.825
Saldo uitgaande kasstromen	25.457	33.522
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	11.074	2.788
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.572	3.334
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	100	1.638
Verkoopontvangsten grond	1.217	804
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.889	5.776
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon-gelegenheden DAEB	11.614	6.366
Nieuwbouw huur, woon- en niet woon-gelegenheden niet-DAEB	0	134
Woningverbetering, woon- en niet woon-gelegenheden DAEB	1.979	249
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woon-gelegenheden niet-DAEB	0	32
Sloopuitgaven, woon- en niet woon-gelegenheden DAEB	2.353	622
Investerings overig DAEB	473	698
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	16.419	8.101
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.530	-2.325

FVA

Ontvangsten verbindingen

391.339**KASSTROOM UIT FVA****39****1.339****FINANCIERINGSACTIVITEITEN****Ingaand**

Nieuwe door WSW geborgde leningen

17.500

0

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen

-19.227

-1.600

Aflossing niet door WSW geborgde leningen

DAEB-investeringen

-298-496**KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN****-2.025****-2.096****Wijziging kort geldmutatie****-104****115****TOTAAL KASSTROOMMUTATIE****-3.546****-179**

Mutatie liquide middelen

-3.546

-179

Liquide middelen per 1 januari

6.196

6.375

Liquide middelen per 31 december

2.650

6.196

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 met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de jaarrekening wordt 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 2019). 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 24 juni 2020.

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 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.

Schattingswijziging

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast. Vanaf 2019 worden belastinglatenties contant gemaakt. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 voor de latente materiële vaste activa in exploitatie € 5,3 miljoen hoger dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag.

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 markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

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 geclassificeerd 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, 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.

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 doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

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 2019 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 huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

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

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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa 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 financieel 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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

Financiële instrumenten

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 markttrentetarieven. 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 variabel-rentende opgenomen leningen aan te houden.

Kredietrisico

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft gekozen om 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 leningsbedrag 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 netto-contante 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 belastingvorderingen en -verplichtingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Fiscaal afschrijvingspotentieel op vastgoed in exploitatie
- Kantoorpand
- Voorraad grond
- 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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 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

		31-12-2019		31-12-2018
IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen	€	501.671.495	€	476.903.092
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-	3.865.791	-	3.746.124
IV.1.3 DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	4.914.912	-	2.009.661
	€	510.452.198	€	482.658.877

	IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari	476.903.092	496.885.660	3.746.124	3.869.830
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	7.563.552	4.225.396	0	0
Investerings	2.060.310	256.655	0	0
Desinvesteringen	-7.000.907	-4.965.659	0	-185.004
Overige mutaties	0	0	-9.093	0
Bijzondere waarde- vermeerderingen- verminderingen*	6.608.882	-947.917	0	0
Aanpassingen marktwaarde	15.536.566	-18.551.043	128.760	61.298
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>24.768.403</i>	<i>-19.982.568</i>	<i>119.667</i>	<i>-123.706</i>
Boekwaarde per 31 december	501.671.495	476.903.092	3.865.791	3.746.124
Inbegrepen ongereali- seerde herwaarderings- reserve	244.978.308	331.667.492	1.028.268	983.922

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

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

31-12-2019 31-12-2018

Boekwaarde per 1 januari	2.009.661	1.731.574
---------------------------------	------------------	------------------

Mutaties:

Opleveringen	-7.563.552	-4.225.396
Investerings	11.425.065	8.097.950
Overige mutaties*	-956.262	-3.594.467
Totaal van de mutaties	2.905.251	278.087

Boekwaarde per 31 december	4.914.912	2.009.661
-----------------------------------	------------------	------------------

<i>*Dit betreft:</i>	2019	2018
Afboeken kosten voortraject	-3.731	-640.803
Opboeken grond	1.815.000	917.200
Mutatie voorziening ORT	-2.767.531	-3.870.864

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

	2019	2018
Eengezinswoningen	360.898	345.019
Meergezinswoningen	57.951	51.788
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.447	2.106
Maatschappelijk onroerend goed	10.840	11.340
Parkeren	843	870
Zorgvastgoed (intramuraal)	6.574	6.630
Zorgvastgoed (extramuraal)	65.984	62.896
Totaal	505.537	480.649

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
Algemeen	Inflatiereeks							
	Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	XX	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	XX	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Leegwaarde stijging							
	Parkeergelegenheden	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaarde stijging							
	Woongelegenheden	8,10%	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	721,60	721,60	721,60	721,60	721,60	721,60	721,60
	Instandhoudingsonderhoud MGW	699,88	699,88	699,88	699,88	699,88	699,88	699,88
	Instandhoudingsonderhoud Zorgenheid (Extramuraal)	742,25	742,25	742,25	742,25	742,25	742,25	742,25
	Mutatie onderhoud EGW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatie onderhoud MGW	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatie onderhoud Zorgenheid (Extramuraal)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Beheerkosten EGW	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00	447,00
	Beheerkosten MGW	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00	439,00
	Beheerkosten Zorgenheid (Extramuraal)	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00	405,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1542%	0,1542%	0,1542%	0,1542%	0,1542%	0,1542%	0,1542%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%	0,0900%
	Verhuurderheffing	XX	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,538%
	Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	XX	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
	Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	XX	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren	10,21%	10,21%	10,21%	10,21%	10,21%	10,21%	10,21%
	Mutatiekans uitponden	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%
	Juridische splitsingskosten	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
	Overdrachtskosten	3,00%						
	Disconteringsvoet EGW/MGW	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%
	Disconteringsvoet Zorgenheid (Extramuraal)	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%
	Exit Yield EGW	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%
	Exit Yield MGW	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%
	Exit Yield Zorgenheid (Extramuraal)	9,01%	9,01%	9,01%	9,01%	9,01%	9,01%	9,01%

