

Jaarverslag

2021

JAARVERSLAG 2021

Statutaire naam	Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
Gemeente waar de instelling is gevestigd	Terneuzen
Adres	Communicatielaan 2 Terneuzen Postbus 269 4530 AG Terneuzen Publieksbalie Axel Markt 1 Axel Publieksbalie Oostburg Nieuwstraat 22 Oostburg
E-mail adres	info@woongoedzvl.nl
Internet adres	www.woongoedzvl.nl
Telefoonnummer	0115 – 63 60 00
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 2021

2021 in het kort	4
Verslag van het bestuur	5
Verantwoording over onze resultaten 2021	11
1. Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep	11
1.1. Ons woningbezit	11
1.2. Huisvesting doelgroepen	12
1.3. Kwaliteit van ons bezit	17
1.3.1 Vastgoedstrategie	17
1.3.2 Herstructurering- en nieuwbouwprojecten	18
1.3.3 Kwaliteit bestaande voorraad	21
1.3.4 Verkoop	23
2. Duurzame woningvoorraad	24
3. Grip op woonlasten	28
3.1 Woonlastenbeleid	28
3.2 Huurbetaling en incasso	29
4. Dienstverlening en Sociaal Beheer	31
4.1 Dienstverlening	31
4.2 Sociaal Beheer	34
5. Organisatie & Samenwerking	37
5.1 Organisatie	37
5.2 Transparante governance	41
5.3 Risicomanagement	44
5.4 Financiële continuïteit	47
5.5 Samenwerking	49
Verslag van de raad van commissarissen	54
Verklaring van de raad van commissarissen	67
Verklaring van de directeur/bestuurder	67
JAARREKENING 2021	68
Balans	69
Winst- en verliesrekening	71
Kasstroomoverzicht	72
Algemene Toelichting	74
Ondertekening van de jaarrekening	127
Gebeurtenissen na balansdatum	128
Overige gegevens	128
CONTROLEVERKLARING	129

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 2021 in het kort



Bezit	
Verhuureenheden	6.006
Gemiddelde huurprijs per woning	522
Gemiddelde huurverhoging	0 %
Mutatiegraad	9,4 %
Onderhoudskosten per vhe	1.907

Jaarresultaat	
Eigen vermogen	513,2 mln.
Huuropbrengsten	36,6 mln.
Jaarresultaat totaal	72,4 mln.

Financiële continuïteit	
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	74%
Interest coverage ratio	4,3

Organisatie	
Aantal fte's gemiddeld	57,7
Ziekteverzuim %	5,05



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 2021 en het jaarverslag van de raad van commissarissen.

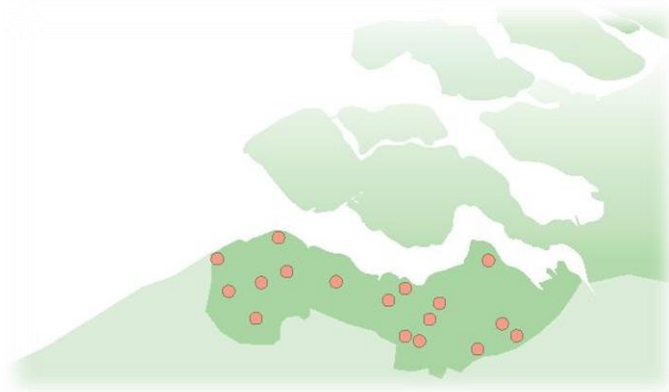
Het jaarverslag is vastgesteld door de raad van commissarissen, nadat het jaarverslag door BDO Accountants is onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pag. 129 aantreft. Onze organisatie is sinds 2020 aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang. Deze OOB-status heeft 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 2021 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 6006 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 als een opgave waarvoor we ons willen inzetten. En dan met name het aanbieden van de mogelijkheid daarvan in de kleinere kernen.

Belangrijkste ontwikkelingen 2021

Net als 2020 stond ook heel 2021 in het teken van de coronacrisis. De coronamaatregelen en de effecten ervan hadden grote invloed op bijna alles wat Woongoed ZVL deed. Ondanks alle onzekerheden en beperkingen, bleef onze focus op het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen, in goede, betaalbare woningen.

In onze regio worden al sinds enkele jaren minder mensen geboren dan er sterven. Dat heeft met de vergrijzing en ontgroening te maken. Echter, er zijn ook mensen van buiten de regio die hierheen komen om zich te vestigen en een duurzaam bestaan willen opbouwen. Dat geldt voor arbeidsmigranten, statushouders, en mensen die de drukte uit de randstad willen ontvluchten en ontdekt hebben dat werken op afstand beter mogelijk is dan verwacht. Per saldo is er daardoor sprake van een bescheiden groei in aantal inwoners. Daar zijn we blij mee!

En, dat hebben we ook nodig als regio. Er zijn vele vacatures die we zonder die instroom van buitenaf niet ingevuld krijgen. Ook voor de leefbaarheid in de kernen is het nodig. Scholen, sportclubs en verenigingen drijven immers op de inwoners die er gebruik van maken. We signaleerden evenwel dat het door de oververhitte woningmarkt steeds moeilijker werd een woning te bemachtigen, zowel in de huur- als koopsector.

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. In 2021 hebben we aan 474 huishoudens een (passende) woning kunnen verhuren (nieuwe verhuringen).

Ook de huisvesting van mensen die een extra steuntje in de rug kunnen gebruiken, de kwetsbare groepen, rekenen we tot onze maatschappelijke taak. Zoals bijvoorbeeld mensen met een (verstandelijke) beperking of mensen met een zorgvraag. Zij zijn voor een belangrijk deel aangewezen op een woning van een woningcorporatie. Samen met gemeenten en zorgorganisaties huisvesten we ook deze doelgroep. Een voorbeeld is de extra ruimte die we realiseerden samen met de gemeente Hulst en het Leger des Heils door het plaatsen van tijdelijke units, tiny houses, om een bijzondere doelgroep te huisvesten op het terrein van deze zorgorganisatie in Vogelwaard.

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 die we eind 2020 vaststelden.

Het jaar 2021 stond vooral in het teken van de opstart en het op stoom komen van de werkgroep assetmanagement. Deze interne werkgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van de vastgoedstrategie en ziet toe op de uitvoering ervan. Door onder andere de verhitte woningmarkt, moesten we in 2021 verschillende eerder gemaakte plannen voor sloop, nieuwbouw en verkoop al snel bijstellen. Waar we aanvankelijk dachten dat door corona veel bewegingen tot stilstand zouden komen, pakte dat heel anders uit. De vraag naar huurwoningen nam toe en op een enkele woning na, werden leegkomende woningen snel verhuurd. Ook werden meer woningen verkocht en de prijzen van de koopwoningen bleven stijgen. Daardoor was het met name voor starters lastig om een woning te bemachtigen. We besloten dan ook om, na een proefperiode, nagenoeg al onze koopwoningen aan te bieden via een 'sollicitatieprocedure'. Bij deze verkoop ging het niet om het behalen van de hoogste prijs, maar om de binding met de kern of streek. Voor al onze verkoopwoningen was een 'eigen-bewoning eis' en een anti-speculatiebeding van toepassing.

In 2021 leverden we in totaal 32 nieuwbouwwoningen op. Het ging om voornamelijk levensloopbestendige woningen verspreid over verschillende kernen. Een bijzonder project dat ik hier wil toelichten is de bouw van 18 woningen in de kern Terneuzen voor (her)starters. Met dit project gaven we gehoor aan de oproep van de gemeente om in de kern Terneuzen starterswoningen te realiseren. De woningen werden in april 2021 opgeleverd. In de periode van 2022-2025 willen we een kleine 400 nieuwbouwwoningen realiseren. Voor onze organisatie een flink aantal. We startten dan ook in 2021 al met de voorbereidingen.

In totaal investeerden we in 2021 3,1 miljoen euro in nieuwbouw, gaven we 4,5 miljoen euro uit aan het verbeteren van ons woningbezit en werden ruim 3.600 reparatieverzoeken afgehandeld.

Duurzame woningvoorraad

Duurzaamheid is nog steeds één van de meest urgente thema's. Ook voor onze organisatie. In 2021 hebben we ons onverminderd ingezet om onze woningvoorraad verdergaand te verduurzamen én bij te dragen aan het terugdringen van de CO2-uitstoot. Inmiddels is 50

procent van onze woningen voorzien van zonnepanelen. De nieuwbouwwoningen realiseerden we volgens de BENG-norm (bijna energieneutraal). Onze woningen hebben nu gemiddeld energielabel B. Waar het gaat om het terugdringen van de CO₂-uitstoot, scoorden we in de Aedes Benchmark net onder het gemiddelde. Volgens de energielabels zijn de woningen voldoende verduurzaamd voor dit moment, maar toch blijkt dat de bewoners net iets meer gas en elektra verbruiken dan gemiddeld. Om hier meer grip op te krijgen, brengen we bij duurzaamheidsprojecten de werkelijke CO₂-uitstoot in kaart, naast de theoretische uitstoot. Aan de hand daarvan kunnen we meer sturen op het verlagen van de CO₂-uitstoot. We verwachten het resultaat hiervan terug te zien in de volgende benchmark.

Grip op woonlasten

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt voor onze organisatie. We richten ons op huishoudens met een beperkt inkomen. Binnen de grenzen van het Sociaal Huurakkoord hanteren we ons eigen woonlastenbeleid. Daarmee is het grootste deel van onze woningen bereikbaar voor onze doelgroep. In 2021 bepaalde de overheid dat de huurprijzen van alle sociale huurwoningen niet verhoogd mochten worden. De overheid nam dit besluit vanwege de coronacrisis en hoopte hiermee te voorkomen dat huurders te maken kregen met betalingsproblemen. De impact van de coronacrisis op de financiële situatie van onze huurders leek mee te vallen. Het aantal aanvragen voor uitstel van betaling als gevolg van corona was in 2021 gering. De huurbevrozing zorgde in elk geval dat de kosten voor huren ongeveer gelijk bleven dat jaar, maar door de explosieve stijging van de energieprijzen gingen de woonlasten toch omhoog voor veel van onze huurders. We vrezen dat veel huurders hierdoor in de problemen komen en moeite hebben met het betalen van de energierekening.

Dienstverlening en sociaal beheer

We hebben naast de zorg voor betaalbare woningen, ook een maatschappelijke opdracht. Namelijk een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de wijken. Dat kunnen we niet alleen, maar doen we samen met bewoners, zorg- en welzijnspartners, gemeenten en politie. Onze medewerkers zijn 'de ogen en oren' in de wijk en zetten bij complexe vraagstukken de juiste lijnen uit bij de juiste instanties.

Ook in 2021 moesten we als gevolg van de coronamaatregelen onze dienstverlening op bepaalde onderdelen (tijdelijk) aanpassen. Het proces rondom de verhuur van woningen hebben we zelfs weten te verbeteren en zetten we ook na corona voort. Onze publieksbalies in Axel en Oostburg waren alleen op afspraak geopend. Veel zaken konden we telefonisch of per e-mail afwikkelen. Slechts weinig mensen maakten gebruik van de mogelijkheid om een bezoek aan huis te plannen. Ondanks de beperkingen en het aanpassen van de dienstverlening, hebben we de klanttevredenheid van onze huurders op peil kunnen houden. Dat blijkt uit de Aedes Benchmark waar we op het prestatieveld Huurdersoordeel de hoogste score, een A, behaalden. Daar zijn we trots op.

Wonen & Zorg

In 2021 besteedden we veel aandacht aan het thema Wonen & Zorg. De overheid stimuleert dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dat vraagt om andere woonvormen die tussen zelfstandig wonen en een verpleeghuis instaan. Dit leidde tot het plan om in Philippine een geclusterde woonvorm te realiseren in de vorm van een hofje waar mogelijkheid is om elkaar te ontmoeten en mensen elkaar een helpende hand kunnen bieden. Doordat bewoners bij elkaar wonen, kan efficiënter zorg verleend worden. Bewoners worden daarnaast gestimuleerd om gebruik te maken van hun eigen netwerk om zo de zelfredzaamheid te vergroten. Zo ontstaat een woonvorm waarbij mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Deze manier van wonen is een aanvulling op het al bestaande woonzorgaanbod. Dit plan werken we in 2022 verder uit.

Verder startten we met de voorbereidingen voor de bouw van een jeugdhuis in de kern Terneuzen voor Zeeuwse Gronden. Dit jeugdhuis is bedoeld voor de opvang van kwetsbare jongeren vanaf 12 jaar die tijdelijk niet thuis kunnen wonen.

Organisatie en samenwerking

Eén van de doelstellingen die we benoemden voor 2020, was het verbeteren van de datakwaliteit. Door de coronamaatregelen verliep het traject echter minder snel dan gepland en loopt dit project door tot en met 2022.

In 2021 maakten we weer met alle drie de gemeenten in ons werkgebied, collega woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken voor 2022. De afspraken gaan onder andere over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, leefbaarheid en duurzaamheid. De inzet was om in 2021 ook meerjarige prestatieafspraken te maken. Maar omdat de woonvisies van de gemeenten nog niet beschikbaar waren, is besloten de meerjarige afspraken door te schuiven naar 2022.

Financieel resultaat

We sluiten 2021 af met een positief resultaat. Op basis van de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht kunnen we concluderen dat Woongoed ZVL financieel gezond is. Met een ICR van 4,3 voldoen wij ruimschoots aan de normen die het Waarborgfond Sociale Woningbouw stelt en hebben we ook in de toekomst voldoende investeringsruimte om onze plannen uit de wensportefeuille 2022-2035 te verwezenlijken en tegenslagen op te vangen. Daarnaast staan we voor de enorme opgave om ons woningbezit te verduurzamen met als resultaat een CO₂-neutraal bezit in 2050. Dat maakt dat we tot 2050 een stevige opgave hebben te vervullen en we steeds afwegingen moeten maken of onze plannen op de langere termijn financieel uitvoerbaar zijn.

Conclusie

Bij alles wat we deden, stonden onze huurders centraal. De bijzondere omstandigheden waaronder we onze werkzaamheden moesten uitvoeren, gaven ons ook nieuwe inzichten. Sommige zaken bleken gewoon te kunnen doorgaan op een andere manier en er zijn zelfs zaken die veel efficiënter bleken te kunnen. Dat alles maakt dat we toch positief terugkijken op wat we in 2021 hebben bereikt.

Vooruitblik 2022

Op 1 januari 2022 gaat de herziene Woningwet 2022 in. De belangrijkste taak voor woningcorporaties blijft het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Maar waar de Woningwet 2015 erg strikt was, biedt de nieuwe Woningwet meer ruimte. Zoals een hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens, meer vrije toewijzingsruimte, meer ruimte voor maatschappelijk vastgoed, onbeperkt investeren in leefbaarheid en meer ruimte voor verduurzaming. Allemaal bedoeld om brede maatschappelijke uitdagingen zoals de crisis op de woningmarkt en de energietransitie aan te pakken.

In 2022 sluiten we ook een periode af. 2022 is namelijk het laatste jaar van het huidige ondernemingsplan 'Midden in de maatschappij. Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk'. Met een brede interne discussie over de rol van onze organisatie in het domein Wonen, Welzijn en Zorg zijn we in het najaar 2021 gestart met een aanzet voor een update en verdieping van het huidige ondernemingsplan. Daarin formuleerden we een aantal ambities om inhoud en richting te geven aan onze missie en visie. We hebben niet de behoefte alles opnieuw ter discussie te stellen. Maar het neemt niet weg dat er elementen verbeterd kunnen

worden. En natuurlijk is de wereld om ons heen ook veranderd. In 2022 willen we nieuwe, uitdagende ambities bepalen en enkele accenten zetten voor de komende periode.

Begin 2022 is ook de maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Met deze visitatie leggen we verantwoording af over onze maatschappelijke prestaties en de keuzes die we maakten. De visitatiecommissie sprak behalve met medewerkers en de leden van de raad van commissarissen, ook met de huurdersorganisatie, de drie gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen. Medio 2022 verwachten we het visitatierapport. De resultaten uit het rapport gebruiken we als input bij het bepalen van onze ambities in het nieuwe ondernemingsplan.

Verder maken we in 2022 met de drie gemeenten nieuwe strategische prestatieafspraken waarin ook de regionale woonvisie van de gemeenten en visie op Wonen & Zorg worden meegenomen. In de prestatieafspraken nemen we 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.

Ook gaan we verder met het uitwerken van het thema Wonen & Zorg. Veel senioren wonen in een eengezinswoning die niet geschikt is om oud in te worden, of wonen in een huis dat niet (meer) past bij hun situatie. Daarom willen we huurders meer ondersteunen met verhuizen naar een woning die beter past bij hun zorgvraag of door te kijken welke mogelijkheden er zijn om de huidige woning (zorg)geschikt te maken. Dat willen we doen door het inzetten van een woonzorgconsulente. Deze woonconsulente gaat in gesprek met de huurder en brengt in kaart wat de mogelijkheden zijn om comfortabel te wonen.

Tot slot

De situatie die iedereen op dit moment bezighoudt, is de oorlog in Oekraïne. Inmiddels hebben we al verschillende woningen beschikbaar gesteld aan de gemeenten waar zij in totaal vele tientallen vluchtelingen een tijdelijk onderdak kunnen bieden. We zijn als corporatie blij dat we hiermee een bijdrage kunnen leveren aan de opvang.

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 2021 bestond onze totale portefeuille uit 6.006 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.

	2021		2020	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-daeb
Zelfstandige huurwoningen:	5.741	3	5.786	3
Eengezinswoningen	4.288	1	4.333	1
Meergezinswoningen: flat/appartement	822	2	822	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	-	130	-
Garages / parkeervoorzieningen	-	95	-	96
Bedrijfsruimtes / winkels	5	7	4	7
Maatschappelijk vastgoed Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	25	-	27	-
Totaal	5.901	105	5.947	106

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

De tabel op pag. 28 toont aan dat 99 procent van onze woningen een netto huurprijs heeft lager dan 678,66 en daarmee bereikbaar is voor onze doelgroep.

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens 40.024 euro in 2021). Maar ook huishoudens met een middeninkomen huisvesten we voor zover de wet daar de mogelijkheid toe biedt. We beperken dit tot een huishoudinkomen van 50.000 euro. Door een bredere doelgroep te bedienen, voorkomen we leegstand, zorgen we voor differentiatie 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.13).

In 2021 vonden 501 nieuwe verhuringen plaats (2020: 556). Deze zijn onder te verdelen in 474 huurwoningen, 3 verhuringen voor opvang maatschappelijke organisaties, 4 garageboxen, 19 woningreserveringen en één woning is in gebruik als opslag voor Vluchtelingenwerk Hulst.

Nieuwe woningverhuringen in 2021 per gemeente	
Gemeente Hulst	84
Gemeente Sluis	178
Gemeente Terneuzen	212
	474

Woningzoekenden en woonruimteverdeling

Op 31 december stonden 1.684 woningzoekenden ingeschreven. Eerder dat jaar hielden we een enquête om het woningzoekendenbestand te actualiseren. We merken hierbij op dat lang niet alle woningzoekenden actief of op korte termijn op zoek zijn naar een woning.

De reguliere beschikbare woningen bieden wij aan via het webportaal MijnWoongoed. Bij het toewijzen van woningen toetsen wij de reacties op urgentie, leeftijdscategorie, inkomen en huishoudgrootte. Met de meeste kandidaten voerden we voorafgaand aan de definitieve toewijzing een kennismakingsgesprek. Deze gesprekken vonden voornamelijk telefonisch plaats. 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 752,33 euro, (prijsspeil 2021) moeten verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 40.024 euro (prijsspeil 2021). Uit onderstaand schema blijkt dat wij in 2021 ruim voldeden aan deze norm.

Jaarinkomen	% Toewijzingen	
	Norm	Werkelijk 2021
≤ € 40.024	Min. 80 %	95,7 %
≤ € 44.655	Max. 10 %	1,27 %
>€ 44.655	Max. 10 %	2,95%

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 terechtkomen 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 2021 hebben we 98,6 procent van de huurders die recht hadden op huurtoeslag een passende woning geboden.

Voorrangsregelingen

Herhuisvesting

Huurders die (moeten) verhuizen vanuit een sloopwoning, krijgen met voorrang een passende woning aangeboden. In goed overleg met de huurders proberen we maatwerk te bieden. Tegelijkertijd spelen ook andere factoren een rol. Zo willen we ervoor zorgen dat de leefbaarheid in de wijk(en) op peil blijft, maar proberen we ook de planning van de sloop- en nieuwbouw te halen. In 2021 zijn in totaal 34 huishoudens geherhuisvest. De afspraken over de herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan.

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. In 2021 zijn in totaal 22 huishoudens gehuisvest via een urgentieregeling.

Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning. Via een netwerkplatform van en voor Zeeuws-Vlaamse studenten en jong professionals brachten we de regeling onder de aandacht van de doelgroep. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat slechts een gering aantal van deze doelgroep op zoek is naar een woning in de sociale sector. In 2021 verhuurden we één woning aan een terugkerende student.

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio. Hier werd in 2021 geen gebruik van gemaakt.

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 extra begeleiding of zorg nodig hebben. Met alle drie de gemeenten waarin wij werkzaam zijn en de verschillende zorgpartijen hebben we afspraken over de huisvesting van de bijzondere doelgroepen.

Binnen ons woningbezit hebben wij woningen of appartementen die specifiek bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. Veelal verhuren wij deze woningen rechtstreeks, op voordracht van zorgpartijen, aan mensen met een zorgindicatie. In een aantal complexen verhuren we de woningen of wooneenheden aan de zorgpartij die in dit complex zorg of begeleiding biedt aan cliënten.

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 2021 sloten we dertien begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnamen van Emergis, Juvent, Leger des Heils of Zeeuwse Gronden.

Op pag. 16 is een overzicht opgenomen van de huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen.

Ook huisvestten we vijf kandidaten via het convenant Weer Thuis. Dit convenant sloten we in 2021 met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten, de woningcorporaties en diverse zorgorganisaties om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen sneller te laten doorstromen naar een zelfstandige woning mét voldoende begeleiding. De huurders kregen een begeleidingscontract voor een jaar. Bij goed huurderschap zetten we dit na een jaar om in een contract voor onbepaalde tijd.

