

Jaarverslag

2020

JAARVERSLAG 2020

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 2020

2020 in het kort	04
Verslag van het bestuur	05
Verantwoording over onze resultaten 2020	
1. Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep	10
1.1. Ons woningbezit	10
1.2. Huisvesting doelgroepen	11
1.3. Kwaliteit van ons bezit	16
1.3.1 Vastgoedstrategie	16
1.3.2 Herstructurering- en nieuwbouwprojecten	17
1.3.3 Kwaliteit bestaande voorraad	20
1.3.4 Verkoop	21
2. Duurzame woningvoorraad	22
3. Grip op woonlasten	25
3.1 Woonlastenbeleid	25
3.2 Huurbetaling en incasso	26
4. Dienstverlening en Sociaal Beheer	29
4.1 Dienstverlening	29
4.2 Sociaal Beheer	31
5. Organisatie & Samenwerking	
5.1 Organisatie	34
5.2 Transparante governance	37
5.3 Risicomanagement	40
5.4 Financiële continuïteit	41
5.5 Samenwerking	43
Verslag van de raad van commissarissen	49
Verklaring van de raad van commissarissen	62
Verklaring van de directeur/bestuurder	62
JAARREKENING 2020	63
Balans	64
Winst- en verliesrekening	66
Kasstroomoverzicht	67
Algemene Toelichting	69
Ondertekening van de jaarrekening	123
Gebeurtenissen na balansdatum	124
Overige gegevens	125
CONTROLEVERKLARING	126

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 2020 in het kort



Bezit	
Verhuureenheden	6.053
Gemiddelde huurprijs per woning	519
Gemiddelde huurverhoging	1,9 %
Mutatiegraad	10,13 %
Onderhoudskosten per vhe	1.698

Jaarresultaat	
Eigen vermogen	441 mln.
Huuropbrengsten	36 mln.
Jaarresultaat totaal	32 mln.

Financiële continuïteit	
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	68 %
Interest coverage ratio	5,3

Organisatie	
Aantal fte's gemiddeld	59,8
Ziekteverzuim %	7,08



Verslag van het bestuur

Met het jaarverslag dat voor u ligt, leggen wij verantwoording af aan onze belanghouders over de activiteiten, besteedde middelen en behaalde resultaten. We doen dit aan de hand van de verschillende thema's uit het ondernemingsplan. Daarnaast vindt u in het jaarverslag de jaarrekening 2020 en het jaarverslag van de raad van commissarissen.

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. Onze organisatie is sinds 2020 aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang. Deze OOB-status heeft voornamelijk gevolgen voor de accountantscontrole. Dit is terug te zien in de controleverklaring.

Dit is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een **slagvaardige** organisatie die zich ook in 2020 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 **leef** in het omgaan met uitdagingen die zich in onze omgeving voordoen. **Vertrouwen** en **samenwerken** staan hierbij centraal.

Ons werkgebied

We werken aan [Ge]Woon Goed Wonen in de drie Zeeuws Vlaamse gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Onze totale portefeuille bestaat uit 6.053 eenheden, verspreid over 40 kernen.



Visie, missie en strategie

Visie

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

Missie

Onze missie beschrijft waarom onze organisatie bestaat: het bieden van kwalitatief goede huisvesting in Zeeuws-Vlaanderen 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.

Kernwaarden

Onze missie hebben we vertaald naar vier kernwaarden, die we samenvatten als 'slagvaardig'. De kernwaarden staan centraal in onze organisatie en vormen de leidraad voor het handelen van alle medewerkers.

Vertrouwen

Dit is een basisvoorwaarde om als organisatie goed te kunnen functioneren.

Samenwerken

Goede samenwerking met onze belanghouders is van groot belang voor het realiseren van onze doelstellingen.

Lef

Omdat we vinden dat we als organisatie nog beter moeten worden. We moeten onszelf en elkaar daarin blijven uitdagen. Daar is lef voor nodig. Lef om het eens anders te proberen dan we altijd al deden. Lef om ook fouten te durven maken en daarvan te leren. Daar worden we uiteindelijk beter van.

Verantwoord

Omdat we kostenbewust willen zijn en verantwoorde keuzes maken. Dit is continue de balans vinden tussen wat de meerwaarde is van wat doen en wat het kost.

Strategie

Hoe we onze missie en visie realiseren, is uitgewerkt in ons ondernemingsplan 'Midden in de maatschappij. Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk'. Hierin richten we ons op de belangrijkste opgaven voor de periode 2018-2022 aan de hand van vijf thema's:

1. Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep
2. Duurzame woningvoorraad
3. Grip op woonlasten
4. Dienstverlening en sociaal beheer
5. Organisatie en samenwerking

Als gevolg van nieuwe strategische keuzes in onze wensportefeuille beschouwen we ook het thema Wonen & Zorg en dan met name het aanbieden van de mogelijkheid daarvan in de kleinere kernen als een opgave waarvoor we ons willen inzetten.

Belangrijkste ontwikkelingen 2020

2020 gaat als een bijzonder jaar de geschiedenis in. De coronacrisis bepaalde in belangrijke mate ons hele leven. Met zijn allen zochten we naar manieren om het leven zoveel mogelijk door te laten gaan. Soms lukte dat, soms ook niet. De ontwikkelingen in 2020 gaven evenwel geen aanleiding om onze koers te veranderen, zoals we die hebben vastgelegd in ons ondernemingsplan. De focus bleef op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen, de kwaliteit van onze woningen, onze dienstverlening en samenwerking met onze stakeholders.

Ondanks alle beperkingen van de coronamaatregelen zijn we tevreden over de wijze waarop de bedrijfsvoering is doorgelopen. De gezondheid van onze huurders, onze medewerkers en de bedrijven die voor ons werkten, stond natuurlijk voorop.

Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep

Onze kerntaak is het voorzien van voldoende, betaalbare woningen voor onze doelgroep. Zo goed als al onze woningen zijn bereikbaar voor onze doelgroep. Bij het toewijzen van woningen sturen we niet alleen op huurprijs, maar ook op passend wonen. Zodat niet alleen de huurprijs past bij het inkomen, maar het woningtype ook passend is bij de huishoudsamenstelling. In 2020 verhuurden we 508 woningen (nieuwe verhuringen). Bij de nieuwe verhuringen signaleerden we een toename van het aantal huurders dat begeleiding nodig heeft bij het zelfstandig wonen. We werkten hierbij samen met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties.

We willen onze huurders natuurlijk ook kwalitatief goede woningen bieden. Dat doen we door het goed onderhouden van de bestaande woningen en door de sloop en nieuwbouw van woningen. Onze vastgoedstrategie is vastgelegd in de strategische wensportefeuille. Omdat de wereld om ons heen heen voortdurend verandert, is een regelmatige herijking nodig. De rode draad in 2019 en 2020 voor onze interne organisatie was het actualiseren van de wensportefeuille. Deze keer hebben we niet alleen gekeken naar de demografische ontwikkelingen en de productsterkte van ons bezit, maar keken we ook vanuit andere invalshoeken naar ons woningbezit en onze omgeving. In de wensportefeuille maken we een doorkijk naar 2035. In welke woningen gaan we investeren (o.a. in duurzaamheidsmaatregelen), welke woningen kunnen we zonder ingrepen door exploiteren, welke woningen willen we verkopen, welke woningen willen we slopen en wat en waar willen we nieuwbouw realiseren? Dit alles wordt inzichtelijk in de wensportefeuille. We realiseren ons dat de wereld blijft veranderen, ook na vandaag. De wensportefeuille is dan ook beslist niet in beton gegoten. Wij zien onze wensportefeuille als een deugdelijk onderbouwde strategie waarover wij met stakeholders afspraken willen maken in (meerjarige) prestatieafspraken.

In 2020 leverden we in totaal 61 nieuwbouwwoningen op. Het ging om voornamelijk levensloopbestendige woningen verspreid over verschillende kernen. Een bijzonder project dat ik hier wil toelichten is het project in Axel. Op de locatie aan de Zuivelstraat realiseerde we in ons voormalig kantoorpand negen appartementen (inclusief enkele logeerkamers) voor jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijk beperking. De eerste bewoners, cliënten van Stichting 't Huus namen in september hun intrek in de appartementen.

Verder startten we met de bouw van 18 woningen in de kern Terneuzen. Deze woningen zijn bedoeld voor starters. Zoals afgestudeerde jongeren of herstarters. De woningen worden in april 2021 opgeleverd. Met dit project gaven we gehoor aan de oproep van de gemeente om in de kern Terneuzen starterswoningen te realiseren.

In totaal investeerden we in 2020 10,2 miljoen euro in nieuwbouw en gaven we 2,2 miljoen euro uit aan het verbeteren van ons woningbezit.

Duurzame woningvoorraad

Ook op de langere termijn is behoefte aan niet te grote, comfortabele en duurzame woningen die voldoen aan de eisen van vandaag de dag. In de vernieuwde wensportefeuille bepaalden we nieuwe doelstellingen om onze woningvoorraad verdergaand te verduurzamen én bij te dragen aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Volgens ons duurzaamheidsbeleid voerden we in 2020 extra duurzaamheidsmaatregelen uit aan onze bestaande woningen en voorzagen we 341 woningen van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging tegenover stelden. De nieuwbouwwoningen realiseerden we volgens de BENG-norm (bijna energieneutraal). Ook lieten we als proefproject duurzame installaties (hybride warmtepompen) aanbrengen in bestaande woningen om vast te kunnen stellen of we dit systeem breder willen uitrollen.

Grip op woonlasten

Betaalbaarheid was ook in 2020 een belangrijk speerpunt voor onze organisatie. Door het voeren van een gematigd huurbeleid bleven de woningen goed bereikbaar voor onze doelgroep. In 2020 beperkten we de jaarlijkse huurverhoging voor alle huurders tot 1,9 procent (in plaats van de inflatievolgende verhoging van 2,6 procent.) We sloten hierbij aan op de stijging van de aftoppingsgrenzen. De huren die boven de aftoppingsgrens uitkwamen, werden bevroren en bij nieuwe verhuringen topten we de huurprijs af.

De corporatiesector kwam in maart samen met het Kabinet met een gezamenlijk statement over maatwerk bij het voorkomen van huisuitzettingen tijdens de coronacrisis. Wij leverden altijd al maatwerk aan huurders met betalingsproblemen, maar sinds de coronacrisis zijn wij extra alert op huurders die mogelijk te maken krijgen met een inkomensterugval als gevolg van Covid19. Tot op heden is de impact van de coronacrisis op de huurbetalingen minimaal. We denken dit te kunnen verklaren doordat veel van onze huurders een uitkering hebben of ouderen van wie de AOW en het pensioen gewoon doorlopen.

Dienstverlening en sociaal beheer

Als gevolg van de corona-maatregelen moesten we de dienstverlening op bepaalde onderdelen (tijdelijk) aanpassen. Zo beperkten we de openingstijden van onze publieksbalies en voerden we in een bepaalde periode alleen spoedreparaties uit of onderhoud dat echt niet kon wachten. Hierdoor ontstond wel enige achterstand, maar klachten als gevolg van verminderde dienstverlening kregen we nauwelijks. De verhuur van woningen kon met wat aanpassingen gewoon doorgaan. We hebben ook verbeteringen als gevolg van de andere manier van werken omarmd. Zo bleken de woningbezoeken door kandidaat-huurders uitstekend te combineren met het werk van de wijkbeheerders. De persoonlijke benadering werd door de huurders zeer gewaardeerd.

Organisatie en samenwerking

Eén van de doelstellingen die we benoemden voor 2020, was het verbeteren van de datakwaliteit. In dat kader organiseerden we in februari een personeelsbijeenkomst als start voor het traject om alle procesbeschrijvingen te actualiseren. Het streven was om dit traject in 2020 af te ronden. Door de coronamaatregelen verliep het traject echter minder snel dan gepland. Verder benoemden we de actiepunten voor het verbeteren van de datakwaliteit.

In 2020 maakten we weer met alle drie de gemeenten in ons werkgebied, collega woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken voor 2021. De afspraken gaan onder andere over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, leefbaarheid en duurzaamheid. Verdere participeren we op verzoek van de gemeente Terneuzen samen met collega corporatie Clavis in de voorbereiding en ontwikkeling van een project voor het huisvesten van een bijzondere doelgroep in zogenaamde Skaeve Huuse.

Daarnaast vond overleg plaats met gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties over het ontwikkelen van een regionale visie op wonen en zorg.

Op verzoek van de inspecteur van de Autoriteit woningcorporaties nam ik deel aan een sessie om te komen tot andere beleidsregels voor de exploitatie van bedrijfsonroerendgoed. Onze inzet was het creëren van mogelijkheden om kleinschalige bedrijfsmatige huisvesting van 1^e lijn zorgvoorzieningen te mogen realiseren, bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk. De suggestie viel in vruchtbare bodem en is uitgewerkt in nieuwe beleidsregels behorende bij de uitwerking van de Woningwet.

Financieel resultaat

We sluiten 2020 af met een positief resultaat. Dit resultaat wordt met name veroorzaakt door de stijging van de waarde van ons bezit. Het kasstroomoverzicht op pag. 67 geeft een goed inzicht in onze prestaties in 2020. Met een ICR van 5,3 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.

Conclusie

Onze missie is helder: wij willen mensen met een bescheiden inkomen huisvesten in goede, betaalbare woningen. Dat was de opdracht waar we in 2020 hard aan werkten, en met goed resultaat. Er is altijd ruimte voor verbetering, maar ondanks alle beperkingen door de coronacrisis kunnen we ook met zekere trots terugkijken op wat in 2020 bereikt is.

Vooruitblik 2021

In 2021 gaan we verder met het realiseren van onze doelstellingen uit het ondernemingsplan. We hebben daarbij ook te maken met het huurprijsbeleid zoals het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) dat heeft vastgesteld voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 juni 2022. Belangrijke onderdelen uit het huurprijsbeleid zijn de huurbevrozing per 1 juli 2021 en de eenmalige huurverlaging voor huurders die relatief te duur wonen.

De werkgroep assetmanagement heeft de strategieën uit de wensportefeuille tot en met 2025 heel concreet uitgewerkt. Onze medewerkers staan nu in de startblokken om deze projecten voor te bereiden en uit te (laten) voeren. In 2021 besteden we in het bijzonder aandacht aan het thema Wonen & Zorg. We onderzoeken alternatieve woonvormen, zoals het idee van een 'hofje' waar mensen elkaar een helpende hand kunnen bieden. Verder willen we voor Zeeuwse Gronden een Jeugdhuis realiseren in de kern Terneuzen voor de opvang van kwetsbare jongeren vanaf 12 jaar die tijdelijk niet thuis kunnen wonen.

Met verschillende partijen nemen we deel aan het programma Weer Thuis. Dit programma is erop gericht om de uitstroom uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen en de GGZ te verbeteren.

We verwachten dat de regionale woonvisie van de gemeenten in 2021 opgeleverd wordt, evenals de visie op Wonen & Zorg. Op basis daarvan kunnen we vervolgens met de gemeenten en de collega corporaties meerjarige prestatieafspraken maken. In de prestatieafspraken nemen we ook de volkshuisvestelijke prioriteiten mee zoals die door de Rijksoverheid zijn benoemd voor de periode 2021 – 2025:

- Bijdragen aan de bouwopgave
- Zorgen voor betaalbaarheid
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad
- Realiseren van wonen met zorg
- Huisvesten van spoedzoekers
- Investeren in leefbaarheid.

Tot slot

De huidige onzekere situatie brengt risico's met zich mee, maar biedt ook kansen. We zien dan ook een jaar voor ons liggen met nieuwe kansen en uitdagingen. Die kansen en uitdagingen treden we **samen** met onze medewerkers en stakeholders met **lef** en **vertrouwen** tegemoet.

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 2020 bestond onze totale portefeuille uit 6.053 eenheden. In onderstaande tabel staat een uitsplitsing van ons bezit in het afgelopen jaar. Meer informatie over de ontwikkeling van ons bezit, vindt u op pag. 16 t/m 21.

	2020		2019	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-daeb
Zelfstandige huurwoningen:	5.786	3	5.860	4
Eengezinswoningen	4.333	1	4.391	2
Meergezinswoningen: flat/appartement	822	2	838	2
Zorgwoningen extramuraal	631	-	631	-
Intramuraal zorgvastgoed Deze woningen hebben geen eigen toegang en/of de bewoners delen voorzieningen of ruimtes met anderen. Dit in combinatie met zorgleveranciers.	130	-	121	-
Garages / parkeervoorzieningen	-	96	-	96
Bedrijfsruimtes / winkels	4	7	5	8
Maatschappelijk vastgoed Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	27	-	25	-
Totaal	5.947	106	6011	108

Slechts een heel klein deel van ons bezit is niet-daeb, zoals garages en enkele woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ook enkele grondposities rekenen we tot het niet-daeb bezit. Het gaat op dit moment om grondposities in verschillende kernen, waaronder Axel, Graauw, Lamswaarde, Schoondijke, Westdorpe en Zuiddorpe.

1.2. Huisvesting doelgroepen

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens 39.055 euro in 2020). Maar ook huishoudens met een middeninkomen huisvesten we voor zover de wet daar de mogelijkheid toe biedt en beperken we tot een huishoudinkomen van 43.574 euro (prijsspeil 2020). Door een bredere doelgroep te bedienen, voorkomen we leegstand, zorgen we voor differentie in de woonwijken én vangen we een hiaat op in de commerciële huurmarkt. 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 (zie pag 12).

In 2020 vonden 556 nieuwe verhuringen plaats (2019: 523). Deze zijn onder te verdelen in 508 huurwoningen, 14 verhuringen voor opvang maatschappelijke organisaties, 7 garageboxen, 3 contracten maatschappelijk vastgoed en 24 woningreserveringen voor de gemeenten (zie pag. 13).

Nieuwe woningverhuringen in 2020 per gemeente	
Gemeente Hulst	77
Gemeente Sluis	203
Gemeente Terneuzen	228
	508

Woningzoekenden en woonruimteverdeling

De reguliere beschikbare woningen bieden wij aan via het webportaal MijnWoongoed. Op 31 december stonden 3.390 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een toename van 16,3 procent ten opzichte van 2019. De oorzaak daarvoor ligt in het laagdrempelige digitaal inschrijven, waarbij niet iedere woningzoekende actief zoekend is. In december 2020 inventariseerden we welke woningzoekenden hun inschrijving actief wilden houden. De verwachting is dat het aantal woningzoekenden naar aanleiding van deze enquête wordt teruggebracht naar ca 1.400. Verder vernieuwen we in 2021 de tekeningen en foto's van onze woningen zodat we op onze website de actuele informatie kunnen presenteren.

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 (pag. 13) 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 737,14 euro, prijspeil 2020) moeten verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 39.055 euro (prijsspeil 2020). Uit onderstaand schema blijkt dat wij in 2020 ruim voldeden aan deze norm.

Jaarinkomen	Huurprijs t/m			% Toewijzingen	
	€ 619	€ 663	€ 737	Norm	Werkelijk 2020
≤ € 39.055	✓	✓		Min. 80 %	89,57 %
≤ € 43.574	✓	✓		Max. 10 %	5,91 %
>€ 43.574			✓	Max. 10 %	4,53%

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 2020 verhuurden we 98,9 procent van onze woningen passend, waarmee we ook deze norm behaalden.

Passendheidsnorm				
Type huishouden	Huishoudinkomen	Huurprijs bij toewijzing		
		€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14
Eénpersoons < AOW-grens	€ 23.225	95%	5%	
Tweepersoons < AOW-grens	€ 31.550	95%	5%	
Drie- en meerpersoons < AOW grens	€ 31.550	95%		5%
Eénpersoons > AOW-grens (66 jaar)	€ 23.175	95%	5%	
Tweepersoons > AOW-grens (66 jaar)	€ 31.475	95%	5%	
Drie- en meerpersoons > AOW grens(66 jaar)	€ 31.475	95%		5%

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We huisvesten naast mensen met een laag inkomen, ook doelgroepen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning, en soms begeleiding nodig hebben bij het wonen. Zoals mensen uit maatschappelijke opvang, ouderen, arbeidsmigranten, vergunninghouders 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. Op pag. 15 is een overzicht opgenomen van de huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen.

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 Zuivelstraat in Axel is een voorbeeld van zo'n complex. Sinds vorig jaar huurt Stichting 't Huus hier 9 appartementen voor haar cliënten,

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 2020 sloten we dertien begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnamen van Emergis, Juvent, Tragel of Zeeuwse Gronden.