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
	Mutatie onderhoud m2	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (3% vd marktjaarhuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de marktjaarhuur)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	7,00%						
	Exit Yield	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%
	Disconteringsvoet	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%	9,28%
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
	Mutatie onderhoud m2	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de marktjaarhuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%	0,2930%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	7,00%						
	Exit Yield	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%	8,64%
	Disconteringsvoet	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	Mutatie onderhoud m2	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten ZOG (2,5% van de marktjaarhuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Gemeentelijk OZB	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
	Overdrachtskosten	7,00%						
	Exit Yield	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%	0,64%
	Disconteringsvoet	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Parkeergelegenheden	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00	52,00
	Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	173,00	173,00	173,00	173,00	173,00	173,00	173,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00
	Beheerskosten - Garagebox	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00	38,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
	Juridische splitsingskosten	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Verkoopkosten	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00	531,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	7,00%						
	Mutatiekans doorexploiteren	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
	Mutatiekans uitponen	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%	6,65%
	Disconteringsvoet	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%	5,24%

Inschakeling taxateur

In 2019 is een derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd en het resterende 2/3^e deel door middel van een markttechnische update. 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 portefeulleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeulleniveau, 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)

Conform basis variant.

Exit yield

Conform basisvariant. In de meeste gevallen aangepast o.b.v. referentietransacties gecorrigeerd voor bouwjaar, huur-, leegwaarde e.d.

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

De werkelijke erfpacht is door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen ingerekend.

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:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Opslag risicovrije rentevoet	Prognose handboek	+1%	€ 31,9 mln. lager	-6,3 %
Mutatiekansen	Normberekening handboek	+1%	€ 6,4 mln. hoger	1,3 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	Prognose handboek	+1%	€ 18,3 4 mln. hoger	3,6 %
Leegwaarde-ontwikkeling	Norm handboek	+1%	€ 14,2 4 mln. hoger	2,8 %

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Opslag risicovrije rentevoet	Prognose handboek	-1%	€ 35,5 4 mln. hoger	7,0 %
Mutatiekansen	Normberekening handboek	-1%	€ 7,0 mln. lager	-1,4 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	Prognose handboek	-1%	€ 11,0 mln. lager	-2,2 %
Leegwaarde-ontwikkeling	Norm handboek	-1%	€ 13,1 mln. lager	-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').

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongood 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood 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. Woongood 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.

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

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur*	€ 541	€ 524
Onderhoudsnorm	€ 1.603	€ 1.622
Beheerlasten	€ 747	€ 692
Discontovoet	7,8%	8,0%

*Eventueel afgetoet op de huurprijsgrenzen van het passend toewijzen

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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woongood 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:

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	7,8%	8,0%
Streefhuur per maand	€ 541 per woning	€ 524 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.350 per woning	€ 2.314 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 22,2 mln. lager	-6,8%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,1 mln. hoger	5,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 22,6 mln. lager	-6,9%

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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2019 (X € 1.000,-)	2018 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 505.537	€ 480.649
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 106.433-	€ 99.807-
Betaalbaarheid (huren)	€ 46.148-	€ 31.189-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 15.931-	€ 33.598-
Beheer (beheerkosten)	€ 10.330-	€ 2.407-
Subtotaal	€ 178.842-	€ 167.001-
Beleidswaarde*	€ 326.695	€ 313.647

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 5,7 mln. (2018: € 8,1 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 246 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 332,7 miljoen, zie IV.7.1 Herwaarderingsreserve), 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 € 178,8 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 Woongood 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.

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:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 8.588.844	€ 7.828.123
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- -4.986.263	- -4.367.648
Boekwaarde	€ 3.602.581	€ 3.460.475
 <i>Mutaties:</i>		
Investeringen	€ 295.877	€ 760.721
Afschrijvingen	- -573.084	- -618.615
Totaal van de mutaties	€ -277.207	€ 142.106
 Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 8.884.721	€ 8.588.844
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- -5.559.347	- -4.986.263
Boekwaarde	€ 3.325.374	€ 3.602.581

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.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

IV.3.1 Latente belastingvordering

Stand latente belastingvorderingen en –verplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastingbaten en -lasten in de winst- en verliesrekening, zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en Verliesrekening	
	2019	2018	2019	2018
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	215.742	250.143	-34.401	- 84.880
Voorraad grond	510.733	378.152	132.581	378.152
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.447.977	0	1.447.977	0
Derivaten	1.432.143	1.178.735	253.408	-773.843
 <i>Latente belastingverplichtingen</i>				
Vastgoed in exploitatie	0	-4.145.992	4.145.992	4.251.839
Kantoorpand	-87.270	-105.734	18.464	38.258
	<u>3.519.325</u>	<u>-2.444.696</u>	<u>5.964.021</u>	<u>3.809.526</u>

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25% (2020) en 21,7% (vanaf 2021 ev.) . De latentie is vanaf boekjaar 2019 tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 2,27% (2020) en 2,36% (vanaf 2021 ev.).

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 belastingvorderingen en -verplichtingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aangepast.

Kantoorpand

Bij het kantoorpand is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van het kantoorpand. De commerciële waarde bedraagt ultimo 2019 € 2 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 1,5 miljoen. Ultimo 2018 is dit € 2 miljoen, respectievelijk € 1,5 miljoen. De latentie is tegen contante waarde opgenomen.