In de gemeente Sluis loopt een pilot voor mogelijke huisvesting van (dreigend) dakloze gezinnen uit Amsterdam. Dit is een pilot op initiatief van de gemeente. Onder bepaalde voorwaarden willen wij daar aan meewerken, waarbij wij het accent leggen op een combinatie van werken en wonen. In 2021 verhuurden we één woning aan een dakloos gezin uit Amsterdam.

Gemeente	Statushouders	Begeleidings- contract	Verhuur aan Zorgorg.	Contracten bep. tijd
Hulst	8	2	1	5
Sluis	5	7	1	14
Terneuzen	9	4	1	5
	22	13	3	24

De contracten bepaalde tijd en begeleidingscontracten betreffen voor een deel dezelfde contracten. Elf begeleidingscontracten zijn afgesloten voor bepaalde tijd, twee voor onbepaalde tijd. Een contract voor een zorgorganisatie is voor bepaalde tijd afgesloten.

Elk half jaar bepaalt de Rijksoverheid het aantal status- of 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 2021 verhuurden we in totaal 22 woningen aan vergunninghouders (in 2020: 19).

Huuropzeggingen

In 2021 bedroeg de mutatiegraad 9,37 procent tegenover 10,13 procent in 2020. In totaal ging het om 544 huuropzeggingen. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning. Het aantal nieuwe verhuringen in 2021 ligt lager (474, zie pag. 11). Een aantal opgezegde woningen werd namelijk (nog) niet verhuurd door onze sloop- of verkoopplannen of mutatieonderhoud dat nog moest plaatsvinden.

Aantal huuropzeggingen per gemeente	
Hulst	101
Sluis	214
Terneuzen	229
Totaal	544

Huurderving

De woningen die vrij kwamen, probeerden we zo snel mogelijk weer door te verhuren. Hiermee beperkten 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 2021 1,70 procent (tegen

1,63 procent in 2020). Hiermee valt het percentage binnen onze norm. We blijven de ontwikkelingen monitoren.

De niet-beïnvloedbare huurderiving wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld de beleidskeuze om woningen te slopen of verkopen. De niet-beïnvloedbare derving bedroeg 2,33 procent in 2021, tegen 2,76 procent in 2020. De huurderiving daalde door de sloop van een groot aantal woningen in 2021 en door de relatief snelle verkoop van woningen. Van het genoemde percentage voor 2021, is slechts 0,01 procent rechtstreeks het gevolg van de coronacrisis.

Moeilijke verhuurbare woningen/appartementen

In 2021 zagen wij een duidelijke negatieve ontwikkeling van de verhuur van zorgappartementen in een aantal specifieke complexen. De doorstroming van ouderen vanuit de huur- en koopmarkt stagneert, waardoor appartementen langdurig leegstonden. We nemen deze ervaring mee in het thema Wonen & Zorg dat we verder uitwerken in het nieuwe ondernemingsplan.

Vooruitblik 2022

Wonen en Zorg is één van de speerpunten in ons jaarplan en nieuw op te stellen ondernemingsplan. Het doel is om met de doelgroep in gesprek te gaan over een voor hun passende woning of appartement met eventueel zorg en welzijn.

In nauw overleg met de gemeenten stellen we woningen beschikbaar voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Het gaat om leegstaande woningen die normaal niet in de verhuur zouden komen. Bijvoorbeeld sloop- of renovatiewoningen die we geschikt maken voor deze tijdelijke opvang.

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties krijgen mensen voorrang bij het zoeken naar een woning. In 2022 beoordelen we of onze huidige voorrangregelingen nog voldoen aan de huidige eisen.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen

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

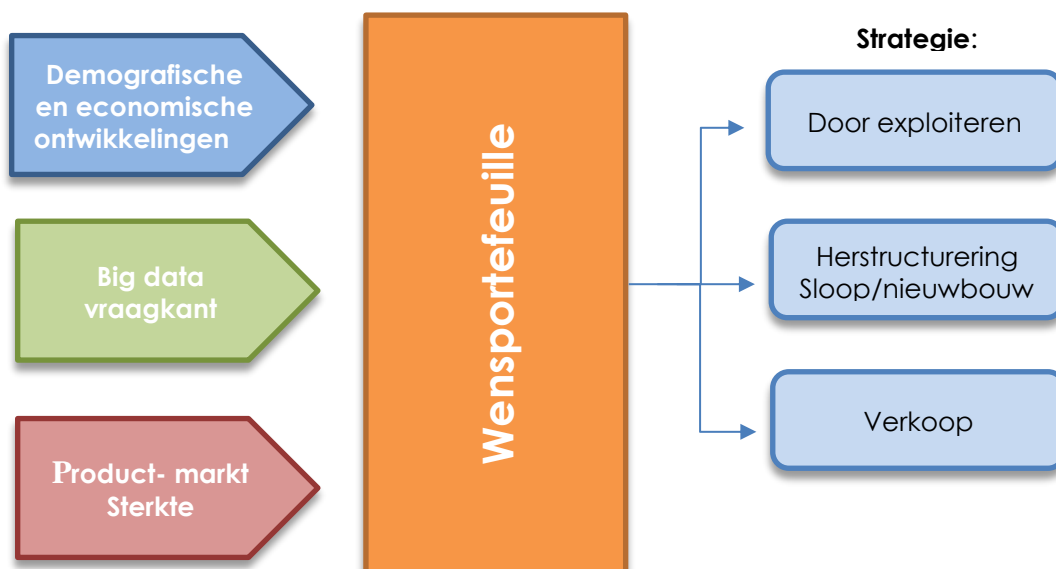
1.3. De kwaliteit van ons bezit

Het bieden van kwalitatief goede en betaalbare 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 technisch onderhoud uit aan onze bestaande woningen om de kwaliteit op orde te houden en verbeteren we de duurzaamheid van de woningen om de energetische opgave waar wij voor staan vorm te geven (zie ook pag. 24). Daarnaast bouwen we ook 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, aansluitend op de wensen van de doelgroep.

Onze vastgoedstrategie

Onze vastgoedstrategie hebben we vastgelegd in de strategische wensportefeuille. Hierin is vastgelegd hoe we willen omgaan met onze woningportefeuille tot 2035. In welke woningen gaan we investeren (onder andere in duurzaamheidsmaatregelen), welke woningen kunnen we zonder ingrepen door-exploiteren, welke woningen willen we verkopen, welke woningen willen we slopen en waar willen we nieuwbouw realiseren.

Bij het opstellen van de vastgoedstrategie hebben we niet alleen gekeken naar de demografische ontwikkelingen in onze regio, maar hebben we ook vanuit andere invalshoeken gekeken naar ons woningbezit en onze omgeving. Daarbij hebben we gebruik gemaakt van zowel interne als externe bronnen. Zoals bijvoorbeeld de wensen van de ouder wordende bewoners, onze duurzaamheidsopgave, de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken en kernen en de ontwikkeling op de koopmarkt waardoor het voor starters steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te bemachtigen. Deze ontwikkelingen hebben we vertaald naar ons woningbezit. Tot op adresniveau is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de toekomstige verwachte vraag.



Elke drie tot vier jaar herijken we onze wensportefeuille en controleren we of onze uitgangspunten nog actueel zijn. Zodat we als organisatie blijvend scherp kunnen (bij)sturen op de nieuwste (technologische) ontwikkelingen.

Strategiewijzigingen

De snelle ontwikkelingen, zowel op de woningmarkt als op technologisch gebied, leidden in 2021 tot nieuwe inzichten die het nodig maakten om de eerdere plannen bij te stellen.

Zo besloten we om in de Oranjebuurt in Axel, de Geslechtendijk in Sint Jansteen en de Rembrandtstraat in Clinge meer woningen (en gedifferentieerd) terug te bouwen dan eerder de bedoeling was. Ook onderzochten we nieuwe combinaties van wonen en zorg.

Verder namen we in 2021 de strategie van een aantal woningen in de gemeente Sluis in heroverweging. Dit heeft ertoe geleid dat we de strategie van een aantal woningen én de verkooplijst aanpasten. Andere woningen, zoals in Cadzand, haalden we van de verkooplijst om beschikbaar te houden voor huurders. In verband met de toenemende vraag naar woningen besloten we verder acht sloopprojecten op te schorten. Het ging om sloop die gepland stond in 2025, maar nog niet gecommuniceerd was met de bewoners.

Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

In de wensportefeuille zijn de sloop- en nieuwbouwprojecten gelabeld. Hierin is per nieuwbouwproject globaal het woningtype bepaald. De projecten uit de wensportefeuille worden vervolgens uitgewerkt in concrete plannen.

Gerealiseerde projecten

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 werden 18 starterswoningen ontwikkeld aan de Argusvlinder in de wijk Othene in Terneuzen. Deze woningen werden in 2021 turn-key aan ons opgeleverd.

Nieuw Namen - Nobelplein

In Nieuw Namen bouwden we 4 multifunctionele woningen terug aan het Nobelplein, na de sloop van 6 woningen.

Clinge - Sterredreef

Op de locatie aan de Sterredreef in Clinge plaatsten we onze eerste tiny house op het terrein van Tragel.



Terneuzen – Argusvlinder



Nieuw Namen – Nobelplein

Projecten in uitvoering

In 2021 zijn we gestart met de realisatie van verschillende projecten die in 2022 worden opgeleverd:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. Lamswaarde | Dreef | 4 woningen |
| 2. Terhole | Hoofstraat | 4 woningen |
| 3. Vogelwaarde | La Salette | 5 tiny houses |

Gemeente Sluis

- | | | |
|--------------------|-----------------|------------|
| 1. Waterlandkerkje | Stuerboutstraat | 4 woningen |
|--------------------|-----------------|------------|

Gemeente Terneuzen

- | | | |
|-----------------|----------------|------------|
| 1. Axel | Marijkestraat | 7 woningen |
| 2. Axel | Pironstraat | 5 woningen |
| 3. Sas van Gent | Julianastraat | 5 woningen |
| 4. Zuiddorpe | Ter Hagestraat | 4 woningen |

Projecten in voorbereiding

Verder startten we in 2021 met de voorbereidingen voor verschillende nieuwbouwprojecten met een mogelijke start in 2022:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|------------------|--------------------|------------|
| 1. Clinge | Rembrandtstraat | 8 woningen |
| 2. Nieuw Namen | Nobelplein | 4 woningen |
| 3. Sint Jansteen | Geslechtendijk | 9 woningen |
| 4. Sint Jansteen | Henry Dunantstraat | 8 woningen |

Gemeente Sluis

- | | | |
|---------------|-------------------------|--|
| 1. Breskens | Evertsenlaan/Vijverlaan | 30 woningen |
| 2. Oostburg | Burghtkwartier | 15 appartementen + 12 studio's
+ dagbesteding |
| 3. IJzendijke | Walplein | 10 woningen |
| 4. Zuidzande | Kamerikstraat | 4 woningen |

Gemeente Terneuzen

- | | | |
|-----------------|-----------------|-------------|
| 1. Philippine | Ankerhof | 16 woningen |
| 2. Sas van Gent | Alexanderstraat | 9 woningen |
| 3. Sas van Gent | Ravelijn | 4 woningen |
| 4. Terneuzen | Kempenaarswerf | jeugdhuis |



Vogelwaarde – Hoeve la Salette



Sas van Gent - Julianastraat

Gerealiseerde slooprojecten

We sloopten in 2021 42 woningen op verschillende locaties in de kernen Biervliet, Koewacht, Sas van Gent, Clinge en Axel.

Gesloopte woningen per gemeente

Hulst	8
Sluis	0
Terneuzen	34

Bijzondere projecten:

In samenwerking met derden ontwikkelen we de volgende projecten:

1. In Sint Jansteen willen we drie bestaande groepswoonwoningen ombouwen tot appartementen, bestemd voor starters.
2. Samen met de gemeente Sluis en zorgpartijen willen we in Oostburg verschillende zorgcomplexen realiseren. Burghtkwartier, Emergis en Poolster.
3. Voor cliënten van Zeeuws Gronden realiseren we een 'jeugdhuis' in de wijk Othene in Terneuzen voor de opvang van kwetsbare jongeren vanaf 12 jaar.

Vooruitblik 2022

Met ons herstructurerings- en nieuwbouwprogramma dragen we de komende jaren flink bij aan het verbeteren van de kwaliteit van ons bezit. Het wordt echter steeds lastiger om sociale huurwoningen met een lage huurprijs te bouwen. Redenen hiervoor zijn onder andere de steeds hogere eisen aan verduurzaming en de stijging van de bouwkosten en grondprijzen. Dit vraagt nauwkeurig onderhandelen met de bouwbedrijven om onze programma's van eisen overeind te houden en toch acceptabele bouwpreisen te bereiken. Veel bouwbedrijven hebben ook een goed gevulde orderportefeuille waardoor spanning op de planning onvermijdelijk is.

In 2022 worden de hierboven genoemde 'projecten in uitvoering' opgeleverd en wordt de realisatie gestart van de hierboven "in voorbereiding" genoemde projecten, met uitzondering van het Oostburg-Burghtkwartier en Philippine-Ankerhof in verband met de bestemmingsplannen. Verder staat de sloop van 58 woningen gepland, verspreid over 4 kernen.

Ook starten we met de voorbereidingen van de nieuwbouw die we in 2024 willen realiseren.



Clinge - Sterredreef



Axel - Pironstraat

Kwaliteit bestaande voorraad

Het onderhoud aan onze bestaande woningen verdelen we in verschillende categorieën. Overzicht van de verschillende onderhoudslasten:

	2021	2020
Klachtenonderhoud	1.672.261	1.448.636
Mutatieonderhoud	452.048	475.584
Contractonderhoud	908.534	900.749
Planmatig onderhoud	3.534.117	3.456.047
Kosten binnenrenovatie	2.246.264	1.225.616
Toegerekende organisatiekosten	2.638.944	2.769.339
Totaal	11.452.168	10.275.971
Onderhoudskosten per verhuureenheid	1.907	1.698

Door onder andere de beperkende coronamaatregelen konden we, net zoals in 2020, niet alle geplande werkzaamheden in 2021 uitvoeren. Het ging daarbij voornamelijk om de binnen werkzaamheden, en planmatig onderhoud (keukenvervanging). Deze werkzaamheden werden tijdelijk uitgesteld en lopen door in 2022. Ook ontstonden in de loop van 2021 vertragingen door ziekteverzuim (veelal corona) bij medewerkers van de uitvoerende partijen of aannemers van bovenstaande werkzaamheden. Daarnaast werden we geconfronteerd met vertragingen die ontstonden door tekorten aan materialen vanwege onderbreking van de productieketen wereldwijd. Maar ondanks alle vertragingen, is het gelukt om in 2021 meer projectmatige binnen-werkzaamheden uit te voeren ten opzichte van het voorgaande jaar.

Veiligheid

Ons onderhoudsprogramma is erop gericht om onze woningen in een goede technische staat te houden. Maar natuurlijk speelt ook (brand)veiligheid een belangrijke rol.

In 2021 startten we het project 'brandveiligheid in woonzorg-complexen'. In zeventien woon(zorg)complexen optimaliseren we de brandveiligheid. In deze complexen wonen de huurders weliswaar zelfstandig, maar niet iedereen die zelfstandig woont is ook zelfredzaam bij een eventuele brand. We optimaliseren de brandveiligheid door onder andere bouwkundig en installatietechnische aanpassingen uit te voeren.

Verder startten we in 2021 met het aanbrengen van rookmelders in onze woningen en het vervangen van de batterijen in de al aanwezige rookmelders. Vanaf 1 juli 2022 geldt namelijk de verplichting om in elke woning rookmelders op te hangen, op elke verdieping. Deze verplichting bestond al langer voor nieuwbouwwoningen, maar de regelgeving geldt van 2022 ook voor de bestaande bouw.

Kwaliteitsbewaking

Om de kwaliteit van ons vastgoed op peil te houden, 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 MJOB meerjaren-onderhoudsbegroting op en de daaraan gerelateerde planning van de werkzaamheden.

In 2021 bepaalden we weer de conditie van één zesde deel van ons bezit volgens de NEN 2767 conditiemeting. Bij het herijken van de wensportefeuille is ook de strategie van diverse woningen aangepast. Dit heeft ook gevolgen gehad voor het onderhouds- en renovatieplan dat daarop is aangepast.

Onderstaand overzicht laat zien dat de kwaliteit van ons bezit elk jaar verbetert, door zowel het onderhoud aan bestaande woningen als de (vervangende) nieuwbouw. Het merendeel van onze woningen heeft een prima staat van onderhoud: 86,8 procent van ons vastgoed scoort volgens deze meting goed.

NEN 2767 Conditie-score	1	2	3	4	5	6	Onbekend	Totaal
% Woon- gelegenheden 2020	41,1%	44,2%	12,5%	0,1%	0,0%	0,0%	2,1%	100,0%
% Woon- gelegenheden 2021	46,7%	40,1%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	100,0%
Aantal woon- gelegenheden 2020	2380	2559	725	4	0	0	121	5789
Aantal woon- gelegenheden 2021	2681	2305	637	0	0	0	121	5744

** 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. Periodiek bekijken we of het programma nog voldoet aan onze wensen en zo nodig passen we het programma aan. Zo hebben we in 2021 de programma's die lopen in ons SVB (strategisch voorraad beheer) zoals keukenvervanging, badkamer en toiletvervanging en schil isolerende maatregelen ingevoerd in onze meerjarenonderhoudsbegroting. Vervolgens deden we hetzelfde met het duurzaamheidsprogramma en hebben we nu volledig inzicht in wat we wanneer op welk moment in welke woning gaan doen.

Overigens ligt de nadruk bij het onderhouds- en renovatieprogramma op het verduurzamen van de woningen. Een voorbeeld is de grootschalige renovatie van 22 appartementen in Axel. Dit complex uit 1964 voldoet niet meer aan de (energiezuinige) eisen van deze tijd. Ook was de ventilatie in de badkamers aan verbetering toe en moesten in een aantal woningen de keukens en badkamers vervangen worden. We besloten deze renovatie aan te grijpen om ook de traditionele verwarming te vervangen door elektrische verwarming. We brengen zonnepanelen aan, vervangen de dakisolatie en vernieuwen het ventilatiesysteem. Door deze aanpassingen krijgen deze appartementen label A+ (voorheen gemiddeld C). Door deze aanpassingen worden de woningen niet alleen energiezuiniger, maar ook comfortabeler voor de bewoners. De werkzaamheden worden medio 2022 afgerond.

Vooruitblik 2022

In 2022 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. Verder actualiseren we onze SVB-pakketten, met name als het gaat om de energetische maatregelen.

In 2022 herzien we de sloopplannen van een aantal complexen. Deze sloopplannen zijn destijds gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkelingen én de hoge kosten om de woningen aan te passen aan de huidige eisen. De veranderingen op de woningmarkt en

de technische ontwikkelingen, maakt het mogelijk om de sloopplannen te herzien. Deze woningen lijken nu relatief eenvoudig en tegen acceptabele kosten aan te passen aan de huidige eisen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Deze strategiewijzingen hebben natuurlijk ook gevolgen voor het onderhouds- en renovatieplan.

Verkoop

Bij het herijken van de wensportefeuille herzagen we ook ons verkoopbeleid. De huurdersorganisatie gaf begin 2021 een positieve zienswijze op het toevoegen van woningen aan de verkooplijst. We breidden de verkooplijst uit om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar betaalbare koopwoningen. We zagen dat het steeds moeilijker werd 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.

Circa 700 woningen uit onze bestaande woningvoorraad zijn gelabeld voor eventueel toekomstige verkoop. De woningen die vrijkomen door huuropzegging en op de verkooplijst staan, worden niet zondermeer te koop aangeboden. Op basis van vastgestelde criteria bepalen we of de woning in de verkoop komt of voorlopig in exploitatie blijft.

In de gemeente Sluis startten we een proef waarbij we woningen te koop aanboden via een 'sollicitatieprocedure'. Bij de selectie van de kandidaten ging het niet om het behalen van de hoogste prijs, maar om de binding met de kern of streek en gaven we speciale aandacht aan starters. De proef is zo goed ontvangen dat we inmiddels nagenoeg alle verkoopwoningen via deze sollicitatieprocedure aanbieden. Het biedt met name starters meer en beter kans om een woning te verkrijgen én draagt bij aan het op peil houden van de leefbaarheid. Voor al onze verkoopwoningen geldt een eigen-bewoningseis en een anti-speculatiebeding.

De woningen die we verkopen worden voor verkoop eerst verduurzaamd, dus geïsoleerd en voorzien van PV-panelen, in het voordeel van de kopers.

Onze doelstelling is om jaarlijks 25 woningen te verkopen en 5 vrije kavels. In 2021 verkochten we in totaal 31 woningen uit het bestaand bezit, waarvan 22 via de 'sollicitatieprocedure'. Deze woningen kwamen beschikbaar voor verkoop na een huuropzegging. Verder verkochten we 1 garage en 10 vrije kavels.

Vooruitblik 2022

In 2022 geven we verder uitvoering aan het nieuwe verkoopproces en houden we het verkoopbeleid actueel. We blijven alert op de ontwikkelingen op de overspannen woningmarkt. Om beter in te kunnen spelen op de krapte op de woningmarkt, beperken we de verkoop van woningen tot 25 woningen per jaar (conform doelstelling).

Op de locatie Peurssensstraat in Aardenburg zijn we voornemens om 4 vrije kavels uit te geven voor kleinschalige particuliere nieuwbouw.

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 CO2-neutrale woningvoorraad 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.

Sinds 2015 voert Woongood ZVL het huidige duurzaamheidsbeleid met daarin onze doelstellingen om ons woningbezit te verduurzamen. Bij de start van het duurzaamheidsbeleid in 2015 had ons woningbezit een gemiddeld energielabel D. In het Convenant energiebesparing huursector 2012 spraken Aedes, de overheid en andere partijen af dat eind 2020 de woningvoorraad van de sector gemiddeld uit zou komen op label B (met een gemiddelde energie index van maximaal 1,4). Dit doel bereikten wij al in 2019.

In 2020 en 2021 zijn we doorgedaan met het verduurzamen van onze woningvoorraad zoals is opgenomen in onze strategische wensportefeuille (zie pag. 17), met eind 2021 een gemiddeld energielabel B als resultaat.

Onderstaande tabel laat de gemiddelde energie index van onze woningen zien per gemeente.