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 overleg met de drie gemeenten reserveren we woningen voor huisvesting van deze doelgroep. Tijdens de reserveringsperiode is de woning niet bewoond. Zodra de gemeente een passende

kandidaat heeft, ontvangt de nieuwe huurder een huurcontract op eigen naam. In 2020 verhuurden we in totaal 19 woningen aan vergunninghouders (in 2019: 10).

Met de gemeente Sluis vond overleg plaats over de mogelijke huisvesting van (dreigend) dakloze gezinnen uit Amsterdam. Onder bepaalde voorwaarden willen wij daar aan meewerken, waarbij wij het accent leggen op een combinatie van werken en wonen. In 2020 werd nog geen beroep op ons gedaan om huisvesting beschikbaar te stellen voor deze doelgroep.

Gemeente	Statushouders	Begeleidings- contract	Verhuur aan Zorgorg.	Contracten bep. tijd	TOTAAL
Hulst	4	2	0	0	6
Sluis	8	7	1	1	17
Terneuzen	7	4	13	7	31
	19	13	14	8	54

Voorrangsregelingen

Urgentieregeling

Woningzoekenden komen alleen in heel specifieke situaties in aanmerking voor urgentie. Deze urgentie geldt nadrukkelijk niet voor één bepaalde plaats, wijk of woning. Indien de woningzoekende het aanbod weigert, dan vervalt de urgentie.

Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning. We beperken het aantal tot een maximum van twintig woningen per jaar, zodat dit niet ten koste gaat van beschikbare woningen voor reguliere woningzoekenden. Via een netwerkplatform van én voor Zeeuws-Vlaamse studenten en jong professionals brengen we de regeling onder de aandacht van de doelgroep. In 2020 verhuurden we twee woningen aan terugkerende studenten.

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio. Hier werd in 2020 geen gebruik van gemaakt.

Huuropzeggingen

In 2020 bedroeg de mutatiegraad 10,13 procent tegenover 10,21 procent in 2019. In totaal ging het om 596 huuropzeggingen. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning. Het aantal nieuwe verhuringen in 2020 ligt iets lager (508, zie pag. 11). Een aantal opgezegde woningen werd (nog) niet verhuurd door onder ander verkoop van woningen, sloopplannen of mutatieonderhoud dat nog moest plaatsvinden.

Aantal huuropzeggingen per gemeente

Hulst	99
Sluis	220
Terneuzen	277
Totaal	596

Huurderving

De woningen die vrij kwamen, probeerden we zo snel mogelijk weer door te verhuren. Hiermee beperken we de huurderving. 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 2020 1,63 procent (tegen

2,29 procent in 2019). Hiermee valt het percentage binnen 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 2,76 procent in 2020, tegen 4,68 procent in 2019. De huurderving daalde door de sloop van een groot aantal woningen in 2020. Van het genoemde percentage voor 2020, is slechts 0,01 procent rechtstreeks het gevolg van de coronacrisis.

Moeilijke verhuurbare woningen

Woningen die langer dan 30 dagen leegstaan, labelen we als 'moeilijk verhuurbaar'. In 2019 startten we een pilot om meer inzicht te krijgen in de problematiek bij moeilijk verhuurbare woningen. De ervaringen met de pilot waren zo positief dat we deze aanpak in 2020 structureel hebben ingevoerd in onze procedures.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Hulst	Clinge		■	■	■	Tragel, St. Verderwespje
	Heikant				■	Emergis
	Kloosterzande	■				ZorgSaam
	St Jansteen	■	■	■	■	ZorgSaam, Tragel, Stichting 't Huus, Leger des Heils, Juvent
	Vogelwaarde				■	Leger des Heils
Sluis	Aardenburg	■				ZorgSaam
	Breskens	■	■		■	ZorgSaam, Okkernoot, Zeeuwse Gronden
	IJzendijke	■				ZorgSaam
	Oostburg	■	■	■	■	ZorgSaam, Tragel, Emergis, Zeeuwse Gronden
	Schoondijke		■		■	Okkernoot, Zeeuwse Gronden
	Sluis	■				ZorgSaam
Terneuzen	Axel	■	■	■	■	SVRZ, Zeeuwse Gronden, stichting 't Huus, Leger des Heils, Tragel, Emergis
	Hoek	■			■	ZorgSaam, Tragel, Zeeuwse Gronden
	Philippine				■	Leger des Heils
	Sas van Gent	■	■	■	■	SVRZ, Zeeuwse Gronden, Emergis, Tragel
	Sluiskil				■	Leger des Heils, Tragel, Zeeuwse Gronden
	Terneuzen	■				SVRZ
	Westdorpe	■			■	SVRZ, Leger des Heils
	Zaamslag	■				SVRZ
v&v verpleging en verzorging ghz Gehandicaptenzorg ggz Geestel.gezondheidszorg BW begeleid wonen						

1.3. De kwaliteit van ons bezit

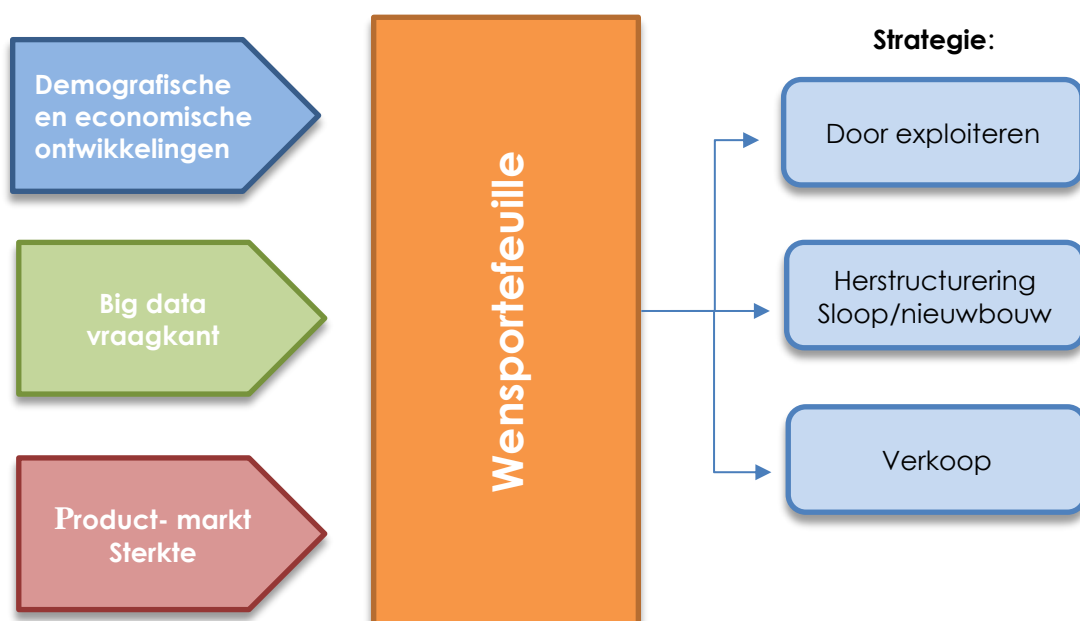
Het bieden van kwalitatief goede huisvesting voor onze doelgroep is een belangrijk onderdeel van onze missie. Om ervoor te zorgen dat onze woningen voldoen aan de vraag van onze huidige én toekomstige huurders investeren we jaarlijks op verschillende manieren in de kwaliteit van ons woningbezit. Zo voeren 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. 22) 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.

1.3.1 Onze vastgoedstrategie

In onze strategische wensportefeuille hebben wij onze vastgoedstrategie vastgelegd. Periodiek 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 rondden we eind 2020 af. Met als resultaat een overzicht per kern van de gewenste woningvoorraad in 2035. In dit hele traject betrokken wij verschillende stakeholders, zoals de leden van de Stichting Huurdersbelangen, de gemeenten, en de Maatschappelijke Adviesraad.

Aanpak

Bij het herijken van de wensportefeuille in 2019/2020 hebben we ons hele woningbezit beoordeeld op onder andere technische kwaliteit, verhuurbaarheid, vraagontwikkeling en waardering van de woningen. Ook maakten we gebruik van onderzoeken die gedaan zijn naar de demografische ontwikkeling onder de verschillende woondoelelgroepen in Zeeuws-Vlaanderen. Daarbij werd inzichtelijk gemaakt hoe de woningbehoefte zich in de komende jaren naar verwachting zal ontwikkelen onder verschillende demografische en economische omstandigheden. De uitkomst van het onderzoek is een raming van de woningen die nodig zijn om ook in de toekomst de inwoners van verschillende kernen in onze regio goed te kunnen huisvesten, de zogenaamde aanbodkant van de woningbehoefte. Naast deze demografische onderzoeken, hebben we voor het eerst ook gebruik gemaakt van big-data om inzicht te krijgen in de vraagkant van de woningbehoefte. We kregen inzicht in de kernen en de bewoners, aan de hand van aangeleverde profieldata, demografische data en gemodelleerde data over de bewoners van de betreffende kernen.



Strategiewijzigingen

Het herijken van onze wensportefeuille leidt tot nieuwe inzichten die het nodig maakt om eerdere plannen bij te stellen. Zo gaan we bijvoorbeeld nieuwe woningen bouwen op braakliggende terreinen in enkele kleine kernen. Bijvoorbeeld in Nieuw Namen, Terhole, Waterlandkerkje en Lamswaarde. Verder voegen we een flink aantal woningen toe aan de verkooplijst. De verkooplijst komt hiermee in totaal op 730 woningen. We zien dat het steeds moeilijker wordt voor starters om een betaalbare koopwoning te bemachtigen. Door eengezinswoningen op de markt te brengen, waarvan we er op termijn te veel hebben, spelen we in op de behoefte van deze doelgroep. Als gevolg van de strategiewijziging van woningen passen we ook het onderhoudsprogramma van deze woningen aan. Bij het onderhouds- en renovatieprogramma voor het bestaand bezit, ligt de nadruk op het verduurzamen van de woningen.

1.3.2 Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

In de wensportefeuille is globaal het type woning bepaald voor de toekomstige nieuwbouwprojecten. De verschillende woningtypologieën worden vervolgens uitgewerkt in concrete plannen.

Gerealiseerde projecten

Clinge – Vermeerplein

Samen met de gemeente Hulst ontwikkelden we een nieuw inrichtingsplan voor het Vermeerplein in Clinge, met een variatie aan nieuwbouwwoningen. Woongood ZVL sloopte op deze locatie de laatste 4 woningen en bouwde er 4 energiezuinige huurwoningen voor terug. Het inrichtingsplan biedt verder ruimte voor particuliere bouw of projectmatige woningen in het koopsegment.

Nieuw Namen – Nobelplein

In Nieuw Namen bouwden we 4 woningen terug aan het Nobelplein, na de sloop van 12 woningen.

Groede – Jhr. De Brauwstraat

Op de locatie aan de Jhr. De Brauwstraat in Groede sloopten we 10 verouderde huurwoningen. We bouwden hier 6 ruime levensloopbestendige woningen terug.

Axel – Fase 3

In Axel bouwden we 9 woningen terug na de sloop van 12 woningen in de Margrietstraat en Wilhelminastraat. Het complete project omvat de sloop van 52 verouderde woningen en de nieuwbouw van 31 multifunctionele woningen.



Axel – fase 3



Clinge – Vermeerplein

Breskens – fase 2

In de Adm. de Ruijterlaan en een deel van de Vijverlaan in Breskens, bouwden we na de sloop van 35 woningen, 29 levensloopbestendige woningen terug. Deze woningen maken onderdeel uit van het omvangrijke herstructureringsproject waar wij 127 woningen slopen en 125 woningen terugbouwden.

Axel – herontwikkeling voormalig kantoor

In een voormalig kantoorpand in Axel aan de Zuivelstraat, realiseerden we 9 appartementen en 3 logeerkamers voor cliënten van 't Huus.

Projecten in uitvoering

Sint Jansteen – Henry Dunantstraat

In de Henry Dunantstraat in Sint Jansteen sloopten we eerder 12 verouderde woningen. In 2020 bouwden we op deze locatie 9 energiezuinige levensloopbestendige woningen terug. Deze woningen leverden we op in januari 2021.

Terneuzen – Argusvlinder

In Terneuzen is in 2020 gestart met de bouw van 18 starterswoningen gelegen aan de Argusvlinder. Deze woningen worden in 2021 turn-key aan ons opgeleverd.

Gerealiseerde sloopprojecten

Net als voorgaand jaar, stonden we ook in 2020 voor een relatief grote sloopopgave. In totaal sloopten we 102 woningen in verschillende kernen.

Gesloopte woningen per gemeente	
Hulst	36
Sluis	54
Terneuzen	12
Totaal	102

Projecten in voorbereiding

In het vierde kwartaal van 2020 startten we met de voorbereiding van de sloop en nieuwbouwprojecten in 2021. De voorbereiding bestond uit het ontwerpen van de nieuwe woningtypologieën, het formuleren van het technische programma van eisen waaronder ook de installatie techniek, de aanvulling op het programma van eisen uit 2017 en de prijsvorming met verschillende bouwbedrijven. Ook zijn de projecten van 2021 tot en met 2030 in stedenbouwkundige modellen gezet en werd de flora-fauna planning geactualiseerd.



Terneuzen – Argusvlinder



Sint Jansteen – H. Dunantstraat

Vooruitblik 2021

Met ons herstructurerings- en nieuwbouwprogramma dragen we de komende jaren flink bij aan het verbeteren van de kwaliteit van ons bezit. De stijging van de bouwkosten en grondprijzen maakt het echter steeds lastiger om sociale huurwoningen met een lage huurprijs te bouwen. Redenen hiervoor zijn onder andere de steeds hoger eisen aan verduurzaming en stijgende materiaalkosten.

In 2021 starten we met de voorbereidingen voor de bouw van 87 nieuwbouwwoningen (met een mogelijke start of oplevering in 2022):

Gemeente Hulst:

1. Clinge	Rembrandstraat	4 woningen
2. Lamswaarde	Dreef	4 woningen
3. Nieuw Namen	Nobelplein	4 woningen
4. Sint Jansteen	Geslechtendijk	6 woningen
5. Terhole	Hoofstraat	4 woningen

Gemeente Sluis

1. Breskens	Vijverlaan	2 woningen
2. Breskens	Evertsenlaan	28 woningen
3. IJzendijke	Walplein	10 woningen
4. Waterlandkerkje	Stuerboutstraat	4 woningen
5. Zuidzande	Kamerikstraat	4 woningen

Gemeente Terneuzen

1. Axel	Marijkestraat / Pironstr	7 woningen
2. Sas van Gent	Julianastr. / Poelstr.	6 woningen
3. Zuiddorpe	Ter Hagestraat	4 woningen

Verder staat de sloop van 42 woningen gepland, verspreid over 5 kernen.

Bijzondere projecten:

In samenwerking met derden ontwikkelen we de volgende projecten:

1. In Sint Jansteen willen we twee bestaande groepswoningen ombouwen tot appartementen, bestemd voor starters.
2. Samen met de gemeente Sluis en zorgpartijen willen we in Oostburg verschillende zorgcomplexen realiseren.
3. In samenwerking met de gemeente en het Leger des Heils plaatsen we 5 tiny houses op het terrein van Hoeve la Salette in Vogelwaarde.
4. Voor cliënten van Zeeuws Gronden realiseren we een 'jeugdhuis' in de wijk Othene in Terneuzen voor de opvang van kwetsbare jongeren vanaf 12 jaar.

1.3.3 Kwaliteit bestaande voorraad

Het onderhoud aan onze bestaande woningen verdelen we in verschillende categorieën. Onderstaand ziet u een overzicht van de verschillende onderhoudslasten:

	2020	2019
Klachtenonderhoud	1.448.636	1.447.722
Mutatieonderhoud	475.584	475.729
Contractonderhoud	900.749	855.825
Planmatig onderhoud	3.456.047	4.289.614
Kosten binnenrenovatie	1.225.616	3.111.264
Toegerekende org. kosten	2.769.339	2.689.737
	10.275.971	12.869.891
Onderhoudskosten per verhuureenheid	1.698	2.103

Door onder andere de beperkende coronamaatregelen konden we niet alle geplande werkzaamheden in 2020 uitvoeren. Het ging daarbij voornamelijk om de binnenrenovaties en planmatig onderhoud (keukenvervanging). Deze werkzaamheden werden tijdelijk uitgesteld en lopen door in 2021.

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 meerjarenonderhoudsplanning op. Sinds 2020 inspecteren we jaarlijks één zesde deel van ons bezit volgens de NEN 2767 conditiemeting (voorheen één derde). Uit de meting bleek dat het merendeel van onze woningen een prima staat van onderhoud heeft: 85 procent van ons vastgoed scoort volgens 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 (vervangende) nieuwbouw.

NEN 2767 Conditie score	1	2	3	4	5	6	Onbekend **	Totaal
% woon- gelegenheden 2019	33,2%	47,7%	16,9%	0,1%	0,0%	0,0%	2,1%	100%
% woon- gelegenheden 2020	41,1%	44,2%	12,5%	0,1%	0,0%	0,0%	2,1%	100%
Aantal woon- gelegenheden 2019	2029	2914	1037	9	0	0	130	6119
Aantal woon- Gelegenheden 2020	2380	2559	725	4	0	0	121	5789

** 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.

Onderhoudsprogramma

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. Verder hebben we in 2020 enkele onderdelen toegevoegd aan het referentiebestand voor het meerjarenonderhoud. Zo nemen we in de onderhoudscyclus het reinigen van de zonnepalen op en een inspectie van de installatie. Ook het reinigen van kunststofdelen in complexen, zoals kozijnen en boeilboorden, nemen we vanaf 2020 mee in ons onderhoudsprogramma.

Vooruitblik 2021

In 2021 bepalen we weer de conditie van één zesde deel van ons bezit volgens de NEN 2767 conditiemeting zodat de conditiescore stabiel en up-to-date blijft. Bij het herijken van de wensportefeuille is ook de strategie van diverse woningen aangepast. Dit heeft ook gevolgen voor het onderhouds- en renovatieplan dat daarop is aangepast. We starten met de uitvoering in 2021.

Vorig jaar deden we onderzoek naar het optimaliseren van de werkzaamheden binnen de teams Technisch Toezicht en Werkvoorbereiding. Dit in verband met interne wijziging én om tegelijkertijd een efficiencyclag te kunnen maken. Dit heeft ertoe geleid dat we vanaf 1 januari 2021 dezelfde rayonindeling aan houden voor de planmatig- en de niet-planmatig opzichters. Tegelijkertijd starten we een proef met één allround opzichter in de kern Axel. Na een half jaar evalueren we de proef.

1.3.4 Verkoop

Onze doelstelling is om jaarlijks 25 woningen uit het bestaand bezit verkopen en 5 vrije kavels. Deze woningen uit het bestaand bezit zijn in het verleden aangewezen voor verkoop. In 2020 verkochten wij 26 woningen uit de bestaande voorraad en 1 bedrijfsruimte in Sint Jansteen uit het daeb bezit. Daarnaast verkochten we 1 kavel in Axel en 1 woning in Zaamslag uit het niet-daeb bezit.

Bij het actualiseren van de wensportefeuille is ook gekeken naar de verkooplijst. Wij bieden goede eengezinswoningen te koop aan waarvan we erop termijn teveel hebben. Met het uitbreiden van de verkooplijst verwachten we tegemoet te kunnen komen aan de toenemende vraag naar betaalbare koopwoningen. De strategiewijziging leidt tot een verkooplijst van totaal 730 woningen (voorheen: 363).

Vooruitblik 2021

In 2021 passen we het verkoopbeleid aan en maken we nieuwe afspraken met de makelaars. Op de locatie aan de Lindenhof in Zuiddorpe geven we 8 vrije kavels uit. Deze komen in 2021 in de verkoop.

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 zetten in op een energie neutrale woningvoorraad in 2050. Al onze woningen zijn in ieder geval energieneutraal in 2050.

Duurzaamheidsambitie

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 die we jaarlijks met de gemeenten maken.

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. Bij de start van het duurzaamheidsbeleid had ons woningbezit een gemiddeld energielabel D. Onze ambitie was om in 2020 een gemiddeld label B te behalen (energie index 1,250). Deze doelstelling behaalden we al in 2019, één jaar eerder dan gepland.

In de vernieuwde wensportefeuille (pag. 16) bepaalden we vorig jaar nieuwe doelstellingen om onze woningvoorraad ook na 2020 verdergaand te verduurzamen én bij te dragen aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Daarbij streven we naar een CO₂-neutraal woningbestand in 2050. Om deze ambitieuze doelstelling voor de lange termijn te kunnen realiseren, formuleren we concrete tussendoelen voor de relatief korte termijn. Het eerste tussendoel is om in 2030 een gemiddeld label A te behalen voor het totale woningbezit.