Leningen O/G

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente vordering tegen de contante 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 contante waarde opgenomen.

Voorraad grond

In de jaarrekening is voor de voorraad grond een latente belastingvordering opgenomen. De commerciële waarde ervan per ultimo 2019 bedraagt € 2,5 miljoen, de fiscale boekwaarde € 5 miljoen. In 2018 € 2,6 miljoen resp. € 4,5 mln. De latentie is tegen contante waarde opgenomen.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2019 een latente belastingvordering opgenomen van € 1,4 miljoen. Commercieel wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie, fiscaal dient er te worden afgeschreven zo lang de bodemwaarde (is WOZ-waarde) nog niet is bereikt. Daarom is in beginsel sprake van een afschrijvingspotentieel als de fiscale boekwaarde hoger is dan de WOZ-waarde. Ultimo 2019 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen € 7,9 miljoen voor de komende 15 jaar. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 1,7 miljoen, de opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 1,4 miljoen.

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 contante waarde verantwoord.

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

VLOTTENDE ACTIVA

IV.4 VOORRADEN

IV.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

	31-12-2019	31-12-2018
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.179.897	€ 5.035.478
Bij: Investering	- 40.957	- 30.120
Bij: Geactiveerde kosten	- 0	- 108.559
Bij: Overheveling van grond	- 0	- 503.960
Af: Afwaardering	- 0	- -14.135
Af: Afboeking	- -11.782	- -147.940
Af: Desinvestering	- -643.004	- -2.336.145
Boekwaarde per 31 december	€ 2.566.068	€ 3.179.897

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 179.134	€ 294.135
Gemeente Terneuzen	- 2.101.943	- 2.518.489
Gemeente Sluis	- 178.400	- 190.182
	€ 2.459.477	€ 3.002.806

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Gemeente Terneuzen	€ 106.591	€ 177.091
	€ 2.566.068	€ 3.179.897

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 166.279	€ 128.675
	€ 166.279	€ 128.675

Totaal voorraden	€ 2.732.347	€ 3.308.572
-------------------------	--------------------	--------------------

31-12-2019

31-12-2018

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

1. Huidige bewoners	€	128.556	€	122.430
2. Vertrokken bewoners	-	<u>363.990</u>	-	<u>531.654</u>
	€	492.546	€	654.084
Af: Afwaardering i.v.m. dubieuze debiteuren	-	<u>-394.000</u>	-	<u>-525.000</u>
	€	<u>98.546</u>	€	<u>129.084</u>

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

IV.5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	€	53.032	€	55.515
	€	<u>53.032</u>	€	<u>55.515</u>

IV.5.3 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	148.064	€	437.060
Vooruit betaalde bedragen	-	2.900	-	52.266
Afrekeningen inz. leveringen en diensten	-	9.967	-	67.980
Diverse depotbedragen	-	2.809	-	2.809
Niet-ervallen rente	-	0	-	39.000
	€	<u>163.740</u>	€	<u>599.115</u>

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

IV.6 LIQUIDE MIDDELEN**Direct opvraagbaar:**

Kas	€	1.071	€	1.448
Rekening-courant BNG	-	577.319	-	1.591.527
Rekening-courant Rabobank	-	1.300.509	-	269.768
Spaarrekening Rabobank	-	5.000	-	2.750.000
Rekening-courant ABNAMRO	-	<u>766.012</u>	-	<u>1.583.727</u>
	€	<u>2.649.911</u>	€	<u>6.196.470</u>

Alle genoemde liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2019	31-12-2018
IV.7.1 Herwaarderingsreserve	€ 246.006.576	€ 332.651.414

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2018	350.257.724	923.352	351.181.076
Desinvesteringen	-4.255.330	-5.091	-4.260.421
Mutatie herwaardering	-14.334.902	65.661	-14.269.241
Stand per 31 december 2018	331.667.492	983.922	332.651.414
Stand per 1 januari 2019	331.667.492	983.922	332.651.414
Herclassificatie*	-102.797.956	2.774	-102.795.182
Herrekenende herwaarderingsreserve	228.869.536	986.696	229.856.232
Desinvesteringen	-3.763.952	-9.093	-3.773.045
Mutatie herwaardering	19.872.724	50.665	19.923.389
Stand per 31 december 2019	244.978.308	1.028.268	246.006.576

*Tot 2018 werd de herwaarderingsreserve bepaald als het verschil tussen de marktwaarde en aanschafwaarde minus afschrijving. Vanaf boekjaar 2019 wordt de herwaarderingsreserve bepaald als het verschil tussen marktwaarde en aanschafwaarde. Omdat dit alleen invloed heeft op de componenten van het eigen vermogen als totaal, heeft geen aanpassing van vergelijkende cijfers plaatsgevonden.

De herwaarderingsreserve DAEB- en niet-DAEB 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.