Gemiddelde energie-index per gemeente

	2021	2020
Gemeente Hulst	B	B
Gemeente Sluis	B	C
Gemeente Terneuzen	B	B

Ondanks dat we goed op weg zijn, moet de grootste uitdaging nog komen: volgens het Klimaatakkoord moeten in 2050 alle woningen van het aardgas af zijn. 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.

We verwachten dat de kosten voor de innovatieve installaties de komende jaren verder zullen dalen en vanaf dat moment ook breed ingezet kunnen worden. Tot die tijd richten we ons vooral op inmiddels beproefde no-regret-maatregelen. Ook gaan we verder met het op kleine schaal uitvoeren van pilotprojecten. Door deze aanpak 'kopen we tijd' en verwachten we in de komende jaren optimaal gebruik te kunnen maken van de snelle technische ontwikkelingen.

Transitie visie warmte

In 2021 zijn we op uitnodiging van de drie gemeenten betrokken bij het uitwerken van de Transitie visie Warmte (TVW). Volgens het Nederlandse Klimaatakkoord moesten alle gemeenten uiterlijk in 2021 hun Transitievisie Warmte vaststellen. In deze visie geven de gemeenten aan hoe in de verschillende wijken wordt voorzien in aardgasvrije warmtebronnen om gebouwen te verwarmen en te koken. De TVW moet iedere vijf jaar worden herijkt om de nieuwste inzichten op het gebied van innovatie en wet- en regelgeving mee te kunnen nemen. De visies zijn in de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten eind 2021 vastgesteld. Het vervolg is om

via wijkuitvoeringsplannen invulling te geven aan de transitiepaden die in de TVW zijn aangegeven. Hierin zullen wij betrokken worden en we maken hierover verdere afspraken in de strategische prestatieafspraken.

Realiseren duurzaamheidsambitie

In 2021 gaven we 2.653.000 euro uit aan duurzaamheidsmaatregelen (investeringen en kosten), tegen 1.663.000 euro in 2020. De stijging wordt veroorzaakt doordat we meer zonnepanelen plaatsten.

Nieuwbouw

Onze nieuwbouwwoningen realiseren we minimaal volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos. Daarmee is onze herstructurerings- en nieuwbouwpoging een belangrijke stap in het realiseren van onze duurzaamheidsambitie.

Bestaande voorraad verduurzamen bij onderhoud en renovatie

De duurzaamheidsmaatregelen, zoals het isoleren van dak- of spouwmuren of het plaatsen van dubbel glas, voeren we zoveel mogelijk uit aan de hand van onze onderhoudsplanning of bij mutatie. Door het combineren van de werkzaamheden blijft de overlast voor de huurders beperkt.

De Generaal Meijerflat in Axel is een mooi voorbeeld van een renovatieproject dat we in 2022 starten waarbij we het groot onderhoud hebben aangegrepen om de appartementen meteen energiezuiniger te maken. In dit complex kiezen we ervoor om de traditionele verwarming te vervangen door elektrische verwarming. Door het plaatsen van zonnepanelen, het vervangen van de dakisolatie en het veranderen van het verwarmingssysteem gaan deze appartementen van gemiddeld label C naar label A++. Een aantal appartementen gaat zelfs naar label A+++ (Beng-norm).

Huurders en duurzaamheid

Duurzaam gedrag van de huurders staat centraal bij alle duurzaamheidsmaatregelen die we nemen. Zodat de maatregelen die wij aan de woningen uitvoeren, ook daadwerkelijk zorgen voor een energiebesparing en meer comfort voor de huurders tegen lagere woonlasten. We besteedden in 2021 extra aandacht aan voorlichting over de duurzaamheidsmaatregelen en het gebruik van de nieuwe installaties.

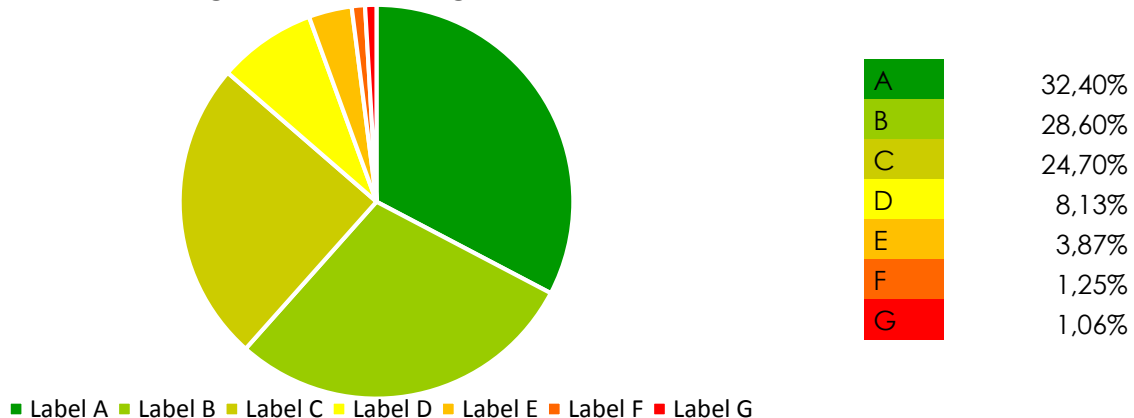
Zonnepanelen

In 2021 zijn we onverminderd doorgegaan met het leggen van zonnepanelen. In totaal voorzagen we 620 woningen van gemiddeld zes zonnepanelen. Verder voorzagen we 61 appartementen in een woongebouw in Aardenburg van 366 panelen (zes panelen per appartement).

Daarmee komt het totaal op 3.100 woningen en is inmiddels de helft van onze woningen voorzien van panelen. In de periode 2015-2021 plaatsten we in totaal 19.809 panelen.

Situatie op 31 december 2021

Energielabels woningvoorraad



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 2021 evalueerden we de pilotprojecten die we eerder startten met het plaatsen van hybride ketels en PVT-panelen. In 30 bestaande woningen plaatsten we in 2020 hybride warmtepompen waarbij de warmtepomp gecombineerd werd met de huidige cv-ketel. Bij het gebruik van het systeem liepen de huurders tegen verschillende problemen aan. We concludeerden dat dit type hybride systeem een goede manier is om bij te dragen aan de CO2-reductie. Uit onze evaluatie blijkt echter dat slechts één woningtype specifiek geschikt is voor dit type verwarming.

In 2021 gaven we opdracht om nog 70 woningen te voorzien van een ander type toestel. Deze pilot loopt tot en met het eerste kwartaal 2022 zodat we de hele winterperiode kunnen meenemen in de evaluatie. Afhankelijk van de evaluatie bepalen we de eventuele verdere uitrol.

In een complex in Oostburg deden we ervaring op met infrarood verwarming die van elektriciteit wordt voorzien door de eigen zonnepanelen. In Vogelwaarde deden we een proef met PVT-panelen. Deze panelen leveren zonne-energie op en verwarmen tegelijkertijd water dat gebruikt wordt voor het verwarmen van de woning.

Naast het theoretisch verbruik, brengen we bij pilotprojecten ook het werkelijk verbruik van de huurders in beeld.

Circulair

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Het tegengaan van verspilling, gebruik van natuurlijke materialen en hergebruik, maken dat we minder gebruik moeten maken van niet hernieuwbare grondstoffen. Circulaire bouw zal zich de komende periode verder moeten ontwikkelen en vraagt ook meer bewustwording. We zijn op kleine schaal gestart met circulair gebruik bij keukenrenovatie. Oude keukens worden afgevoerd naar de fabriek waar ze worden gebruikt bij de fabricage van nieuwe keukens. Verder worden kunststofkozijnen gerecycled tot nieuwe kozijnen en worden cv-ketels uit sloopwoningen hergebruikt. Ook isolatiemateriaal (dakisolatie) wordt gerecycled.

Vooruitblik 2022

In 2022 stellen we een nieuw ondernemingsplan op. Speerpunt daarin is het thema duurzaamheid. Aan de hand van onze financiële polsstok bepalen we welke keuzes we kunnen en willen maken op het gebied van duurzaamheid.

We gaan verder met het plaatsen van zonnepanelen op onze woningen. Ook gaan we in overleg met de verschillende Verenigingen van Eigenaren over het plaatsen van zonnepanelen of verder verduurzamen van deze complexen. Omdat Woongood ZVL slechts één van de eigenaren is, dient hiervoor voldoende draagvlak te zijn.

In 2022 starten we ook weer een aantal pilotprojecten. Zo zijn we voornemens om in vijf woningen in Breskens een hoog-temperatuur warmtepomp te plaatsen. De woningen worden daarmee full electric. Het voordeel van dit systeem is dat de bestaande radiatoren blijven hangen. Ook starten we een bijzonder project in het kader van klimaatadaptie. Hierbij voorzien we een appartementencomplex in Axel van een groendak én zonnepanelen. De zonnepanelen voorzien het gebouw van elektriciteit en tegelijkertijd zorgt het groene dak voor betere afvoer van regenwater, verkoeling rondom het dak én CO2 reductie.

De huurders in de gemeente Terneuzen ontvangen in 2022 een energiebespaarbox. Deze box bieden we in samenwerking met de gemeente Terneuzen en collega-corporatie Clavis aan vanuit de subsidieregeling reductie energiegebruik. Verder sluiten we aan bij de duurzaamheids campagne die de gemeente Terneuzen start om de bewustwording van de huurders te vergroten. Onze Stichting Huurdersbelangen wil deze campagne combineren met een bewonersbijeenkomst.

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. 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. Voor het huisvesten van jongeren tot 23 jaar leveren we indien nodig maatwerk. De huurprijs van een voor jongeren passende woning bevriezen we op de kwaliteitskortingsgrens.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit op 31 december 2021, ingedeeld naar huurklasse.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 442,46	1.125	199	441	485	20%
>€ 442,46 - < € 678,66	4.560	831	1.755	1.974	79%
>€ 678,66 < € 752,33	56	6	19	31	1%
Totaal woningen	5.741	1.036	2.215	2.490	100%

Jaarlijkse huurverhoging

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. In ons huurbeleid gaan we uit van een inflatievolgende huurverhoging. In 2021 voerden we voor het eerst geen jaarlijkse huurverhoging door en werd de huurprijs van al onze woningen eenmalig 'bevroren'. Het ministerie besloot tot deze huurbevrozing om betalingsproblemen door de coronacrisis te voorkomen. Deze huurbevrozing was van toepassing voor al onze huurders.

Daarnaast kreeg een aantal huurders een eenmalige huurverlaging volgens de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Door deze wet kregen huishoudens in een sociale huurwoning een eenmalige huurverlaging als ze relatief te duur woonden. Het ging daarbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. 225 huurders van Woongoed ZVL kwamen in aanmerking voor deze eenmalige huurverlaging. De huurverlaging varieerde van 0,30 euro tot 103 euro per maand, met een gemiddelde huurverlaging van 28 euro.

Woonlastengewenning

Huurders die in verband met de sloop van hun huurwoning moeten verhuizen, gaan vaak naar een andere woning met een hogere huurprijs. Huurders waarvan het inkomen niet hoger is dan de hoogste inkomensgrens bij toewijzing (EU-dossier), 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 2021 ontvingen 26 'nieuwe' huurders woonlastengewenning. Deze huurders tekende in 2021 een nieuwe huurovereenkomst. Op 31 december 2021 ontvingen in totaal 156 huurders woonlastengewenning.

Overige woonlasten

Op de overige woonlasten hebben wij als woningcorporatie maar beperkt invloed. Wij proberen deze lasten positief te beïnvloeden door bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen waardoor de energielasten voor de huurders dalen. 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

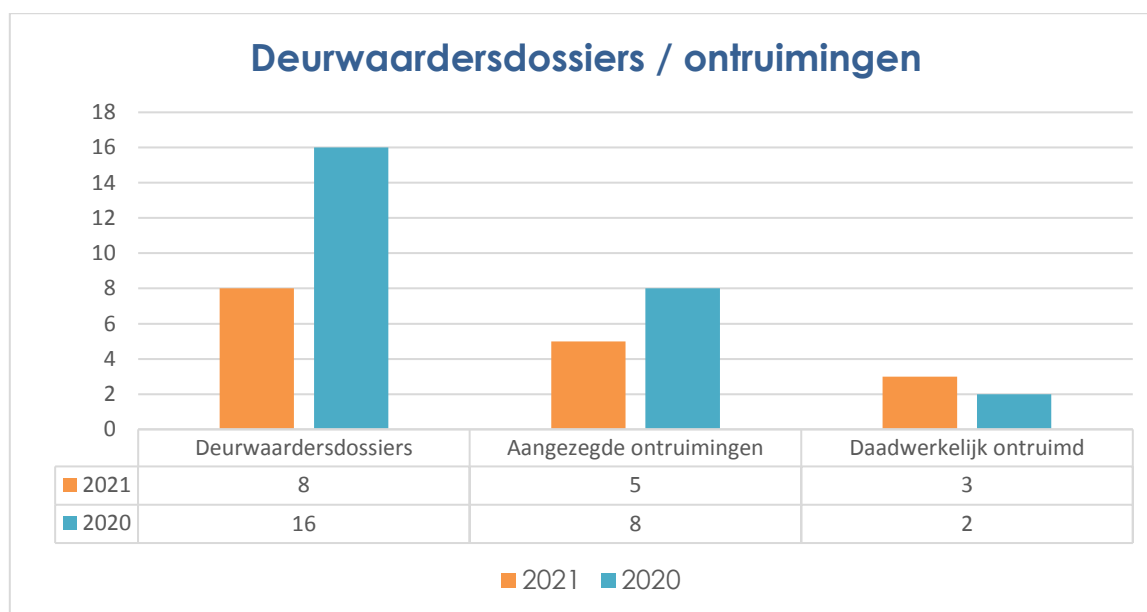
Ons incassobeleid kenmerkt zich door een actieve en persoonlijke benadering. Door problemen al in een vroeg stadium te signaleren, proberen we de huurachterstanden zo laag mogelijk te houden en ontruiming te voorkomen. Onze ervaring is dat huurachterstand vaak een signaal is voor andere, grotere (financiële) 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 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.

Met alle drie de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen hebben wij een convenant schuldhulpverlening afgesloten. In de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (Wgs) is geregeld dat mensen met (dreigende) problematische schulden bij de gemeenten terecht kunnen voor advies, schuldhulpbemiddeling of een saneringskrediet. Per 1 januari 2021 is een wetswijziging ingetreden die meer duidelijkheid geeft over welke gegevens de verschillende partijen over betalingsachterstanden mogen delen. Door betalingsachterstanden in een vroeg stadium te melden, krijgt de gemeente mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij actief schuldhulpverlening bieden. Volgens de Wgs melden wij betalingsachterstanden bij de gemeenten, nadat we eerst geprobeerd hadden een redelijke betalingsregeling te treffen en de huurders hadden gewezen op de mogelijkheid voor schuldhulpverlening.

Ondanks de coronapandemie behaalden we ook in 2021 onze doelstelling om de huurachterstand van zittende huurders te beperken tot 0,5 procent van de jaarhuur. Eind 2021 bedroeg de huurachterstand 0,27 procent van de jaarhuur (in 2020 0,34 procent).

Bij de start van de coronacrisis zagen we kort een stijging van het aantal verzoeken voor uitstel van betaling, maar deze achterstand werd op hele korte termijn ingehaald.

Huisbezoeken waren in 2021 niet altijd mogelijk, maar het is toch gelukt om in contact te blijven met de huurders en bij betalingsproblemen passende regelingen te treffen. Het aantal overgedragen vorderingen (8) aan de deurwaarder is ten opzichte van 2020 (16) gehalveerd. Huisuitzettingen probeerden we zoveel mogelijk te voorkomen. Helaas moesten we in drie gevallen toch overgaan tot ontruiming omdat de huurders zich niet hielden aan de gemaakte afspraken en het structureel weigeren van noodzakelijk hulp. Eén huurder bleek met de noorderzon te zijn vertrokken.



Ondanks onze inspanningen, zien we dat de vorderingen van met name de vertrokken huurders lastiger te innen zijn.

Vooruitblik 2022

In 2022 herijken we het woonlastenbeleid. Bij het opstellen van het nieuw ondernemingsplan gaan we in gesprek met de huurdersorganisatie over het woonlastenbeleid.

Bij huurachterstand zoeken we zo snel mogelijk persoonlijk contact met de huurder. Zo willen we voorkomen dat de huurachterstand van de huurder oploopt. Deze persoonlijke aanpak zetten we in 2022 voort. Verder onderzoeken we welke acties we kunnen ondernemen om betalingsproblemen te voorkomen. Zo willen we in ons klantenportaal een tool opnemen waarmee woningzoekenden hun woonlasten kunnen berekenen. Als huurders vooraf weten of de huurprijs past bij hun financiële situatie, kunnen we betalingsproblemen voorkomen.

In 2022 sluiten we een nieuw schuldhulpverleningsconvenant af met de drie gemeenten als gevolg van de genoemde wetwijziging.

Door verschillende oorzaken zijn de afgelopen periode de energieprijzen fors gestegen. Dit heeft ook invloed op de woonlasten van onze huurders. Helaas kunnen wij niet direct invloed uitoefenen op de energieprijzen, maar we gaan wel verder met het verduurzamen van onze woningen waardoor de energielasten voor de bewoners dalen. Daarnaast neemt de overheid maatregelen om huishoudens met lage of middeninkomens tegemoet te komen voor de stijgende energieprijzen.

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 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 over 2021

Resultaten per labelonderdeel	Landelijk gemiddeld 2021	Woongoed ZVL 2021	Woongoed ZVL 2020
Algemene dienstverlening	7,3	7,7	7,8
Woning zoeken	7,8	7,8	7,8
Betrekken woning	7,8	7,8	7,9
Huur opzeggen	8,0	8,2	8,5
Reparaties	7,9	8,3	8,4
Onderhoud	7,5	7,4	8,0

Uit de meting blijkt dat huurders verschillende onderdelen iets lager waardeerden dan in 2020. 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 ook in 2021 onze werkwijze aanpassen om het persoonlijk contact 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 en de medewerkers dat we deze werkwijze continueren. 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 2021 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 het stimuleert corporaties om van elkaar te leren. Een belangrijk prestatieveld van de Aedes Benchmark is het oordeel van huurders over de dienstverlening. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de data van het KWH. Onze corporatie scoorde op dit onderdeel een A.

Onze score in de Aedesbenchmark op het gebied van klanttevredenheid:

	Landelijk gemiddelde 2021	Woongoed ZVL 2021	Woongoed ZVI 2020
Nieuwe huurders	7,7	7,6	7,8
Huurders met reparatieverzoek	7,6	8,2	8,1
Vertrokken huurders	7,5	7,9	8,1

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: 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 2021 één klacht van een huurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Deze klacht was nog in behandeling bij de werkorganisatie en werd daardoor op grond van het klachtenreglement niet ontvankelijk verklaard. De klacht had betrekking op een gebrek aan de huurwoning en werd door de interne organisatie afgehandeld.

Ook ontving de Regionale Klachtenadviescommissie een klacht over Woongoed ZVL van een niet-huurder. De klachtencommissie stuurde deze klacht voor verdere behandeling door naar de corporatie. De klacht had betrekking op de toewijzingsprocedure en kon door de interne organisatie worden afgehandeld.

Huurders kunnen ook terecht bij de landelijke Huurcommissie. Deze commissie doet uitspraak over onderwerpen als huur, huurverhoging, servicekosten, onderhoud en verbetering. In 2021 diende één huurder een verzoek in bij de Huurcommissie voor huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken aan de woning. Begin 2022 deed de Huurcommissie uitspraak en werd de huurder in het gelijk gesteld.

Digitalisering van onze dienstverlening

Om onze dienstverlening te optimaliseren, blijven we ons richten op het meer en beter digitaliseren van onze diensten. Dat doen we door onze diensten en informatie ook digitaal beschikbaar te stellen, onder andere via onze website, MijnWoongoed en sociale mediakanalen.

Website

Op onze website is veel informatie over onze organisatie terug te vinden. Vanaf hier kunnen huurders en woningzoekenden ook inloggen op MijnWoongoed.

MijnWoongoed

Via ons klantenportaal MijnWoongoed kunnen onze klanten 24/7 hun contactgegevens inzien en aanpassen, huurbetalingen doen en reparatieverzoeken doorgeven. Woningzoekenden kunnen zich via het portaal inschrijven en reageren op het woningaanbod. Het blijven stimuleren van het gebruik van MijnWoongoed bleef ook vorig jaar een belangrijke pijler. Communicatie speelt daarbij een belangrijke rol. In 2021 communiceerden we regelmatig via de website, het WoongoedNieuws en onze sociale mediakanalen over de voordelen en het gebruiksgemak van MijnWoongoed voor de huurders en de woningzoekenden.

Sociale media

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is actief op drie sociale mediakanalen: Facebook, Instagram en LinkedIn. Met deze kanalen houden we huurders, woningzoekenden en overige geïnteresseerden op de hoogte van wat er allemaal speelt en besteden we aandacht aan diverse belangrijke en praktische onderwerpen. Zoals 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. Daarom willen we het gebruik hiervan verhogen. Regelmatig gaven we daarom aandacht aan de voordelen, onder andere via WoongoedNieuws en sociale media.

Vooruitblik 2022

Door de coronamaatregelen afgelopen jaar bleef het fysieke contact nog steeds zeer beperkt. Eerder pasten we ons verhuurproces hierop al aan. Ook in 2022 willen we onze digitale dienstverlening verder ontwikkelen. De trend is immers een digitale toekomst.

De digitale dienstverlening via MijnWoongoed blijven we verbeteren zodat huurders en woningzoekenden steeds meer gebruik gaan maken van dit platform. Tegelijkertijd blijft ons streven om dichtbij onze klanten te staan; contact moet laagdrempelig en toegankelijk zijn voor al onze doelgroepen. Daarnaast blijven we MijnWoongoed en ook digitale post promoten om meer mensen hiermee bekend te maken. Het aantal klanten dat gebruik maakt van het digitale postsysteem, willen we verhogen door bij nieuwe inschrijvingen de postvoorkeur automatisch op digitaal te zetten. Uiteraard kunnen klanten dit wijzigen als ze dit niet willen. Hiervoor moeten ze dan zelf actie ondernemen.

In 2022 blijven we gebruik maken van onze sociale mediakanalen. We hopen uiteraard nog verder te groeien in aantal volgers en meer gevarieerde berichten te kunnen posten. Hiervoor is medewerking van medewerkers nodig. Het uiteindelijke doel is om meer en beter in contact te komen met huurders, woningzoekenden en andere belangstellenden.