Realiseren duurzaamheidsambitie

Om onze ambitie op het gebied van duurzaamheid te realiseren, richten we ons op energiebesparing in zowel de bestaande woningen als nieuwbouw. We wegen daarbij de investeringen af in relatie tot het belang van de huurders. Want het gaat ons niet alleen om milieuwinst, maar ook om het verbeteren van het comfort en de woonlasten voor de huurder.

In 2020 gaven we voor 1.663.000 euro uit aan duurzaamheidsmaatregelen (investeringen en kosten), tegen 1.587.000 euro in 2019.

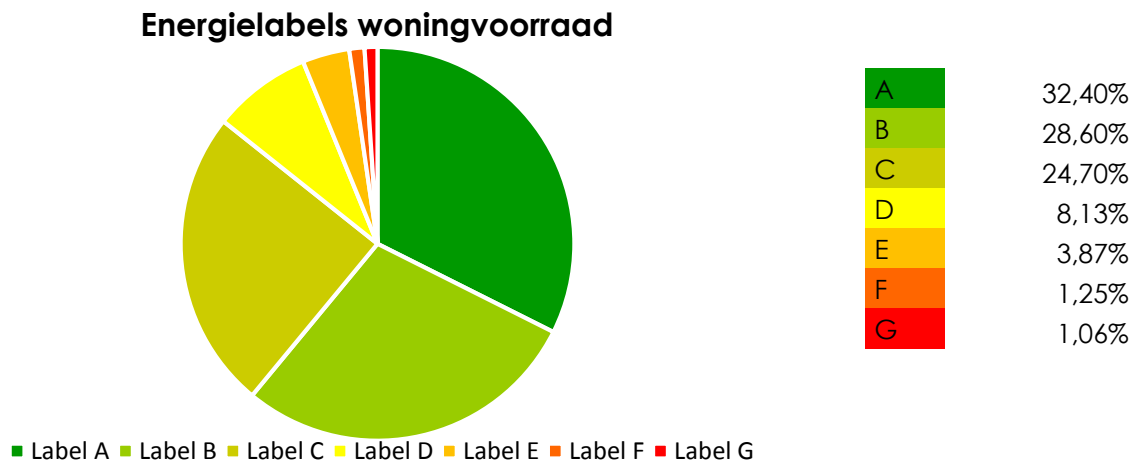
Onze herstructurerings- en nieuwbouwopgave is een belangrijke stap in het realiseren van onze duurzaamheidsambitie. Onze nieuwbouwwoningen realiseren we volgens minimaal de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) en gasloos. Hiermee lopen we vooruit op het Bouwbesluit, dat vanaf 2021 eist dat alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de BENG-norm.

In de bestaande woningen proberen we het uitvoeren van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie of dubbel glas, zoveel mogelijk te combineren met de uitvoering van renovatie- of planmatige onderhoudswerkzaamheden. In 2020 hebben we bij 653 bestaande woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd (zonnepanelen, isolatie en warmtepompen). In totaal voorzagen we 341 woningen van zonnepanelen. Daarmee komt het totaal op 2200 woningen waar we in de periode van 2015 t/m 2020 zonnepanelen plaatsten. 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 hoge woonlasten te voorzien van zonnepanelen. Daarnaast speelt natuurlijk de ligging van de woning een belangrijke rol voor het te behalen rendement van de panelen. De kosten voor de energiebesparende maatregelen rekenen we niet door aan de zittende huurder zodat deze meteen het voordeel geniet van lagere energiekosten.

Bij mutatie verhogen we de huur naar de nieuwe streefhuur volgens ons woonlastenbeleid (pag. 25).

In de periode van 2015-2020 voorzagen we ook verschillende complexen van zonnepanelen. Het aantal panelen per complex varieert van 24 op ons kantoor tot 525 op Multifunctioneel centrum De Statie in Sas van Gent. In totaal legden we 1282 panelen op complexen. In MFC De Statie vervingen we verder een aantal lampen door led-lampen. De vermindering op het energieverbruik komt ten goede aan de beheersstichting.

Situatie op 31 december 2020



Pilotprojecten

De technische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan erg snel. We kiezen er bewust voor om niet voorop te lopen met het uitvoeren van innovatieve maatregelen, maar sluiten aan bij inmiddels beproefde methodes. Jaarlijks proberen we wel enkele kleinschalige (pilot)projecten uit te voeren waar we innovatieve maatregelen in de praktijk toepassen.

In 2020 startten we verschillende (proef)projecten om ervaring op te doen met nieuwe technieken. Zo plaatsen we op 3 woningen PVT-panelen. Deze panelen leveren zonne-energie op en verwarmen tegelijkertijd water dat gebruikt wordt voor het verwarmen van de woning. Begin 2021 evalueren we deze pilot.

Verder voorzagen we 31 bestaande woningen van een hybride warmtepomp, waarbij de warmtepomp gecombineerd werd met de huidige cv-ketel. Bij het gebruik van het systeem liepen de huurders echter tegen verschillende problemen aan. Hierop hebben we de verdere uitrol voorlopig opgeschort. We verwachten de aanloopproblemen begin 2021 onder controle te hebben en we het systeem op basis van de juiste keuzes verder kunnen implementeren.

In een complex in Oostburg deden we ervaring op met infrarood verwarming die van elektriciteit wordt voorzien door de eigen zonnepanelen.

De pilot met het isoleren van vloeren zonder kruipruimte is om technische redenen opgeschort.

Circulair

In 2020 zijn we gestart met circulariteit bij keukenrenovatie. Oude keukens worden afgevoerd naar de fabriek waar ze worden gebruikt bij de fabricage van nieuwe keukens.

Vooruitblik 2021

In de eerste helft 2021 stellen we het nieuwe duurzaamheidsbeleid voor de periode 2021-2025 op. We leggen daarin onze strategische keuzes vast voor het verduurzamen van onze woningen en werken daarin weloverwogen toe naar een CO₂-neutraal woningbestand in 2050.

In 2021 evalueren we de pilotprojecten die we vorig jaar zijn gestart met het plaatsen van hybride ketels en PVT-panelen. Afhankelijk van de uitkomst van deze evaluatie, bepalen we of en hoe we deze maatregelen verder uitrollen.

Daarnaast starten we met het uitvoeren van extra duurzaamheidsmaatregelen in individuele woningen, zoals in de herijkte wensportefeuille is opgenomen.

Tot nu toe richtten we ons voornamelijk op de energetische CO₂-reductie bij het verduurzamen van ons woningbezit. Maar ook efficiënt gebruik van grondstoffen en materialen is van invloed op de duurzaamheid van woningen. In 2021 willen we beleid formuleren op het gebied van circulariteit/circulair bouwen.

Verder worden we op uitnodiging van de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten betrokken bij het uitwerken van de Transitie Visie Warmte (TVW). In deze visie moeten gemeenten aangeven hoe in wijken in de toekomst wordt voorzien in een CO₂-neutrale warmtevraag. De gemeenten moeten de TVW eind 2021 definitief hebben vastgesteld.

Om de CO₂ doelstelling te behalen onderzoeken we diverse innovatieve oplossingen. In dat kader lijkt de toepassing van waterstof een mogelijkheid. We hebben het onderzoek hiertoe als afstudeeropdracht ondergebracht bij een student van de HZ. Een andere innovatie die we onderzoeken is het toepassen van windenergie door het plaatsen van compacte turbines op onze gebouwen.

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 voeren we een gematigd en gedifferentieerd woonlastenbeleid dat past binnen de uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord. Waarbij we rekening houden 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).

Op het moment dat wij een woning opnieuw verhuren, passen wij de huurprijs aan naar de geldende adviesprijs. Tegelijkertijd houden we ook rekening met de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Zo houden we ons woningaanbod bereikbaar voor onze belangrijkste doelgroep: huishoudens met een lager inkomen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit op 31 december 2020, ingedeeld naar huurklasse.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 432,51	999	170	395	434	17
>€ 432,51 - <€ 663,40	4.668	870	1.788	2.010	81
>€ 663,40 < € 737,14	119	6	45	68	2
Totaal woningen	5.786	1.046	2.228	2.512	100,00

Jaarlijkse huurverhoging

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. Per 1 juli 2020 mochten de huren voor lage inkomens met maximaal 5,1 en voor hogere inkomens met maximaal 6,6 procent stijgen. In ons huurbeleid gaan we uit van een inflatievolgende huurverhoging. We besloten echter om de jaarlijkse huurverhoging in 2020 met het oog op de betaalbaarheid te beperken tot 1,9 procent (in plaats van 2,6 procent) en daarmee aan te sluiten bij de stijging van de aftoppingsgrenzen.

Woning voor 1 of 2 persoonshuishouders	huurprijs < 619,01: verhoging 1,9 procent (tot huur van 619,01)
	huurprijs ≥ 619,01: bevroren
Woning voor 3 of meerpersoonshuishouders	huurprijs < 663,40: verhoging 1,9 procent (tot huur van 663,40)
	huurprijs ≥ 663,40: dan bevroren

Een uitzondering vormde een klein groep huurders met een inkomen boven 42.436 euro die in 2019 een woning kregen toegewezen. In deze specifieke situatie werd de huurprijs niet bevroren, maar verhoogd met 1,9 procent (tot max. liberalisatiegrens). Indien de huurder kon aantonen dat het inkomen was gedaald, kon via de hardheidsclausule maatwerk geleverd worden. Een direct effect van ons huurbeleid is dat we van ruim 500 woningen de huurprijs niet verhoogden per 1 juli 2020 (320 in 2019).

De huurprijs van te slopen woningen verhoogden we niet vanaf het moment dat de sloopplannen zijn gecommuniceerd.

Voor ons niet-daeb bezit werd hetzelfde huurverhogingspercentage aangehouden (1,9 procent) tenzij in de overeenkomst andere afspraken zijn 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 2020 ontvingen 30 'nieuwe' huurders woonlastengewenning. Deze huurders tekenende in 2020 een nieuwe huurovereenkomst. Op 31 december 2020 ontvingen in totaal 166 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, (hybride) warmtepompen 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.

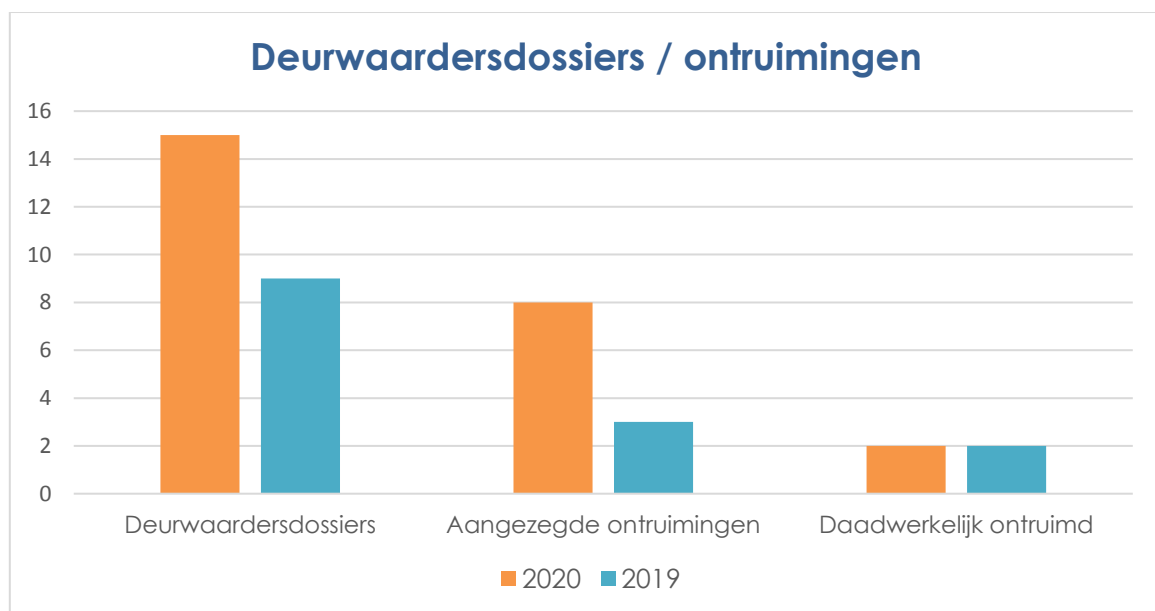
3.2 Huurbetaling en incasso

Al jaren voeren wij een incassobeleid dat zich kenmerkt door een actieve en persoonlijke benadering. Door problemen al in een vroeg stadium te signaleren, proberen we de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden en ontruiming te voorkomen. Onze ervaring is dat huurachterstand vaak een signaal is voor andere, grotere (financiële) problemen. In die situatie proberen we samen met de huurder te zoeken naar een oplossing. Ook bieden we hulp bij het opstellen van een budgetplan om huurders structureel te kunnen helpen. Door deze persoonlijke aanpak kunnen we maatwerk leveren en voorkomen we extra deurwaarderskosten voor de huurders. Alleen als wij echt geen andere oplossing zien, of de huurder komt de gemaakte afspraken niet na, dan schakelen we bij drie maanden huurachterstand een deurwaarder in. 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.

Onze doelstelling is om de huurachterstand te beperken tot 0,5 procent van de jaarhuur. Deze doelstelling hebben we ruimschoots behaald. Eind 2020 bedroeg de huurachterstand van de zittende huurders 0,34 procent van de jaarhuur en is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van 2019 (0,33 procent). Het aantal deurwaardersdossiers steeg in 2020 fors. Dit had niet te maken met de corona-crisis. Het ging vooral om langlopende dossiers waarbij de huurders pas een betaalafpraak maakten of de vordering betaalden, nadat het dossier werd overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder. Soms pas na uitspraak van een vonnis en aanzegging van de ontruiming. Dit verklaart ook de stijging van het aantal aangezegde ontruiming. Zie tabel 3.2.

Het aantal huurders dat in betalingsproblemen kwam door de coronacrisis is bij onze corporatie zeer beperkt. Veel van onze huurders zijn ouderen van wie de AOW en het pensioen doorlopen. Slechts enkele huurders verzochten om tijdelijke uitstel van betaling als gevolg van Covid19. Daarnaast dienden drie huurders van bedrijfspanden een verzoek in voor tijdelijke huurverlaging omdat zij de ruimtes niet konden gebruiken als gevolg van de coronamaatregelen.

In 2020 ontruimden we als gevolg van huurachterstand twee woningen. Dit aantal is gelijk aan voorgaand jaar. Verder werd één woning in de gemeente Terneuzen gesloten door de burgemeester op grond van overtreding van de Opiumwet. De huurder besloot de sleutels van de woning in te leveren vóór de sluiting.



Vooruitblik 2021

In 2021 actualiseren we ons woonlastenbeleid. We blijven de ontwikkelingen monitoren en ondernemen actie als daarvoor aanleiding is. Zo gaat de jaarlijkse huurverhoging die altijd per 1 juli wordt verrekend niet door. Dit besluit komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging die in 2021 geldt. Van de belastingdienst ontvingen wij informatie dat circa 220 huurders op basis van hun inkomen en huishoudgrootte recht hebben op eenmalige huurverlaging omdat zij relatief te duur wonen. Deze huurders ontvangen automatisch bericht van ons. Huurders die te maken hebben gehad met een inkomensdaling na 2019, kunnen zelf een aanvraag bij ons indienen voor huurverlaging.

Ook willen we een tool ontwikkelen waarmee woningzoekenden hun woonlasten kunnen berekenen. Als huurders vooraf weten of de huurprijs past bij hun financiële situatie, kunnen we betalingsproblemen voorkomen

Verder is vanaf 1 januari het Landelijk Convenant Vroegsignalering van kracht. In het convenant spreken woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars af dat zij betalingsachterstanden van hun klanten vroegtijdig en op dezelfde manier melden aan gemeenten. Gemeenten krijgen daarmee mensen met financiële problemen sneller in beeld en kunnen hulpverlening inzetten om problematische schulden te voorkomen. Het Landelijk Convenant is een aanvulling op de convenanten schuldhulpverlening die wij met de drie gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben afgesloten.

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. Onze organisatie heeft al jaren het keurmerk KWH-Huurlabel en daar zijn we trots op.

Het KWH meet de kwaliteit van de dienstverlening door de ogen van de huurders. Elk kwartaal voert het KWH metingen uit om te beoordelen of onze dienstverlening voldoet aan de landelijke voorwaarden van het KWH label. Met de informatie die wij hiermee ontvangen, kunnen wij onze dienstverlening verbeteren.

Onderstaande cijfers zijn van kwartaal 1 tot en met 3 2020. De meting van klanttevredenheid over het laatste kwartaal start in februari 2021.

Resultaten per labelonderdeel	Landelijk gemiddeld 2020	Woongoed ZVL 2020	Woongoed ZVL 2019
Algemene dienstverlening	7,3	7,8	7,5
Woning zoeken	7,8	7,8	7,9
Betrekken woning	7,8	7,9	8,1
Huur opzeggen	7,9	8,5	8,4
Reparaties	7,9	8,4	8,0
Onderhoud	7,6	8,0	7,9

Uit de meting blijkt dat huurders de onderdelen 'woning zoeken', 'betrekken woning' en 'huur opzeggen' iets lager waardeerden dan in 2019. Eerder besloten we al om vaker persoonlijk contact met woningzoekenden en nieuwe huurders te organiseren om de verhuur en opleveringen van de woningen te optimaliseren. Zoals bijvoorbeeld het intakegesprek met woningzoekenden en de zogenaamde 'thuisgesprekken' met nieuwe huurders enkele weken na de sleuteluitreiking. Als gevolg van de coronamaatregelen moesten wij onze werkwijze aanpassen om ontmoetingen juist zoveel mogelijk te beperken. Ons uitgangspunt was om onze dienstverlening zoveel mogelijk – aangepast – voor te zetten. Zo probeerden we de gesprekken zoveel mogelijk telefonisch of digitaal te organiseren. Het verhuurproces pasten we zo aan dat kandidaat-huurders de woningen coronaproof konden bezichtigen. De kandidaten kregen zo toch de gelegenheid om een woning fysiek te betreden, ruimtes op te meten, vragen te stellen en de sfeer te proeven. Dit werd zo positief ontvangen door de kandidaten dat we deze werkwijze willen uitwerken en behouden voor de toekomst. In combinatie met de thuisgesprekken die gevoerd worden door de medewerkers van Sociaal Beheer, krijgen we zo een goed beeld van de huurders en andersom.

Klanttevredenheid – Aedes benchmark

We namen in 2020 ook weer 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. Een belangrijk prestatievelde van de Aedes Benchmark is het oordeel van huurders over de dienstverlening. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de data van het KWH.

Onze score in de Aedesbenchmark op het gebied van klanttevredenheid:

	Landelijk gemiddelde 2020	Woongoed ZVL 2020	Woongoed ZVI 2019
Nieuwe huurders	7,6	7,8	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,6	8,1	7,7
Vertrokken huurders	7,5	8,1	8,2

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. 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.

De klachtencommissie ontving in 2020 vier klachten van huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Deze meldingen leidden niet tot een zitting van de commissie. Drie klachten waren nog in behandeling of niet bekend bij de werkorganisatie en werden op grond van het klachtenreglement niet ontvankelijk verklaard. De klachten hadden betrekking op overlast-situaties en de uitvoering van reparaties en werden door de interne organisatie afgehandeld. De commissie nam één klacht over een overlastsituatie in behandeling. Nog voor de hoorzitting kon de klacht door de interne organisatie worden afgehandeld en werd de klacht ingetrokken.

Ook ontving de Regionale Klachtencommissie een klacht en een vraag van twee niet-huurders. Dergelijke klachten neemt de klachtencommissie echter niet in behandeling, maar stuurt deze voor verdere behandeling door naar de corporatie. De organisatie kon beide zaken afhandelen. De klacht had betrekking op een overlastsituatie van een huurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De vraag van een voormalige huurder ging over de Privacy-wetgeving.

Huurcommissie

Naast de regionale klachtencommissie kunnen huurders ook terecht bij de landelijke Huurcommissie. De commissie doet uitspraak over onderwerpen als huur, huurverhoging, servicekosten, onderhoud en verbetering. Sinds 2019 heeft de Huurcommissie een breder takenpakket en kan de huurder ook een klacht over zijn verhuurder aan de Huurcommissie voorleggen. Maar dat kan pas als de huurder de klacht eerst heeft ingediend bij de klachtencommissie. In 2020 werden geen nieuwe verzoeken ingediend bij de Huurcommissie. Wel deed de Huurcommissie uitspraak over twee zaken die in 2019 werden ingediend over het vervallen van een aanvullend servicecomponent. De huurders werden hierbij in het gelijk gesteld.