IV.7.2 Overige reserves	€ 137.500.187	€ 62.649.256
--------------------------------	----------------------	---------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 62.649.256	€ 53.145.211
Resultaat voorgaand jaar	- 11.793.907	- 9.025.617
Herclassificatie*	- 102.795.182	- 0
Realisatie herwaarderingsreserve	- 16.150.344	- 18.529.662
Stand per 31 december	€ 137.500.187	€ 62.649.256

*Zie toelichting herwaarderingsreserve

IV.7.3 Resultaat boekjaar	€ 25.397.740	€ -11.793.907
----------------------------------	---------------------	----------------------

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2019 toe te voegen aan de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

IV.8 VOORZIENINGEN

IV.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

	31-12-2019		31-12-2018	
Boekwaarde per 1 januari	€	6.318.428	€	4.865.204
Dotatie (saldo)	-	4.417.268	-	2.595.800
Afgewikkelde projecten	-	-4.277.228	-	-1.142.576
Boekwaarde per 31 december	€	<u>6.458.468</u>	€	<u>6.318.428</u>

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

	31-12-2019		31-12-2018	
Boekwaarde per 1 januari	€	1.633.826	€	4.051.466
Dotatie (saldo)	-	4.417.268	-	2.013.102
Afgewikkelde projecten	-	-542.209	-	0
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-2.225.322	-	-4.430.742
Boekwaarde per 31 december	€	<u>3.283.563</u>	€	<u>1.633.826</u>

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2019	2019	2018	2018
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Axel - Zuivelstraat	774.600	0	0	0
Axel - fase 2	0	0	511.504	373.958
Axel - fase 3	741.252	524.165	0	0
Breskens - fase 1	0	0	1.303.296	0
Breskens - fase 2	1.675.200	0	2.041.200	1.091.617
Clinge - Vermeerplein	366.663	223.946	0	0
Groede - Jhr. de Brauwstraat	473.425	419.240	0	0
Nieuw-Namen - Nobelplein	330.161	234.003	0	0
Sint Jansteen - H. Dunantstraat	710.667	495.709	0	0
Sint Jansteen - Van Hovestraat	0	0	1.907.828	0
Terneuzen - Argusvlinder	1.386.500	1.386.500	0	0
Westdorpe - Lindenlaan	0	0	554.600	168.251
TOTAAL	6.458.468	3.283.563	6.318.428	1.633.826

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

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

IV.9.1 Leningen van Kredietinstellingen

		31-12-2019		31-12-2018
Leningen < 5 jaar	€	12.348.529	€	18.006.175
Leningen > 5 jaar	-	81.500.050	-	77.866.749
Totaal leningen	€	93.848.579	€	95.872.924

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,3 % (in 2018: 3,7 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	76.351.371	€	95.872.922
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	17.500.000	-	0
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	-	19.521.553	-	1.956.595
	€	113.372.924	€	97.829.517
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	19.524.345	-	1.956.593
Schuldrestant per 31 december	€	93.848.579	€	95.872.924
Aflossingen in volgend boekjaar	-	2.461.417	-	19.521.553
Totaal langlopende leningen	€	91.387.162	€	76.351.371

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 127,3 miljoen (2018 € 126,3 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 € 85,7 miljoen (2018 € 87,4 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.9.2 Derivaten

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

Omschrijving	Hoofdsom	Stortings-datum	Afl. Datum	Rente	Rente 2	Marktwaaarde 31-12-2019	Marktwaaarde 31-12-2018
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	€ 3.438.216	€ 2.155.928
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	€ 5.738.519	€ 3.594.001
TOTAAL						€ 9.176.735	€ 5.749.929

	31-12-2019	31-12-2018
IV.9.3 Overige schulden		
a. Waarborgsommen	€ 766.597	€ 775.702
b. Rente waarborgsommen	- 193.701	- 209.911
	€ 960.298	€ 985.613

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.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2019	31-12-2018
IV.10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Niet-vervallen rente	€ 837.858	€ 1.138.029
Jaarlijkse aflossing	- 2.461.417	- 2.021.553
Aflossing eindelooptijd leningen	- 0	- 17.500.000
	€ 3.299.275	€ 20.659.582

IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 2.264.582	€ 1.497.067
Crediteuren nieuwbouw	- 801.175	- 1.035.880
	€ 3.065.757	€ 2.532.947

IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 1.030.107	€ 1.415.227
Te betalen vennootschapsbelasting	- 945.886	- 288.426
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioen	- 210.792	- 211.121
	€ 2.186.785	€ 1.914.774

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.

IV.10.4 Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen bedragen	€ 523.446	€ 440.243
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 0	- 77.119
Diverse kruisposten	- 206.949	- 253.351
	€ 730.395	€ 770.713

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 % (2018: 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 2019 heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen een aangegane obligoverplichting van € 3,3 miljoen (2018: € 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 2019 was geen saneringsheffing verschuldigd. Voor de jaren 2020 tot en met 2024 vraagt WSW een bedrag voor saneringsheffing op te nemen dat is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak van de toegelaten instelling.

2020: € 365.000

2021: € 385.000

2022: € 405.000

2023: € 425.000

2024: € 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 2020	€ 19.400
Front Office Breskens	2010 tot en met 2024	€ 19.800
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2023	€ 11.200
TOTAAL		€ 50.400

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 € 6,9 mln. (2018: € 7,7 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 6,9 mln.
- van 1 tot 5 jaren: € 0
- langer dan 5 jaren: € 0

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Vanuit de CAO-Woondiensten heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2019 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2019	2018
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 36.281.984	€ 35.880.713
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 47.460	- 54.241
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.094.554	- 1.084.373
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- 238.140	- 228.804
	€ 37.662.138	€ 37.248.131
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -1.823.268	€ -1.810.802
Huurderving wegens oninbaarheid	- -135.473	- -23.589
	€ -1.958.741	€ -1.834.391
TOTAAL	€ 35.703.397	€ 35.413.740

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2019 zijn de huurprijzen met 1,6 % verhoogd (2018: 1,4 %). Met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2019 en 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 335.928	€ 336.671
Vergoedingsderving	- -17.249	- -17.766
	€ 318.679	€ 318.905

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -302.884	€ -307.887
Toegerekende organisatiekosten	- -50.835	- -195.784
	€ -353.719	€ -503.671

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	€ -2.426.587	€ -1.703.476
Overig	- -136.320	28.541
	€ -2.562.907	€ -1.674.935

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.