Tot slot onderzoeken we in 2022 of we een digitaal klantenpanel in het leven kunnen roepen. Eerder hebben we gemerkt dat het lastig is om hiervoor huurders te enthousiasmeren. Toch kan het een geschikt middel zijn om te peilen hoe huurders tegen zaken aankijken. We willen ook kijken wat de SHB hiervan vindt; wat zou een goede vorm zijn om huurders te betrekken en hoe kunnen we hieraan het beste invulling geven? Is dat door verschillende polls digitaal breed uit te zetten? Of door een vast panel te werven? Naar aanleiding van onze bevindingen stellen we een plan van aanpak op.

4.2. Sociaal Beheer

Als woningcorporatie hebben we een maatschappelijke verantwoordelijkheid als het gaat om het creëren van schone, veilige wijken waarin het aantrekkelijk is om te wonen. 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 dat niet is, hebben wij een adviserende en ondersteunende rol. Daar waar wij geen woningbezit hebben, laten wij de inzet op het gebied van leefbaarheid aan derden over.

In 2021 gaven we in totaal 171.000 euro uit aan het verbeteren van de leefbaarheid, door onder andere een bijdrage uit het leefbaarheidsfonds, leefbaarheid in de wijken en de inzet van buurtbemiddeling (tegen 143.000 euro in 2020).

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 bijvoorbeeld bij de toewijzing van woningen er 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.

In de prestatieafspraken met de gemeente Terneuzen maakten we afspraken over het verder uitwerken van het thema 'Beheer openbare ruimten'. Het doel was om op een praktische en integrale wijze de woonomgeving van huurders en particuliere huiseigenaren te verbeteren. In overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie is een aantal actiepunten benoemd. In dit kader organiseerden we in samenwerking met de gemeente een koffiemiddag voor de bewoners in de wijk Troelstralaan, Gerbrandylaan en Schaepmanlaan in Axel. We organiseerden deze middag om het gesprek aan te gaan met de bewoners om informatie en eventuele verbetervoorstellen op te halen. Ook politie en buitengewoon opsporingsambtenaren (BOA's) waren van de partij. Onder het genot van een kopje koffie werden

diverse ideeën uitgewisseld. Vanuit de bewoners werd de wens geuit naar de gemeente om extra parkeergelegenheid te realiseren. De gemeente neemt dit mee in de plannen voor 2022.

In Groede gaven we een perceel grond in bruikleen aan de gemeente Sluis om daar een speeltuin te realiseren voor de buurt. De speeltuin is gerealiseerd in samenwerking met de dorpsraad. De gemeente Sluis heeft speeltoestellen gekocht en zorgt voor het onderhoud. De speeltuin werd met veel enthousiasme geopend door de basisschoolkinderen.

Verder hielden wij, in samenwerking met de dorpsraad en de gemeente, opnieuw een opschoondag in de kern Sluiskil.

In samenwerking met Stichting Present, werkten we het project 'sociaal tuinieren' verder uit. Voor dit project meldden wij vijf woningen aan. De tuinen van deze bewoners werden door vrijwilligers opgeknapt en na de opknapbeurt regelmatig bijgehouden. Het pluspunt is dat naast het onderhouden van de tuin, ook duurzame contacten ontstaan wat meehelpt bij het voorkomen van sociaal isolement.

Tot slot voerden we een schuttingplan in Nieuw Namen uit. Dit plan was gericht op het herinrichten van de tuinen (waarbij huurders netto meer tuinruimte kregen) en het verbeteren van het aanzicht van de tuinen. Een hovenier verzorgde de inrichting en uitvoering hiervan.

Los van deze grote projecten, zijn we dagelijks bezig met kleinere verbeteringen en aanpassingen om het straatbeeld te optimaliseren.

Naast deze leefbaarheidsprojecten zijn we – in het kader van leefbaarheid en dienstverlening – ook gestart met het aanbieden van woningbezichtigingen aan kandidaat-huurders. De potentiële huurder krijgt de gelegenheid om samen met de wijkbeheerder de woning uitgebreid te bekijken en te beoordelen of deze voldoet aan de verwachtingen. Bevalt de woning? Dan worden verdere afspraken over de verhuur gemaakt. Ongeveer acht weken na sleuteluitreiking komt dezelfde wijkbeheerder langs om te kijken hoe de woning bevalt en of er nog openstaande zaken zijn om af te handelen. Dit zijn de zogenaamde 'thuisgesprekken'. Tijdens deze gesprekken waarbij wij onze dienstverlening toetsen en openstaande klachten inventariseren, halen we ook informatie op over de leefbaarheid in de wijk. We hebben vanuit de praktijk ervaren dat deze laagdrempelige kennismaking voor zowel de (nieuwe) huurder als onze wijkbeheerder prettig werkt.

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. 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. Tijdens de eerste lockdown in 2020 zagen we een toename van het aantal overlastsituaties door burenruzies. We koppelden dit aan de coronamaatregelen waarbij we allemaal meer tijd thuis doorbrachten. In 2021 zagen we, tijdens een zelfde lockdown, geen toename van het aantal overlast situaties ontstaan.

Vooruitblik 2022

We willen nauwer samenwerken met onze partners op het gebied van wonen & zorg en leefbaarheid. Begin 2022 hebben we een intentieovereenkomst afgesloten met Hulst voor Elkaar om de samenwerking meer vorm te geven. Beide organisaties hebben de kennis en kunde in huis om samen de buurt veiliger, gezonder en aangenamer te maken. De samenwerking krijgt vorm door vaker in overleg te gaan en af te stemmen waar de organisaties elkaar kunnen aanvullen en welke initiatieven nodig zijn. Zo zorgen we samen voor een

gezonde, veilige en fijne buurt. We onderzoeken of we dergelijke afspraken ook met andere welzijnsorganisaties kunnen maken.

Met de 'leefbaarometer' kijken we naar de ontwikkeling van de leefbaarheid in wijken en kernen. Aan de hand daarvan bepalen we de leefbaarheidsprojecten. Een voorbeeld van een project dat we via de leefbaarometer in 2022 uitvoeren, is het opknappen van de algemene ruimtes in het wooncomplex Het Kasteeltje in Axel.

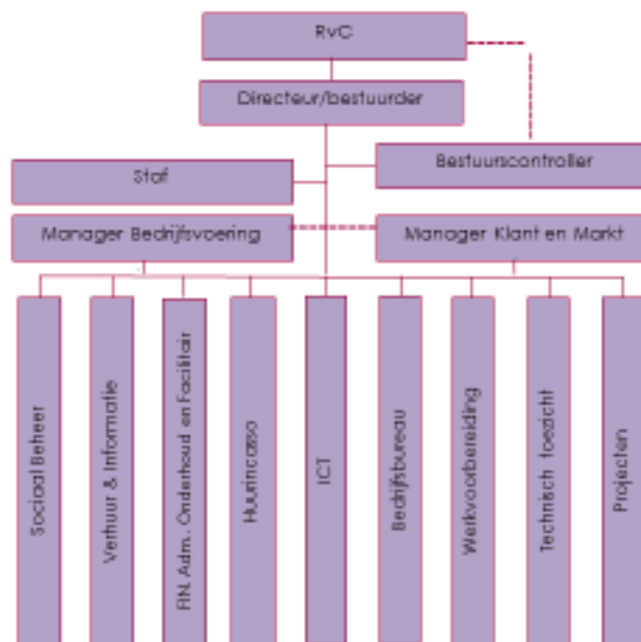
5. ORGANISATIE & SAMENWERKING

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. De organisatie

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. De organisatiestructuur is ingericht volgens het twee-lagen bestuursmodel met een directeur/bestuurder en een raad van commissarissen. De bestuurder is verantwoordelijk voor de organisatiedoelstellingen, de strategie, het beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken.



De werkorganisatie wordt aangestuurd door de directeur/bestuurder en het managementteam. 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. Het team Projecten valt onder de directie en de twee managers. Het team Staf valt onder de aansturing van de directeur/bestuurder.

De bestuurscontrollier 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.

De organisatie in cijfers

Onze organisatie in Cijfers	Situatie op 31 december 2021	Situatie op 31 december 2020
Aantal medewerkers	61	65
Aantal fte's vaste formatie *	56,00	59,40
Gemiddelde leeftijd	49,11	48,69
Gemiddeld dienstverband	15,97	15,57
Aantal mannen	39	42
Aantal vrouwen	22	23
Aantal fulltime medewerkers	44	47
Aantal parttime medewerkers	17	18
Scholingskosten in €	82.782	62.280
Besteed uit individueel loopbaanontwikkelingsbudget in €	548	11.591

*exclusief externe inhuur

Bij de door- of uitstroom van medewerkers kijken we kritisch of en hoe de ontstane ruimte eventueel moet worden ingevuld. De inhuur van externen is de laatste jaren behoorlijk toegenomen. Dit heeft enerzijds te maken met de krapte op de arbeidsmarkt waardoor het lastig is om vacatures in te vullen en anderzijds de bewuste keuze om specifieke kennis (tijdelijk) in te huren. In 2021 huurden we de volgende externe krachten in (met verschillende dienstverbanden):

- communicatieadviseur
- twee projectmanagers
- teamcoach technisch toezicht / werkvoorbereiding
- secretaresse P&O
- adviseur Zorg & Welzijn

Om ervoor te zorgen dat onze organisatie ook in de toekomst optimaal kan (blijven) functioneren, maken we gebruik van een vlootschouw. Hiermee maken we onder andere inzichtelijk welke vacatures we op termijn verwachten door (vroeg)pensioen.

Beschutte werkplek

Sinds 2017 bieden we ook een beschutte werkplek aan van 0,4 fte. Deze medewerker is destijds bij ons gestart als stagiaire uit het voortgezet speciaal onderwijs. De samenwerking verliep zo goed dat we besloten om deze medewerker een beschutte werkplek aan te bieden binnen onze uitvoerende dienst. Beschut werk vloeit voort uit de Participatiewet en is bedoeld voor mensen die extra begeleiding nodig hebben.

Stage

Wij bieden stageplaatsen aan zodat studenten de mogelijkheid krijgen om (werk)ervaring op te doen. Vanaf de eerste lockdown in maart 2020 konden we minder stageplaatsen aanbieden dan voorheen. Door het thuiswerken en de beperkte aanwezigheid op kantoor,

werd het begeleiden van stagiaires bemoeilijkt. In 2021 is het gelukt om toch vijf stageplaatsen aan te bieden, waaronder drie 'medewerkers in opleiding' en twee HBO-studenten (ICT en Bouwkunde). De HBO-student Bouwkunde die in 2021 bij ons afstudeerde, kreeg begin 2022 een traineeship aangeboden voor twee jaar.

Verder boden we een werkplaats aan in het kader van een re-integratietraject.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van verzuim. Het totale ziekteverzuim in 2021 is gedaald van 7,08 naar 5,05 procent. Deze daling werd met name veroorzaakt door het herstel van een aantal langdurig arbeidsongeschikte medewerkers. Ondanks de corona-pandemie daalde in 2021 ook het aantal kortdurende ziekmeldingen. Met de arbodienst maakten we afspraken om als werkgever meer de regie bij de verzuimbegeleiding ter hand te nemen.

Ziekteverzuim		
	Percentage 2021	Percentage 2020
Totaal verzuim	5,05	7,08
Kort verzuim	2,15	2,62

Aedes Benchmark

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	2021	2020
Huurdersoordeel	A	A
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	B	A
Onderhoud & Verbetering	A	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	*

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

Op het onderdeel duurzaamheid scoorden we lager dan het voorgaande jaar. We hebben de cijfers nader geanalyseerd en gaan hier in 2022 mee aan de slag om de score te verbeteren. Ondanks dat we op het onderdeel Huurdersoordeel A scoren, zagen we wel mogelijkheden om verbeteringen door te voeren op het gebied van nieuwe verhueringen.

Corona

Net als vorig jaar, moesten we de uitvoering van bepaalde werkzaamheden aanpassen als gevolg van de corona-maatregelen. De primaire werkprocessen konden ondanks de beperkende maatregelen doorlopen. De vertraging of achterstanden die door de lockdown ontstonden, werden in de tweede helft van het jaar gedeeltelijk ingelopen.

Het thuiswerken bleek technisch goed mogelijk, maar na de periode van verplicht thuiswerken, gaven de meeste medewerkers de voorkeur aan hybride werken, deels op kantoor, deels thuis. In elke vergadering werd specifiek stil gestaan bij de coronamaatregelen en de gevolgen voor (het welzijn van) de medewerkers. Met de ondernemingsraad spraken we af om de cao Woondiensten af te wachten voordat we beleid ontwikkelen rondom thuiswerken.

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. Door de coronamaatregelen liep dit traject enige vertraging op. In 2021 zijn we hiermee verder aan de slag gegaan. Dit heeft geleid tot het verbeteren en aanvulling van data van onze verhuureenheden en grondposities. Ook is voor het team Sociaal Beheer de rapportage sociale meldingen aangepast. Daarmee is een betere controle van en inzicht in de actuele situatie van de melding mogelijk gemaakt. In 2021 zijn we verder gegaan met het actualiseren van de procedures.

Scholing

Alle ontwikkelingen en innovaties vragen om een deskundige, flexibele en slagvaardige organisatie. Bijvoorbeeld als het gaat om de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, veiligheid, verder gaande digitalisering en ISO-normeringen. We ondersteunden en stimuleerden onze medewerkers om de benodigde kennis en vaardigheden te verwerven. Door de coronamaatregelen werd een aantal trainingen/opleidingen uitgesteld en werd niet het hele opleidingsbudget benut. Enkele medewerkers kozen ervoor om de opleidingen te beëindigen.

Assetmanagement

In 2021 stelden we een werkgroep Assetmanagement in. Deze interne werkgroep is belast met het opstellen van de vastgoedstrategie en ziet toe op de uitvoering ervan. Deze opgave vraagt om nauwe samenwerking over de teams heen. Door het instellen van de werkgroep met daarin de beide managers en alle teamcoaches, lijkt dat geborgd. Begin 2022 evalueren we de werkwijze van de werkgroep en de rolverdeling.

Efficiency

Vorig jaar deden we onderzoek naar het optimaliseren van de werkzaamheden binnen de teams Technisch Toezicht en Werkvoorbereiding. Dit in verband met interne wijzigingen en om tegelijkertijd een efficiencyslag te kunnen maken. Dit heeft ertoe geleid dat we vanaf 1 januari 2021 dezelfde rayonindeling aanhouden voor de planmatig- en de niet-planmatig opzichters. Tegelijkertijd startten we een proef met één allround opzichter in de kern Axel. Na een half jaar hebben we dit geëvalueerd en in december 2021 nogmaals. Deze werkwijze blijkt een succes, mede omdat het team Sociaal beheer hier ook vaste medewerkers aan de rayons heeft gekoppeld. Zodoende ontstaan vaste aanspreekpunten voor de organisatie en de bewoners.

Vooruitblik 2022

In 2022 stellen we een nieuw ondernemingsplan op waarin we onze doelstellingen voor de komende jaren bepalen. Daarbij kijken we ook naar de interne organisatie en welke ontwikkelingen eventueel nodig zijn om onze doelstellingen te kunnen behalen.

De opvolging van de vlootschouw, digitalisering, duurzame inzetbaarheid en het professionaliseren van de medewerkers blijven aandachtspunten. Ook gaan we verder met het verbeteren van de datakwaliteit en het analyseren van de reeds beschikbare data.

5.2. Transparante governance

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hecht veel waarde aan goed governance, waarin begrippen als transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en maatschappelijk ondernemerschap centraal staan. Ons kader voor goed bestuur en toezicht is de Aedes Governancecode voor woningcorporaties.

Governancecode woningcorporaties

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties. Hierin zijn normen en waarden vastgelegd waaraan woningcorporaties zich houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe en leg uit'. In 2021 voldeed Woongoed Zeeuws-Vlaanderen net als voorgaande jaren weer geheel aan de Governancecode woningcorporaties.

Bestuursstructuur

Het bestuur van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt gevormd door de directeur/bestuurder de heer mr R.J.A. van Dijk. Hij vervult deze functie sinds 15 december 2013. De bevoegdheden van de bestuurder staan beschreven in het bestuursreglement.

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 vastgelegd hoe om te gaan met (potentieel) tegenstrijdig belang. In 2021 deden zich geen situaties voor waarbij sprake was van (potentiële) 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	2021	2020	2019
R. van Dijk	117,75	40	27	50,75

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. 54. Daarnaast heeft de bestuurscontroller een belangrijke rol bij het coördineren en toetsen van de naleving van de interne procedures, risicomanagementbeleid en Governancecode. In de notitie 'Woongoed in control' is opgenomen welke instrumenten de corporatie gebruikt om 'in control' te zijn.

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).

Autoriteit woningcorporaties

De Aw voerde op 15 november een governance inspectie uit bij onze woningcorporatie. Aanleiding voor deze inspectie is de reguliere beoordeling van de governance die de Aw één keer in de drie of vier jaar uitvoert. De inspectie voerde hiervoor gesprekken met de directeur-bestuurder, het managementteam, de volledige raad van commissarissen en de bestuurs-controller. De Aw concludeerde dat onze corporatie voldoet aan de criteria voor good governance.

Verder voerde de Aw in 2021 een basisbeoordeling uit. Deze gaf geen aanleiding om voor onze organisatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting van onze organisatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Daarnaast toetste de Aw op rechtmatigheid. Deze toets richtte zich op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet normering topinkomens (WNT) en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Op dit laatste onderdeel voldeed Woongoed ZVL niet aan de eisen. Het betrof de door de corporatie zelf gemelde casus waarbij door een voormalige medewerker niet was voldaan aan de bepalingen en regels voor vervreemding van woongelegenheden. De administratieve organisatie en interne controle is aangepast om dit in de toekomst te voorkomen.

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 2021 dat onze organisatie een onveranderd laag tot gemiddeld risicoprofiel heeft. Bij de beoordeling in 2022 komt de nadruk te liggen op de portefeuillestrategie en inzicht in de kwaliteit van het vastgoed, investeringsbesluiten, het geactualiseerde verkoopbeleid en het huurbeleid.

Visitatie

In aanvulling op bovengenoemd extern overzicht, laat Woongoed ZVL zich eens in de vier jaar visiteren door een visitatiecommissie. Met deze visitatie leggen we verantwoording af over de keuzes die we maken en onze maatschappelijke prestaties. 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.

Om de integriteit in de organisatie te waarborgen, hebben we een integriteitsbeleid en een klokkenluidersregeling. In 2021 stelden we een nieuw integriteitsbeleid vast. Daarin zijn de belangrijkste uitgangspunten weergegeven, passend bij de normen en waarden van onze organisatie. We gingen met de medewerkers in gesprek over dit onderwerp tijdens een personeelsbijeenkomst waarbij verschillende stellingen werden voorgelegd. De bestuurder kijkt hoe we het thema integriteit blijvend onder de aandacht kunnen houden.

Medewerkers die te maken hebben met ongewenste situaties, kunnen contact opnemen met een in- of extern vertrouwenspersoon.

Uit het intern onderzoek dat we in 2020 startten, bleek dat een aantal verkooptransacties had plaatsgevonden die niet in overeenstemming waren met ons verkoopbeleid. Hierover hebben we destijds contact gehad met de Autoriteit woningcorporaties en de accountant. We hebben personele consequenties verbonden aan het gebeurde en passende maatregelen genomen door ons verkoopbeleid aan te scherpen en het verkoopproces. De corporatie had geen verdere onderzoeks- of rapportageverplichting. Door het OM is geen strafrechtelijk onderzoek ingesteld.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt alle medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en bewaakt tegelijkertijd het organisatiebelang. Naast het overleg met de bestuurder, heeft de OR ook periodiek overleg met de raad van commissarissen en de arbodienst.

De OR bestond in 2021 uit vijf leden. Zij zijn benoemd voor een periode van vier jaar. In 2022 loopt hun zittingstermijn af. De OR startte eind 2021 de voorbereidingen voor de verkiezing.

In 2021 voerde de OR vijfmaal overleg met de bestuurder. Daarnaast vond éénmaal overleg plaats met (vertegenwoordigers van) de raad van commissarissen. In verband met de coronamaatregelen, werden de overleggen deels digitaal gehouden.

Over specifieke onderdelen van het personeelsbeleid heeft de OR instemmings- of adviesrecht. Tijdens de vergaderingen werden onder andere de volgende onderwerpen besproken, of ter advisering of instemming voorgelegd:

- | | |
|--|---------------------|
| - Klachtenregeling ongewenst omgangsvormen | instemming verleend |
| - Geactualiseerde integriteitscode | instemming verleend |
| - Intern vertrouwenspersoon | geëvalueerd |
| - Jaarverslag 2020 + sociaal jaarverslag | ter informatie |
| - Meerjarenbegroting 2022-2026 | ter informatie |
| - Datakwaliteit / procedures | ter informatie |
| - Verplichte vrije dagen 2022 | advies |
| - Gevolgen corona | besproken |
| - Thuiswerk- en reiskostenvergoeding | besproken |

In elke vergadering kwamen ook de onderwerpen 'cultuur' en 'arbo' aan de orde. Ook informeerde de bestuurder de OR over actuele in- en externe ontwikkelingen.

Vooruitblik 2022

Het waarborgen van integriteit vraagt tijd en aandacht. In overleg met de ondernemingsraad maken we afspraken over de wijze waarop we dit onderwerp onder de aandacht kunnen houden. 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 2021 spraken we periodiek over een aantal top-risico's. Deze top-risico's bepaalden wij aan de hand van het jaarplan 2021, 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 managementrapportage, 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 (niet) financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie te scheiden en dit vast te leggen in procedurebeschrijvingen. De top-risico's koppelen we ook aan deze procedurebeschrijvingen. Ook hebben we een bestuurscontroller met een zelfstandige verantwoordelijkheid en verbinding met de raad van commissarissen. De bestuurscontroller coördineert het risicomanagementproces.

Hieronder beschrijven we de top-risico's waarover we in 2021 spraken en intern rapporteerden. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 82 van de jaarrekening.