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 2020 is MijnWoongoed verder geoptimaliseerd. Ook bleef het stimuleren van het gebruik van MijnWoongoed een belangrijke pijler. Communicatie speelt daarbij een belangrijke rol. In 2020 communiceerden we regelmatig via onder andere de website en het WoongoedNieuws over de voordelen en het gebruiksgemak van MijnWoongoed voor de huurders en de woningzoekenden.

Andere vormen van communicatie

In het najaar van 2019 startten we met een plan van aanpak voor de inzet van sociale media. Dit werkten we verder uit in 2020. Vervolgens voerde we het afgelopen jaar drie sociale mediakanalen gefaseerd in: LinkedIn, Instagram en Facebook. LinkedIn zetten we in voor onze zakelijke profilering. Met Instagram willen we bereikbaar zijn voor jongeren en via Facebook willen we 30 plussers bereiken. Op deze kanalen plaatsen we berichten over onder andere projecten, vacatures, weetjes en mededelingen.

Digitale post

We bieden onze huurders de keuze om post digitaal of op papier te ontvangen. Hiermee willen we de service naar de huurders verbeteren. Digitale post biedt de huurders meer gebruiksgemak, het is bovendien beter voor het milieu én kostenbesparend. Een deel van onze post versturen we inmiddels digitaal.

Vooruitblik 2021

Mede door de coronamaatregelen pasten we ons verhuurproces aan. Dit is zo goed bevallen dat we dit verder willen uitwerken en behouden in de toekomst.

Verder willen we onze digitale dienstverlening via MijnWoongoed nog beter benutten en uitdragen naar onze klanten. In 2021 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 2021 gaan we het gebruik van sociale media verder inbedden in de organisatie, met als doel om meer en beter in contact te komen met huurders, woningzoekenden en andere belangstellenden.

Tot slot willen we in 2021 aan de slag met het klantenpanel. We gaan kijken in hoeverre het wenselijk en realistisch is om met een digitaal klantenpanel te werken.

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 uitzierende buitenruimte (schoon en heel), nette bestrating, verlichting en straatmeubilair. Ook voorzieningen, zoals scholen, winkels, hondenuitlaat-terreinen en speelvoorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een buurt. Leefbaarheid kent natuurlijk ook een sociale kant: betrokkenheid bij de buurt en de burens. Daarnaast is het van belang dat bewoners zich veilig voelen in de buurt.

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 aan derden overlaten.

In 2020 gaven we in totaal 143.000 euro uit aan het verbeteren van de leefbaarheid, door onder ander een bijdrage uit het leefbaarheidsfonds, leefbaarheid in de wijken en buurtbemiddeling (tegen 138.100 euro in 2019) Door verschillende omstandigheden gaven we in 2020 minder uit dan begroot.

Leefbaarheidsfonds

Jaarlijks reserveren wij een budget voor het ondersteunen van huurdersinitiatieven die de leefbaarheid bevorderen. Het budget voor de leefbaarheidsactiviteiten bepalen we conform de Woningwet.

Leefbaarheid in de wijken

De kwaliteit van de woonomgeving heeft een directe relatie met de leefbaarheid in de wijken. 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. Zij houden onder andere toezicht op het beheer en schoonmaken van algemene ruimten en het onderhoud van tuinen en brandgangen. Daarnaast hebben zij een signalerende functie; wat speelt er in de buurt en hoe is het sociale klimaat in de wijk? Zij zijn als het ware onze ogen en oren in de wijk. Zodat we bij de toewijzing van woningen er bijvoorbeeld rekening mee kunnen houden dat kwetsbare kandidaten niet gehuisvest worden 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.

Een project waar wij in 2020 extra aandacht aan besteedden was het aanleggen van eco-tuinen in verschillende kernen. Niet altijd komen op locaties waar we slopen, woningen terug. Indien mogelijk gebruiken wij de vrijgekomen percelen, al dan niet tijdelijk, om de natuur zoals insecten, vogels en planten de vrije ruimte te geven. In sommige eco-tuinen werden ook speciale faunavoorzieningen getroffen, zoals vleermuispaalkasten, mussentillen en bijenhôtels. Door het aanleggen van deze eco-tuinen dragen we bij aan een mooiere leefomgeving en een beter klimaat.



Ook hielden wij, in samenwerking met de dorpsraad en de gemeente, een opschoondag in de kern Sluiskil. Tot slot startten we in samenwerking met Stichting Present een pilotproject 'sociaal tuinieren'. Hierbij knapten vrijwilligers de tuinen op van ouderen of kwetsbare bewoners. De tuinen worden na de opknopbeurt door vrijwilligers regelmatig bijgehouden. Het voordeel is bovendien dat op deze manier duurzame contacten ontstaan wat meehelpt bij het voorkomen van sociaal isolement. De pilot is zeer geslaagd en we werken dit verder uit in 2021.

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 2020 zagen we een toename van het aantal overlastsituaties door burenruzies. We koppelen dit aan de coronamaatregelen waarbij we allemaal meer tijd thuis doorbrachten. 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. In 2020 herijkten we de afspraken met gemeenten en buurtbemiddeling.

Vooruitblik 2021

We willen 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 is een werkgroep samengesteld met gemeenten, woningcorporaties en hulpverlenende instanties om mensen met verward gedrag (preventief) te kunnen ondersteunen en escalatie te voorkomen.

Met de 'leefbaarometer' kijken we naar de ontwikkeling van de leefbaarheid in wijken en kernen. Aan de hand daarvan bepalen we de leefbaarheidsprojecten.

Wij nemen in 2021 samen met andere ketenpartners deel aan het project "Weer Thuis". In dit project werken we samen met gemeenten en zorgorganisaties om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen te laten doorstromen naar zelfstandig wonen met voldoende begeleiding.

We ontwikkelen een plan in het kader van onze rol op het gebied van Wonen & Zorg. Eén van de onderdelen is de inzet van een woonzorgconsulent om ons te adviseren als het gaat om zorginvesteringen en te adviseren en begeleiden bij de doorstroming of herhuisvesting van huurders.

5. ORGANISATIE & SAMENWERKING

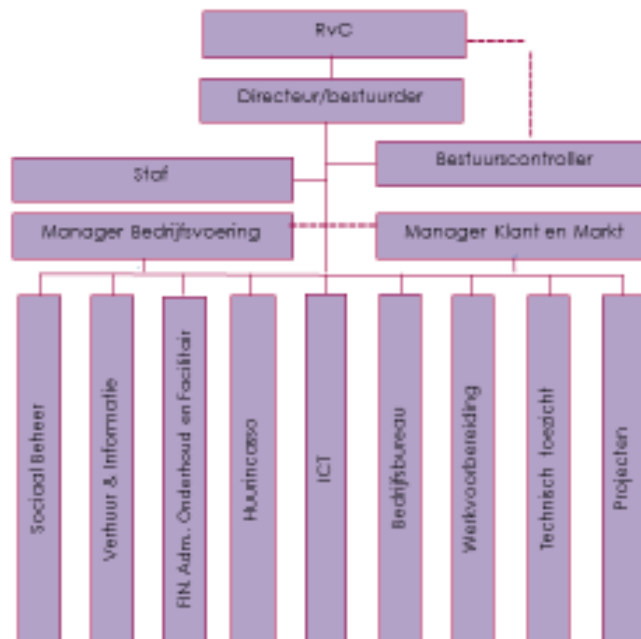
We willen het maatschappelijk ondernemerschap in onze organisatie verder ontwikkelen. Dat vraagt van onze organisatie en dus van onze medewerkers dat ze meer lef tonen, vernieuwing opzoeken en meer kostenbewust worden.

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. Organisatie

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting met een éénhoofdig bestuur, de directeur/bestuurder. De werkorganisatie wordt aangestuurd door de directeur/bestuurder en het managementteam. De bestuurscontroller heeft een onafhankelijke positie in de organisatie. Zij is verantwoording verschuldigd aan de directeur/bestuurder en heeft daarnaast een rechtstreekse lijn met de raad van commissarissen.

Het managementteam bestaat momenteel uit drie managers omdat de functie manager Klant & Markt tijdelijk door twee personen wordt ingevuld. De managers zijn verantwoordelijk voor de aansturing van totaal negen teams. Alle teams kennen een duale aansturing, met uitzondering van het team Projecten en de Staf. Voor de duale aansturing kozen we destijds om de verbinding te leggen naar de andere teams. Het team Projecten valt onder de directie en de drie managers. Het team Staf valt onder de aansturing van de directeur/bestuurder. Binnen onze organisatie zijn verder vijf teamcoaches werkzaam die de operationele activiteiten van één of twee teams aansturen.



Jaarlijks kijken we of aanpassingen in onze werkwijze nodig zijn. We gebruiken daarvoor de gegevens uit de Aedes Benchmark. We vergelijken onze prestaties met de referentiegroep en kijken op welke onderdelen we kunnen verbeteren.

Score Aedes benchmark	2020	2019
Huurdersoordeel	A	B
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	A	B
Onderhoud & Verbetering	A	B
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	*	A

* Het prestatieveld Beschikbaar & betaalbaarheid kent in 2020 geen eindletter, maar wel deelscoreletters.

Onze corporatie scoort volgens de benchmark alleen bij de bedrijfslasten een B. We merken daarbij wel op dat we het systeem nog niet helemaal perfect vinden. Zo worden scores bijvoorbeeld beïnvloed door rubricering of toegepaste verdeelsleutel. Ondanks dat we op de onderdelen Huurdersoordeel en Duurzaamheid een A scoren, zien we wel mogelijkheden om verbeteringen door te voeren op het gebied van nieuwe verhuringen en co2-uitstoot.

Om praktische redenen voerden we eerder al enkele kleine veranderingen door in de organisatie en brachten we het aantal teamcoaches terug naar vijf. Daarnaast besloten we eind 2020 een werkgroep assetmanagement in te stellen. Deze werkgroep is de opvolger van de groep die in 2019/2020 de wensportefeuille actualiseerde en gaat in 2021 van start met het coördineren van de uitvoering van de wensportefeuille.

De organisatie in cijfers

Onze organisatie in Cijfers	Situatie op 31 december 2020	Situatie op 31 december 2019
Aantal medewerkers	65	65
Aantal fte's vaste formatie *	59,40	58,80
Gemiddelde leeftijd	48,69	49
Gemiddeld dienstverband	15,57	16
Aantal mannen	42	43
Aantal vrouwen	23	22
Aantal fulltime medewerkers	47	45
Aantal parttime medewerkers	18	20
Scholingskosten in € **	62.280	101.100
Besteed uit individueel loopbaanontwikkelingsbudget in €	11.591	5.404

* exclusief tijdelijke inhuur van specifieke kennis, zoals communicatieadviseur, projectmanager en projectleider.

** een aantal opleidingen/cursussen is in verband met Covid19 uitgesteld.

Medewerkers

Bij de door- of uitstroom van medewerkers kijken we kritisch of én hoe de ontstane ruimte eventueel moet worden ingevuld. De afgelopen jaren is het aantal fte via natuurlijk verloop teruggebracht. In 2020 hebben we vier nieuw medewerkers en aangetrokken en verlieten vier medewerkers de organisatie. In combinatie met verschillende contractaanpassingen (mede op verzoek van medewerkers) is het aantal fte's met 0,6 toegenomen ten opzichte van 31 december 2019.

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 in te spelen op veranderingen en (sleutel)functies tijdig in te kunnen vullen. Zo besloten we om de vacature die medio 2021 ontstaat door het vertrek van één van de managers (in verband met pensioen) al in september 2020 in te vullen. Deze functie wordt momenteel dubbel ingevuld om een goede overdracht te kunnen garanderen.

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. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot het aanpassen van de inhoud of de arbeidsuren van de betreffende functie.

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.

Stage

Wij bieden stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid krijgen om (werk)ervaring op te doen. Als gevolg van de coronamaatregelen moesten we in 2020 het aantal stageplaatsen beperken. Door het thuiswerken en beperkte aanwezigheid op kantoor konden we niet de juiste begeleiding bieden.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van verzuim. Niet alleen door symptomen te bestrijden, maar door zoveel mogelijk de oorzaken weg te nemen en meer aandacht te geven aan het voorkomen van verzuim. Het totale ziekteverzuim steeg in 2020 van 4,43 naar 7,08 procent. Het hoge verzuimpercentage werd voornamelijk veroorzaakt door een aantal langdurig arbeidsongeschikte medewerkers. Opmerkelijk genoeg registreerden we in de coronaperiode minder kortdurende ziekmeldingen.

Ziekteverzuim		
	Percentage 2020	Percentage 2019
Totaal verzuim	7,08	4,43
Kort verzuim	2,62	2,60

Organisatie ontwikkelingen

Corona

Als gevolg van de coronapandemie hebben we onze dienstverlening aangepast om verdere verspreiding van het coronavirus te voorkomen. Het verhuurproces, het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en sociaal beheer bleken met wat aanpassingen goed te kunnen doorlopen. Het niet-noodzakelijk onderhoud en –reparatieverzoeken binnenshuis werden in overleg met de huurders tijdelijk on hold gezet. Het thuiswerken bleek technisch goed mogelijk, maar de medewerkers misten met name het korte overleg met de collega's na een langere tijd thuiswerken. De arbodienst voerde voor de zomervakantie nog een aanvullende Ri&E

(risico-inventarisatie & evaluatie) uit gericht op de coronamaatregelen en deed naar aanleiding daarvan nog enkele aanbevelingen.

Datakwaliteit

Datakwaliteit op orde krijgen én houden draagt bij aan een betere dienstverlening en een efficiëntere organisatie. In 2020 gingen we met het thema 'datakwaliteit' aan de slag en benoemden we de actiepunten voor het verbeteren van de datakwaliteit. We zijn gestart met het actualiseren van de procedures. Door de coronamaatregelen liep dit traject enige vertraging op en loopt door in 2021.

Efficiency

In 2020 voerden we enkele verfijningen door binnen de teams Werkvoorbereiding en Technisch Toezicht. De veranderingen betroffen het plannen van de werkzaamheden en het gebruik van mobiele modules/apps. Dit deden we om (nog) efficiënter en klantvriendelijker te kunnen werken.

Vooruitblik 2021

In 2021 gaan we verder met het verbeteren van de datakwaliteit en het analyseren van de reeds beschikbare data.

Het ontwikkelen en professionaliseren van de medewerkers blijft in 2021 een belangrijk aandachtspunt. De cursussen die in 2020 zijn uitgesteld wegens corona worden in 2021 opnieuw aangeboden volgens het jaarplan 2020/2021. De ontwikkeling van de medewerkers is ook deels afhankelijk van de strategische personeelsplanning die in 2021 verder uitgerold wordt. En natuurlijk blijven we kritisch kijken naar onze bedrijfslasten in het kader van efficiency en kostenbesparing.

5.2. Transparante governance

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 openomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

Vanaf 1 januari 2020 is de geactualiseerde Governancecode 2020 van kracht. Samen met de raad van commissarissen besteedden we aandacht aan de wijzigingen in de herziene code (zie ook pag. 51 verslag RvC). De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe en leg uit'. In 2020 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. Omdat de statutaire directie bij Woongood ZVL uit slechts één persoon bestaat, is diversiteit volgens de Wet Bestuur & Toezicht niet mogelijk.

Nevenfuncties

De directeur/bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

- bestuursvoorzitter St. Present Terneuzen
- voorzitter raad van toezicht St. Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen.

De raad van commissarissen is hiervan destijds op de hoogte gesteld en is door de raad akkoord bevonden. In het bestuursreglement is verder vastgelegd hoe om te gaan met (potentieel) tegenstrijdig belang. In 2020 deden zich geen situaties voor waarbij sprake was van (potentiele) belangenverstrengeling.

Permanente Educatie

Voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties geldt verplichte Permanente Educatie. Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. Hieraan voldoet de directeur-bestuurder, zie onderstaand overzicht.

	Totaal over drie jaar	2020	2019	2018
R. van Dijk	157,75	27	50,75	80

Intern toezicht

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.

Vanaf 2020 richten we onze interne controle nadrukkelijker in volgens het three lines-model. Door extra lagen van controle in de procedures in te bouwen en/of vast te leggen, worden kansen op fouten beperkt en risico's beheerst.

Extern toezicht

Het extern toezicht ligt bij de rijksoverheid, in dit geval bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (Ministerie BZK) en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), onderdeel Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt 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 2020 voerde de Aw een basisbeoordeling uit. De Aw houdt risicogericht toezicht en op basis van de basisbeoordeling constateerde de Aw een laag risico bij onze organisatie. De beoordeling gaf dan ook geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek. Met de Aw was ook contact over het onderzoek over de verkooptransacties (zie pag. 39). Afhankelijk van de uitkomst volgt eventueel nog een reactie van de Aw.

Verder berichtte de Aw ons dat onze organisatie over het verslagjaar 2019 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) en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen gaf geen aanleiding tot opmerkingen.

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/nieuwbouw-projecten en de onderhoudswerkzaamheden.

Visitatie

In aanvulling op bovengenoemd extern overzicht, laat Woongoed ZVL zich eens in de vier jaar visiteren door een visitatiecommissie, voor het laatst in 2018. In 2022 staat de volgende visitatie gepland.

Naast de genoemde formele toezichthouders, speelt nog een aantal partijen een rol. 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. Deze nieuwe integriteitscode is in nauw overleg met de ondernemingsraad tot stand gekomen en in 2021 formeel vastgesteld. In het document zijn kort en duidelijk de belangrijkste uitgangspunten weergegeven, passend bij de normen en waarden van onze organisatie. Deze integriteitscode is dan ook bedoeld als richtlijn. Enkele onderwerpen zijn of worden verder uitgewerkt als onderdeel van het HRM-beleid. Zoals bijvoorbeeld een gedragscode informatievoorziening en klachtenregeling ongewenste omgangsvormen.

In 2020 zijn we een intern onderzoek gestart naar een aantal verkooptransacties. Uit het onderzoek bleek dat verkopen hebben plaatsgevonden die niet in overeenstemming waren met ons verkoopbeleid. Hierover hebben we contact gehad met de Autoriteit woningcorporaties en de accountant. Vervolgens hebben we hier personele consequenties aan verbonden en passende maatregelen genomen door ons verkoopbeleid aan te scherpen en het verkoopproces anders vorm te geven.

Klokkenluiderregeling

Medewerkers kunnen melding maken van (vermoedens van) misstanden binnen onze organisatie zonder bang te zijn voor maatregelen of een oneerlijke behandeling. Hiervoor is een klokkenluiderregeling opgesteld. In 2020 werd geen beroep gedaan op deze regeling.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt alle medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en bewaakt tegelijkertijd het organisatiebelang.

In 2020 voerde de OR vijfmaal overleg met de directeur/bestuurder. Daarnaast vond éénmaal overleg plaats met (vertegenwoordigers van) de raad van commissarissen.

Tijdens de vergadering werden onder andere de volgende onderwerpen besproken, of ter advisering of instemming voorgelegd:

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Compensatie aanpassingsbedrag | instemming verleend |
| - Uitwerking Arbo BHV + plan van aanpak Ri&E | instemming verleend |
| - Klachtenregeling ongewenst omgangsvormen | instemming verleend (in 2021) |
| - Geactualiseerde integriteitscode | instemming verleend (in 2021) |
| - Aanstellen intern vertrouwenspersoon | lopend traject |
| - Jaarverslag 2019 + sociaal jaarverslag | ter informatie |
| - Begroting 2020-2024 | ter informatie |
| - Datakwaliteit / procedures | ter informatie |
| - Verplichte vrije dagen 2021 | advies |
| - Gevolgen corona | besproken |
| - Actualiseren wensportefeuille | ter informatie |
| - Invulling werkkostenregeling | besproken |

Daarnaast informeerde de directeur-bestuurder de OR tijdens de overlegvergaderingen uitgebreid over actuele in- en externe ontwikkelingen.

Vooruitblik 2021

In 2021 implementeren we de nieuwe integriteitscode. Het waarborgen van integriteit vraagt tijd en aandacht. In overleg met de ondernemingsraad maken we afspraken over de wijze waarop we in 2021 aandacht besteden aan dit onderwerp. Zodat integriteit een vanzelfsprekend onderdeel van ons werk en onze werkhouding is én blijft.

5.3 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 2020 spraken we periodiek over een aantal top-risico's. Deze top-risico's bepaalden wij aan de hand van het jaarplan 2020, 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. In 2020 zijn we gestart met het (opnieuw) vastleggen van alle procedure-beschrijvingen, waarbij we ook specifiek alle risico's benoemen. Daarnaast hebben we een bestuurscontroller met een zelfstandige verantwoordelijkheid en verbinding met de raad van commissarissen.