	2019		2018	
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	4.333.727	€	4.348.619
Uitzendkrachten	-	446.075	-	447.104
Overige personeelskosten	-	310.652	-	313.515
Huisvestingskosten	-	266.616	-	225.461
Advieskosten	-	209.084	-	243.438
Controlekosten	-	207.699	-	133.639
Transportkosten	-	109.425	-	112.680
ICT-kosten	-	543.337	-	475.989
Afschrijvingskosten	-	573.084	-	618.615
Overige toe te rekenen kosten	-	647.229	-	517.577
Toe te rekenen organisatiekosten	€	7.646.928	€	7.436.637
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	50.835	€	195.784
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	2.426.587	-	1.703.476
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.737.973	-	2.907.804
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	73.245	-	77.532
- Overige organisatiekosten	-	1.249.013	-	1.170.401
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	557.687	-	716.315
- Leefbaarheid	-	551.588	-	665.325
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	7.646.928	€	7.436.637
De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2018: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2018: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:				
- Lasten servicecontracten		1%		3%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten		32%		23%
- Lasten onderhoudsactiviteiten		36%		39%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille		1%		1%
- Overige organisatiekosten		16%		16%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7%		9%
- Leefbaarheid		7%		9%
Totaal toegerekende organisatiekosten		100%		100%

Lonen en salarissen

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

		2019		2018
Salarissen	€	3.309.186	€	3.169.062
Sociale lasten	-	556.954	-	532.260
Pensioenen	-	467.587	-	444.217
Overige personeelskosten	-	<u>756.728</u>	-	<u>757.890</u>
	€	5.090.455	€	4.903.429

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2019 gemiddeld 60,12 werknemers op fulltime basis in dienst (2018: 63,28). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE 2019	FTE 2018
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	3,00	4,40
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	1,00	1,00
Sociaal Beheer	5,17	4,75
Verhuur en informatie	5,52	6,13
Financiële administratie en facilitair	8,37	8,67
Huurincasso	3,10	3,50
Onderhoudsadministratie	3,30	4,32
ICT	2,00	2,00
Bedrijfsbureau	4,31	3,68
Werkvoorbereiding	11,22	11,13
Technisch Toezicht	9,33	10,00
Projecten	1,10	1,00
Gemiddelde	60,12	63,28

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 2019 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 bedroeg ultimo 2019 110,7 % (31-12-2018: 115,9 %). Per eind april 2020 bedroeg deze 107,0 %. 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

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

		2019		2018
Controle van de jaarrekening en DVI	€	207.699	€	133.639
Overige advisering	-	0	-	6.607
	€	207.699	€	140.246

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

a. Dagelijks- en kort cyclisch onderhoud	€	-3.395.630	€	-4.036.306
b. Lasten lang cyclisch onderhoud	-	-3.673.260	-	-2.861.381
c. Lasten strategisch voorraadbeheer	-	-3.111.264	-	-5.488.751
Toegerekende organisatiekosten	-	-2.689.737	-	-2.907.803
	€	<u>-12.869.891</u>	€	<u>-15.294.241</u>

a. Specificatie dagelijks- en kort cyclisch onderhoud

Klachtenonderhoud	€	-1.266.598	€	-1.589.448
Buitenschilderwerk	-	-782.931	-	-1.126.699
Onderhoud centrale verwarming	-	-634.103	-	-633.777
Onderhoud lift	-	-46.151	-	-48.754
Overige contracten	-	-175.571	-	-191.065
Mutatieonderhoud	-	-475.729	-	-435.601
Planmatig onderhoud	-	-9.983	-	-10.383
Onderhoud garages	-	-4.564	-	-579
	€	<u>-3.395.630</u>	€	<u>-4.036.306</u>

b. Specificatie lang cyclisch onderhoud

Klachtenonderhoud	€	-176.560	€	-218.818
Vervangen cv ketels/onderhoud	-	-402.025	-	-650.883
Planmatig onderhoud	-	-3.094.675	-	-1.991.680
	€	<u>-3.673.260</u>	€	<u>-2.861.381</u>

c. Specificatie strategisch voorraadbeheer

Strategisch voorraadbeheer	€	-2.936.152	€	-3.463.821
Extra duurzaamheidsmaatregelen	-	-175.112	-	-2.024.930
	€	<u>-3.111.264</u>	€	<u>-5.488.751</u>

		2019		2018
V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
Belastingen exploitatie	€	-1.513.829	€	-1.487.622
Verzekeringen	-	-285.886	-	- 262.724
Verhuurderheffing	-	-16.079	-	-2.132.160
AW-heffing	-	-29.958	-	-33.844
Saneringsheffing	-	0	-	-365.065
Bijdrage huurcommissie	-	-28.873	-	0
Tuinonderhoud leegstaande woningen	-	-136.440	-	-151.663
Kosten Delta leegstaande woningen	-	-141.665	-	-130.947
Contributie AEDES	-	-41.574	-	-42.087
Kosten complexen overige gebouwen met algemeen gedeelte	-	-81.359	-	-78.092
Kosten complexen overige gebouwen	-	-10.245	-	-11.835
Kosten Leveringen en diensten niet af te rekenen	-	-28.064	-	0
Kosten VVE niet direct door te rekenen aan huurwoningen	-	-59.088	-	-55.497
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-153.073	-	-132.663
	€	-2.526.133	€	-4.884.199

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	€	3.600.758	€	6.028.451
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-73.245	-	-77.532
Marktwaarde verkochte vastgoed-portefeuille	-	-2.916.752	-	-5.053.951
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	610.761	€	896.968

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woningen en niet-woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	2.689.516	€	3.514.126
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-48.476	-	-54.558
Af: Marktwaarde verkochte vastgoed-portefeuille	-	-1.974.798	-	-2.717.806
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	666.242	€	741.762

De verkoopopbrengst betreft 26 verkochte huurwoningen (2018: 34 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,8 miljoen.