Risico	Beheersmaatregelen
1 Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep	
1.1 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 investeringsstatuut draagt bij aan het maken van goede vergelijkingen.
1.2 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.
1.3 Nieuwe wet- en regelgeving die voor vertraging van de projecten zorgt	Woongoed ZVL laat zich regelmatig informeren over ontwikkelingen op dit gebied, zodat tijdig keuzes gemaakt kunnen worden en de voorbereidingen in de planningen kunnen meelopen.

1.4	Implementatie assetmanagementgroep verloopt niet succesvol	We bespreken minimaal éénmaal per maand de resultaten van de werkgroep. Daarnaast bekijken we hoe we de werkgroep kunnen verankeren in onze organisatie.
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	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.
2.4	Verskil 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.
2.5	Warmtevisie gemeente(n) niet toepasbaar.	We zijn, op ons verzoek, betrokken geweest bij het opstellen van de warmtevisie.
3. Grip op woonlasten		
3.1	Onvoldoende aandacht voor woonlasten	Door het benoemen van dit risico blijven we alert op ontwikkelingen op het gebied van woonlasten.
3.2	Wettelijke eenmalige huurverlaging	We hebben actief de ontwikkelingen gemonitord en traden tijdig in overleg met de SHB.
4. Dienstverlening en sociaal beheer		
4.1	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.
4.2	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 woorden 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 2021 en krijgt dus op verschillende momenten de benodigde aandacht.

Fraude risico

De organisatie inventariseert periodiek de risico's. 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 vast te leggen, worden kansen op fouten beperkt en risico's beter beheerst. Om het risico op fraude te voorkomen, hanteert de corporatie onder andere de integriteitscode. Ook wordt het vier-ogen principe goed bewaakt en hebben we in 2021 het inkoop- en aanbestedingsbeleid geactualiseerd. Dit wordt in 2022 getoetst. Verder hebben we bij het uitzetten van het medewerkers tevredenheidsonderzoek (uitkomst begin 2022) ook de soft controls meegenomen. Daaruit blijkt dat er voldoende bewustzijn is onder de medewerkers.

Al onze medewerkers die in nauw contact staan met onze bewoners zijn alert op signalen van woonfraude.

Planning- en control

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. Hieronder een overzicht van de rapportages uit de planning- en controlcyclus met bijbehorende frequentie.

Planning	Frequentie
Begroting (incl. 5 jarenperspectief)	Jaarlijks
Jaarplan	Jaarlijks
Ondernemingsplan	Vierjaarlijks
Wensportefeuille	Vierjaarlijks
Control	
Rapportage en verantwoording:	
Managementrapportage, incl. risicomanagementparagraaf (intern)	Ieder tertiaal
Jaarverslag en jaarrekening	Jaarlijks
Sociaal jaarverslag (intern)	Jaarlijks
Voortgangsrapportage ondernemingsplan (intern)	Jaarlijks
Intern controle:	
Periodieke controles door bestuurscontroller	Doorlopend

Sinds 2021 wordt intern niet meer per kwartaal (drie maandelijks) maar per tertiaal (vier maandelijks) gerapporteerd. Daardoor kunnen we de rapportages beter bespreken en creëren we ruimte om controles in te bouwen in deze rapportages, maar ook in de jaarrekening en begroting.

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

corporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de visitatiecommissie. Deze hanteren ieder hun eigen cyclus en rapportagemomenten. Zie pag. 42.

Vooruitblik 2022

In 2022 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 ZVL 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
Interest coverage ratio	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	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit	68%	74%	71%	70%	67%	66%	66%
ICR	5,3	4,3	3,6	4,1	3,8	3,7	3,8
Loan to Value	27%	23%	25%	25%	29%	30%	30%
Discontinuïteitsratio	25%	20%	25%	25%	27%	27%	26%

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 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021 (X € 1.000,-)	2020 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 604.075	€ 535.125
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 80.234-	€ 101.410-
Betaalbaarheid (huren)	€ 76.253-	€ 48.916-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 17.594-	€ 27.735-
Beheer (beheerkosten)	€ 27.387-	€ 20.246-
Subtotaal	€ 201.468-	€ 198.307-
Beleidswaarde*	€ 402.607	€ 336.818

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 4,3 mln. (2020: € 4,3 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 329,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 269,2 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 € 201,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2020: € 198,3 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

5.5. Samenwerking

Voor het uitvoeren van onze volkshuisvestelijke opgave is samenwerking met onze belanghouders van groot belang. De gemeenten en de huurders hebben daarin, gezien de bepalingen in de Woningwet, een bijzondere positie. 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. Een actueel overzicht van onze stakeholders vindt u op pag. 53.

Samenwerking met gemeenten

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. Deze woonvisie werd begin 2022 vastgesteld; het uitvoeringsprogramma kon pas na de gemeenteraadsverkiezingen worden vastgesteld.

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 voor 1 juli 2021 ons bod uit aan de gemeente(n) met daarin onze bijdrage op het gebied van volkshuisvesting voor het jaar 2022. Vervolgens vond in het najaar overleg plaats over de jaarlijkse uitvoeringsgerichte prestatieafspraken. Dat traject liep iets anders omdat de gemeentelijke woonvisies op dat moment nog niet beschikbaar waren. De partijen spraken af om voor 2022 uit te gaan van de 'oude' woonvisie en 2022 te beschouwen als een overgangsjaar. We hopen het bod voor 2023 te kunnen baseren op de nieuw te maken strategische prestatieafspraken waarin ook de (regionale) woonvisie en de (regionale) woonzorgvisie worden meegenomen. In de voorbereidingen voor de (regionale) woonvisie en woonzorgvisie is Woongood ZVL regelmatig geconsulteerd.

Verder startte een werkgroep vanuit de gemeente Terneuzen, beide woningcorporaties en huurdersorganisaties in 2021 met de voorbereidingen voor de strategische prestatieafspraken, onder leiding van een extern adviesbureau. De werkgroep organiseert in 2022 een aantal bijeenkomsten met een brede groep betrokkenen over verschillende thema's, zoals beschikbaarheid & betaalbaarheid, woningkwaliteit & duurzaamheid, maatschappelijke opgave & wonen en zorg en het thema leefbaarheid.

Daarnaast vond in 2021 elke kwartaal overleg plaats met de gemeente(n) op bestuurlijk niveau over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. In de gemeenten Hulst en Terneuzen vond dit overleg in gezamenlijkheid met de collega corporaties plaats. Gesprekspunten waren de voortgang van de sloop- en nieuwbouwprojecten, de gemeentelijke woonvisie, de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen en duurzaamheid (warmtevisie). Regelmatig vond ook op ambtelijk niveau overleg plaats over de uitvoering van onze vastgoedstrategie, het uit te brengen bod op de woonvisie, de voorbereiding voor de prestatieafspraken en schuldhulpverlening.

Wonen & Zorg

Alle drie de gemeenten in ons werkgebied stelden een woonzorgvisie op. Met de gemeenten Hulst en Sluis zijn we in 2021 gestart met de vertaling naar een uitvoeringsprogramma.

Met gemeenten en zorgorganisaties sloten we een convenant 'Weer Thuis'. Daarin maakten we afspraken over de huisvesting van mensen die uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen doorstromen naar zelfstandig wonen (met voldoende begeleiding). In dat verband liepen in 2021 de volgende initiatieven:

- Op verzoek van de gemeente Terneuzen participeren we in de voorbereiding van een project Skaeve Huse voor de huisvesting van een bijzondere doelgroep. Dit traject loopt moeizaam bij het vinden van een geschikte locatie. Ook met de gemeente Sluis gingen we in overleg om daar een zelfde project op te zetten.
- In samenwerking met het Leger des Heils en de gemeente Hulst bereidden we de plaatsing voor van vijf tiny houses in Vogelwaard. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen die nu nog in de groepswoning van het Leger des Heils wonen en zich voorbereiden om weer zelfstandig te gaan wonen. Deze woningen werden in februari 2022 geplaatst.
- Op het terrein van Tragel in Clinge plaatsen we in 2021 een tiny house. Deze proef voor beschermd en zelfstandig wonen was een gezamenlijk initiatief van de gemeente Hulst en Woongoed ZVL; Tragel faciliteerde de locatie.

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 Woongoed 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 2021 plaatsvonden, werden onderwerpen besproken als de ontwikkelingen op de woningmarkt, het verbeteren van de huurderstevredenheid, het thema duurzaamheid, het jaarverslag en de begroting. Twee vertegenwoordigers van de SHB waren actief betrokken bij de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris per 1 januari 2022.

We organiseerden in 2021 een extra bijeenkomst met de SHB over ons voorstel om een aantal woningen aan de verkooplijst toe te voegen, en het actualiseren van het sociaal plan bij herstructurering. Op beide voorstellen adviseerde de SHB positief.

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 2021 was in ons werkgebied één bewonerscommissie actief: bewonerscommissie De Burght in Oostburg. Deze commissie is in 2022 opgeheven in verband met een tekort aan bestuursleden.

Stads- en dorpsraden

Jaarlijks voeren wij overleg met circa veertien stads- en dorpsraden over de leefbaarheid en actuele ontwikkelingen in de kern(en). Ondanks de coronamaatregelen kon het merendeel van de gesprekken in 2021 doorgaan. We zijn tevreden met de informatie die we ophaalden en die we mee kunnen nemen bij het uitwerken van onze plannen. Met de dorpsraad Philippine vond het afgelopen jaar vaker overleg plaats over het plan dat we willen realiseren aan het Ankerhof in Philippine.

Samenwerking met zorgorganisaties

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

Het regulier bestuurlijk overleg met de verschillende zorgpartijen over ontwikkellocaties vond minder frequent plaats dan gebruikelijk in verband met de corona-pandemie. De bestuurder wisselde wel op individueel niveau met verschillende zorgorganisaties van gedachten over hun ideeën over de combinatie wonen & zorg.

De bestuurder heeft zitting in de klankbordgroep Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente Sluis en ZorgSaam zijn trekker van dit veelomvattend plan voor de kern Oostburg. De ontwikkeling van het masterplan heeft ook gevolgen voor de eerdere plannen van de corporatie in deze kern. De verwachting is dat het plan eind 2022 verder uitgewerkt is.

Met Zeeuwse Gronden werkten we samen aan het realiseren van een zogenaamd jeugdhuis in de kern Terneuzen. In februari 2022 werd de eerste paal geslagen voor deze nieuwbouw waar 14 kinderen in de leeftijd van 12-18 jaar kunnen worden opgevangen.

Met ZorgSaam sloten we een intentieovereenkomst om onderzoek te doen naar de haalbaarheid en samenwerking rondom het complex Lange Akkers in Koewacht. Dat onderzoek wordt begin 2022 afgerond.

Met de Okkernoot in Schoondijke voerden we overleg over hun huisvestingsbehoefte; met de steeds ouder wordende cliënten verandert ook de woonwens. We worden, als eigenaar van het vastgoed, betrokken bij het gezamenlijk ontwikkelen van een vastgoedvisie.

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

Tot slot vond regelmatig overleg plaats met Buurtzorg Nederland over het plan om in Philippine een woonzorglocatie te realiseren, gebaseerd op het concept 'Buurtwonen' (ondersteund wonen). In 2022 ondertekenen we hiervoor een intentieovereenkomst.

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 2021 slechts éénmaal overleg plaats. Onderwerp van gesprek was het thema 'Wonen en Zorg'. In 2021 heeft de Maatschappelijke Adviesraad het reglement geactualiseerd. Ook is de samenstelling van de Maatschappelijke Adviesraad gewijzigd. Twee leden van het eerste uur namen afscheid, vier nieuwe leden traden toe tot de Maatschappelijke adviesraad.

Woonadviescommissie

Met de Woonadviescommissie voerden we ieder kwartaal overleg. Deze commissie adviseert ons bij nieuwbouwprojecten over het ontwerp van de woningen en de woonomgeving. Ook deed de Woonadviescommissie samen met de dorpsraad Philippine onderzoek naar de gewenste invulling van de locatie aan het Ankerhof in Philippine.

Vooruitblik 2022

We blijven ons richten op goede samenwerking met onze partners. Met de drie gemeenten maken we in 2022 strategische prestatieafspraken voor de langere termijn. Deze afspraken worden gebaseerd op de gezamenlijke woonvisie van de gemeenten.

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 2021

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 2021 invulling gaven aan onze taken en bevoegdheden.

We kijken terug op weer een bewogen jaar waarin de coronapandemie het leven grotendeels beheerste. Ondanks deze uitzonderlijke omstandigheden is het de corporatie gelukt om de dienstverlening op peil te houden. Daar zijn we blij mee.

De vergaderingen en bijeenkomsten van de raad hielden we veelal digitaal of hybride. Ondanks dat we onze weg vonden in het 'digitaal vergaderen' misten we in deze periode wel het informeel contact, onderling en met de bestuurder. Ook bleef voor bepaalde overleggen de voorkeur om fysiek bij elkaar te komen. De jaarlijkse zelfevaluatie die eind 2020 gepland stond, stelden we om die reden uit. In maart 2021 was het weer mogelijk om bijeen te komen en spraken we – onder externe begeleiding - met elkaar over de raad als collectief en het individueel functioneren. We stonden uitgebreid stil bij het samenspel tussen bestuur en toezicht.

In 2021 stonden natuurlijk verschillende thema's op de agenda en namen we zoals ieder jaar de nodige besluiten. We keurden één investeringsbesluit goed met een waarde hoger dan 3 mio euro en formaliseerden het besluit over de deelname aan de leningruil met Vestia. Een compleet overzicht van de belangrijkste besluiten is te vinden op pag. 64.

Medio 2021 startten we, samen met de Stichting Huurdersbelangen, de procedure voor het aantrekken van een nieuwe commissaris. Het nieuwe RvC-lid, Mascha Völker, is op 1 januari 2022 toegetreden tot de raad en volgt daarmee Nathalie Elfrink-Bliek op. We willen Nathalie van harte bedanken voor haar waardevolle inbreng de afgelopen jaren.

Een andere procedure die we in 2021 opstartten, was de herbenoemingsprocedure voor mijzelf, Joris Bracke. Na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties werd ik voor een periode van vier jaar herbenoemd tot 31 december 2025.

Tot slot spraken we eind 2021 met de Aw in het kader van de governance inspectie. De Aw concludeerde dat de governance van onze corporatie voldoet aan de criteria voor good governance.

Als voorzitter van de raad van commissarissen hoop ik u, mede namens de overige leden van de raad, met dit jaarverslag een 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.

Joris Bracke,
Voorzitter raad van commissarissen

In de volgende paragrafen is opgenomen binnen welke kaders de raad zijn toezicht uitoefende en hoe uitvoering werd gegeven aan de verschillende rollen van de raad: toezichthouden, werkgever, advies- en klankbordrol. Daarna volgt een beschrijving van de samenstelling en het functioneren van de raad.

2. Bestuur & toezicht

2.1. Governance structuur

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. De governance structuur is ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel, met een raad van commissarissen en een bestuur.

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 governance structuur van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is opgebouwd uit de statuten, het reglement van de raad van commissarissen, het bestuursreglement en de visie op besturen en toezicht. Voor de inhoud van deze reglementen verwijzen we naar de website www.woongoedzvl.nl.

2.2. Visie op toezicht en toetsing

De raad van commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt 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 beoordeling 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 toezicht opgesteld, zoals voorgeschreven in de Governancecode. Eind 2021 analyseerde de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) verschillende toezichtvisies, waaronder ook de visie op besturen en toezicht van onze organisatie. De uitkomst van deze analyse is aanleiding om in 2022 de visie opnieuw tegen het licht te houden.

Toezichtkader

De geldende wet- en regelgeving en verschillende interne notities vormen het toezichtkader. De belangrijkste wetten en regelingen in 2021 waren:

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

Intern toezichtkader:

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement raad van commissarissen (incl. bijlagen)
- Visie op besturen en toezicht

Op de naleving van het extern toezichtkader wordt ook extern toegezien door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Toetsingskader

Als toetsingskader hanteert de raad die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van de corporatie kunnen worden getoetst.

- Reglement financieel beleid en beheer
- Ondernemingsplan
- Wensportefeuille
- (Meerjaren) begroting
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Procuratieregeling

2.3. Governance & governancecode

De raad van commissarissen en de bestuurder onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020. Hierin zijn de normen voor de sector vastgelegd en geldt voor leden van Aedes en de VTW en is niet vrijblijvend.

De Governancecode Woningcorporaties is uitgewerkt in vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Woongoed ZVL voldeed in 2021 aan alle bepalingen uit de code en hoeft bij geen enkele bepaling het beginsel 'leg uit' toegepast te worden.

De governance principes die Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert, zijn vastgelegd in verschillende documenten, zoals het reglement van de raad van commissarissen (inclusief bijlagen), het bestuursreglement en de visie op besturen en toezichthouden. Elke twee jaar evalueren we de verschillende reglementen. De geplande evaluatie in 2021 is doorgeschoven naar 2022 in verband met het actualiseren van diverse reglementen door Aedes. Zodat we waar mogelijk gebruik kunnen maken van de modelreglementen van Aedes.

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 2021 niet voor.

Op pag. 41 van dit jaarverslag worden de overige onderdelen uit het governancebeleid toegelicht.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1. Toezicht op strategie

De raad hield aan de hand van het toezicht- en toetsingskader (onder meer) toezicht op de strategie van de corporatie en de uitvoering daarvan. 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.

Stakeholderdialoog

In het stakeholdersbeleid is vastgelegd wie de corporatie als belanghebbende partijen beschouwt en op welke wijze contact met hen wordt onderhouden. Het bestuur betreft verschillende stakeholders actief bij het opstellen van het beleid. Een voorbeeld daarvan is de strategische wensportefeuille en het thema Wonen & Zorg. De bestuurder informeerde de raad periodiek over het contact met de stakeholders, zie ook pag. 65.

Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Er is geen sprake van samenwerkingsverbanden of verbindingen. In een verbindingenstatuut is een toetsingskader vastgelegd dat gehanteerd kan worden bij het eventueel aangaan van een verbinding en de wijze waarop het toezicht kan worden georganiseerd.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

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. Het toezicht op de financiële en operationele prestaties voert de raad uit aan de hand van verschillende documenten en rapportages:

Elk jaar ontvangt de raad de meerjarenbegroting voor de volgende jaren ter goedkeuring. Daarnaast ontvangt de raad het jaarplan met daarin de actie- en speerpunten voor het komende jaar. Op deze wijze wordt de raad van commissarissen geïnformeerd over de verwachte kosten, opbrengsten en investeringen en de voorgenomen operationele prestaties. Over de uitvoering van de begroting en het jaarplan werden we geïnformeerd via de managementrapportages. Hierin werden zowel de voortgang van de financiële als de operationele prestaties beschreven. Verder kwam regelmatig de uitvoering van de wensportefeuille aan de orde.

Bij het financiële toezicht speelt ook de externe accountant een belangrijke rol. Met de accountant vond in 2021 regelmatig overleg plaats over onder andere de jaarrekening, het accountantsverslag en de uitkomst van de interim controle.

Daarnaast werd het treasury jaarplan besproken door de auditcommissie en vastgesteld door de raad van commissarissen. Ook verleenden we goedkeuring aan het investeringsvoorstel voor de bouw van 32 woningen in verschillende kernen. De raad beoordeelde het investeringsvoorstel aan de hand van het investeringsstatuut.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Centraal staat de opgave om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen beschikbaar te hebben, nu en in de toekomst. In de strategische wensportefeuille en het woonlastenbeleid is vastgelegd wat daarvoor nodig is. De raad van commissarissen houdt toezicht op de uitvoering daarvan. In 2021 deden we dat onder andere door de voortgang van de projecten uit de wensportefeuille te monitoren en de ontwikkeling van de woningvoorraad in relatie tot de wensportefeuille. Verder keken we bij het investeringsvoorstel specifiek naar de maatschappelijke en volkshuisvestelijke meerwaarde.

De biedingen op de woonvisies van de gemeente werden ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd. Met deze biedingen werd inzichtelijk gemaakt welke bijdrage de corporatie wil leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten. In 2021 werden we regelmatig geïnformeerd over de (voortgang van) de prestatieafspraken die tot stand kwamen in overleg met de gemeenten, collega-woningcorporaties en de huurdersorganisatie.

Het volkshuisvestelijk verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag dat werd besproken en door ons werd vastgesteld op 14 juni 2021.

Klachtenbehandeling

Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de raad van commissarissen over de bij de corporatie ingediende klachten. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van de Regionale Klachtenadviescommissie. Een samenvatting van het jaarverslag van de geschillencommissie is opgenomen op pag. 32. Het complete jaarverslag publiceert Woongood Zeeuws-Vlaanderen op haar website.

Visitatie

Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren door een onafhankelijke commissie. Dit is vastgelegd in de Woningwet. Onze eerstvolgende visitatie is in 2022 gepland. Eind 2021 gaven we samen met de bestuurder opdracht aan Raeflex voor het uitvoeren van de maatschappelijke visitatie.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

Risicomanagement is een vast onderdeel op de agenda van de raad van commissarissen en het managementteam en komt ook aan de orde in het periodiek overleg met de accountant. Volgens het risicomanagementbeleid inventariseerde het managementteam elke vier maanden de strategische en externe risico's en de top risico's die zijn benoemd in het jaarplan en de ontwikkelingen. De rapportages over de risico-inventarisatie en de ontwikkelingen in de top-risico's werden uitvoerig besproken met de auditcommissie. Daarbij is ook gesproken over het fraude risico.

Op advies van de accountant zijn verschillende acties uitgezet om het risicomanagement en de beheersing te verbeteren, met name op het gebied van de tweedelijns-controle.

3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. In 2019 benoemde de raad BDO Accountants als externe accountant van Woongoed ZVL, na advies van de auditcommissie. Daarbij werd de intentie uitgesproken om een opdrachtperiode aan te gaan van vier jaar. Jaarlijks evalueert de auditcommissie de samenwerking met de accountant en komt de opdracht voor de controlewerkzaamheden aan de orde. De beoordeling die éénmaal in de vier jaar plaatsvindt door het bestuur en de auditcommissie staat gepland in 2022.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

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 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. De samenstelling van het bestuur is in 2021 niet gewijzigd.

De beloning van de bestuurder is conform de geldende wet- en regelgeving en past binnen de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Woongoed ZVL is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Dit is op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie werkzaam is. Jaarlijks voert de remuneratiecommissie een plannings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder en doet een voorstel voor de beloning voor het nieuwe jaar. Begin 2022 voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2021. 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. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 118.