Hieronder beschrijven we de top-risico's waarover we in 2020 spraken en intern rapporteerden. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 77 van de jaarrekening.

Risico	Beheersmaatregelen
1 Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep	
1.1 Onvoldoende draagvlak ontwikkelrichting wensportefeuille	Stakeholders op verschillende momenten informeren over de ontwikkelingen en de keuzes die we maakten. Eind 2020 is de wensportefeuille vastgesteld. In 2021 zien we dit niet meer als top risico.
1.2 Oplopende bouwrijzen	het(her)ijken van onze investerings-voornemens. Per investeringsbeslissing 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. Ook het aangepaste investerings-

		statuut draagt bij aan het maken van goede vergelijkingen.
1.3	Beslissingen uitstellen, zodat projecten niet verder komen.	Wij vinden het belangrijk dat er in het proces voldoende ruimte is voor inbreng door derden. Dat kent echter zijn grenzen waar het gaat om de benodigde doorlooptijd. We willen een planning hebben die daarin voorziet, inclusief een passend verwachtingenmanagement. Overleggen op verschillende niveaus is hierbij van groot belang.
1.4	Te hoge kwaliteit / onnodig onderhoud	In de nieuwe wensportefeuille is de onderhoudsnorm verwerkt die wij juist en passend vinden. Daarmee zien wij dit risico vanaf 2021 niet meer als top risico.
1.5	Nieuwe wet- en regelgeving die voor vertraging van de projecten zorgt.	Woongood ZVL laat zich regelmatig informeren over ontwikkelingen op dit gebied, zodat tijdig keuzes gemaakt kunnen worden en de voorbereidingen in de plannings kunnen meelopen.
2. Duurzame woningvoorraad		
2.1	Geen realistische duurzaamheidsambitie door snelle ontwikkelingen	We nemen de ruimte om onze ambitie periodiek te toetsen en bij te stellen als nieuwe inzichten daar aanleiding toe geven.
2.2	Maatregelen die achteraf minder doeltreffend of achterhaald blijken te zijn.	Indien vooraf een afgewogen keuze wordt gemaakt, beschouwen we dit 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.
2.3	Bekostigen duurzaamheidsambitie	Onderdeel van de wensportefeuille zijn zowel de duurzaamheidsmaatregelen per complex als de financiële doorrekening. De keuzes die we hebben gemaakt bleken financieel haalbaar. We zien dit daarom niet meer als top risico voor 2021.
2.4	Impact op CO2-uitstoot	We lopen niet voorop in het treffen van (innovatieve) maatregelen, maar sluiten aan bij 'best practices'. Daarnaast willen we inzicht krijgen in de berekeningssystematiek, zodat we de gevolgen van onze beslissingen beter kunnen inschatten.
2.5	Verschil tussen koop- en huursector wordt groter, waarbij de huursector voorop loopt.	Voor particuliere woningbezitters spelen andere afwegingen bij de keuze om al dan niet te verduurzamen. We stellen ons de (morele) vraag of het goed is dat woningcorporaties voorop lopen waarbij de kosten worden afgewenteld op de doelgroep met de laagste inkomens.
2.6	Warmtevisie gemeente(n) niet toepasbaar.	We blijven bij de gemeente benadrukken dat we een actieve rol willen bij de ontwikkeling van de warmtevisie.
3. Grip op woonlasten		
3.1	Onvoldoende aandacht voor woonlasten	Elk kwartaal komt dit top risico aan de orde bij de risico-inventarisatie.

4. Dienstverlening en sociaal beheer		
4.1	Verzanden in discussie over social media	In 2020 zijn LinkedIn, Facebook en Instagram geïmplementeerd. We zien dit niet meer als top risico in 2021.
4.2	Eigen werk creëren doordat we meer zichtbaar in de wijk aanwezig zijn.	Training van medewerkers en grensgevallen bespreekbaar maken, waarbij we de grenzen van onze verantwoordelijkheid bewaken.
4.3	Grenzen stellen: we nemen meer taken op ons dan redelijkerwijs kan worden geëist.	Nagaan hoe we onze grenzen kunnen bepalen en vastleggen, zodat we naar alle (zorg)partijen één lijn trekken.
5 Organisatie en samenwerking		
5.1	Benchmark: Er is een trend dat de gemiddelde beheerskosten per woning dalen. Als wij niet diezelfde trend laten zien, is dat slecht voor de beeldvorming.	Wij willen aan de voorkant bepalen en sturen op aanvaardbare beheerskosten 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.	Wij overwegen om eerder nieuwe medewerkers aan te trekken om kennislek te voorkomen, ondanks dat dit op gespannen voet staat met 5.1.
5.3	Waan van de dag bepaalt gang van zaken, waardoor vernieuwing uitblijft en worden onvoldoende snel in daden worden omgezet.	Blijvend aandacht besteden aan goede prioritering en oog voor dit risico.
5.4	Data en processen krijgen te weinig aandacht waardoor geen stappen in verbetering worden gezet.	Dit is het belangrijkste onderwerp van 2020 en krijgt dus op verschillende momenten de benodigde aandacht. Het gewenste resultaat is dat er meer structuur in komt.

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	Vierjaarlijks
Control	
Rapportage en verantwoording:	
Kwartaalrapportage, incl. risicomanagementparagraaf (intern)	Ieder kwartaal
Jaarverslag en jaarrekening	Jaarlijks
Sociaal jaarverslag (intern)	Jaarlijks
Voortgangsrapportage ondernemingsplan (intern)	Jaarlijks
Intern controle:	
Periodieke controle door bestuurscontroller	Doorlopend

In 2020 voerden we geen grote wijzigingen door in de systematiek. Wel spraken we af om vanaf volgend jaar driemaal per jaar een managementrapportage op te stellen, in plaats van per kwartaal. Ook spraken we af om het herijken van de wensportefeuille te koppelen aan het herijken van het ondernemingsplan.

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

Vooruitblik 2021

In 2021 gaan we verder met het updaten van de procedurebeschrijvingen. Dit is inclusief het in kaart brengen van de risico's en beheersmaatregelen van deze procedures en het eventueel inrichten van tweede en/of derde lijnscontroles.

5.4 Financiële continuïteit

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

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

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

Indicator	Norm
Solvabiliteit	30% o.b.v. beleidswaarde
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. beleidswaarde
Discontinuïteitsratio	Maximaal 70% 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	2025
Solvabiliteit	67%	68%	64%	62%	59%	60%	60%
Operationele kasstroom (inclusief 2% aflossingsfictie)	9,2 mln. euro	10,4 mln. euro	5,8 mln. euro	6,3 mln. euro	6,7 mln. euro	5,9 mln. euro	6,9 mln. euro
ICR	4,2	5,3	3,9	4,0	4,2	3,8	4,2
Loan to Value	29%	27%	32%	34%	38%	37%	36%
Discontinuïteitsratio	25%	25%	27%	28%	30%	28%	27%

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:

	2020 (X € 1.000,-)	2019 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 535.125	€ 505.537
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 101.410-	€ 106.433-
Betaalbaarheid (huren)	€ 48.916-	€ 46.148-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 27.735-	€ 15.931-
Beheer (beheerkosten)	€ 20.246-	€ 10.330-
Subtotaal	€ 198.307-	€ 178.842-
Beleidswaarde*	€ 336.818	€ 326.695

Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 4,3 mln. (2019: € 5,7 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 267,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 246 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 waarden 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 € 198,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van

de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2019: € 178,8 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

5.5. 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. 48.

Samenwerking met gemeenten

De gemeenten zijn onze belangrijkste stakeholders als het gaat om beleid op de woningmarkt. Elk kwartaal vindt overleg plaats met de gemeente(n) op bestuurlijk niveau over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. In de gemeenten Hulst en Terneuzen vindt dit overleg in gezamenlijkheid met de collega corporaties plaats. De belangrijkste gesprekspunten waren de voortgang van de sloop- en nieuwbouwprojecten, de gemeentelijke woonvisie en de mogelijke overname van woonwagens en standplaatsen. Daarnaast vond met de drie gemeenten afzonderlijk overleg plaats over de concept wensportefeuille en onze plannen in de betreffende gemeente.

Strategische 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. Met de gemeenten werd afgesproken dat zij eerst een regionale woonvisie opstellen en daarna de meerjarige prestatieafspraken te maken. De verwachting is dat de woonvisie eind 2021 wordt opgeleverd.

Jaarlijkse prestatieafspraken.

Daarnaast maken wij jaarlijks prestatieafspraken met gemeenten en de huurdersorganisatie om samen zo effectief mogelijk invulling te geven aan het volkshuisvestingsbeleid. In overleg met de collega-corporaties en de huurdersorganisatie brachten we een bod uit aan de gemeente met daarin onze bijdrage op het gebied van volkshuisvesting voor het jaar 2021. 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 en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. Onze wensportefeuille is daarbij richtinggevend. De biedingen van de individuele corporaties maken integraal onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Wonen & Zorg

De gemeenten Hulst en Terneuzen startten in 2020 met de voorbereidingen voor het opstellen van een woonzorgvisie, naar voorbeeld van de gemeente Sluis. De gemeenten betrekken daarin alle stakeholders, waaronder ook onze organisatie. De verwachting is dat beide visies medio 2021 gereed zijn en als input kunnen dienen voor de Zeeuws-Vlaams brede visie op wonen en zorg.

Met gemeenten en zorgorganisaties werken we samen in het project Weer Thuis. Doelstelling van het project is om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen te laten doorstromen naar zelfstandig wonen met voldoende begeleiding.

Op verzoek van de gemeente Terneuzen participeren we in de voorbereiding en realisatie van een project voor de huisvesting van een bijzondere doelgroep. Het gaat om een project 'Skaeve Huuse'. In 2021 onderzoeken we of ook bij de andere gemeenten draagvlak is om een dergelijk project te realiseren.

Ambtelijk overleg

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 de prestatieafspraken. Verder vond regelmatig overleg plaats met de gemeenten, collega-corporaties en zorgpartijen over de aanpak van verwarde personen.

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) vertegenwoordigt de huurders van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Periodiek spreekt de bestuurder met de SHB over strategische onderwerpen die alle huurders van de corporatie raken. In een samenwerkingsovereenkomst ligt onder andere vast over welke onderwerpen de huurdersorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft en afspraken over de (financiële) ondersteuning. Tijdens de vier overleggen die in 2020 plaatsvonden, werden onderwerpen besproken als de jaarlijkse huurverhoging, de (her)benoeming van twee commissarissen, het jaarverslag en de begroting. Daarnaast is de SHB volwaardig partner bij het uitbrengen van de biedingen op de woonvisie en het maken van prestatieafspraken met de drie gemeenten waarin wij actief zijn.

In 2020 organiseerden we extra bijeenkomsten om met de SHB van gedachten te wisselen over het herijken van de wensportefeuille, het voorstel voor het uitbreiden van de verkooplijst en het voorstel om het sociaal plan bij herstructurering aan te passen. Begin 2021 adviseerde de SHB positief op beide voorstellen.

Bewoners(commissies)

De komende jaren blijft de herstructurering van ons bezit een doorlopend thema. Huurders uit sloopwoningen benaderen we persoonlijk om de woonwensen te inventariseren en hen te helpen bij het zoeken naar vervangende woonruimte.

In 2020 was in ons werkgebied één bewonerscommissie actief: bewonerscommissie De 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). Het merendeel van de gesprekken die gepland stonden in 2020 zijn doorgeschoven naar 2021. Enerzijds vanwege de coronamaatregelen, anderzijds omdat we op dat moment ook met hen in gesprek kunnen over de vernieuwde wensportefeuille en de concrete plannen die daaruit voortvloeien.

Samenwerking met zorgorganisaties

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg werken we actief samen met zorg- en welzijnsorganisaties.

Een bijzondere project dat we op deze manier realiseerden is de verbouwing van ons voormalig kantoorpand in Axel voor de huisvesting van cliënten van stichting 't Huus.

Het regulier bestuurlijk overleg met de verschillende zorgpartijen over ontwikkellocaties vond in 2020 minder frequent plaats dan gebruikelijk, omdat alle partijen zich in eerste instantie richtten op het bestrijden en de gevolgen van de coronapandemie. Ditzelfde gold voor het overleg met gemeenten, collega woningcorporaties en verschillende zorgpartijen over de gezamenlijke Zeeuws-Vlaamse zorgvisie. De bestuurder wisselde wel op individueel niveau met verschillende zorgorganisaties van gedachten over hun ideeën over de combinatie wonen & zorg.

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

Overige belanghouders

Collega corporaties

Met collega-corporaties Clavis en Woonstichting Hulst vond op bestuurlijk niveau afstemming plaats tijdens de bestuurlijke overleggen met de gemeenten en/of zorgpartijen. Ook buiten dit overleg wisten de corporaties elkaar goed te vinden om zaken op het gebied van volkshuisvesting af te stemmen.

Maatschappelijke Adviesraad

De Maatschappelijke Adviesraad adviseert de corporatie gevraagd en ongevraagd over verschillende onderwerpen. Daarnaast heeft de raad het recht een voordracht te doen voor de benoeming van een commissaris. Elke jaar stelt de Maatschappelijke Adviesraad verschillende werkgroepen samen die zich verdiepen in bepaalde onderwerpen. Vanwege de coronamaatregelen vond in 2020 slechts éénmaal overleg plaats. Onderwerp van gesprek was de strategische wensportefeuille.

Present

Met Stichting Present maakten we afspraken over de inzet van vrijwilligers. We ontvingen hiervoor het partnercertificaat uit handen van Present.

Woonadviescommissie

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

Vooruitblik 2021

We blijven ons richten op goede samenwerking met onze partners. Met de drie gemeenten willen we in 2021 strategische prestatieafspraken maken voor de langere termijn. Deze afspraken worden gebaseerd op de gezamenlijke woonvisie die de gemeenten in 2021 opstellen.

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 2020

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 2020 invulling gaven aan onze taken en bevoegdheden.

We hebben een vreemd jaar achter de rug. Door de coronacrisis zag en ziet de wereld er ineens heel anders uit. Niet alleen als het gaat om de gezondheidsrisico's, maar ook de gevolgen voor de samenleving als geheel. Als raad van commissarissen hebben we de ontwikkelingen natuurlijk op de voet gevolgd en regelmatig met de bestuurder gesproken over de op dat moment geldende coronamaatregelen. We kunnen vaststellen dat tot op heden negatieve gevolgen voor Woongoed ZVL beperkt zijn gebleven.

In 2020 stonden natuurlijk ook andere thema's op de agenda en namen we zoals ieder jaar de nodige besluiten. Een overzicht van de belangrijkste besluiten is te vinden op pag. 60.

Een belangrijk onderwerp in 2020 was het actualiseren van de strategische wensportefeuille. Hierin is de vastgoedstrategie tot 2035 vastgelegd: in welke woningen gaan we investeren, welke woningen kunnen we zonder ingrepen door exploiteren, welke woningen willen we verkopen, welke willen we slopen en waar willen we nieuwbouw realiseren? Dit alles wordt inzichtelijk in de wensportefeuille. Het verduurzamen van de woningvoorraad is en blijft ook in de nieuwe wensportefeuille een belangrijk speerpunt. Daarnaast hebben wij als raad aangedrongen op meer aandacht voor het thema wonen & zorg. Deze strategieën worden de komende tijd concreet uitgewerkt in deelprojecten.

Ook stonden we als adviseur en klankbord de bestuurder met advies ter zijde. Zoals bij het actualiseren van het investeringsstatuut. Met het investeringsstatuut is een nieuw format ontwikkeld waarin de kaders die van belang zijn voor het nemen van een investeringsbesluit beter inzichtelijk zijn gemaakt.

Al in september 2019 startten we, samen met de ondernemingsraad, de procedure voor het aantrekken van een nieuwe commissaris. Carline Kruithof-Qualm kwam als meest geschikte kandidaat uit de selectieprocedure naar voren. Begin februari gaf de Autoriteit woningcorporaties een positieve zienswijze voor de voorgestelde benoeming, waarna zij met ingang van 9 maart 2020 is benoemd voor een periode van vier jaar. Van een 'gewone' inwerkperiode was eigenlijk nauwelijks sprake. Al heel gauw werden we geconfronteerd met de gevolgen van de coronacrisis en verliep de introductie op een andere, aangepaste wijze. De RvC telt nu twee vrouwen en drie heren, een goede ontwikkeling in het licht van diversiteit.

Een andere procedure die we in 2020 opstartten was de herbenoemingsprocedure voor Ad Rinkhoud. Na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is hij voor een periode van vier jaar herbenoemd tot 31 december 2024.

Natuurlijk werkten we ook aan de eigen professionalisering. We brachten de deskundigheidsgebieden van de individuele commissarissen in kaart en daarmee ook de mix van de verschillende competenties binnen de huidige samenstelling van de raad. We zijn van mening dat de huidige samenstelling goed op orde is. Zowel wat betreft deskundigheid en ervaring als wat betreft diversiteit en dynamiek. We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet.

De jaarlijkse zelfevaluatie verplaatsten we naar begin 2021 vanwege de corona beperkingen en heeft inmiddels ook plaatsgevonden.

Als voorzitter van de raad van commissarissen hoop ik u, mede namens de overige leden van de raad, en goed beeld te kunnen geven van de wijze waarop wij onze taak hebben uitgevoerd. De raad dankt de bestuurder, Ralph van Dijk, het management en alle andere medewerkers voor hun inzet en flexibiliteit die nodig was om hun werkzaamheden voort te kunnen zetten in een bijzonder jaar.

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 2020 uit vijf personen. 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 reglementen 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

De raad van commissarissen en de directeur/bestuurder hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden opgesteld, zoals voorgeschreven in de Governancecode.

Toezichtkader

De geldende wet- en regelgeving vormen het toezichtkader voor ons. De belangrijkste wetten en regelingen in 2020 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

2.3. Governance & governancecode

Woongood 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 2020. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporatie werkt. Want medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen bij aan de gewenste organisatiecultuur.

De Governancecode Woningcorporaties is uitgewerkt in vijf principes over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's. Deze principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

2.3.1. Verantwoording 'leg uit' bepalingen

Elk principe is concreet uitgewerkt in een aantal bepalingen. Corporaties dienen zich hieraan te houden. Voor slechts enkele bepalingen geldt dat de corporatie daarvan kan afwijken als uitgelegd kan worden waarom de corporatie hiervan afwijkt. In 2020 is Woongood Zeeuws-Vlaanderen niet afgeweken van de bepalingen in de Governancecode Woningcorporaties 2020.

2.3.2 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 2020 niet voor.

2.3.3. Implementatie governance in verslagjaar

De governance principes die Woongood 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 deze visie op besturen en toezichthouden is expliciet de visie op leidinggeven opgenomen en wordt specifiek ingegaan op de rol van de raad als netwerker.

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

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

Eén van de taken van de raad van commissarissen is toezichthouden op de uitvoering van de strategie van de corporatie, en ook of daarbij de (financiële)continuïteit niet in het geding komt. De raad heeft twee commissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht: de auditcommissie en de remuneratiecommissie, zie tevens pag. 60/61.

3.1. Toezicht op strategie

Als toetsingskader hanteert de raad van commissarissen onder meer het ondernemingsplan en de strategische wensportefeuille. De beleidsplannen worden jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een financiële meerjarenprognose. Aan de hand van het jaarverslag, de jaarrekening en de voortgangsrapportage van het ondernemingsplan houdt de raad specifiek toezicht op het behalen van de doelstellingen en de risico's verbonden aan de strategie en de activiteiten van de onderneming.

3.1.1 Stakeholderdialoog

In het stakeholdersbeleid is vastgelegd wie de corporatie als belanghebbende partijen beschouwt en op welke wijze contact met hen wordt onderhouden. De bestuurder informeerde ons periodiek over het contact met de stakeholders. De belangrijkste stakeholders werden betrokken bij het herijken van de strategische wensportefeuille.

3.1.2 Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Er is geen sprake van samenwerkingsverbanden of verbindingen. Om tegemoet te komen aan de vraag van externe toezichthouders, stelden we wel een verbindingenstatuut op. Hierin is het toetsingskader vastgelegd dat gehanteerd kan worden bij het eventueel aangaan, onderhouden en ontbinden van verbindingen. Ook geeft het statuut kaders voor de wijze waarop het toezicht op verbindingen wordt georganiseerd.

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. De auditcommissie (zie pag. 60) besprak deze onderwerpen ter voorbereiding op de besluitvormende vergaderingen van de raad.