		2019		2018
<i>Verkoop uit voorraad</i>				
Verkoopopbrengst	€	911.242	€	2.514.325
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-24.769	-	-22.974
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-941.954	-	-2.336.145
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>-55.481</u>	€	<u>155.206</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

V.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-4.693.769	€	-2.432.857
Opboeken grond	-	2.179.000	-	1.421.160
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-141.648	-	-84.571
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-2.519.107	-	-2.010.066
Toegerekende organisatiekosten	-	-557.687	-	-716.315
Terugboeken ORT	-	0	-	1.142.576
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-4.417.268	-	-2.595.800
	€	<u>-10.150.479</u>	€	<u>-5.275.873</u>

V.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	€	15.536.566	€	-18.551.044
Bijzondere waardeverminderingen*	-	6.608.882	-	-947.917
Waardeveranderingen NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-	128.760	-	61.298
	€	<u>22.274.208</u>	€	<u>-19.437.663</u>

* De bijzondere waardevermindering zit op de afwaardering van de sloopcomplexen. Sloopwoningen in diverse kernen worden gedeeltelijk vervangen door nieuwbouw (verdunding).

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

V.10 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten	€	66.524	€	20.479
	€	<u>66.524</u>	€	<u>20.479</u>

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-169.403	€	-28.201
	€	<u>-169.403</u>	€	<u>-28.201</u>

	2019	2018
V.12 Overige organisatiekosten		
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€ -27.459	€ -23.477
- Treasury	- -11.427	- -11.084
- Personeel en Organisatie	- -446.918	- -460.036
- Jaarverslaglegging	- -359.455	- -293.850
- Personeelsvereniging	- -7.328	- -5.895
- Overig	- -24.278	- 0
- Governance	- -372.148	- -376.059
	€ -1.249.013	€ -1.170.401

V.13 Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	€ -551.588	€ -665.325
	€ -551.588	€ -665.325

V.14 Bijzondere waardevermindering vlottende activa

Voorraad grond	€ -37.890	€ -14.135
	€ -37.890	€ -14.135

V.15 Waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten

Embedded derivaten	€ -3.426.806	€ 2.060.384
	€ -3.426.806	€ 2.060.384

V.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op liquide middelen	€ 0	€ 49
Overige ontvangen rente	- 35.513	- 34.587
	€ 35.513	€ 34.636

Overige ontvangen rente

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

V.17 Andere Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen onder overheidsgarantie	€ -3.135.964	€ -3.444.263
Rente waarborgsommen	- -32	- -1.677
Overige betaalde rente	- 0	- -89.727
	€ -3.135.996	€ -3.535.667

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,3 % (in 2018: 3,7%).

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0,01 % rente vergoed (0,18% in 2018). 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 Woongoed 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/-bate over het resultaat in de winst en verlies rekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019	2018
Acute belastingen	€ -2.833.342	€ -2.024.839
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	- 291.804	- 121.605
Mutatie latente belastingen	- 5.964.021	- 3.809.526
	<u>€ 3.422.483</u>	<u>€ 1.906.292</u>

De acute belastinglast over 2019 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	€ 21.975.257
---	--------------

Af: Niet belastbare bedragen:

Verschil verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop	€ 151.071	
Tijdelijk verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	- 12.740.721	
Waardeveranderingen financiële activa	- 3.426.806	
Beperkt aftrekbare kosten	- 10.776	
Overige	- 41.047	
Verschil afschrijvingen	- 549.097	
Verschil rentelasten	- 47.625	
Dotatie herinvesteringsreserve	- 886.146	
Totaal verschillen	-	-10.593.889
Belastbaar resultaat 2019		€ 11.381.368

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2019

€ 0 - € 200.000	19%	38.000
€ 200.000 en meerdere	25%	<u>2.795.342</u>

Acute belastinglast	€ 2.833.342
Reeds opgelegd	€ 1.887.456
Schuld VPB 2019 in jaarrekening	€ 945.886

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 % (2018: 25,0 %). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -16,2 % (2018: 13,9 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2019	2018
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,00%	-25,00%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,05%	0,02%
Niet aftrekbare kosten (saneringsheffing)	0,00%	0,67%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-1,33%	-0,89%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	-39,29%	14,06%
Impact tariefswijziging op latenties	0,00%	-2,77%
Totale belastingbate	-15,57%	-13,91%

WNT-VERANTWOORDING 2019

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 2019 voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen is € 162.000. 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 2019 in totaal € 63.052. 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 2019).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	R.J.A. van Dijk 2019
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	140.292
Beloningen betaalbaar op termijn	21.460
Bezoldiging	161.752
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

bedragen x € 1	R.J.A. van Dijk 2018
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	135.196
Beloningen betaalbaar op termijn	20.618
Subtotaal	155.814
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000
Bezoldiging	155.814

Toezichthoudende topfunctionarissen:

<i>bedragen x € 1</i>	C. v.d. Weijden 2019	N. Elfrink-Bliek 2019	A. Rinkhoud 2019
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 22/08	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.467	12.400	12.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.578	16.200	16.200
Toepasselijk VTW-maximum *	11.924	12.500	12.500