De corporatie verstrekke de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen.

4.2 Organisatie, cultuur en integriteit

Het bestuur en de raad van commissarissen hechten aan een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De basis daarvoor is vastgelegd in de integriteitscode, de klokkenluiderregeling en de Governancecode woningcorporaties. Daarnaast is een intern en extern vertrouwenspersoon benoemd. Het hebben van dergelijke regelingen is echter niet voldoende; het gaat ook om de wijze waarop hierin de praktijk invulling aan wordt gegeven. Het bestuur en de commissarissen hebben daarbij een

voorbeeldfunctie voor zowel de eigen organisatie als voor de gehele sector. De commissarissen zijn zich hiervan bewust en onderschrijven de tien uitgangspunten voor integer handelen. Het onderwerp integriteit kwam in 2021 regelmatig aan de orde in de afronding van de verkooptransacties die niet in overeenstemming bleken met het verkoopbeleid.

De raad heeft niet alleen contact met de bestuurder, maar sprak ook met de bestuurscontroller, managers en leden van de ondernemingsraad om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur.

5. Verslag vanuit Advies- en klankbordfunctie

De raad hecht veel waarde aan de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De raad geeft hier invulling aan via de themabijeenkomsten met de raad, de bestuurder en bestuurscontroller. Voor deze themabijeenkomsten werden ook andere medewerkers en/of externen uitgenodigd om een bepaald onderwerp te presenteren. Zo werd een deskundige ingeschakeld om het thema Wonen & Zorg toe te lichten en bespraken we met enkele medewerkers het verkoopbeleid en de uitvoering van de wensportefeuille.

De voorzitter en de vicevoorzitter voerden ook regelmatig agenda-overleg met de bestuurder ter voorbereiding op de eerstvolgende vergadering van de raad van commissarissen. In deze gesprekken vervulden beiden een klankbordrol voor de bestuurder. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de bestuurder en gaven waar nodig advies.

6. Samenstelling & functioneren

6.1 Samenstelling

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. Op 31 december 2021 bestond de raad van commissarissen uit vijf leden. 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.

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 zijn er specifieke kenmerken in opgenomen die de leden van de raad gezamenlijk moeten hebben om hun rollen en verantwoordelijkheden als toezichthouder goed uit te kunnen voeren.

Voor de werving van een nieuwe commissaris per 1 januari 2022 werd de profielschets geactualiseerd.

Benoeming

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal twee keer vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governancecode.

Op 31 december 2021 liep de tweede en laatste zittingstermijn van mevrouw Elfrink-Bliek af. In het voorjaar startte de remuneratiecommissie met de voorbereiding voor de werving om de vacature tijdig in te kunnen vullen. De gewenste deskundigheden voor de nieuwe commissaris waren onder andere kennis en ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling. De vacature werd op de website van de woningcorporatie geplaatst en openbaar gesteld via advertenties in verschillende mediakanalen. De raad ontving twaalf reacties op de vacature. De eerste selectie van de kandidaten vond plaats door de voltallige raad en twee vertegenwoordigers namens de Stichting Huurdersbelangen. De gesprekken met de kandidaten werden gevoerd door de selectiecommissie, bestaande uit de heren De Vries en Bracke (remuneratie-

commissie) en de heren Kienhuis en Kesteloo namens de SHB. De overige leden van de raad van commissarissen, de bestuurder en de bestuurscontroller woonden de gesprekken (digitaal) als toehoorder bij. Na deze gesprekken is mevrouw M.A.M.A. Völker door de SHB voorgedragen als lid van de raad van commissarissen. De raad nam deze voordracht over en legde de voorgenomen benoeming voor aan de Autoriteit woningcorporaties. Op 26 oktober gaf de Aw een positieve zienswijze af. Hierop formaliseerde de raad in de decembervergadering de benoeming per 1 januari 2022.

Verder was volgens het rooster van aftreden de heer Bracke aftredend per 31 december 2021 en herbenoembaar voor een volgende termijn van vier jaar. Voor het opstarten van het herbenoemingstraject van de heer Bracke trad hij tijdelijk - en alleen voor dit onderwerp - terug uit de remuneratiecommissie. Zijn rol werd tijdelijk overgenomen door mevrouw Elfrink-Bliek. In het kader van de herbenoeming vond overleg plaats met de andere commissarissen en met vertegenwoordigers van de Maatschappelijke Adviesraad. Na het doorlopen van het herbenoemingstraject en de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporatie werd de heer Bracke herbenoemd per 1 januari 2022 voor een periode van vier jaar.

Voor de benoeming van de mevrouw Völker en de herbenoeming van de heer Bracke volgden we de verkorte procedure.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen krijgen na hun benoeming een introductieprogramma aangeboden. In het programma wordt onder andere aandacht besteed aan de verantwoordelijkheid van de commissaris, financieel verslaglegging, kennis over de volkshuisvesting, Governancecode woningcorporaties en de voorbeeldfunctie van een commissaris.

Samenstelling & rooster van aftreden

In onderstaand schema staan de commissarissen van Woongood Zeeuws-Vlaanderen die in 2021 actief waren:

J.W.M. (Joris) Bracke	
Functie in RvC	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
Expertise	Governance / financiën en control
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	Governance / Volkshuisvestelijk
Op voordracht van	Niet van toepassing
Beroep	Vml lid Tweede Kamer / vml wethouder Middelburg
Relevante nevenfuncties	- Voorzitter NRP Klimaat - Voorzitter RvT Ozea - Ambassadeur ZW Nederland St. Driestroom

N.M. (Nathalie) Elfrink-Bliek	
Functie in RvC	Commissaris Lid auditcommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling
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	Financiën en control
Op voordracht van	Huurdersorganisatie
Beroep	Concern controller
Relevante nevenfuncties	nvt

C.C. (Carline) Kruithof-Qualm	
Functie in RvC	Commissaris Lid auditcommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling en –beheer / volkshuisvestelijk
Op voordracht van	Ondernemingsraad
Beroep	Eigenaar adviesbureau Karakter Advies
Relevante nevenfuncties	nvt

Rooster van aftreden:

Leden van de raad worden benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. Herbenoeming is één keer mogelijk. Het rooster van aftreden zag er voor 2021 zo uit:

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	01-01-2021	31-12-2024	Nee
C. Kruithof-Qualm	Lid	AC	09-03-2020	31-12-2023	Ja

* RC = Remuneratiecommissie AC = Auditcommissie

** J. Bracke is herbenoemd per 01-01-2022 voor een periode van vier jaar.

De samenstelling en het rooster van aftreden publiceert de corporatie op de website.

Conclusie samenstelling

Tijdens de zelfevaluatie op 4 maart stelde de raad vast dat de raad van commissarissen voldoende divers en evenwichtig is samengesteld, zowel inhoudelijk als wat betreft persoonlijke competenties. De raad voldeed in 2021 aan de regelgeving voor wat betreft een evenwichtige man/vrouw zetelverdeling.

6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

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

Elke vorm van belangenverstrengeling tussen de leden van de raad en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt vermeden. In het reglement van de raad van de commissarissen is dit verder uitgewerkt. In dit reglement is ook de handelswijze vastgelegd hoe om te gaan in geval van belangenverstrengeling. In 2021 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen aangaande leden van de raad van commissarissen of de bestuurder.

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 ZVL als het gaat om externe communicatie of representatie.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken, baseerde de raad zich op informatie van de bestuurder en de bestuurscontroller, aangevuld met eigen observaties en informatie van anderen, zoals de accountant, de ondernemingsraad en de huurdersvertegenwoordiging.

Elke vier maanden ontvingen de raad van commissarissen de bestuurs- en management-rapportage met informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Naast de formele informatievoorziening over de ontwikkelingen in de volkshuisvesting en de uitvoering van het beleid, werd de raad door de bestuurder ook geïnformeerd over specifieke thema's zoals het thema Wonen & Zorg, één van de thema's in ons nieuw ondernemingsplan

Bij de jaarlijkse evaluatie van de informatievoorziening, concludeerde de raad dat de kwaliteit van de informatievoorziening ruimschoots voldoet. Als verbeterpunt droeg de raad van commissarissen aan om meer inzichtelijk te rapporteren over aan de uitvoering van de wensportefeuille en begroting ten opzichte van de werkelijkheid.

Excursiedagen en projectbezoeken

In verband met de coronamaatregelen konden onze jaarlijks excursie dag en projectbezoeken helaas niet doorgaan.

Zelfevaluatie

Jaarlijks organiseert de raad van commissarissen een zelfevaluatie om met elkaar te spreken over het functioneren van de raad als collectief en individueel. Op 4 maart 2021 evalueerde de raad het functioneren over het jaar 2020. Deze evaluatie vond plaats onder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie deed de raad inzichten op over het huidige functioneren van de raad. Over het samenspel tussen de commissarissen onderling en tussen de raad als geheel met de bestuurder. Daarbij werd vooral gesproken over de toezichts- en klankbordrol van de raad. Ook het invullen van de vacature en de aanstaande herbenoeming van de voorzitter werd bij de evaluatie in beschouwing genomen. De raad benoemde naar aanleiding van deze zelfevaluatie een aantal actiepunten, onder andere over het aanbrengen van accenten in de profielschets voor de raad van commissarissen.

Permanente educatie

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Hieruit volgt de verplichting om per kalenderjaar minimaal vijf uur te besteden aan PE-activiteiten (permanente educatie). Deze PE-activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de corporatiecommissaris. Alle leden van de raad van commissarissen voldeden aan deze VTW-norm. (De PE-punten van de bestuurder staan vermeld op pag. 41)

Aantal behaalde PE-punten door leden van de raad (inclusief het overschot uit 2020):

Naam	PE behaald 2021 (incl. overschot 2020)
J.W.M. Bracke	12
N.M. Elfrink-Bliek	5
A.J. Rinkhoud	13
A.A. de Vries	18
C.C. Kruithof-Qualm	13

Begin 2022 brengt de raad opnieuw de deskundigheidsgebieden van de commissarissen in kaart. Zodat een goed beeld ontstaat van de ontwikkelingsbehoefte.

7. Bezoldiging

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging moet voldoen aan de Beroepsregel van de VTW en de bijbehorende Regeling Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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 2021 geldt voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen bezoldigingsklasse F. 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.

De afgelopen jaren koos de raad ervoor om niet maximaal te verhogen en met gepaste terughoudendheid de hoogte van het honorarium vast te stellen. Voor de honorering in 2021 besloot de raad om het honorarium met 1,9 procent te indexeren, zijnde 50 procent van de VTW-indexatie.

Bezoldiging 2021 per jaar , excl. BTW	Bedrag
Voorzitter raad	19.384
Leden raad	12.924

Een specificatie is opgenomen in de jaarrekening op pag. 119

In de vergadering van 13 december 2021 besloot de raad om voor de hoogte van de indexering voor volgend jaar 50 procent van de VTW-indexatie te hanteren. Dit uitgangspunt wordt in principe voor de komende vier jaar gehanteerd.

De corporatie verstrekke de leden van de raad geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen.

8. Commissies & Vergadering

8.1 Raad van commissarissen- en commissievergaderingen

De raad vergaderde in 2021 vijf keer met het bestuur, volgens het vooraf vastgestelde vergaderschema. Daarnaast werden nog drie thema bijeenkomsten georganiseerd. Daarbij kwam onder andere aan de orde het verkoopproces, het thema wonen & zorg en een investeringsvoorstel.

Bij zowel de formele als de informele vergaderingen was naast de bestuurder ook de bestuurscontroller aanwezig.

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

Vergadering	Besloten over	Gesproken over
Februari	Bezoldiging bestuurder Treasury jaarplan 2021	Toezichtbrief Aw WSW beoordeling business Risk Beoordeling bestuurder Zelfevaluatie Werving & herbenoemingen 2021 Woonged in Control Jaarplan bestuurscontroller Bestuurs- en kwartaalrapportage Q4 Overzicht klachten 2020
April	Leningruil Vestia Functieprofiel Investeringsbesluit 32 woningen	Wonen & Zorg Traject werving & selectie Investeringsbesluit 5 woningen Jaarverslag concept 2020 Sociaal jaarverslag 2020
Juni	Jaarverslag 2020 Bod op de woonvisie	Traject herbenoeming Werving & selectie nieuwe commissaris Actiepunten zelfevaluatie Managementrapportage + risico- inventarisatie Bestuursrapportage Voortgang ondernemingsplan Speerpunten 2022
Oktober	Opdracht accountant Opdracht visitatie Leningruil Vestia	Managementrapportage + risico- inventarisatie Bestuursrapportage Evaluatie informatievoorziening
December	Benoeming M. Völker Herbenoeming J. Bracke Meerjarenbegroting 2022-2026 Honorering RvC Vervanging bij belet	Managementletter Aedes Benchmark Beoordeling bestuurder Aangaan obligo lening Leningruil Vestia Jaarplan 2022 Planning 2022 Prestatieafspraken

Commissies

Volgens het reglement van de raad van commissarissen zijn twee commissies ingesteld, namelijk de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun aandachtsgebied vallen en bereiden de besluitvorming voor. De raad blijft echter verantwoordelijk voor de besluitvorming. Voor elke commissie is een reglement opgesteld waarin de rol en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Verslagen van deze commissies werden geagendeerd voor de vergaderingen van de voltallige raad.

Auditcommissie & vergaderfrequentie

In 2021 bestond de auditcommissie uit de heer Rinkhoud (voorzitter) en de dames Kruithof-Qualm en Elfrink-Bliek. De commissie kwam in 2021 zesmaal bijeen. De bestuurder, de bestuurscontroller, de manager Bedrijfsvoering en de accountant (op afroep) waren aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten en onderwerpen te bespreken. De commissie adviseerde de raad over de meerjarenbegroting, de managementrapportages, de jaarrekening, het accountantsverslag en de controle opdracht aan de accountant. Daarnaast besprak de auditcommissie onder andere het jaarplan van de bestuurscontroller de risico-inventarisatie en de opvolging van de aanbevelingen in de managementletter.

-

Selectie- en remuneratiecommissie & vergaderfrequentie

In de selectie- en remuneratiecommissie zaten namens de raad de heer De Vries (voorzitter) en Bracke. Deze commissie kwam in 2021 tweemaal in vergadering bijeen. Daarnaast voerde de commissie de beoordelingsgesprekken en bereidde de werving en selectie van kandidatencommissarissen voor. Ook deed de commissie voorstellen voor de bezoldiging van de raad en de bestuurder.

8.2 Overleg met belanghouders

De bestuurder is primair verantwoordelijk voor het contact met stakeholders. De vergaderingen met de huurdersorganisatie en de Maatschappelijke Adviesraad wordt door een delegatie van de raad van commissarissen bijgewoond. Daarnaast vindt tweemaal per jaar overleg plaats met de ondernemingsraad, buiten aanwezigheid van de bestuurder.

Het bijwonen van deze verschillende overlegvergaderingen is niet voorgehouden aan de betreffende voordrachts-commissarissen, maar vindt plaats door een delegatie in wisselende samenstelling.

Huurdersorganisatie Stichting Huurdersbelangen

In 2021 vond viermaal formeel overleg plaats. Alle formele vergaderingen met de SHB werden door een delegatie van de raad bijgewoond. Daarnaast vond overleg plaats over de werving- en selectie van een huurderscommissaris per 1 januari 2022.

Ondernemingsraad

In 2021 overlegde de raad eenmaal met de ondernemingsraad op 18 oktober. Tijdens dit overleg kwam onder ander aan de orde de gevolgen van de coronamaatregelen en personele ontwikkelingen.

Maatschappelijke adviesraad

Door de corona-maatregelen kon het regulier overleg van het bestuur met de Maatschappelijke Adviesraad niet doorgaan. De MAR voerde wel afzonderlijk overleg over onder andere de benoeming van nieuwe leden.

Gemeenten en overige stakeholders

De bestuurder informeerde de raad van commissarissen elke vergadering over het gevoerde overleg met de verschillende gemeenten, zorg- en welzijnsinstanties en overige belanghebbenden.

Korte vooruitblik

De organisatie zet zich ook in 2022 onverminderd in voor het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. De kerntaak van Woongoed ZVL is het huisvesten van mensen met een smalle beurs. De komende jaren staat de corporatie echter voor een aantal flinke uitdagingen, zoals onder andere het verduurzamen van de woningvoorraad. Dat betekent dat we zorgvuldige afwegingen moeten maken. In 2022 bepaalt Woongoed ZVL haar koers voor de komende vijf jaar. Daarin wordt ook het thema Wonen & Welzijn verder uitgewerkt. Ook zal de corporatie aandacht besteden aan de wijzigingen van de Woningwet per 1 januari 2022 en de ruimte die de wijziging biedt om onze rol op de woningmarkt goed te vervullen.

Verder voert Raeflex in 2022 de maatschappelijke visitatie uit. Als corporatie, maar ook als raad, hechten we belang aan een goede samenwerking met de verschillende partijen. Het visitatierapport dat medio 2022 beschikbaar is, geeft ons als raad een goed beeld hoe onze stakeholders de samenwerking met Woongoed ZVL ervaren.

Ondanks dat we tevreden zijn over het functioneren van de raad, zien we ook ruimte voor verbetering en verdieping. Dit is aanleiding om onze visie op besturen en toezichthouden in 2022 opnieuw tegen het licht te houden en af te stemmen op het nieuwe ondernemingsplan. Verder starten we het herbenoemingstraject voor onze vicevoorzitter Albert de Vries die volgens het rooster van aftreden eind 2022 aftredend is.

Kortom, ook in 2022 staat weer het nodige te gebeuren, zowel intern als extern. Als raad blijven we de impact van alle ontwikkelingen goed monitoren. Of het nu gaat om het huisvesten van vluchtelingen, starters helpen aan een woning of de stijging van de woonlasten (energieprijzen) en de gevolgen daarvan voor onze huurders.

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
C.C. Kruithof-Qualm
A.J. Rinkhoud
M.A.M.A. Völker

Terneuzen, 13 juni 2022

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 2021. 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 13 juni 2022 het bestuursverslag en de jaarrekening voor 2021 vast.

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

Terneuzen, 13 juni 2022

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

C.C. Kruihof-Qualm, commissaris

A.J. Rinkhoud, commissaris

M.A.M.A. Völker, 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, 13 juni 2022

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

Jaarrekening 2021

I. BALANS PER 31 december 2021

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31 december 2021 €	31 december 2020 €
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.1	600.349.358	531.358.422
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.2	3.725.461	3.767.009
DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	3.265.975	4.461.804
Totaal vastgoedbeleggingen		607.340.794	539.587.235
Materiële vaste activa:	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	2.921.179	3.340.855
Totaal materiële vaste activa		2.921.179	3.340.855
Financiële vaste activa:	IV.3		
Latente belastingvordering	IV.3.1	4.660.676	4.669.744
Totaal financiële vaste activa		4.660.676	4.669.744
Som der vaste activa		614.922.649	547.597.834
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden:	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	1.907.989	2.483.929
Overige voorraden	IV.4.2	174.087	173.792
Totaal voorraden		2.082.076	2.657.721
Vorderingen:	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	83.546	101.051
Belastingen	IV.5.2	1.215.736	0
Overige vorderingen	IV.5.3	58.052	67.566
Overlopende activa	IV.5.4	150.975	136.971
Totaal vorderingen		1.508.309	305.588
Liquide middelen:	IV.6	6.242.152	1.820.881
Som der vlottende activa		9.832.537	4.784.190
TOTAAL ACTIVA		624.755.186	552.382.024

PASSIVA	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
		€	€
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserve	IV.7.1	329.706.969	269.230.535
Overige reserve	IV.7.2	111.035.132	139.673.968
Resultaat na belastingen boekjaar	IV.7.3	<u>72.411.765</u>	<u>31.837.598</u>
Totaal eigen vermogen		513.153.866	440.742.101
Vorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	<u>2.406.027</u>	<u>358.676</u>
Totaal voorzieningen		2.406.027	358.676
Langlopende schulden:	IV.9		
Leningen aan kredietinstellingen	IV.9.1	90.963.403	76.847.422
Derivaten	IV.9.2	9.745.102	12.416.979
Overige schulden	IV.9.3	<u>933.976</u>	<u>944.432</u>
Totaal langlopende schulden		101.642.481	90.208.833
Kortlopende schulden:	IV.10		
Schulden aan kredietinstellingen	IV.10.1	3.176.213	15.339.126
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	2.357.083	2.004.004
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	1.104.832	2.921.255
Overlopende passiva	IV.10.4	<u>914.684</u>	<u>808.029</u>
Totaal kortlopende schulden		7.552.812	21.072.414
TOTAAL PASSIVA		624.755.186	552.382.024

II. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

	Ref.	2021 €	2020 €
Huuropbrengsten	V.1	36.599.838	36.161.128
Opbrengsten servicecontracten	V.2	313.064	314.024
Lasten servicecontracten	V.3	-342.085	-334.388
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	V.4	-2.639.478	-2.508.729
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-11.452.168	-10.275.971
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-3.801.385	-3.124.353
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.677.786	20.231.711
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	5.117.343	3.727.937
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-3.742.135	-2.870.346
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-89.141	-71.506
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.286.067	786.085
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.8	-10.342.782	-5.835.820
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	69.769.542	26.308.518
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		59.426.760	20.472.698
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	12.412	22.126
Kosten overige activiteiten	V.11	-321.700	-104.773
Netto resultaat overige activiteiten		-309.288	-82.647
Overige organisatiekosten	V.12	-3.896.236	-1.051.233
Leefbaarheid	V.13	-470.822	-449.112
		-4.367.058	-1.500.345
BEDRIJFSRESULTAAT		74.714.267	39.907.502
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	-122.158	-153.673
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	V.15	2.671.877	-3.240.244
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	4.625	31.084
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-2.683.257	-2.813.976
Saldo financiële baten en lasten		-128.913	-6.176.809
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		74.585.354	33.730.693
Belastingen	V.18	-2.173.589	-1.893.095
RESULTAAT NA BELASTINGEN		72.411.765	31.837.598

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

	2021	2020
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	36.433	36.037
Vergoedingen	574	584
Overige bedrijfsontvangsten	291	321
Renteontvangsten	0	0
	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	37.298	36.942
Uitgaven:		
Erfpacht	13	13
Personeelsuitgaven	4.277	4.416
Onderhoudsuitgaven	8.722	8.586
Overige bedrijfsuitgaven	5.711	5.691
Rente-uitgaven	2.779	2.852
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	78	42
Verhuurdersheffing	1.359	784
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	122	165
Vennootschapsbelasting	5.130	2.209
	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	28.191	24.758
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	9.107	12.184
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.072	3.101
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	240
Verkoopontvangsten grond DAEB	530	386
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	506	98
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.108	3.825
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.539	10.497
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	0	90
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.689	2.480
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.299	948
Investerings overig DAEB	610	542
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	9.137	14.557
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.029	-10.732

FINANCIERINGSACTIVITEITEN**Ingaand**

Nieuwe door WSW geborgde leningen	13.821	0
-----------------------------------	--------	---

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen	-14.143	-2.079
--------------------------------------	---------	--------

Aflossing niet door WSW geborgde leningen		
---	--	--

DAEB-investeringen	<u>-397</u>	<u>-383</u>
--------------------	-------------	-------------

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-719	-2.462
--	-------------	---------------

Wijziging kort geldmutatie	62	181
-----------------------------------	-----------	------------

TOTAAL KASSTROOMMUTATIE	4.421	-829
--------------------------------	--------------	-------------

Mutatie liquide middelen	4.421	-829
--------------------------	-------	------

Liquide middelen per 1 januari	1.821	2.650
--------------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31 december	6.242	1.821
----------------------------------	-------	-------

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 13 juni 2022.