De voltallige raad van commissarissen besprak het jaarverslag 2019, inclusief jaarrekening en accountantsverslag, met de accountant. Het resultaat van de jaarrekening 2019 bevestigde ons beeld van een financieel gezonde organisatie. Het jaarverslag werd op 24 juni 2020 vastgesteld. Naast het jaarverslag is ook de controleaanpak en de interim controle voor 2021 met de accountant en de bestuurder besproken.

Daarnaast zijn de begroting 2020-2024 en het treasury jaarplan besproken door de auditcommissie en vastgesteld door de raad van commissarissen. Ook is in 2020 het investeringsstatuut herzien. Het statuut biedt handvatten en kaders om concrete voorstellen voor (des)investeringen te kunnen beoordelen. Het ondersteunt het maken van de keuze of een project wel of niet in uitvoering wordt genomen. Het statuut hanteert actuele normen die jaarlijks worden bepaald en biedt de mogelijkheid voor het toepassen van maatwerk.

Verder verleenden wij goedkeuring aan het investeringsvoorstel voor het project Argusvlinder in Terneuzen.

Een bijzonder onderwerp dat regelmatig aan de orde kwam, was de impact van de coronamaatregelen op de bedrijfsvoering.

Verder bespraken we met de accountant de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter, en de aanbevelingen van de accountant. De auditcommissie werd op de hoogte gehouden van de opvolging van de aanbevelingen in de managementletter.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De raad van commissarissen hield in 2020 op meerdere vlakken toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van de corporatie door onder andere:

- goedkeuring te verlenen aan het uit te brengen bod op de woonvisies van de gemeenten. De biedingen werden door de gemeenten positief ontvangen en zijn overgenomen in de prestatieafspraken voor 2021; de raad nam kennis van de prestatieafspraken die tot stand kwamen in overleg met de gemeenten, collega-woningcorporaties en de huurdersorganisatie;
- bespreken van de jaarlijkse huurverhoging in 2020;
- kennis nemen van de ontwikkeling van de herstructureringsprojecten via de kwartaal-rapportages.

Verder werden wij geïnformeerd over het traject om de strategische wensportefeuille te actualiseren. Eind 2020 verleende we goedkeuring aan de vernieuwde wensportefeuille. Vanuit de werkgroep assetmanagement wordt in 2021 een nieuwe format ontwikkeld waarmee de voortgang van de verschillende projecten inzichtelijk wordt gemaakt.

3.3.1. Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag dat werd besproken en door ons werd vastgesteld op 24 juni 2020.

3.3.2. Klachtenbehandeling

Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de raad van commissarissen over de bij de corporatie ingediende klachten aan de hand van het jaarverslag van de Regionale Klachtenadviescommissie. Een samenvatting van het jaarverslag van de geschillencommissie is opgenomen op pag. 30. Het complete jaarverslag publiceert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op haar website.

3.3.3. Visitatie

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen laat zich éénmaal per vier jaar visiteren door een onafhankelijke commissie. Deze commissie beoordeelt hoe de corporatie invulling geeft aan de maatschappelijke opgave. Over de periode 2015-2018 scoorde Woongoed ZVL op alle onderdelen van de visitatie goed. Het rapport is openbaar en te vinden op onze website. Ook de reactie van het bestuur op het visitatierapport is hier te vinden. In 2022 staat de volgende visitatie gepland.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hierop toezicht. Het managementteam inventariseerde elk kwartaal de strategische externe risico's en de top-risico's met de bijbehorende beheersmaatregelen en rapporteerde daarover via de kwartaalrapportage aan de raad van commissarissen. De risicoanalyses en de eventuele beheersmaatregelen werden uitvoerig besproken met de auditcommissie.

Eind 2020 pasten we het risicomanagementbeleid aan. Aanleiding hiervoor was het actualiseren van de procedures waarbij ook aandacht wordt besteed aan de risico's en de beheersmaatregelen.

3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen, na advies van de auditcommissie. De raad gaf in 2019 opdracht aan BDO Accountants voor het uitvoeren van de controle werkzaamheden. Daarbij spraken we de intentie uit om een opdrachtperiode aan te gaan van vier jaar. Het bestuur en de auditcommissie beoordelen tenminste éénmaal in de vier jaar het functioneren van de externe accountant. Deze beoordeling vindt in 2022 plaats.

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. De samenstelling van het bestuur is in 2020 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. Begin 2020 voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2019. De remuneratiecommissie heeft de conclusies uit het beoordelingsgesprek en de gemaakte prestatieafspraken vastgelegd in een verslag en gedeeld met de voltallige raad van commissarissen. De raad van commissarissen sprak zijn waardering uit voor de wijze waarop 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). Woongoed ZVL is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Dit op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie werkzaam is. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 114.

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 heeft de raad 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.

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 onder meer vastgelegd in:

- de integriteitscode waarin de 10 uitgangspunten voor integer handelen zijn opgenomen. Deze code is in 2021 vastgesteld;
- de klokkenluidersregeling;
- de Governancecode woningcorporaties;

Daarnaast is een intern vertrouwenspersoon benoemd.

In 2020 is het bestuur een onderzoek gestart naar enkele, door Woongoed ZVL zelf vastgestelde, bedenkelijke verkooptransacties door een functionaris van Woongoed ZVL. De bestuurder heeft hierover diverse malen klankbordgesprekken gevoerd met de raad van commissarissen. De raad staat achter de genomen maatregelen en waardeert hoe de bestuurder de raad hierbij heeft betrokken.

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.

De klankbordfunctie komt onder meer tot uiting tijdens de informele vergaderingen die jaarlijks worden georganiseerd met de raad, de bestuurder en de bestuurscontroller. Naast de klankbordbijeenkomsten met de voltallige raad, vond in 2020 ook regelmatig klankbordoverleg plaats met individuele leden of en een delegatie van de raad. Deze gesprekken gingen onder andere over het thema duurzaamheid en wonen & zorg. Verder spraken de voorzitter, vicevoorzitter en de bestuurder elkaar regelmatig 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 2020 bestond de raad van commissarissen uit vijf leden:

Naam	Functie	Commissie*	Benoemd per	Aftredend	Herbenoembaar
J. Bracke	Voorzitter	RC	01-01-2018	31-12-2021	Ja
A. de Vries	Vicevoorzitter	RC	01-01-2019	31-12-2022	Ja
N. Elfrink-Bliek	Lid	AC	01-01-2014	31-12-2021	Nee
A. Rinkhoud **	Lid	AC	01-01-2018	31-12-2020	Ja
C. Kruithof-Qualm	Lid	AC	09-03-2020	31-12-2023	Ja

* RC = Remuneratiecommissie AC = Auditcommissie

** A. Rinkhoud is herbenoemd per 01-01-2021 voor een periode van vier jaar

Twee leden van de raad zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie, één op voordracht van de ondernemingsraad en één op voordracht van de maatschappelijke adviesraad. Bij één commissaris is geen sprake van een voordrachtsrecht.

De samenstelling en het rooster van aftreden is gepubliceerd op de website.

6.1.1 Profielschets

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld die leidend is voor de samenstelling van de raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de leden aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast is erin opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen voorzien. In 2020 is de profielschets geactualiseerd en zijn de deskundigheidsgebieden gerangschikt aan de hand van de matrix van de Autoriteit woningcorporaties. Per deskundigheidsgebied is het minimaal gewenst niveau bepaald, waarbij de raad de kennisgebieden niet op individueel niveau weegt, maar als gezamenlijkheid van de voltallige raad.

Bij elke (her)benoeming houden wij de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Daarbij besteden we aandacht aan de specifieke rol waarvoor een nieuwe commissaris geworven moet worden. Dit kan invloed hebben op de specifieke kennis en vaardigheden waarop getoetst moet worden. De profielschets is te vinden op de website.

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 09 maart 2020 werd mevrouw C.C. Kruihof-Qualm benoemd als lid van de raad van commissarissen. Hiermee is de raad weer op de gewenste sterkte. De raad start in september 2019 de werving voor een nieuwe commissaris voor de vacature die was ontstaan. De ondernemingsraad werd intensief betrokken bij de werving omdat de benoeming op voordracht de ondernemingsraad geschiedde. 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 Kruihof-Qualm te benoemen als lid van de raad van commissarissen. Dit voorgenomen besluit werd vervolgens voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Na de ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, formaliseerde de raad het besluit in de vergadering van 9 maart 2020. Mevrouw Kruihof-Qualm is benoemd tot 31 december 2023, met de mogelijkheid tot herbenoemen voor een periode van vier jaar.

Verder was volgens het rooster van aftreden de heer Rinkhoud aftredend per 31 december 2020 en herbenoembaar voor een volgende termijn van vier. Ook de voorgenomen herbenoeming van de heer Rinkhoud werd voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze op 20 oktober werd hij herbenoemd op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen voor een periode van vier jaar.

Sinds 2019 is het mogelijk om een verkorte procedure te doorlopen. Per vacature bepalen wij of de verkorte of de volledige procedure wordt gevolgd. Voor zowel de benoeming van de mevrouw Kruihof-Qualm als de herbenoeming van de heer Rinkhoud is de verkorte procedure gevolgd.

6.1.3 Schema samenstelling

In onderstaand schema staan de commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen die in 2020 actief waren:

J.W.M. (Joris) Bracke	
Functie in RvC	Voorzitter Lid auditcommissie (tot medio 2020) Lid remuneratiecommissie
Expertise	Ondernemerschap
Op voordracht van	Maatschappelijke Adviesraad
Beroep	Directeur/eigenaar EB-groep
Relevante nevenfuncties	- Lid RvT Hulst voor Elkaar - Lid Financiële commissie ledenraad Techniek NL (branche organisatie, voorheen Uneto-VNI)

A.A. (Albert) de Vries	
Functie in RvC	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie
Expertise	Bestuurlijk / Volkshuisvestelijk
Op voordracht van	Niet van toepassing
Beroep	Vml lid Tweede Kamer / vml wethouder Middelburg

Relevante nevenfuncties	- Voorzitter NRP Spaar het Klimaat - Voorzitter RvT Stichting Respont - Ambassadeur ZW Nederland St. Driestroom
-------------------------	---

N.M. (Nathalie) Elfrink-Bliek

Functie in RvC	Commissaris Lid auditcommissie
Expertise	Vastgoed
Op voordracht van	Huurdersorganisatie
Beroep	Eigenaar verhuurbureau De Zeester
Relevante nevenfuncties	- Adm. Coöperatieve VvE Zwinse Duin U.A.

A.J. (Ad) Rinkhoud

Functie in RvC	Commissaris Voorzitter auditcommissie
Expertise	Financieel
Op voordracht van	Huurdersorganisatie
Beroep	Concern controller
Relevante nevenfuncties	nvt

C.C. (Carline) Kruihof-Qualm

Functie in RvC	Commissaris Lid auditcommissie
Expertise	Vastgoed / volkshuisvestelijk
Op voordracht van	Ondernemingsraad
Beroep	Eigenaar adviesbureau Karakter Advies
Relevante nevenfuncties	nvt

6.1.4 Conclusie samenstelling

Medio 2020 is de profielschets van de raad geactualiseerd. Daarbij is nadrukkelijk ook gekeken naar de huidige samenstelling van de raad. We stelden vast dat de raad van commissarissen zowel inhoudelijk als wat betreft persoonlijke competenties voldoende divers en evenwichtig is samengesteld. Met de benoeming van mevrouw Kruihof-Qualm voldoet de raad vanaf dat moment ook aan de streefquotum dat gesteld wordt in de Wet bestuur en toezicht dat minimaal 30 procent van de zetels wordt bezet door een vrouw.

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 belangenverstremgeling tussen de leden van de raad en Woongoed Zeeuw-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 belangenverstremgeling. Zo moeten commissarissen een mogelijk tegenstrijdig belang direct melden aan de voorzitter en de overige leden.

In 2020 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen aangaande leden van de raad van commissarissen of de bestuurder.

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.

6.2.4 Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken, baseerden wij ons op informatie van de bestuurder en de bestuurscontroller, aangevuld met eigen observaties en informatie van anderen, zoals de accountant, de ondernemingsraad en de huurdersvertegenwoordiging. Elk kwartaal ontvingen wij de bestuurs- en kwartaalrapportage met informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In deze rapportages worden de prestaties zichtbaar gemaakt en staat informatie over de realisatie en prognoses in relatie tot de ambitie.

Naast de formele informatievoorziening werden wij door de bestuurder ook geïnformeerd over specifieke thema's zoals het herijken van de vastgoedportefeuille.

Bij de evaluatie van de informatievoorziening concludeerden wij dat de kwaliteit van de informatievoorziening ruimschoots voldoet. Onze aanbeveling inzake de voorbereiding van de besluitvorming werd door de organisatie ter harte genomen.

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. Mevrouw Kruihof-Qualm die per 9 maart 2020 is aangetreden, kon het programma in verband met de coronamaatregelen niet geheel doorlopen.

6.2.6 Excursiedagen en projectbezoeken

Jaarlijks organiseren wij samen met directie, managementteam, leden van de Stichting Huurdersbelangen en Maatschappelijke Adviesraad een excursie of projectbezoek. Deze werkbezoeken worden door de verschillende partijen erg gewaardeerd. In verband met corona-maatregelen konden deze helaas niet doorgaan.

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 leden. De zelfevaluatie werd in verband met de corona-maatregelen doorgeschoven naar maart 2021 en vond plaats onder externe begeleiding. Als voorbereiding op de zelfevaluatie haalde de extern begeleider vooraf informatie op bij de individuele leden, de bestuurder en de bestuurscontroller. De zelfevaluatie bestond uit twee delen. Tijdens het eerste deel werd de informatie uit de interviews gedeeld. In het tweede deel ging het over de invulling van de vacature die eind 2021 ontstaat. Hierbij waren ook de bestuurder en de bestuurscontroller aanwezig. We kijken terug op een openhartige zelfevaluatie. Verder maakten we enkele vervolgspraken. Onder meer over het aanbrenge van accenten in de profielschets voor het binnenkort te werven nieuw lid voor de raad van commissarissen.

6.2.9 Permanente educatie

Voor bestuurders en toezichthouders geldt het systeem van Permanente Educatie (PE). Commissarissen van woningcorporaties moeten volgens het Reglement Permanente Educatie van de VTW minimaal vijf PE-punten behalen (bij een volledig jaar). Voor bestuurders is dat

minimaal 108 uur per drie jaar. Alle leden voldeden in 2020 aan de VTW-norm. De PE-punten van de bestuurder staan vermeld op pag. 38.

De raad bracht in 2020 de deskundigheidsgebieden van de commissarissen in kaart. Daarmee ontstond een goed beeld van de ontwikkelingsbehoefte van de commissarissen individueel, maar ook van de deskundigheid en ontwikkelingsbehoefte van de raad als geheel.

In onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen (inclusief het overschot uit 2019).

Naam	PE-norm 2020	PE behaald 2020
J.W. Bracke	5	8
N.M. Elfrink-Bliek	5	5
A.J. Rinkhoud	5	11
A.A. de Vries	5	8
C.C. Kruithof-Qualm	4	8

7. Bezoldiging

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging voor de commissarissen over 2020 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 en is afhankelijk van de bezoldigingsklasse waarin de corporatie valt. Dit wordt vastgesteld aan de hand van het aantal verhuureenheden van de corporatie en het inwonertal van de gemeente waar de corporatie het grootste deel van haar bezit heeft. In 2020 geldt voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bezoldigingsklasse F.

Naam	Functie	Honorering 2020
J.W.M. Bracke	Voorzitter	19.021
A.A. de Vries	Vicevoorzitter	12.681
N.M. Elfrink-Bliek	Lid	12.681
C.C. Kruithof -Qualm	Lid	10.307
A.J. Rinkhoud	Lid	12.681
Totaal		67.371

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.

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 2020 zeven keer met het bestuur, volgens het vooraf vastgestelde vergaderschema. Daarnaast vond nog viermaal informeel overleg plaats. Bij zowel de formele als de informele vergaderingen was naast de bestuurder ook de bestuurscontroller aanwezig.

Tijdens de reguliere vergadering werd over onder andere de volgende onderwerpen gesproken dan wel besloten:

Vergadering	Besloten over	Gesproken over
Maart	Benoeming C.C Kruithof -Qualm Samenstelling commissies Bezoldiging bestuurder	Beoordelingsbrief 2019 Aw Jaarplan bestuurscontroller Beoordeling bestuurder Investeringsvoorstel Argusvlinder Compliance Wet- en regelgeving Bestuurs- en kwartaalrapportage Q4 Overzicht klachten 2019
Mei	Investeringsbesluit Argusvlinder Treasuryjaarplan 2020 Verbindingenstatuut	Governancecode 2020 Profielschets Sociaal Jaarverslag Bestuurs- en kwartaalrapportage Q1
Juni	Jaarverslag 2019 Profielschets Bod op de woonvisie	Traject herbenoeming Deskundigheidsgebieden Voortgang ondernemingsplan Speerpunten 2021 Herijken invest.statuut
September		Duurzaamheid Planning controle boekjaar Zelfevaluatie Bestuurs- en kwartaalrapportage Q2
November	Herbenoeming A Rinkhoud Opdracht accountant Risicomanagementbeleid	Verkooptransacties / Aw Evaluatie reglementen Evaluatie informatievoorziening Tertiaalrapportage Aedes Benchmark Bestuurs- en kwartaalrapportage Q3 Wensportefeuille
December	Wensportefeuille Bestuursreglement Investeringsstatuut Meerjarenbegroting 2021-2025 Honorering RvC Vervanging bij belet	Beoordelingsbrief 2020 Aw Managementletter Jaarplan Planning 2021 Prestatieafspraken

Commissies

De raad werkt met commissies die de raad adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming voor. De raad blijft evenwel verantwoordelijk voor de besluitvorming, ook als deze door één van de commissies is voorbereid. De raad heeft voor iedere commissie een reglement opgesteld waarin de rol en de verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.

Auditcommissie

De auditcommissie kwam in 2020 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, het accountantsverslag en de managementletter.

Remuneratiecommissie

De commissie kwam in 2020 drie maal in vergadering bijeen. De remuneratiecommissie bereidde onder andere de besluitvorming voor de bezoldiging en beoordeling van de bestuurder voor en het honorarium van de raad van commissarissen.

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 2020 werd onder ander gesproken over de prestatieafspraken en de jaarlijkse huurverhoging. Op verzoek van de SHB gaf de voorzitter van de raad tevens uitleg over de taken en verantwoordelijkheden van de raad van commissarissen.

8.2.2 Overleg met de ondernemingsraad

De raad van commissarissen sprak in 2020 éénmaal met de ondernemingsraad. Tijdens dit overleg werd onder meer teruggeblikt op de sollicitatieprocedure die heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Kruithof-Qualm op voordracht van de OR. Ook het traject voor het herijken van de wensportefeuille en het instellen van een intern vertrouwenspersoon kwam aan de orde.

Ondertekening

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

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

Terneuzen, 14 juni 2021

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 2020. 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 14 juni 2021 het bestuursverslag en de jaarrekening voor 2020 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 14 juni 2021.