<i>bedragen x € 1</i>	C. v.d. Weijden 2018	N. Elfrink-Bliek 2018	A. Rinkhoud 2018
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.900	11.900	11.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600	15.600
Toepasselijk VTW-maximum *	12.000	12.000	12.000

<i>bedragen x € 1</i>	J. Bracke 2019	J. Bracke 2019	A. de Vries 2019
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	4/11 – 31/12	1/1 – 3/11	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	2.871	10.514	12.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.861	13.626	16.200
Toepasselijk VTW-maximum *	2.971	10.514	12.500

<i>bedragen x € 1</i>	J. Bracke 2018
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	11.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600
Toepasselijk VTW-maximum *	12.000

* Voor verdere toelichting op het toepasselijk VTW-maximum verwijzen wij naar het jaarverslag.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hiervoor vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 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.

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:

Post

Toelichting op classificatie

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

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
	31-12-2019				31-12-2018			
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb € (1.000)	Niet - daeb € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)	Daeb € (1.000)	Niet - Daeb € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)
VASTE ACTIVA								
I Immateriële vaste activa								
II Vastgoedbeleggingen								
1. Daeb vastgoed in exploitatie	501.671	-	-	501.671	476.903	-	-	476.903
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	3.866	-	3.866	-	3.746	-	3.746
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.915		-	4.915	2.010	-	-	2.010
Totaal van vastgoedbeleggingen	506.586	3.866	-	510.452	478.913	3.746	-	482.659
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.325	-	-	3.325	3.603	-	-	3.603
IV Financiële vaste activa								
1. Andere deelnemingen	6.862	-	6.862	-	7.927	-	7.927	-
2. Latente belastingvordering(en)	2.995	524	0	3.519	-	674	674	-
Totaal van financiële vaste activa	13.182	524	6.862	6.844	11.530	674	8.601	3.603
Som der vaste activa	519.768	4.390	6.862	517.296	490.443	4.420	8.601	486.262
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	2.566	-	2.566	-	3.180	-	3.180
2. Overige voorraden	166	-	-	166	129	-	-	129
Totaal voorraden	166	2.566	-	2.732	129	3.180	-	3.309
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	95	4	-	99	128	1	-	129
2. Overige vorderingen	53	-	-	53	56	0	-	56
3. Overlopende activa	157	7	-	164	120	479	-	599
Totaal vorderingen	305	11	-	316	304	480	-	784
IV Effecten								
V Liquide middelen	2.650	-	-	2.650	6.196	-	-	6.196
Totaal van vlottende activa	3.121	2.577	-	5.698	6.628	3.660	-	10.289
Totaal van activa	522.889	6.967	6.862	522.994	497.071	8.080	8.601	496.551

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
	31-12-2019				31-12-2018			
Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb € (1.000)	Niet - daeb € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)	Daeb € (1.000)	Niet - Daeb € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserv es	246.007	1.043	1.043	246.007	332.651	984	984	332.651
2. Wettelijke en statutaire reserv es								-
3. Ov erige reserv es	137.500	5.753	5.753	137.500	62.649	5.731	5.731	62.649
4. Resultaat v an het boekjaar	25.398	66	66	25.398	-11.794	1.212	1.212	-11.794
Totaal van eigen vermogen	408.905	6.862	6.862	408.905	383.506	7.927	7.927	383.506
								-
D. EGALISATIEREKENING								-
1. Voorzieningen onrendabele inv esteringen en herstructurerings	3.283	-	-	3.283	1.634	-	-	1.634
2. Voorzieningen latente belasting- v erplichtingen	0	-	-		3.118	-	674	2.444
Totaal van voorzieningen	3.283	-	-	3.283	4.752	-	674	4.078
								-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								-
1. Schulden aan kredietinstellingen	91.387	-	-	91.387	76.351	-	-	76.351
2. Ov erige schulden	10.131	6	-	10.137	6.729	7	-	6.736
Totaal van langlopende schulden	101.518	6	-	101.524	83.080	7	-	83.087
								-
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								-
1. Schulden aan kredietinstellingen	3.299	-	-	3.299	20.660	-	-	20.660
2. Schulden aan lev eranciers en handelskredieten	3.036	30	-	3.066	2.523	10	-	2.533
3. Belastingen en premies sociale v erzekeringen	2.122	65	-	2.187	1.807	108	-	1.915
4. Ov erlopende passiv a	726	4	-	730	742	29	-	771
Totaal van kortlopende schulden	9.183	99	-	9.282	25.732	147	-	25.879
								-
Totaal van passiva	522.889	6.967	6.862	522.994	497.070	8.081	8.601	496.550