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

Voor de wijze waarop investeringen in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt is een stelselwijziging doorgevoerd. In de jaarlijkse update van de bundel met de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is ultimo 2020 een wijziging doorgevoerd in RJ 645.212, 217 en 218. De investeringen in vastgoed in exploitatie worden verwerkt en gepresenteerd onder vastgoed in exploitatie en niet langer onder vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en de onrendabele investeringen in bestaande woningen worden verwerkt in de overige waardeveranderingen.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslag zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 31 december 2020 herrekend. De herwaarderingsreserve is met een bedrag van € 2,1 mln., van € 267,1 mln. naar € 269,2 mln., toegenomen. De overige reserves zijn met een bedrag van € 2,1 mln., van € 141,7 mln. naar € 139,6 mln., afgenomen. Het resultaat is ongewijzigd. Hierbij heeft een herrubricering plaatsgevonden van € 2,1 mln. van niet-gerealiseerde waardeveranderingen naar overige waardeveranderingen.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2020 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de bindende overeenkomst aangaat.

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

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

VASTGOEDBELEGGINGEN

(DAEB en NIET-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het 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 2021 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

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognoseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelige verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) 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 resterende 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, minimaal in. Aangezien Woongoed Zeeuws-Vlaanderen geen effecten in bezit heeft, is het risico nihil.

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 geen prijsrisico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa en vlottende activa. Dit omdat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen geen effecten in bezit heeft.

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 liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Het renterisico wordt beheerst door een evenwichtige portfolio van vast- en variabel-rentende opgenomen leningen aan te houden.

Kredietrisico

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft gekozen om geen optie op een kredietfaciliteit te hebben. Door de goede liquiditeitspositie en door goede monitoring acht Woongoed Zeeuws-Vlaanderen het niet noodzakelijk een kredietfaciliteit aan te houden. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien worden voortdurend de vorderingen bewaakt en wordt een strikte aanmaningsprocedure gehanteerd.

Liquiditeitsrisico

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

Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

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

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

Overige derivaten

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

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten worden op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs voor de door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toegepaste waardering van embedded derivaten tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat; het verschil tussen het nominaal af te lossen leningsbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening;

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

BELASTINGEN

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen netto-contante waarde.

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

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

- Fiscaal afschrijvingspotentieel op vastgoed in exploitatie
- Voorraad grond
- Leningen o.g.
- Agio lening Vestia
- 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.

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

		31-12-2021		31-12-2020
IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen	€	600.349.358	€	531.358.422
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-	3.725.461	-	3.767.009
IV.1.3 DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	3.265.975	-	4.461.804
	€	<u>607.340.794</u>	€	<u>539.587.235</u>

	IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
Stand begin boekjaar:				
Aanschafwaarde	287.020.502	281.325.019	3.595.704	3.812.962
Cumulatieve waardeveranderingen	244.337.920	220.346.476	171.305	52.829
Boekwaarde per 1 januari	<u>531.358.422</u>	<u>501.671.495</u>	<u>3.767.009</u>	<u>3.865.791</u>
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	3.533.894	7.323.566	0	0
Investerings en aankopen	4.474.346	2.568.792	8.800	0
Desinvesteringen	-4.343.341	-4.200.962	-10.707	-233.182
Aanpassingen marktwaarde	73.878.663	26.726.718	-30.841	134.400
Bijzondere waardeverminderingen*	-8.552.626	-2.731.187	-8.800	0
<i>Totaal van de mutaties</i>	68.990.936	29.686.927	-41.548	-98.782
Stand einde boekjaar:				
Aanschafwaarde	288.980.040	287.020.502	3.595.704	3.595.704
Cumulatieve waardeveranderingen	311.369.318	244.337.920	129.757	171.305
Boekwaarde per 31 december	<u>600.349.358</u>	<u>531.358.422</u>	<u>3.725.461</u>	<u>3.767.009</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderingsreserve	<u>328.510.893</u>	<u>268.159.275</u>	<u>1.195.986</u>	<u>1.071.260</u>

*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
31-12-2021 31-12-2020

Boekwaarde per 1 januari	4.461.804	4.914.912
---------------------------------	------------------	------------------

Mutaties:

Opleveringen	-3.533.894	-7.323.566
Investerings	3.055.960	10.227.775
Desinvesteringen	-82.500	-22.500
Overige mutaties*	-635.395	-3.334.817
Totaal van de mutaties	-1.195.829	-453.108

Boekwaarde per 31 december	3.265.975	4.461.804
-----------------------------------	------------------	------------------

<i>*Dit betreft:</i>	2021	2020
Overige activeringen	-17.424	-203.210
Overboeken grond	510.001	151.956
Mutatie voorziening ORT	-1.127.972	-3.283.563
Overige mutaties	-635.395	-3.334.817

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

	2021	2020
Eengezinswoningen	431.482	383.047
Meergezinswoningen	69.025	60.885
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.235	2.406
Maatschappelijk onroerend goed	10.572	10.795
Parkeren	918	833
Zorgvastgoed (intramuraal)	7.119	7.462
Zorgvastgoed (extramuraal)	82.724	69.697
Totaal	604.075	535.125

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 doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

		2021	2022	2023	2024	2025
Algemeen	Inflatiereeks					
	Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
	Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
	Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%

		2021	2022	2023	2024	2025
Woongelegenheden	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	15,90%	9,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud EGW	849,03	849,03	849,03	849,03	849,03
	Instandhoudingsonderhoud MGW	740,50	740,50	740,50	740,50	740,50
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	781,61	781,61	781,61	781,61	781,61
	Beheerkosten EGW	467,00	467,00	467,00	467,00	467,00
	Beheerkosten MGW	459,00	459,00	459,00	459,00	459,00
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	423,00	423,00	423,00	423,00	423,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0999%	0,0999%	0,0999%	0,0999%	0,0999%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Verhuurderheffing	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%
	Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	1,20%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%
	Boveninflatoire huurverhoging onzelfstandig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren EGW	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%
	Mutatiekans uitponden EGW	8,05%	8,05%	8,05%	8,05%	8,05%
	Mutatiekans doorexploiteren MGW	13,42%	13,42%	13,42%	13,42%	13,42%
	Mutatiekans uitponden MGW	13,54%	13,54%	13,54%	13,54%	13,54%
	Juridische splitsingskosten	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	
Exit yield EGW	8,13%	8,13%	8,13%	8,13%	8,13%	
Exit yield MGW	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	
Disconteringsvoet EGW	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	
Disconteringsvoet MGW	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	

		2021	2022	2023	2024	2025
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76
	Mutatie onderhoud m2	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	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%
	Gemeentelijk OZB	0,3020%	0,3020%	0,3020%	0,3020%	0,3020%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
	Disconteringsvoet	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%

		2021	2022	2023	2024	2025
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
	Mutatie onderhoud m2	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	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%
	Gemeentelijk OZB	0,3020%	0,3020%	0,3020%	0,3020%	0,3020%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%			
	Exit yield	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
	Disconteringsvoet	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%

		2021	2022	2023	2024	2025
Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
	Mutatie onderhoud m2	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	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%
	Gemeentelijk OZB	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%	0,0000%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,3300%	0,3300%	0,3300%	0,3300%	0,3300%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Disconteringsvoet	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%

		2021	2022	2023	2024	2025
Parkeergelegenheden	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	56,00	56,00	56,00	56,00	56,00
	Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	29,00	29,00	29,00	29,00	29,00
	Beheerskosten - Garagebox	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
	Juridische splitsingskosten	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Verkoopkosten	555,00	555,00	555,00	555,00	555,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Mutatiekans doorexploiteren (Parkeerplaats)	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
	Mutatiekans uitponden (Parkeerplaats)	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
	Mutatiekans doorexploiteren (Garagebox)	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%
	Mutatiekans uitponden (Garagebox)	7,69%				
	Exit yield	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Disconteringsvoet	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	

Inschakeling taxateur

In 2021 is 1/3^e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd en het resterende 2/3^e deel door middel van een markttechnische update. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. Dit is wettelijk verplicht omdat Zeeuws-Vlaanderen een krimpgebied is. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op

portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Conform basis variant.

Exit yield

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 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. De onderhoudskosten zijn door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aangeleverd op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2021 rekening houdend met bepaalde opslagen.

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	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Mutatiekansen	+1%	€ 12,5 mln. hoger	2,1 %
Disconteringsvoet	+1%	€ 39,1 mln. lager	-6,5 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	+1%	€ 18,2 mln. hoger	3,0 %
Leegwaardeontwikkeling	+1%	€ 22,0 mln. hoger	3,6 %

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Mutatiekansen	-1%	€ 11,0 mln. lager	-1,8 %
Disconteringsvoet	-1%	€ 43,5 mln. hoger	7,2 %
Reguliere huurstijging boven prijsindex	-1%	€ 16,4 mln. lager	-2,7 %
Leegwaardeontwikkeling	-1%	€ 20,2 mln. lager	-3,4 %

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

BELEIDSWAARDE-INFORMATIE

Toelichting op de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen.

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

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

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

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

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur*	€ 554	€ 552
Onderhoudsnorm	€ 1.688	€ 1.733
Beheerlasten	€ 867	€ 827
Discontovoet op basis van doorexploiteren	6,8%	7,4%

*Eventueel afgetopt 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Toelichting bij activa in exploitatie 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 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021 (X € 1.000,-)	2020 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 604.075	€ 535.125
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 80.234-	€ 101.410-
Betaalbaarheid (huren)	€ 76.253-	€ 48.916-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 17.594-	€ 27.735-
Beheer (beheerkosten)	€ 27.387-	€ 20.246-
Subtotaal	€ 201.468-	€ 198.307-
Beleidswaarde*	€ 402.607	€ 336.818

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 4,3 mln. (2020: € 4,3 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 329,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserven in het eigen vermogen begrepen (2020: € 269,2 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 € 201,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2020: € 198,3 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	6,8%	7,4%
Streefhuur per maand	€ 554 per woning	€ 552 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.554 per woning	€ 2.560 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	€ 32,8 mln. lager	-8,1%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 23,5 mln. hoger	5,8%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 27,1 mln. lager	-6,7%

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 39,5 mln. hoger	9,8%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 23,5 mln. lager	-5,8%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 lager	€ 27,1 mln. hoger	6,7%

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

IV.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

IV.2.1 Vastgoed ten dienste van eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 9.465.274	€ 8.884.721
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 6.124.419	- 5.559.347
Boekwaarde	€ 3.340.855	€ 3.325.374
 <i>Mutaties:</i>		
Investeringen	€ 139.876	€ 580.553
Afschrijvingen	- 559.552	- 565.072
<i>Totaal van de mutaties</i>	€ -419.676	€ 15.481
 Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 9.605.150	€ 9.465.274
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 6.683.971	- 6.124.419
Boekwaarde	€ 2.921.179	€ 3.340.855

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	
	2021	2020	2021	2020
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	208.153	221.313	-13.160	5.571
Voorraad grond	322.104	315.042	7.062	-195.691
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.947.960	1.914.307	33.653	466.330
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	348.770	0	348.770	0
Derivaten	1.833.689	2.219.082	-385.393	786.939
<i>Latente belastingverplichtingen</i>				
Kantoorpand	0	0		87.270
	4.660.676	4.669.744	-9.068	1.150.419

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% (2020: 25%). De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 2,20% (2020: 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 22 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 2021 bedraagt € 2,0 miljoen, de fiscale boekwaarde € 3,4 miljoen. In 2020 € 2,5 miljoen resp. € 3,9 mln. De latentie is tegen contante waarde opgenomen met een looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,4 miljoen.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2021 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 2021 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen € 8,7 miljoen voor de komende 13 jaar. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,3 miljoen.

Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia

De latentie voor de volkshuisvestelijke bijdrage inzake de leningruil met Vestia is gevormd vanwege het verschil tussen fiscale en commerciële waardering. Deze bijdrage (€ 2,8 mln.) wordt commercieel eenmalig ten laste van het resultaat 2021 gebracht. Met de Belastingdienst is afgesproken dat deze bijdrage over twee jaren (2021 en 2022) gelijk verdeeld wordt (€ 1,4 mln.). Derhalve is voor één jaar een latentie gevormd van € 0,3 mln. De nominale waarde bedraagt € 0,4 mln.

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 30 jaar. De latentie is tegen contante waarde opgenomen en bedraagt € 1,8 mln. De nominale waarde bedraagt € 2,5 miljoen.

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:

	31-12-2021		31-12-2020
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.483.929	€	2.566.068
Bij: Investering	-	-	186.205
Af: Afwaardering	-	-	-153.673
Af: Afboeking	-	-	-12.773
Af: Desinvestering	-	-	-101.898
Boekwaarde per 31 december	€ 1.907.989	€	2.483.929

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 13.434	€	180.248
Gemeente Terneuzen	-	-	2.018.690
Gemeente Sluis	-	-	178.400
	€ 1.801.398	€	2.377.338

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Gemeente Terneuzen	€ 106.591	€	106.591
	€ 1.907.989	€	2.483.929

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 174.087	€	173.792
	€ 174.087	€	173.792

31-12-2021

31-12-2020

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

1. Huidige bewoners	€	107.774	€	143.171
2. Vertrokken bewoners	-	<u>280.772</u>	-	<u>361.080</u>
	€	388.546	€	504.251
Af: Afwaardering i.v.m. voorziening dubieuze debiteuren	-	<u>-305.000</u>	-	<u>-403.200</u>
	€	<u>83.546</u>	€	<u>101.051</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

Vennootschapsbelasting	€	1.215.736	€	0
	€	<u>1.215.736</u>	€	<u>0</u>

IV.5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	€	58.052	€	67.566
	€	<u>58.052</u>	€	<u>67.566</u>

IV.5.4 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	50.129	€	76.457
Vooruit betaalde bedragen	-	14.386	-	40.838
Afrekeningen inz. leveringen en diensten	-	83.651	-	16.867
Diverse depotbedragen	-	<u>2.809</u>	-	<u>2.809</u>
	€	<u>150.975</u>	€	<u>136.971</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	€	1.377	€	1.071
Rekening-courant BNG	-	5.514.305	-	769.552
Rekening-courant Rabobank	-	90.704	-	255.012
Spaarrekening Rabobank	-	99.005	-	400.000
Rekening-courant ABNAMRO	-	<u>536.761</u>	-	<u>395.246</u>
	€	<u>6.242.152</u>	€	<u>1.820.881</u>

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

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2021	31-12-2020
IV.7.1 Herwaarderingsreserve	€ <u>329.706.969</u>	€ <u>269.230.535</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2020	244.978.308	1.028.268	246.006.576
Desinvesteringen	-2.528.233	-18.873	-2.547.106
Mutatie herwaardering	25.709.200	61.865	25.771.065
Stand per 31 december 2020	268.159.275	1.071.260	269.230.535
Stand per 1 januari 2021	268.159.275	1.071.260	269.230.535
Desinvesteringen	-2.799.354	-10.707	-2.810.061
Mutatie herwaardering	63.151.062	135.433	63.286.495
Stand per 31 december 2021	328.510.983	1.195.986	329.706.969

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>111.035.132</u>	€ <u>139.673.968</u>
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 139.673.968	€ 137.500.187
Resultaat voorgaand jaar	- 31.837.598	- 25.397.740
Realisatie herwaarderingsreserve	- -60.476.434	- -23.223.959
Stand per 31 december	€ <u>111.035.132</u>	€ <u>139.673.968</u>

IV.7.3 Resultaat boekjaar	€ <u>72.411.765</u>	€ <u>31.837.598</u>
----------------------------------	----------------------------	----------------------------

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 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:

		31-12-2021		31-12-2020
Boekwaarde per 1 januari	€	2.455.843	€	6.458.468
Dotatie (saldo)	-	3.175.322	-	358.676
Afgewikkelde projecten	-	-2.097.167	-	-4.361.301
Boekwaarde per 31 december	€	<u>3.533.998</u>	€	<u>2.455.843</u>

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

		31-12-2021		31-12-2020
Boekwaarde per 1 januari	€	358.676	€	3.283.563
Dotatie (saldo)	-	3.175.322	-	358.676
Afgewikkelde projecten	-	0	-	-1.401.355
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-1.127.971	-	-1.882.208
Boekwaarde per 31 december	€	<u>2.406.027</u>	€	<u>358.676</u>

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2021	2021	2020	2020
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Axel – Marijkestraat/Pironstraat	202.648	0	0	0
Axel – Generaal Meijerstraat	980.951	980.951		
IJzendijke - Walplein	662.910	512.910	0	0
Lamswaarde - Dreef	52.134	0	0	0
Sas van Gent - Julianastraat	165.093	0	0	0
Sint Jansteen - Geslechtendijk	496.119	405.010	0	0
Sint Jansteen - H. Dunantstraat	0	0	710.667	0
Terhole - Hoofstraat	51.295	0	0	0
Terneuzen - Argusvlinder	0	0	1.386.500	0
Terneuzen - Arce Novum	465.676	452.684	358.676	358.676
Vogelwaarde – Rapenburg	238.007	0	0	0
Waterlandkerkje - Stuerboutstraat	166.233	54.472	0	0
Zuiddorpe – Ter Hagenstraat	52.932	0	0	0
TOTAAL	3.533.998	2.406.027	2.455.843	358.676

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

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

IV.9.1 Leningen van Kredietinstellingen

		31-12-2021		31-12-2020
Leningen < 5 jaar	€	14.811.635	€	12.180.051
Leningen > 5 jaar	-	<u>78.619.502</u>	-	<u>79.207.111</u>
Totaal leningen	€	93.431.137	€	91.387.162

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 2,94 % (in 2020: 3,0 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	76.847.422	€	91.387.162
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	13.820.657	-	0
Agio Vestia lening	-	2.763.058	-	0
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	-	<u>14.539.740</u>	-	<u>2.461.417</u>
	€	107.970.877	€	93.848.579
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	<u>-14.539.740</u>	-	<u>-2.461.417</u>
Schuldrestant per 31 december	€	93.431.137	€	91.387.162
Aflossingen in volgend boekjaar	-	<u>-2.467.734</u>	-	<u>-14.539.740</u>
Totaal langlopende leningen	€	<u>90.963.403</u>	€	<u>76.847.422</u>

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 121,9 miljoen (2020 € 131,4 miljoen). Voor de berekening van de reële waarde is uitgegaan van de Euro 3-maands swap-rente en de Euro 10-jaars swap-rente, beide bijgehouden door European Money Markets Institute (EMMI).

Agio Vestia lening

Vestia heeft dure (hoge rente) en langlopende (omstreeks 40 jaar) basisrenteleningen van sectorbanken. Met de leningruil wordt de rentelast voor Vestia van deze leningen vermindert met € 28 mln. per jaar. Op het Aedescongres hebben bijna alle Aedesleden besloten daaraan samen per Vhe maximaal € 14 per jaar bij te dragen. De leningruil biedt een mogelijkheid om de bijdrage te betalen gespreid over 40 jaar.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een lening tegen marktconforme tarieven aangetrokken en deze lening geruild met een lening van Vestia met een hoger rentetarief.

Deze lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Normaal trekt een corporatie een marktconforme lening aan (nominale waarde is marktwaarde) waardoor agio niet aan de orde is.

De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Dat betekent in de volgende 40 jaar een beperkte en dalende financieringslast.

Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen houdt dit het volgende in:

- Hoofdsom lening € 1,8 mln.
- Agio € 2,8 mln.
- Marktwaarde lening € 4,6 mln.

Zekerheden

Ter financiering van nieuwbouwcomplexen zijn kapitaalmarktleningen aangetrokken met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 83,3 miljoen (2020 € 83,7 miljoen). Voor het gecommiteerd obligo verwijzen naar de niet in de balans opgenomen verplichtingen en regelingen.

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	Marktwaaarde 31-12-2021	Marktwaaarde 31-12-2020
Extendible	€ 6.000.000	17-okt-05	14-okt-50	3,48 % tot 15-okt-30	3,58 % tot 2050 of 3 mnds Euribor flat	€ 3.648.219	€ 4.643.650
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	€ 6.096.883	€ 7.773.329
TOTAAL						€ 9.745.102	€ 12.416.979

31-12-2021

31-12-2020

IV.9.3 Overige schulden

a. Waarborgsommen	€	766.044	€	765.862
b. Rente waarborgsommen	-	<u>167.932</u>	-	<u>178.570</u>
	€	<u>933.976</u>	€	<u>944.432</u>

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

	31-12-2021	31-12-2020
IV.10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Niet-ervallen rente	€ 708.479	€ 799.386
Jaarlijkse aflossing	- 2.467.734	- 2.539.740
Aflossing eindlooptijd leningen	- 0	- 12.000.000
	€ 3.176.213	€ 15.339.126

IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 2.313.183	€ 1.547.711
Crediteuren nieuwbouw	- 43.900	- 456.293
	€ 2.357.083	€ 2.004.004

IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 927.533	€ 971.131
Te betalen vennootschapsbelasting	- 0	- 1.749.824
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioenpremies	- 177.299	- 200.300
	€ 1.104.832	€ 2.921.255

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	€ 565.802	€ 441.309
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 118.353	- 59.346
Diverse kruisposten	- 230.529	- 307.374
	€ 914.684	€ 808.029

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

Niet in de balans opgenomen verplichtingen en regelingen

Gecommitteerd obligo (zeker gesteld door de obligolening)

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligatielening, betaalt Woongood Zeeuws-Vlaanderen over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De bereidstellingsvergoeding bedraagt 0,17% (ca. € 4.000) over het niet opgenomen deel van het maximumbedrag.