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, 14 juni 2021

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

Jaarrekening 2020

BALANS PER 31 december 2020*(voor resultaatbestemming)*

ACTIVA	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
		€	€
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.1	531.358.422	501.671.495
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.2	3.767.009	3.865.791
DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	4.461.804	4.914.912
Totaal vastgoedbeleggingen		539.587.235	510.452.198
Materiële vaste activa:	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	3.340.855	3.325.374
Totaal materiële vaste activa		3.340.855	3.325.374
Financiële vaste activa:	IV.3		
Latente belastingvordering	IV.3.1	4.669.744	3.519.325
Totaal financiële vaste activa		4.669.744	3.519.325
Som der vaste activa		547.597.834	517.296.897
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden:	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	2.483.929	2.566.068
Overige voorraden	IV.4.2	173.792	166.279
Totaal voorraden		2.657.721	2.732.347
Vorderingen:	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	101.051	98.546
Overige vorderingen	IV.5.2	67.566	53.032
Overlopende activa	IV.5.3	136.971	163.740
Totaal vorderingen		305.588	315.318
Liquide middelen:	IV.6	1.820.881	2.649.911
Som der vlottende activa		4.784.190	5.697.576
TOTAAL ACTIVA		552.382.024	522.994.473

PASSIVA	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
		€	€
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserve	IV.7.1	267.164.484	246.006.576
Overige reserve	IV.7.2	141.740.019	137.500.187
Resultaat na belastingen boekjaar	IV.7.3	<u>31.837.598</u>	<u>25.397.740</u>
Totaal eigen vermogen		440.742.101	408.904.503
Vorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	<u>358.676</u>	<u>3.283.563</u>
Totaal voorzieningen		358.676	3.283.563
Langlopende schulden:	IV.9		
Leningen aan kredietinstellingen	IV.9.1	76.847.422	91.387.162
Derivaten	IV.9.2	12.416.979	9.176.735
Overige schulden	IV.9.3	<u>944.432</u>	<u>960.298</u>
Totaal langlopende schulden		90.208.833	101.524.195
Kortlopende schulden:	IV.10		
Schulden aan kredietinstellingen	IV.10.1	15.339.126	3.299.275
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	2.004.004	3.065.757
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	2.921.255	2.186.785
Overlopende passiva	IV.10.4	<u>808.029</u>	<u>730.395</u>
Totaal kortlopende schulden		21.072.414	9.282.212
TOTAAL PASSIVA		552.382.024	522.994.473

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

	Ref.	2020 €	2019 €
Huuropbrengsten	V.1	36.161.128	35.703.397
Opbrengsten servicecontracten	V.2	314.024	318.679
Lasten servicecontracten	V.3	-334.388	-353.719
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	V.4	-2.508.729	-2.562.907
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-10.275.971	-12.869.891
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-3.124.353	-2.526.133
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.231.711	17.709.426
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	3.727.937	3.600.758
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-2.870.346	-2.916.752
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-71.506	-73.245
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		786.085	610.761
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.8	-3.657.233	-10.150.479
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	24.129.931	22.274.208
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.472.698	12.123.729
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	22.126	66.524
Kosten overige activiteiten	V.11	-104.773	-169.403
Netto resultaat overige activiteiten		-82.647	-102.879
Overige organisatiekosten	V.12	-1.051.233	-1.249.013
Leefbaarheid	V.13	-449.112	-551.588
		-1.500.345	-1.800.601
BEDRIJFSRESULTAAT		39.907.502	28.540.436
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	-153.673	-37.890
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	V.15	-3.240.244	-3.426.806
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	31.084	35.513
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-2.813.976	-3.135.996
Saldo financiële baten en lasten		-6.176.809	-6.565.179
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		33.730.693	21.975.257
Belastingen	V.18	-1.893.095	3.422.483
RESULTAAT NA BELASTINGEN		31.837.598	25.397.740

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

	2020	2019
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	36.037	35.566
Vergoedingen	584	608
Overige bedrijfsontvangsten	321	325
Renteontvangsten	0	32
	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	36.942	36.531
Uitgaven:		
Erfpacht	13	13
Personeelsuitgaven	4.416	4.343
Onderhoudsuitgaven	8.586	9.909
Overige bedrijfsuitgaven	5.691	5.665
Rente-uitgaven	2.852	3.435
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	42	59
Verhuurdersheffing	784	16
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	165	133
Vennootschapsbelasting	2.209	1.884
	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	24.758	25.457
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	12.184	11.074
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.101	2.572
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	240	100
Verkoopontvangsten grond DAEB	386	0
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	98	1.217
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.825	3.889
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	10.497	11.614
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	90	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.480	1.979
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	948	2.353
Investerings overig DAEB	542	473
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	14.557	16.419
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.732	-12.530

FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	39
KASSTROOM UIT FVA	0	39
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	17.500
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.079	-19.227
Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
DAEB-investeringen	-383	-298
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-2.462	-2.025
Wijziging kort geldmutatie	181	-104
TOTAAL KASSTROOMMUTATIE	-829	-3.546
Mutatie liquide middelen	-829	-3.546
Liquide middelen per 1 januari	2.650	6.196
Liquide middelen per 31 december	1.821	2.650

IV ALGEMENE TOELICHTING

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting 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.

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 14 juni 2021.

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.

Stelselwijziging onderhoud/verbetering

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

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, derivaten en de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteit van de activiteiten

In de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de vooronderstelling van de continuïteit van de Stichting. De huidige Covid-19 situatie leidt niet tot wijzigingen in deze veronderstelling.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woongood 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 overig bedrijfsmatig 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. 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.

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

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

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. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. 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 waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 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 gereede 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:

- op 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

Onder de post voorraden zijn 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 financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

CLASSIFICATIE EIGEN EN VREEMD VERMOGEN

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

VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt gevormd indien 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 herstructurerings

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

Pensioenvoorziening

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

Voorziening latente belastingen

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt 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 wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;

- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de 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-afrekbare 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:

- Fiscaal afschrijvingspotentieel op vastgoed in exploitatie
- Kantoorpand (vervalt in 2020 vanwege geen verkoopplannen)
- 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 o.a. klachtenonderhoud, mutatieonderhoud, contractonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. 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 overheidshellingen, 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 overheidshellingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshelling 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. 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.

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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 kosten voor governance, jaarverslaggeving en P&O.

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.

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

		31-12-2020		31-12-2019
IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen	€	531.358.422	€	501.671.495
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-	3.767.009	-	3.865.791
IV.1.3 DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	4.461.804	-	4.914.912
	€	<u>539.587.235</u>	€	<u>510.452.198</u>

	IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari:				
Aanschafwaarde	281.325.019	274.938.112	3.812.962	3.812.962
Cumulatieve waardeveranderingen	220.346.476	201.964.980	52.829	-66.838
Boekwaarde per 1 januari	501.671.495	476.903.092	3.865.791	3.746.124
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	7.323.566	7.563.552	0	0
Investerings en aankopen	2.568.792	2.060.310	0	0
Desinvesteringen	-4.200.962	-7.000.907	-233.182	-9.093
Bijzondere waardeverminderingen*	-552.600	-6.608.882	0	0
Aanpassingen marktwaarde	24.548.131	28.754.330	134.400	128.760
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>29.686.927</u>	<u>24.768.403</u>	<u>-98.782</u>	<u>119.667</u>
Stand per 31 december:				
Aanschafwaarde	289.193.596	281.325.019	3.595.704	3.812.962
Cumulatieve waardeveranderingen	242.164.826	220.346.476	171.305	52.829
Boekwaarde per 31 december	531.358.422	501.671.495	3.767.009	3.865.791
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderingsreserve	266.093.224	244.978.308	1.071.260	1.028.268

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

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

31-12-2020 31-12-2019

Boekwaarde per 1 januari	4.914.912	2.009.661
---------------------------------	------------------	------------------

Mutaties:

Opleveringen	-7.323.566	-7.563.552
Investerings	10.227.775	11.425.065
Desinvesteringen	-22.500	0
Overige mutaties*	-3.334.817	-956.262
<i>Totaal van de mutaties</i>	-453.108	2.905.251

Boekwaarde per 31 december

	4.461.804	4.914.912
--	------------------	------------------

**Dit betreft:*

	2020	2019
Afboeken kosten voortraject	0	-3.731
Overige activeringen	-203.210	0
Overboeken grond	151.956	1.815.000
Mutatie voorziening ORT	-3.283.563	-2.767.531

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

	2020	2019
Eengezinswoningen	383.047	360.898
Meergezinswoningen	60.885	57.951
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.406	2.447
Maatschappelijk onroerend goed	10.795	10.840
Parkeren	833	843
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.462	6.574
Zorgvastgoed (extramuraal)	69.697	65.984
Totaal	535.125	505.537

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 markthuurlen en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurlen.

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

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Algemeen	Inflatiereeks	Basisjaar	Basisjaar + 1	Basisjaar + 2	Basisjaar + 3	Basisjaar + 4	Basisjaar + 5	Basisjaar + 6 e.v.
	Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	797,07	797,07	797,07	797,07	797,07	797,07	797,07
	Instandhoudingsonderhoud MGW	725,08	725,08	725,08	725,08	725,08	725,08	725,08
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	764,30	764,30	764,30	764,30	764,30	764,30	764,30
	Achterstallig onderhoud							
	Beheerkosten EGW	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00
	Beheerkosten MGW	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	415,00	415,00	415,00	415,00	415,00	415,00	415,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1478%	0,1478%	0,1478%	0,1478%	0,1478%	0,1478%	0,1478%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%	0,0800%
	Verhuurderheffing	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
	Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexpluiten	9,91%	9,91%	9,91%	9,91%	9,91%	9,91%	9,91%
	Mutatiekans uitponden	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%	8,77%
	Juridische splitsingskosten	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
	Overdrachtskosten	3,00%	9,00%					
	Disconteringsvoet EGW/MGW	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%
	Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%	8,16%

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	6,15	6,15	6,15	6,15	6,15	6,15	6,15
	Mutatie onderhoud m2	29,28	29,28	29,28	29,28	29,28	29,28	29,28
	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 markthuur)	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 WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	7,00%	9,00%					
	Disconteringsvoet	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
	Mutatie onderhoud m2	28,91	28,91	28,91	28,91	28,91	28,91	28,91
	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 markthuur)	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)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	7,00%	9,00%					
	Disconteringsvoet	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	30,02	30,02	30,02	30,02	30,02	30,02	30,02
	Mutatie onderhoud m2	29,88	29,88	29,88	29,88	29,88	29,88	29,88
	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 markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Gemeentelijk OZB	Vast bedrag	Vast bedrag	Vast bedrag	Vast bedrag	Vast bedrag	Vast bedrag	Vast bedrag
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%
	Overdrachtskosten	7,00%	9,00%					
	Disconteringsvoet	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%	1,11%

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Parkeergelegenheden	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
	Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00	179,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
	Beheerskosten - Garagebox	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00	39,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
	Verkoopkosten	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	7,00%	9,00%				
	Mutatiekans doorexploiteren	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%
	Mutatiekans uitponden	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%	7,22%
	Disconteringsvoet	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%

Inschakeling taxateur

In 2020 is 1/3^e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed 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 portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuurl(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
Mutatiekansen	Prognose handboek	+1%	€ 8,4 mln. hoger	1,6 %
Disconteringsvoet	Normberekening handboek	+1%	€ 33,5 mln. lager	-6,3 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	Prognose handboek	+1%	€ 10,0 mln. hoger	1,9 %
Leegwaarde-ontwikkeling	Norm handboek	+1%	€ 16,1 mln. hoger	3,0 %

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Mutatiekansen	Prognose handboek	-1%	€ 8,9 mln. lager	-1,7 %
Disconteringsvoet	Normberekening handboek	-1%	€ 37,3 mln. hoger	7,0 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	Prognose handboek	-1%	€ 13,4 mln. lager	-2,5 %
Leegwaarde-ontwikkeling	Norm handboek	-1%	€ 14,8 mln. lager	-2,8 %

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 2020	Ultimo 2019
Streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur*	€ 552	€ 541
Onderhoudsnorm	€ 1.733	€ 1.603
Beheerlasten	€ 827	€ 747
Discontovoet	7,4%	7,8%

*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:	2020	2019
Disconteringsvoet	7,4%	7,8%
Streefhuur per maand	€ 552 per woning	€ 541 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.560 per woning	€ 2.350 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	€ 26,1 mln. lager	-7,3%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 20,4 mln. hoger	5,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 24,0 mln. lager	-6,7%

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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2020 (X € 1.000,-)	2019 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 535.125	€ 505.537
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 101.410-	€ 106.433-
Betaalbaarheid (huren)	€ 48.916-	€ 46.148-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 27.735-	€ 15.931-
Beheer (beheerkosten)	€ 20.246-	€ 10.330-
Subtotaal	€ 198.307-	€ 178.842-
Beleidswaarde*	€ 336.818	€ 326.695

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 4,3 mln. (2019: € 5,7 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 267,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 246 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 waarden 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 € 198,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2019: € 178,8 miljoen). 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:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 8.884.721	€ 8.588.844
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 5.559.347	- 4.986.263
Boekwaarde	€ 3.325.374	€ 3.602.581
 <i>Mutaties:</i>		
Investeringen	€ 580.553	€ 295.877
Afschrijvingen	- 565.072	- 573.084
Totaal van de mutaties	€ 15.481	€ -277.207
 Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 9.465.274	€ 8.884.721
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 6.124.419	- 5.559.347
Boekwaarde	€ 3.340.855	€ 3.325.374

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	
	2020	2019	2020	2019
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	221.313	215.742	5.571	-34.401
Voorraad grond	315.042	510.733	-195.691	132.581
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.914.307	1.447.977	466.330	1.447.977
Derivaten	2.219.082	1.432.143	786.939	253.408
<i>Latente belastingverplichtingen</i>				
Vastgoed in exploitatie	0	0	0	4.145.992
Kantoorpand	0	-87.270	87.270	18.464
	4.669.744	3.519.325	1.150.419	5.964.021

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 2,27%.

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:

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 is berekend over een gemiddelde looptijd van 23 jaar. Het fiscale disagio leidt in de toekomst tot een fiscaal lager resultaat dan commercieel. De latentie is tegen contante waarde opgenomen. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,2 miljoen.

Voorraad grond

In de jaarrekening is voor de voorraad grond een latente belastingvordering opgenomen. De commerciële waarde ervan per ultimo 2020 bedraagt € 2,5 miljoen, de fiscale boekwaarde € 3,9 miljoen. In 2019 € 2,5 miljoen resp. € 5,0 mln. De latentie is tegen contante waarde opgenomen met een looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,3 miljoen.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2020 een latente belastingvordering opgenomen van € 1,9 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 2020 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen € 9,0 miljoen voor de komende 14 jaar. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,3 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 heeft een looptijd van 31 jaar. De latentie is tegen contante waarde opgenomen en bedraagt € 2,2 mln. De nominale waarde bedraagt € 3,1 miljoen.

Kantoorpand

Deze latentie is in 2020 vervallen, omdat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen niet voornemens is het kantoorpand te verkopen. In 2019 was de commerciële waarde € 2 miljoen. De fiscale boekwaarde bedroeg ultimo 2019 € 1,5 miljoen. De latentie was in 2019 tegen contante waarde opgenomen.

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:

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.566.068	€ 3.179.897
Bij: Investering	-	40.957
Af: Afwaardering	-	0
Af: Afboeking	-	-11.782
Af: Desinvestering	-	-643.004
Boekwaarde per 31 december	€ 2.483.929	€ 2.566.068

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 180.248	€ 179.134
Gemeente Terneuzen	-	2.101.943
Gemeente Sluis	-	178.400
	€ 2.377.338	€ 2.459.477

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Gemeente Terneuzen	€ 106.591	€ 106.591
	€ 2.483.929	€ 2.566.068

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 173.792	€ 166.279
	€ 173.792	€ 166.279

Totaal voorraden	€ 2.657.721	€ 2.732.347
-------------------------	--------------------	--------------------

31-12-2020

31-12-2019

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

1. Huidige bewoners	€	143.171	€	128.556
2. Vertrokken bewoners	-	<u>361.080</u>	-	<u>363.990</u>
	€	504.251	€	492.546
Af: Afwaardering i.v.m. voorziening dubieuze debiteuren	-	<u>-403.200</u>	-	<u>-394.000</u>
	€	<u>101.051</u>	€	<u>98.546</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	€	67.566	€	53.032
	€	<u>67.566</u>	€	<u>53.032</u>

IV.5.3 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	76.457	€	148.064
Vooruit betaalde bedragen	-	40.838	-	2.900
Afrekeningen inz. leveringen en diensten	-	16.867	-	9.967
Diverse depotbedragen	-	<u>2.809</u>	-	<u>2.809</u>
	€	<u>136.971</u>	€	<u>163.740</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	€	1.071
Rekening-courant BNG	-	769.552	-	577.319
Rekening-courant Rabobank	-	255.012	-	1.300.509
Spaarrekening Rabobank	-	400.000	-	5.000
Rekening-courant ABNAMRO	-	<u>395.246</u>	-	<u>766.012</u>
	€	<u>1.820.881</u>	€	<u>2.649.911</u>

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

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2020	31-12-2019
IV.7.1 Herwaarderingsreserve	€ <u>267.164.484</u>	€ <u>246.006.576</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2019	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
Stand per 1 januari 2020	244.978.308	1.028.268	246.006.576
Desinvesteringen	-2.522.742	-18.873	-2.541.615
Mutatie herwaardering	23.637.658	61.865	23.699.523
Stand per 31 december 2020	266.093.224	1.071.260	267.164.484

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 aanschafwaarde. 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	€ <u>141.740.019</u>	€ <u>137.500.187</u>
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 137.500.187	€ 62.649.256
Resultaat voorgaand jaar	- 25.397.740	- 11.793.907
Herclassificatie	- 0	- 102.795.182
Realisatie herwaarderingsreserve	- 21.157.908	- 16.150.344
Stand per 31 december	€ <u>141.740.019</u>	€ <u>137.500.187</u>

IV.7.3 Resultaat boekjaar	€ <u>31.837.598</u>	€ <u>25.397.740</u>
----------------------------------	----------------------------	----------------------------

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2020 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:

	31-12-2020		31-12-2019	
Boekwaarde per 1 januari	€	6.458.468	€	6.318.428
Dotatie (saldo)	-	358.676	-	4.417.268
Afgewikkelde projecten	-	-4.361.301	-	-4.277.228
Boekwaarde per 31 december	€	2.455.843	€	6.458.468

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

	31-12-2020		31-12-2019	
Boekwaarde per 1 januari	€	3.283.563	€	1.633.826
Dotatie (saldo)	-	358.676	-	4.417.268
Afgewikkelde projecten	-	-1.401.355	-	-542.209
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-1.882.208	-	-2.225.322
Boekwaarde per 31 december	€	358.676	€	3.283.563

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2020	2020	2019	2019
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Axel - Zuivelstraat	0	0	774.600	0
Axel - fase 3	0	0	741.252	524.165
Breskens - fase 2	0	0	1.675.200	0
Clinge - Vermeerplein	0	0	366.663	223.946
Groede - Jhr. de Brauwstraat	0	0	473.425	419.240
Nieuw-Namen - Nobelplein	0	0	330.161	234.003
Sint Jansteen - H. Dunantstraat	710.667	0	710.667	495.709
Terneuzen - Argusvlinder	1.386.500	0	1.386.500	1.386.500
Terneuzen - Arce Novum	358.676	358.676	0	0
TOTAAL	2.455.843	358.676	6.458.468	3.283.563

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

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

IV.9.1 Leningen van Kredietinstellingen

		31-12-2020		31-12-2019
Leningen < 5 jaar	€	12.180.051	€	12.348.529
Leningen > 5 jaar	-	79.207.111	-	81.500.050
Totaal leningen	€	91.387.162	€	93.848.579

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,0 % (in 2019: 3,3 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	91.387.162	€	76.351.371
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	0	-	17.500.000
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	-	2.461.417	-	19.521.553
	€	93.848.579	€	113.372.924
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	-2.461.417	-	-19.524.345
Schuldrestant per 31 december	€	91.387.162	€	93.848.579
Aflossingen in volgend boekjaar	-	-14.539.740	-	-2.461.417
Totaal langlopende leningen	€	76.847.422	€	91.387.162

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 131,4 miljoen (2019 € 127,3 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 € 83,7 miljoen (2019 € 85,7 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	Stortingsdatum	Afl. Datum	Rente	Rente 2	Marktwaarde 31-12-2020	Marktwaarde 31-12-2019
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	€ 4.643.650	€ 3.438.216
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	€ 7.773.329	€ 5.738.519
TOTAAL						€ 12.416.979	€ 9.176.735

	31-12-2020	31-12-2019
IV.9.3 Overige schulden		
a. Waarborgsommen	€ 765.862	€ 766.597
b. Rente waarborgsommen	- 178.570	- 193.701
	€ 944.432	€ 960.298

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

	31-12-2020	31-12-2019
IV.10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Niet-ervallen rente	€ 799.386	€ 837.858
Jaarlijkse aflossing	- 2.539.740	- 2.461.417
Aflossing eindelooptijd leningen	- 12.000.000	- 0
	€ 15.339.126	€ 3.299.275

IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 1.547.711	€ 2.264.582
Crediteuren nieuwbouw	- 456.293	- 801.175
	€ 2.004.004	€ 3.065.757

IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 971.131	€ 1.030.107
Te betalen vennootschapsbelasting	- 1.749.824	- 945.886
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioen	- 200.300	- 210.792
	€ 2.921.255	€ 2.186.785

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	€ 441.309	€ 523.446
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 59.346	- 0
Diverse kruisposten	- 307.374	- 206.949
	€ 808.029	€ 730.395

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 % (2019: 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 2020 heeft Woongood Zeeuws-Vlaanderen een aangegane obligoverplichting van € 3,2 miljoen (2019: € 3,3 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 2020 was geen saneringsheffing verschuldigd. Voor de jaren 2021 tot en met 2025 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.