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
	31-12-2019				31-12-2018			
WINST- EN VERLIESREKENING	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
Huuropbrengsten	35.419	284	-	35.703	35.137	277	-	35.414
Opbrengsten servicecontracten	318	-	-	318	318	1	-	319
Lasten servicecontracten	-354	-	-	-354	-502	-2	-	-504
Overheidsbijdragen			-	-			-	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.537	-26	-	-2.563	-1.656	-19	-	-1.675
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.823	-47	-	-12.870	-15.245	-49	-	-15.294
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.493	-33	-	-2.526	-4.853	-31	-	-4.884
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.530	178	-	17.708	13.199	177	-	13.376
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.960	654	-	3.614	3.293	2.735	-	6.028
Toegerekende organisatiekosten	-73	-	-	-73	-54	-23	-	-77
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.307	-622	-	-2.929	-2.533	-2.521	-	-5.054
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	580	32	-	612	706	191	-	897
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.145	-6	-	-10.151	-5.776	501	-	-5.276
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.146	129	-	22.275	-19.499	61	-	-19.438
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.001	123	-	12.124	-25.275	562	-	-24.714
Opbrengst overige activiteiten	66	1	-	67	19	1	-	20
Kosten overige activiteiten	-131	-38	-	-169	-8	-20	-	-28
Netto resultaat overige activiteiten	-65	-37	-	-102	11	-19	-	-8
Overige organisatiekosten	-1.237	-12	-	-1.249	-1.159	-12	-	-1.170
Kosten omzet leefbaarheid	-546	-6	-	-552	-665	-	-	-665
	-1.783	-18	-	-1.801	-1.824	-12	-	-1.835
Bedrijfsresultaat	28.263	278	-	28.541	-13.183	899	-	-12.284
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-3.427	-38	-	-3.465	2.060	-14	-	2.046
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	36	0	-	36	93	-58	-	35
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.136		-	-3.136	-3.536		-	-3.536
Saldo financiële baten en lasten	-6.527	-38	-	-6.565	-1.383	-72	-	-1.455
Totaal van resultaat voor belastingen	21.736	240	-	21.976	-14.566	826	-	-13.739
Belastingen	3.597	-175	-	3.422	1.560	347	-	1.906
Resultaat uit deelnemingen	65		65	-	1.212	39	-1.212	39
Totaal van resultaat na belastingen	25.398	65	65	25.398	-11.794	1.213	-1.212	-11.794

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontv angsten	35.284	282	-	35.566	35.063	282	-	35.345
Vergoedingen	592	16	-	608	605	4	-	609
Overheidsontv angsten	-	-	-	-			-	
Overige bedrijfsontv angsten	325	-	-	325	348	8	-	356
Ontv angsten interest (uit operationele activ iteiten)	32		-	32	58	-	-58	-
Saldo ingaande kasstromen	36.233	298	-	36.531	36.074	294	-58	36.310
Uitgaven								
Erfpacht	-13	-	-	-13	-13	-	-	-13
Betaling aan werknemers	-4.302	-41	-	-4.343	-4.304	-43	-	-4.347
Onderhoudsuitgav en	-9.827	-82	-	-9.909	-13.856	-29	-	-13.885
Overige bedrijfsuitgav en	-5.529	-136	-	-5.665	-5.818	-140	-	-5.958
Betaalde interest	-3.435	-	-	-3.435	-3.809	-58	58	-3.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk v an resultaat	-59	-	-	-59	-399	-	-	-399
Verhuurdersheffing	-16	-	-	-16	-2.131	-1	-	-2.132
Leefbaarheid externe uitgav en niet inv esteringsgebonden	-132	-1	-	-133	-155	-	-	-155
Vennootschapsbelasting	-1.865	-19	-	-1.884	-2.825	-	-	-2.825
Saldo uitgaande kasstromen	-25.178	-279	-	-25.457	-33.310	-271	58	-33.523
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.055	19	-	11.074	2.764	23	-	2.787
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontv angsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.572	-	-	2.572	3.388	-	-	3.388
Verkoopontv angsten nieuwbouw, woon- en nieuw woongelegenheden	-	-	-	-		1.583		1.583
Verkoopontv angsten grond	270	947	-	1.217		804		804
(Des)inv esteringsontv angsten ov erig	-	100	-	100		-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.842	1.047	-	3.889	3.388	2.387	-	5.775

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.614	-	-	-11.614	-6.351	-46	-	-6.397
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.979	-	-	-1.979	-249	-	-	-249
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-134	-	-134
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-2.353	-	-	-2.353	-622	-	-	-622
Investeringsactiviteiten overig	-473	-	-	-473	-698	-	-	-698
Verwerven van materiële vaste activa	-16.419	-	-	-16.419	-7.920	-180	-	-8.100
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.577	1.047	-	-12.530	-4.532	2.207	-	-2.325
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	39	-	39	3.169	-3.169	-	-
Ontvangsten overig	1.040	-	-	-	417	-417	-	-
Uitgaven overig	-	-1.040	-	-	-	1.339	-	1.339
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.040	-1.001	-	39	3.586	-2.247	-	1.339
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.537	46	-	-12.491	-946	-40	-	-986
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	17.500	-	-	17.500	-	-	-	-
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-19.227	-	-	-19.227	-1.600	-	-	-1.600
Aflossing ongeborgde leningen	-298	-	-	-298	-496	-	-	-496
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.025	-	-	-2.025	-2.096	-	-	-2.096
Toename/afname van geldmiddelen	-3.507	65	-	-3.442	-278	-17	-	-295
Wijziging kortgeld	-39	-65	-	-104	99	17	-	116
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.196	-	-	6.196	6.375	-	-	6.375
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.650	-	-	2.650	6.196	-	-	6.196
Toename/afname van geldmiddelen	-3.546	-0	-	-3.546	-179	-	-	-179

ONDERTEKENING JAARREKENING

Terneuzen, 24 juni 2020

Directie:

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

Raad van commissarissen:

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

N.M. Elfrink-Bliek, commissaris

A.J. Rinkhoud, commissaris

C.C. Kruihof-Qualm, 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

In januari 2020 is het probleem van het Coronavirus pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Woongoed geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Woongoed spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of waardedaling. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Woongoed niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woongoed. Echter hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; en
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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijke aspecten;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 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 artikel 17 van 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur 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 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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; en
- ▶ 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.

Utrecht, 24 juni 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. (Arjan) Verwoert RA