De hoogte van de obligolening 2,6% is van het geborgde schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalenderjaar. Voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen betekent dit dat een obligolening van ca. € 2,175 miljoen. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt ook de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst.

Heffing Autoriteit Woningcorporatie (Aw)

De Woningwet 2015 bepaalt dat de toegelaten instellingen betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw moet daarvoor jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de corporaties een bijdrageheffing innen. Voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen betekent dit een heffing van ca. € 35.000 per jaar.

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 2022	€ 19.700
Front Office Oostburg	2010 tot en met 2022	€ 20.200
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2023	€ 11.400
TOTAAL		€ 51.300

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

Portefolio

- Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en voor groot en planmatig onderhoud tot een bedrag van € 11,6 mln. (2020: € 1,3 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 11,6 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 2021 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2021	2020
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 36.821.055	€ 36.463.823
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 36.129	- 47.782
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.106.930	- 1.105.202
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- 242.824	- 242.057
	<u>€ 38.206.938</u>	<u>€ 37.858.864</u>
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -1.589.380	€ -1.664.700
Huurderving wegens oninbaarheid	- 17.720	- 33.036
	<u>€ -1.607.100</u>	<u>€ -1.697.736</u>
TOTAAL	<u>€ 36.599.838</u>	<u>€ 36.161.128</u>

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2021 zijn de huurprijzen van de zelfstandige woningen niet verhoogd (2020: 1,9 %). De reden hiervoor is dat de Tweede Kamer een motie had aangenomen om de huren in 2021 te bevriezen. De overige huurprijzen zijn conform de voorwaarden van het contract aangepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 325.619	€ 328.307
Vergoedingsderving	- 12.555	- 14.283
	<u>€ 313.064</u>	<u>€ 314.024</u>

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -282.788	€ -281.515
Toegerekende organisatiekosten	- 59.297	- 52.873
	<u>€ -342.085</u>	<u>€ -334.388</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	€ -2.587.027	€ -2.441.880
Overig	- 52.451	- 66.849
	<u>€ -2.639.478</u>	<u>€ -2.508.729</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.

	2021		2020	
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	4.230.116	€	4.354.368
Uitzendkrachten	-	512.085	-	441.281
Overige personeelskosten	-	278.559	-	216.527
Huisvestingskosten	-	226.649	-	231.528
Advieskosten	-	415.006	-	363.010
Controlekosten	-	116.771	-	111.848
Transportkosten	-	92.770	-	113.333
ICT-kosten	-	562.933	-	557.608
Afschrijvingskosten	-	559.552	-	565.072
Overige toe te rekenen kosten	-	<u>582.494</u>	-	<u>554.821</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	€	7.576.935	€	7.509.396
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	59.297	€	52.873
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	2.587.027	-	2.441.880
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.638.944	-	2.769.339
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	89.141	-	71.506
- Overige organisatiekosten	-	1.110.152	-	1.051.233
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	621.552	-	673.453
- Leefbaarheid	-	<u>470.822</u>	-	<u>449.112</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	7.576.935	€	7.509.396

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2020: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m² (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	0,78%	0,70%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	34,14%	32,52%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	34,84%	36,88%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,18%	0,95%
- Overige organisatiekosten	14,65%	14,00%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8,20%	8,97%
- Leefbaarheid	<u>6,21%</u>	<u>5,98%</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

Lonen, salarissen en overige personeelskosten

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

	2021		2020	
Salarissen	€	3.362.467	€	3.327.750
Sociale lasten	-	483.460	-	508.350
Pensioenpremies	-	384.189	-	518.268
	€	4.230.116	€	4.354.368
Uitzendkrachten	-	512.085	-	441.281
Overige personeelskosten	-	278.559	-	216.527
	€	5.020.760	€	5.012.176

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2021 gemiddeld 58,06 werknemers op fulltime basis in dienst (2020: 59,82). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE	FTE
	2021	2020
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	3,83	3,24
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	1,83	1,33
Sociaal Beheer	4,00	3,55
Verhuur en informatie	6,20	6,60
Financiële administratie en facilitair	8,10	8,70
Huurincasso	3,10	2,90
Onderhoudsadministratie	2,80	2,80
ICT	1,50	2,00
Bedrijfsbureau	3,90	3,00
Werkvoorbereiding	11,40	11,40
Technisch Toezicht	7,33	10,00
Projecten	1,37	1,60
Gemiddelde	58,06	59,82

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 pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- 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. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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 (maand) dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1 %). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. (€ 126,8 in kas voor € 100 huidige en toekomstige pensioenbetalingen).

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Accountantskosten

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

		2021		2020
Controle jaarrekening	€	105.881	€	101.593
Controle dVi	-	10.890	-	10.255
Controle subsidies	-	<u>6.207</u>	-	<u>38.998</u>
	€	122.978	€	150.846

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	€	-1.672.261	€	-1.448.636
Mutatieonderhoud	-	-452.048	-	-475.584
Contractonderhoud	-	-908.534	-	-900.749
Planmatig onderhoud	-	-3.534.117	-	-3.456.047
Kosten binnenrenovatie	-	-2.246.264	-	-1.225.616
Toegerekende organisatiekosten	-	<u>-2.638.944</u>	-	<u>-2.769.339</u>
	€	<u>-11.452.168</u>	€	<u>-10.275.971</u>

		2021		2020
V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
Belastingen exploitatie	€	-1.530.661	€	-1.483.542
Verzekeringen	-	-302.893	-	-301.370
Verhuurderheffing	-	-1.359.491	-	-783.545
AW-heffing	-	-12.953	-	-26.768
Bijdrage huurcommissie	-	-14.215	-	-14.780
Tuinonderhoud leegstaande woningen	-	-180.054	-	-143.398
Kosten Delta leegstaande woningen	-	-71.677	-	-81.741
Kosten complexen overige gebouwen met algemeen gedeelte	-	-135.798	-	-108.795
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-193.643	-	-180.414
	€	-3.801.385	€	-3.124.353

V.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	€	5.117.343	€	3.727.937
Toegerekende organisatiekosten	-	-89.141	-	-71.506
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-3.742.135	-	-2.870.346
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	1.286.067	€	786.085

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woningen en niet-woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	4.119.886	€	3.232.525
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-60.368	-	-42.280
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-2.993.336	-	-2.480.346
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	1.066.182	€	709.899

De verkoopopbrengst betreft 32 verkochte verhuureenheden (2020: 28 verhuureenheden). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,3 miljoen (€ 1,5 miljoen).

	2021		2020	
<i>Verkoop uit voorraad</i>				
Verkoopopbrengst	€	997.457	€	495.412
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-28.773	-	-29.226
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-748.799	-	-390.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>219.885</u>	€	<u>76.186</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

V.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-1.360.712	€	-1.953.797
Opboeken grond	-	616.801	-	559.935
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-136.653	-	-151.062
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-1.182.198	-	-1.080.179
Toegerekende organisatiekosten	-	-621.552	-	-673.453
Onrendabele investeringen bestaand bezit	-	-4.483.146	-	-2.178.588
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-	-3.175.322	-	-358.676
	€	<u>-10.342.782</u>	€	<u>-5.835.820</u>

V.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	€	73.878.663	€	26.726.718
Bijzondere waardeverminderingen*	-	-4.078.280	-	-552.600
Waardeveranderingen NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-30.841	-	134.400
	€	<u>69.769.542</u>	€	<u>26.308.518</u>

*De bijzondere waardevermindering betreft 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	€	12.412	€	22.126
	€	<u>12.412</u>	€	<u>22.126</u>

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-321.700	€	-104.773
	€	<u>-321.700</u>	€	<u>-104.773</u>

	2021	2020
V.12 Overige organisatiekosten		
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€ -29.395	€ -26.924
- Treasury	-	-11.282
- Personeel en Organisatie	-	-330.240
- Jaarverslaglegging	-	-270.089
- Personeelsvereniging	-	-6.943
- Governance	-	-372.367
- Agio Vestia lening	-	0
- Overig	-	-33.388
	€ -3.896.236	€ -1.051.233

V.13 Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	€ -470.822	€ -449.112
	€ -470.822	€ -449.112

V.14 Bijzondere waardevermindering vlottende activa		
Voorraad grond	€ -122.158	€ -153.673
	€ -122.158	€ -153.673

V.15 Waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten		
Embedded derivaten	€ 2.671.877	€ -3.240.244
	€ 2.671.877	€ -3.240.244

V.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige ontvangen rente	- 4.625	- 31.084
	€ 4.625	€ 31.084

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 langlopende schulden	€ -2.669.830	€ -2.801.980
Overige betaalde rente en soortgelijke kosten	-	-11.996
	€ -2.683.257	€ -2.813.976

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 2,94 % (in 2020: 3,03%).

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0,00 % rente vergoed (0,01 % in 2020). 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:

		2021		2020
Acute belastingen	€	-2.509.754	€	-3.772.500
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	345.233	-	728.986
Mutatie latente belastingen	-	-9.068	-	1.150.419
	€	<u>-2.173.589</u>	€	<u>-1.893.095</u>

De acute belastinglast over 2021 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting € 74.585.354

Af: Niet belastbare bedragen:

Verschil verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop	€	485.884		
Tijdelijk verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-	-69.769.542		
Waardeveranderingen financiële activa	-	-2.671.877		
Beperkt aftrekbare kosten	-	12.826		
Overige waardeveranderingen	-	8.843.221		
Opwaardering WOZ	-	116.832		
Onderhoudslasten	-	9.500		
Verschil afschrijvingen	-	-1.031.398		
Verschil rentelasten	-	95.000		
Vrijval (dis)agio	-	-98.729		
Agio Volkshuisvestelijke Vestia lening	-	1.368.029		
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-1.794.805		
Investeringsaftrek	-	-13.279		
Totaal verschillen			-	64.448.338
Belastbaar resultaat 2021			€	10.137.016

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2021

€ 0 - € 200.000	15%	36.750
€ 200.000 en meerdere	25%	<u>2.473.004</u>

Acute belastinglast	€	2.509.754
Reeds opgelegd	€	3.725.490
Vordering VPB 2021 in jaarrekening	€	1.215.736

Woongod Zeeuws-Vlaanderen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 % (2020: 25,0 %). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,92 % (2020: 5,61 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2021	2020
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,00%	25,00%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,00%	0,00%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-0,46%	-2,20%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	-21,88%	-15,60%
Impact tariefswijziging op latenties	-0,18%	-1,60%
Overige correcties	0,44%	0,01%
Totale belastinglast cq. -bate	2,92%	5,61%

WNT-VERANTWOORDING 2021

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 2021 voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen is € 175.000. 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 2021 in totaal € 71.080. 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 2021).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	R.J.A. van Dijk 2021
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.501
Beloningen betaalbaar op termijn	18.246
Bezoldiging	174.747
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
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 2020
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling 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
Subtotaal	167.747
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000

Bezoldiging**167.747**

Toezichthoudende topfunctionarissen:

<i>bedragen x € 1</i>	J.W.M Bracke 2021	N.M. Elfrink-Bliek 2021	C.C. Kruihof-Qualm 2021
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.384	12.924	12.924
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500
Toepasselijk VTW-maximum *	20.250	13.550	13.550

<i>bedragen x € 1</i>	J.W.M Bracke 2020	N.M. Elfrink-Bliek 2020	C.C. Kruihof-Qualm 2020
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	9/3-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.021	12.681	10.307
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	13.679
Toepasselijk VTW-maximum *	19.400	13.000	10.585

<i>bedragen x € 1</i>	A.J. Rinkhoud 2021	A.A. de Vries 2021
Funcctiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.924	12.924
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500
Toepasselijk VTW-maximum *	13.550	13.550

<i>bedragen x € 1</i>	A.J. Rinkhoud 2020	A.A. de Vries 2020
Funcctiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.681	12.681
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800
Toepasselijk VTW-maximum *	13.000	13.000

* 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 2021 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 en verkoop niet-DAEB grondposities.

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)	31-12-2021				31-12-2020			
	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	600.349	-	-	600.349	531.358	-	-	531.358
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	3.725	-	3.725	-	3.767	-	3.767
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd v oor eigen exploitatie	3.266	-	-	3.266	4.462	-	-	4.462
Totaal van vastgoedbeleggingen	603.615	3.725	-	607.340	535.820	3.767	-	539.587
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.921	-	-	2.921	3.341	-	-	3.341
IV Financiële vaste activa								
1. Andere deelnemingen	5.857	-	5.857	-	6.559	-	6.559	-
2. Latente belastingv ordering(en)	4.307	354	-	4.661	4.336	334	-	4.670
Totaal van financiële vaste activa	13.085	354	5.857	7.582	14.236	334	6.559	8.011
Som der vaste activa	616.700	4.079	5.857	614.922	550.056	4.101	6.559	547.598
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	1.908	-	1.908	-	2.484	-	2.484
2. Overige voorraden	172	2	-	174	172	2	-	174
Totaal voorraden	172	1.910	-	2.082	172	2.486	-	2.658
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	84	-	-	84	101	0	-	101
2. Belastingen	1.204	12	-	1.216				
3. Overige v orderingen	58	-	-	58	67	-	-	67
4. Overlopende activa	145	6	-	151	126	11	-	137
Totaal vorderingen	1.491	18	-	1.509	294	11	-	305
IV Effecten	-	-	-	-	-	-	-	-
V Liquide middelen	6.242	-	-	6.242	1.821	-	-	1.821
Totaal van vlottende activa	7.905	1.928	0	9.833	2.287	2.497	-	4.784
Totaal van activa	624.605	6.007	5.857	624.755	552.343	6.598	6.559	552.382

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Passiva (voor resultaatverdeling)	31-12-2021				31-12-2020			
	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	329.707	1.196	1.196	329.707	269.230	1.071	1.071	269.230
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Overige reserves	111.035	4.841	4.841	111.035	139.674	5.572	5.572	139.674
4. Resultaat van het boekjaar	72.412	-180	-180	72.412	31.838	-84	-84	31.838
Totaal van eigen vermogen	513.154	5.857	5.857	513.154	440.742	6.559	6.559	440.742
				-				
D. EGALISATIEREKENING				-				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	2.406	-	-	2.406	359	-	-	359
2. Voorzieningen latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	0	-	-	-
Totaal van voorzieningen	2.406	-	-	2.406	359	-	-	359
				-				
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				-				
1. Schulden aan kredietinstellingen	90.963	-	-	90.963	76.847	-	-	76.847
2. Overige schulden	10.673	6	-	10.679	13.356	6	-	13.362
Totaal van langlopende schulden	101.636	6	-	101.642	90.203	6	-	90.209
				-				
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				-				
1. Schulden aan kredietinstellingen	3.176	-	-	3.176	15.339	-	-	15.339
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.313	44	-	2.357	2.000	4	-	2.004
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.006	99	-	1.105	2.893	28	-	2.921
4. Overlopende passiva	914	1	-	915	807	1	-	808
Totaal van kortlopende schulden	7.409	144	-	7.553	21.039	33	-	21.072
				-				
Totaal van passiva	624.605	6.007	5.857	624.755	552.343	6.598	6.559	552.382

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2021				31-12-2020			
	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	36.333	267	-	36.600	35.877	284	-	36.161
Opbrengsten servicecontracten	312	1	-	313	313	1	-	314
Lasten servicecontracten	-341	-1	-	-342	-333	-1	-	-334
Ov erheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
Lasten v erhuur- en beheeractiv iteiten	-2.611	-28	-	-2.639	-2.483	-26	-	-2.509
Lasten onderhoudsactiv iteiten	-11.370	-82	-	-11.452	-10.226	-50	-	-10.276
Ov erige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.781	-20	-	-3.801	-3.105	-19	-	-3.124
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.542	137	-	18.679	20.043	189	-	20.232
Verkoopopbrengst v astgoedportefeuille	4.650	467	-	5.117	3.391	337	-	3.728
Toegerekende organisatiekosten	-88	-1	-	-89	-71	-1	-	-72
Boekwaarde v erkochte v astgoedportefeuille	-3.172	-570	-	-3.742	-2.556	-314	-	-2.870
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.390	-104	-	1.286	764	22	-	786
Ov erige waardeveranderingen v astgoedportefeuille	-10.330	-13	-	-10.343	-5.807	-28	-	-5.835
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen v astgoedportefeuille	69.800	-31	-	69.769	26.174	134	-	26.308
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.470	-44	-	59.426	20.367	106	-	20.473
Opbrengst ov erige activ iteiten	12	-	-	12	22	-	-	22
Kosten ov erige activ iteiten	-306	-16	-	-322	-91	-14	-	-105
Netto resultaat overige activiteiten	-294	-16	-	-310	-69	-14	-	-83
Overige organisatiekosten	-3.885	-11	-	-3.896	-1.041	-10	-	-1.051
Kosten omzet leefbaarheid	-466	-6	-	-472	-445	-4	-	-449
	-4.351	-17	-	-4.368	-1.486	-14	-	-1.500
Bedrijfsresultaat	74.757	-44	-	74.713	39.619	289	-	39.908
Waardeveranderingen v an financiële v aste activa en v an effecten	2.672	-122	-	2.550	-3.241	-153	-	-3.394
Ov erige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	-	-	5	31	0	-	31
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.683	-	-	-2.683	-2.814	-	-	-2.814
Saldo financiële baten en lasten	-6	-122	-	-128	-6.024	-153	-	-6.177
Totaal van resultaat voor belastingen	74.751	-166	-	74.585	33.595	136	-	33.731
Belastingen	-2.159	-14	-	-2.173	-1.673	-220	-	-1.893
Resultaat uit deelnemingen	-180	-	-180	-	-84	-	-84	-
Totaal van resultaat na belastingen	72.412	-180	-180	72.412	31.838	-84	-84	31.838

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2021				31-12-2020			
	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	36.123	310	-	36.433	35.705	332	-	36.037
Vergoedingen	562	12	-	574	571	13	-	584
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	0	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	291	-	-	291	321	-	-	321
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	36.976	322	-	37.298	36.597	345	-	36.942
Uitgaven								
Erfpacht	-13	-	-	-13	-13	-	-	-13
Betaling aan werknemers	-4.234	-43	-	-4.277	-4.373	-43	-	-4.416
Onderhoudsuitgaven	-8.699	-23	-	-8.722	-8.560	-26	-	-8.586
Overige bedrijfsuitgaven	-5.642	-69	-	-5.711	-5.579	-112	-	-5.691
Betaalde interest	-2.779	-	-	-2.779	-2.852	-	-	-2.852
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-78	-	-	-78	-42	-	-	-42
Verhuurdersheffing	-1.359	-	-	-1.359	-784	-	-	-784
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-121	-1	-	-122	-165	-	-	-165
Vennootschapsbelasting	-5.079	-51	-	-5.130	-2.209	-	-	-2.209
Saldo uitgaande kasstromen	-28.004	-187	-	-28.191	-24.577	-181	-	-24.758
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.972	135	-	9.107	12.020	164	-	12.184
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.072	-	-	4.072	3.101	240	-	3.341
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en nieuw woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	530	506	-	1.036	386	98	-	484
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.602	506	-	5.108	3.487	338	-	3.825

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2021				31-12-2020			
	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	-3.539	-	-	-3.539	-10.497	-90	-	-10.587
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-3.689	-	-	-3.689	-2.480	-	-	-2.480
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.299	-	-	-1.299	-948	-	-	-948
Investeringsoverig	-465	-145	-	-610	-542	-	-	-542
Verwerven van materiële vaste activa	-8.992	-145	-	-9.137	-14.467	-90	-	-14.557
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.390	361	-	-4.029	-10.980	248	-	-10.732
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	665	-	-665	-	412	-	-412	-
Uitgaven overig	-	665	665	-	-	412	412	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	665	665	-	-	412	412	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.725	-304	-	-4.029	-10.568	-164	-	-10.732
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	13.821	-	-	13.821	-	-	-	-
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-14.143	-	-	-14.143	-2.079	-	-	-2.079
Aflossing ongeborgde leningen	-397	-	-	-397	-383	-	-	-383
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-719	-	-	-719	-2.462	-	-	-2.462
Toename/afname van geldmiddelen	4.528	-169	-	4.359	-1.010	-	-	-1.010
Wijziging kortgeld	-107	169	-	62	181	-	-	181
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.821	-	-	1.821	2.650	-	-	2.650
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.242	-	-	6.242	1.821	-	-	1.821
Toename/afname van geldmiddelen	4.421	-	-	4.421	-829	-	-	-829

ONDERTEKENING JAARREKENING

Terneuzen, 13 juni 2022

Directie:

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

Raad van commissarissen:

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

A.J. Rinkhoud, commissaris

C.C. Kruihof-Qualm, commissaris

M. Völker, commissaris

GEBURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na balansdatum geen vermeldenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.

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 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2021; 2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 10,9 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 € 727.000 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 2021.

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 € 36.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2021 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5.4) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens de meerjarenbegroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 5.3 inzake risicobeheersing van het verslag van het bestuur, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft gedeut.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's zien toe op vastgoed gerelateerde transacties, processen rondom vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management.



Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij inzicht verkregen in processen van de stichting met betrekking tot vastgoed gerelateerde transacties, de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening alsmede de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management hierin en hebben wij vastgesteld dat deze processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Daarvoor hebben wij de minimaal vereiste functiescheidingen rondom deze processen getoetst. Tevens beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woongoed 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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 604 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.</p> <p>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 waarden marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen. 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. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn 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 markthuurlijke 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 externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p>	<p>Wij hebben 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 Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2021, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. 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 Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woongoed 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 taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</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.</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>Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf IV.1 Vastgoedbeleggingen 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>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 moeten maken, 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>	<p>Wij hebbende 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; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst 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>

	Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 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.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Verslag van het bestuur (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ 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 verslag van het bestuur en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woongood 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.

E. 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 gereede 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 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden :

Digitaal ondertekend door:
Arian Verwoert
14 juni 2022 14:05 +02:00...



drs. G.J. Verwoert RA