2021: € 380.000

2022: € 390.000

2023: € 400.000

2024: € 405.000

2025: € 415.000

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 2021	€ 19.700
Front Office Oostburg	2010 tot en met 2024	€ 20.100
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2023	€ 11.400
TOTAAL		€ 51.200

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 € 1,3 mln. (2019: € 6,9 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 1,3 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 2020 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2020	2019
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 36.463.823	€ 36.281.984
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 47.782	- 47.460
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.105.202	- 1.094.554
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- <u>242.057</u>	- <u>238.140</u>
	€ 37.858.864	€ 37.662.138
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -1.664.700	€ -1.823.268
Huurderving wegens oninbaarheid	- <u>-33.036</u>	- <u>-135.473</u>
	€ -1.697.736	€ -1.958.741
TOTAAL	€ <u>36.161.128</u>	€ <u>35.703.397</u>

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2020 zijn de huurprijzen met 1,9 % verhoogd (2019: 1,6 %), met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2020 en 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 328.307	€ 335.928
Vergoedingsderving	- <u>-14.283</u>	- <u>-17.249</u>
	€ <u>314.024</u>	€ <u>318.679</u>

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -281.515	€ -302.884
Toegerekende organisatiekosten	- <u>-52.873</u>	- <u>-50.835</u>
	€ <u>-334.388</u>	€ <u>-353.719</u>

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

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

V.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	€ -2.441.880	€ -2.426.587
Overig	- <u>-66.849</u>	- <u>-136.320</u>
	€ <u>-2.508.729</u>	€ <u>-2.562.907</u>

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/m2 et cetera.

	2020		2019	
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	4.354.368	€	4.333.727
Uitzendkrachten	-	441.281	-	446.075
Overige personeelskosten	-	216.527	-	310.652
Huisvestingskosten	-	231.528	-	266.616
Advieskosten	-	363.010	-	209.084
Controlekosten	-	111.848	-	207.699
Transportkosten	-	113.333	-	109.425
ICT-kosten	-	557.608	-	543.337
Afschrijvingskosten	-	565.072	-	573.084
Overige toe te rekenen kosten	-	554.821	-	647.229
Toe te rekenen organisatiekosten	€	7.509.396	€	7.646.928
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	52.873	€	50.835
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	2.441.880	-	2.426.587
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.769.339	-	2.737.973
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	71.506	-	73.245
- Overige organisatiekosten	-	1.051.233	-	1.249.013
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	673.453	-	557.687
- Leefbaarheid	-	449.112	-	551.588
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	7.509.396	€	7.646.928

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2019: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	0,70%	0,66%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,52%	31,73%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	36,88%	35,81%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,95%	0,96%
- Overige organisatiekosten	14,00%	16,34%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8,97%	7,29%
- Leefbaarheid	5,98%	7,21%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

Lonen en salarissen

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

		2020		2019
Salarissen	€	3.327.750	€	3.309.186
Sociale lasten	-	508.350	-	556.954
Pensioenen	-	518.268	-	467.587
Overige personeelskosten	-	<u>657.808</u>	-	<u>756.728</u>
	€	5.012.176	€	5.090.455

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2020 gemiddeld 59,82 werknemers op fulltime basis in dienst (2019: 60,12). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE	FTE
	2020	2019
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	3,24	3,00
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	1,33	1,00
Sociaal Beheer	3,55	5,17
Verhuur en informatie	6,60	5,52
Financiële administratie en facilitair	8,70	8,37
Huurincasso	2,90	3,10
Onderhoudsadministratie	2,80	3,30
ICT	2,00	2,00
Bedrijfsbureau	3,00	4,31
Werkvoorbereiding	11,40	11,22
Technisch Toezicht	10,00	9,33
Projecten	1,60	1,10
Gemiddelde	59,82	60,12

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 2020 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 2020 103,1 % (31-12-2019: 110,7 %). Per eind april 2021 bedroeg deze 106,9 %. 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:

		2020		2019
Controle van de jaarrekening en DVI	€	111.848	€	207.699
Controle subsidies	-	38.998	-	0

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	€	-1.448.636	€	-1.447.722
Mutatieonderhoud	-	-475.584	-	-475.729
Contractonderhoud	-	-900.749	-	-855.825
Planmatig onderhoud	-	-3.456.047	-	-4.289.614
Kosten binnenrenovatie	-	-1.225.616	-	-3.111.264
Toegerekende organisatiekosten	-	-2.769.339	-	-2.689.737
	€	-10.275.971	€	-12.869.891

V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	€	-1.483.542	€	-1.513.829
Verzekeringen	-	-301.370	-	-285.886
Verhuurderheffing	-	-783.545	-	-16.079
AW-heffing	-	-26.768	-	-29.958
Bijdrage huurcommissie	-	-14.780	-	-28.873
Tuinonderhoud leegstaande woningen	-	-143.398	-	-136.440
Kosten Delta leegstaande woningen	-	-81.741	-	-141.665
Contributie AEDES	-	-42.874	-	-41.574
Kosten complexen overige gebouwen met algemeen gedeelte	-	-108.795	-	-81.359
Kosten complexen overige gebouwen	-	-13.570	-	-10.245
Kosten Leveringen en diensten niet af te rekenen	-	-9.570	-	-28.064
Kosten VVE niet direct door te rekenen aan huurwoningen	-	-35.884	-	-59.088
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-78.516	-	-153.073
	€	-3.124.353	€	-2.526.133

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.

		2020		2019
Verkoopopbrengst	€	3.727.937	€	3.600.758
Toegerekende organisatiekosten	-	-71.506	-	-73.245
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	<u>-2.870.346</u>	-	<u>-2.916.752</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>786.085</u>	€	<u>610.761</u>

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woningen en niet-woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	3.232.525	€	2.689.516
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-42.280	-	-48.476
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	<u>-2.480.346</u>	-	<u>-1.974.798</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>709.899</u>	€	<u>666.242</u>

De verkoopopbrengst betreft 28 verkochte verhuureenheden (2019: 26 verhuureenheden). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,5 miljoen.

Verkoop uit voorraad

Verkoopopbrengst	€	495.412	€	911.242
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-29.226	-	-24.769
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	<u>-390.000</u>	-	<u>-941.954</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>76.186</u>	€	<u>-55.481</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

V.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-1.953.798	€	-4.693.769
Opboeken grond	-	559.935	-	2.179.000
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-151.062	-	-141.648
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-1.080.179	-	-2.519.107
Toegerekende organisatiekosten	-	-673.453	-	-557.687
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-	<u>-358.676</u>	-	<u>-4.417.268</u>
	€	<u>-3.657.233</u>	€	<u>-10.150.479</u>

2020

2019

V.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	€	24.548.131	€	28.754.330
Bijzondere waardeverminderingen*	-	-552.600	-	-6.608.882
Waardeveranderingen NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-	134.400	-	128.760
	€	24.129.931	€	22.274.208

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**V.10 Opbrengsten overige activiteiten**

Opbrengsten	€	22.126	€	66.524
	€	22.126	€	66.524

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-104.773	€	-169.403
	€	-104.773	€	-169.403

V.12 Overige organisatiekosten

- Activiteiten t.b.v. VVE's	€	-26.924	€	-27.459
- Treasury	-	-11.282	-	-11.427
- Personeel en Organisatie	-	-330.240	-	-446.918
- Jaarverslaglegging	-	-270.089	-	-359.455
- Personeelsvereniging	-	-6.943	-	-7.328
- Overig	-	-33.388	-	-24.278
- Governance	-	-372.367	-	-372.148
	€	-1.051.233	€	-1.249.013

V.13 Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	€	-449.112	€	-551.588
	€	-449.112	€	-551.588

V.14 Bijzondere waardevermindering vlottende activa

Voorraad grond	€	-153.673	€	-37.890
	€	-153.673	€	-37.890

V.15 Waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten

Embedded derivaten	€	-3.240.244	€	-3.426.806
	€	-3.240.244	€	-3.426.806

2020

2019

V.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige ontvangen rente	-	31.084	-	35.513
	€	31.084	€	35.513

Overige ontvangen rente

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

V.17 Andere Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen onder overheidsgarantie	€	-2.801.980	€	-3.135.964
Rente waarborgsommen	-	0	-	-32
Overige betaalde rente	-	-11.996	-	0
	€	-2.813.976	€	-3.135.996

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,03 % (in 2019: 3,3%).

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0,01 % rente vergoed (0,01% in 2019). 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:

		2020		2019
Acute belastingen	€	-3.772.500	€	-2.833.342
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	728.986	-	291.804
Mutatie latente belastingen	-	1.150.419	-	5.964.021
	€	<u>-1.893.095</u>	€	<u>3.422.483</u>

De acute belastinglast over 2020 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting € 33.730.693

Af: Niet belastbare bedragen:

Verschil verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop	€	265.527		
Tijdelijk verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-	-23.973.008		
Waardeveranderingen financiële activa	-	3.240.244		
Beperkt aftrekbare kosten	-	12.533		
Overige waardeveranderingen	-	2.270.139		
Opwaardering WOZ	-	54.138		
Fiscale activeringen	-	1.808.015		
Verschil afschrijvingen	-	-950.061		
Verschil rentelasten	-	80.000		
Vrijval (dis)agio	-	-100.180		
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-1.280.042		
Totaal verschillen			-	-18.572.695
Belastbaar resultaat 2020			€	15.157.998

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2020

€ 0 - € 200.000	16,5%	33.000
€ 200.000 en meerdere	25%	<u>3.739.500</u>

Acute belastinglast	€	3.772.500
Reeds opgelegd	€	2.022.676
Schuld VPB 2020 in jaarrekening	€	1.749.824

Woongod Zeeuws-Vlaanderen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 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 % (2019: 25,0 %). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,60 % (2019 -15,57 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2020	2019
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,00%	25,00%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,00%	0,05%
Niet aftrekbare kosten (saneringsheffing)	0,00%	0,00%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-2,20%	-1,33%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	-15,60%	-32,29%
Impact tariefswijziging op latenties	-1,60%	0,00%
Totale belastinglast cq. -bate	5,60%	-15,57%

WNT-VERANTWOORDING 2020

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 2020 voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen is € 168.000. 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 2020 in totaal € 67.371. 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 2020).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	R.J.A. van Dijk 2020
Funciegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.720
Beloningen betaalbaar op termijn	23.027
Bezoldiging	167.747
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

<i>bedragen x € 1</i>	R.J.A. van Dijk 2019
Funciegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling 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
Subtotaal	161.752
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Bezoldiging	161.752

Toezichthoudende topfunctionarissen:

<i>bedragen x € 1</i>	J.W.M Bracke 2020		N.M. Elfrink-Bliek 2020
Funcțiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 – 31/12		1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.021		12.681
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200		16.800
Toepasselijk VTW-maximum *	19.400		13.000

<i>bedragen x € 1</i>	J.W.M Bracke 2019	J.W.M. Bracke 2019	N.M. Elfrink-Bliek 2019
Funcțiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling 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>	A.J. Rinkhoud 2020	A.A. de Vries 2020	C.C. Kruithof-Qualm 2020
Funcțiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	9/3 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.681	12.681	10.307
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800	13.679
Toepasselijk VTW-maximum *	13.000	13.000	10.585

<i>bedragen x € 1</i>	A.J. Rinkhoud 2019	A.A. de Vries 2019
Funcțiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.400	12.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200
Toepasselijk VTW-maximum *	12.500	12.500

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

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

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 (99% DAEB, 1% niet-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.
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 (99% DAEB; 1% niet-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								
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2020				31-12-2019			
	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)
VASTE ACTIVA								
I Immateriële vaste activa								
II Vastgoedbeleggingen								
1. Daeb vastgoed in exploitatie	531.358	-	-	531.358	501.671	-	-	501.671
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	3.767	-	3.767	-	3.866	-	3.866
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd v oor eigen exploitatie	4.462	-	-	4.462	4.915		-	4.915
Totaal van vastgoedbeleggingen	535.820	3.767	-	539.587	506.586	3.866	-	510.452
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.341	-	-	3.341	3.325	-	-	3.325
IV Financiële vaste activa								
1. Andere deelnemingen	6.559	-	6.559	-	6.862	-	6.862	-
2. Latente belastingv ordering(en)	4.336	334	-	4.670	2.995	524	0	3.519
Totaal van financiële vaste activa	14.236	334	6.559	8.011	13.182	524	6.862	6.844
Som der vaste activa	550.056	4.101	6.559	547.598	519.768	4.390	6.862	517.296
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd v oor de verkoop	-	2.484	-	2.484	-	2.566	-	2.566
2. Ov erige voorraden	172	2	-	174	166	-	-	166
Totaal voorraden	172	2.486	-	2.658	166	2.566	-	2.732
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	101	-	-	101	95	4	-	99
2. Ov erige v orderingen	67	-	-	67	53	-	-	53
3. Overlopende activa	126	11	-	137	157	7	-	164
Totaal vorderingen	294	11	-	305	305	11	-	316
IV Effecten								
V Liquide middelen	1.821	-	-	1.821	2.650	-	-	2.650
Totaal van vlottende activa	2.287	2.497	0	4.784	3.121	2.577	-	5.698
Totaal van activa	552.343	6.598	6.559	552.382	522.889	6.967	6.862	522.994

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Passiva (voor resultaatverdeling)	31-12-2020				31-12-2019			
	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)
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	267.164	1.071	1.071	267.164	246.007	1.043	1.043	246.007
2. Wettelijke en statutaire reserves				-				
3. Overige reserves	141.740	5.572	5.572	141.740	137.500	5.753	5.753	137.500
4. Resultaat van het boekjaar	31.838	-84	-84	31.838	25.398	66	66	25.398
Totaal van eigen vermogen	440.742	6.559	6.559	440.742	408.905	6.862	6.862	408.905
				-				
D. EGALISATIEREKENING				-				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	359	-	-	359	3.283	-	-	3.283
2. Voorzieningen latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	0	-	-	
Totaal van voorzieningen	359	-	-	359	3.283	-	-	3.283
				-				
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				-				
1. Schulden aan kredietinstellingen	89.264	-	-	89.264	91.387	-	-	91.387
2. Overige schulden	939	6	-	945	10.131	6	-	10.137
Totaal van langlopende schulden	90.203	6	-	90.209	101.518	6	-	101.524
				-				
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				-				
1. Schulden aan kredietinstellingen	15.339	-	-	15.339	3.299	-	-	3.299
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.000	4	-	2.004	3.036	30	-	3.066
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.893	28	-	2.921	2.122	65	-	2.187
4. Overlopende passiva	807	1	-	808	726	4	-	730
Totaal van kortlopende schulden	21.039	33	-	21.072	9.183	99	-	9.282
				-				
Totaal van passiva	552.343	6.598	6.559	552.382	522.889	6.967	6.862	522.994

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2020				31-12-2019			
	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	35.877	284	-	36.161	35.419	284	-	35.703
Opbrengsten servicecontracten	313	1	-	314	318	-	-	318
Lasten servicecontracten	-333	-1	-	-334	-354	-	-	-354
Ov erheidsbijdragen			-				-	-
Lasten v erhuur- en beheeractiv iteiten	-2.483	-26	-	-2.509	-2.537	-26	-	-2.563
Lasten onderhoudsactiv iteiten	-10.226	-50	-	-10.276	-12.823	-47	-	-12.870
Ov erige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.105	-19	-	-3.124	-2.493	-33	-	-2.526
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	20.043	189	-	20.232	17.530	178	-	17.708
Verkoopopbrengst v astgoedportefeuille	3.391	337	-	3.728	2.960	654	-	3.614
Toegerekende organisatiekosten	-71	-1	-	-72	-73	-	-	-73
Boekwaarde v erkochte vastgoedportefeuille	-2.556	-314	-	-2.870	-2.307	-622	-	-2.929
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	764	22	-	786	580	32	-	612
Ov erige waardeveranderingen v astgoedportefeuille	-3.629	-28	-	-3.657	-10.145	-6	-	-10.151
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen v astgoedportefeuille	23.996	134	-	24.130	22.146	129	-	22.275
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.367	106	-	20.473	12.001	123	-	12.124
Opbrengst ov erige activ iteiten	22	-	-	22	66	1	-	67
Kosten ov erige activ iteiten	-91	-14	-	-105	-131	-38	-	-169
Netto resultaat overige activiteiten	-69	-14	-	-83	-65	-37	-	-102
Overige organisatiekosten	-1.041	-10	-	-1.051	-1.237	-12	-	-1.249
Kosten omzet leefbaarheid	-445	-4	-	-449	-546	-6	-	-552
	-1.486	-14	-	-1.500	-1.783	-18	-	-1.801
Bedrijfsresultaat	39.619	289	-	39.908	28.263	278	-	28.541
Waardeveranderingen v an financiële v aste activa en v an effecten	-3.241	-153	-	-3.394	-3.427	-38	-	-3.465
Ov erige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	-	-	31	36	0	-	36
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.814	-	-	-2.814	-3.136	-	-	-3.136
Saldo financiële baten en lasten	-6.024	-153	-	-6.177	-6.527	-38	-	-6.565
Totaal van resultaat voor belastingen	33.595	136	-	33.731	21.736	240	-	21.976
Belastingen	-1.673	-220	-	-1.893	3.597	-175	-	3.422
Resultaat uit deelnemingen	-84	-	-84		65	-	65	-
Totaal van resultaat na belastingen	31.838	-84	-84	31.838	25.398	65	65	25.398

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2020				31-12-2019			
	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								
Huurontvangsten	35.705	332	-	36.037	35.284	282	-	35.566
Vergoedingen	571	13	-	584	592	16	-	608
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	0	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	321	-	-	321	325	-	-	325
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-	32	-	-	32
Saldo ingaande kasstromen	36.597	345	-	36.942	36.233	298	-	36.531
Uitgaven								
Erfpacht	-13	-	-	-13	-13	-	-	-13
Betaling aan werknemers	-4.373	-43	-	-4.416	-4.302	-41	-	-4.343
Onderhoudsuitgaven	-8.560	-26	-	-8.586	-9.827	-82	-	-9.909
Overige bedrijfsuitgaven	-5.579	-112	-	-5.691	-5.529	-136	-	-5.665
Betaalde interest	-2.852	-	-	-2.852	-3.435	-	-	-3.435
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-42	-	-	-42	-59	-	-	-59
Verhuurdersheffing	-784	-	-	-784	-16	-	-	-16
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-165	-	-	-165	-132	-1	-	-133
Vennootschapsbelasting	-2.209	-	-	-2.209	-1.865	-19	-	-1.884
Saldo uitgaande kasstromen	-24.577	-181	-	-24.758	-25.178	-279	-	-25.457
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.020	164	-	12.184	11.055	19	-	11.074
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	3.101	240	-	3.341	2.572	-	-	2.572
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en nieuw woonegelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	386	98	-	484	270	947	-	1.217
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	100	-	100
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.487	338	-	3.825	2.842	1.047	-	3.889

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2020				31-12-2019			
	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	-10.497	-90	-	-10.587	-11.614	-	-	-11.614
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.480	-	-	-2.480	-1.979	-	-	-1.979
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-948	-	-	-948	-2.353	-	-	-2.353
Investeringsoverig	-542	-	-	-542	-473	-	-	-473
Verwerven van materiële vaste activa	-14.467	-90	-	-14.557	-16.419	-	-	-16.419
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.980	248	-	-10.732	-13.577	1.047	-	-12.530
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	39	-	39
Ontvangsten overig	412	-	-	-	1.040	-	-	-
Uitgaven overig	-	412	-	-	-	-1.040	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	412	412	-	-	1.040	-1.001	-	39
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.568	-164	-	-10.732	-12.537	46	-	-12.491
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	-	-	-	-	17.500	-	-	17.500
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-2.079	-	-	-2.079	-19.227	-	-	-19.227
Aflossing ongeborgde leningen	-383	-	-	-383	-298	-	-	-298
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.462	-	-	-2.462	-2.025	-	-	-2.025
Toename/afname van geldmiddelen	-1.010	-	-	-1.010	-3.507	65	-	-3.442
Wijziging kortgeld	181	-	-	181	-39	-65	-	-104
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.650	-	-	2.650	6.196	-	-	6.196
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.821	-	-	1.821	2.650	-	-	2.650
Toename/afname van geldmiddelen	-829	-	-	-829	-3.546	-0	-	-3.546

ONDERTEKENING JAARREKENING

Terneuzen, 14 juni 2021

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

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de enkelvoudige balans per 31 december 2020; 2. de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 9,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.



Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 35.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.



Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 535 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').</p>

<p>De extern taxateur is aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de extern taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateur uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de extern taxateur.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p> <p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf IV.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK</p> <p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;

<p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<ul style="list-style-type: none">• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;• De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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 en 36a 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 en 36a van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. 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, 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 vennootschap;
- ▶ 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 14 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. (Arjan) Verwoert RA
