

Jaarverslag

2022

JAARVERSLAG 2022

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 2022

2022 in het kort	4
Verslag van het bestuur	5
Verantwoording over onze resultaten 2022	
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	33
5. Organisatie & Samenwerking	37
5.1 Organisatie	37
5.2 Transparante governance	40
5.3 Risicomanagement	43
5.4 Financiële continuïteit	47
5.5 Samenwerking	49
Verslag van de raad van commissarissen	55
Verklaring van de raad van commissarissen	70
Verklaring van de directeur/bestuurder	70
JAARREKENING 2022	71
Balans	72
Winst- en verliesrekening	74
Kasstroomoverzicht	75
Algemene Toelichting	76
Ondertekening van de jaarrekening	129
Gebeurtenissen na balansdatum	130
Overige gegevens	130
CONTROLEVERKLARING	131

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen 2022 in het kort



Bezit	
Verhuureenheden	5.991
Gemiddelde huurprijs per woning	537
Gemiddelde huurverhoging	2,03
Mutatiegraad	9,4%
Onderhoudskosten per vhe	2.082

Jaarresultaat	
Eigen vermogen	530 mln.
Huuropbrengsten	36,9 mln.
Jaarresultaat totaal	16,4 mln.

Financiële continuïteit	
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	76%
Interest coverage ratio	4,4

Organisatie	
Aantal fte's gemiddeld	56,4
Ziekteverzuim %	3,2



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 2022 en het jaarverslag van de raad van commissarissen.

Het jaarverslag is vastgesteld door de raad van commissarissen. Het jaarverslag is door BDO Accountants onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pag. 131 aantreft.

Dit is Woongoed Zeeuws-Vlaanderen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een **slagvaardige** organisatie die zich ook in 2022 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 5.991 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. Hierin richten we ons op de belangrijkste opgaven voor de periode 2018-2022 aan de hand van onderstaande 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
6. Wonen & Zorg

Belangrijkste ontwikkelingen 2022

Per 1 januari 2022 ging 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, meer ruimte om te 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.

2022 was ook het laatste jaar van ons ondernemingsplan 'Midden in de maatschappij. Regionale aanpak met lef voor lokaal maatwerk'. Het accent lag in 2022 dan ook op het

updaten van het ondernemingsplan. We organiseerden verschillende bijeenkomsten om samen met de medewerkers en de raad van commissarissen nieuwe ambities voor de komende periode te bepalen. We concludeerden dat we nog steeds staan achter veel ambities uit de vorige ondernemingsplanperiode. Op een aantal punten willen we de koers verder aanscherpen, omdat ontwikkelingen en onze omgeving daarom vragen. De belangrijkste thema's uit het nieuwe koersplan bespraken we met de huurdersorganisatie en de Maatschappelijke adviesraad:

- Wonen op maat
- Betaalbaar wonen
- Duurzaam en energiebewust wonen
- Prettig wonen in een leefbare buurt

Vooruitlopend op het nieuwe koersplan, zetten we in 2022 al een aantal acties in gang. Zoals de uitwerking van het thema wonen, zorg & welzijn. Dit resulteerde in een proefproject met de inzet van een woonzorgconsulente om de bewoners te ondersteunen bij het verhuizen naar een woning die beter past bij de woningbehoefte. Verder brachten we in kaart waar de bewoners in het woonzorgcentrum Coensdike behoefte aan hebben om het complex (weer) een aantrekkelijk woonplek te maken. Welzijn is daarbij een belangrijk aspect.

Begin 2022 voerde een onafhankelijke commissie een maatschappelijke visitatie uit over de periode 2018-2021. Deze visitatie wordt voorgeschreven in de Woningwet en vindt elke vier jaar plaats. Wij kozen ervoor om de uitvoering iets eerder te organiseren, zodat we de resultaten uit het onderzoek mee konden nemen in het Koersplan. Wij vinden het namelijk belangrijk om ons te verantwoorden over ons functioneren en de bereikte resultaten. Maar de visitatie biedt ons ook aanknopingspunten om onze prestaties te verbeteren. De focus ligt daarbij op het maatschappelijk belang. Daarom zijn maatschappelijke partijen als huurdersorganisatie, de gemeenten en zorg- en welzijnspartijen ook nauw betrokken bij onze visitatie. Het eindrapport verscheen in april. Woongoed ZVL scoorde op alle onderdelen een 7 of hoger. Een resultaat waar we trots op zijn: het laat zien dat onze stakeholders onze maatschappelijke prestaties waarderen.

Verder maakten we in 2022 met de gemeenten Hulst en Sluis nieuwe prestatieafspraken waarin ook de regionale woonvisie van de gemeenten en visies op Wonen & Zorg werden meegenomen. Met de gemeente Terneuzen maakten we meerjarige strategische prestatieafspraken. In de prestatieafspraken namen 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.

Tot slot werden in 2022 de Nationale Prestatieafspraken gesloten door Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk. Hierin werden afspraken gemaakt om de bijna 2 miljard te investeren die jaarlijks vrijkomt door het afschaffen van de verhuurdersheffing. De afspraken gaan onder andere over het verhogen van de bouwproductie, huurmatiging, vergaande verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid.

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. 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.

In nauw overleg met de gemeenten stelden we woningen beschikbaar voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het ging daarbij om woningen die normaal gesproken (nog) niet in de verhuur zouden komen. Zoals sloop- of renovatiewoningen. Dit ging dus niet ten koste van het reguliere woningaanbod. De woningen werden in eerste instantie beschikbaar gesteld voor een periode van maximaal zes maanden. Voor een aantal woningen is de gebruiksovereenkomst inmiddels verlengd.

In 2022 hebben we aan 488 huishoudens een (passende) woning kunnen verhuren (nieuwe verhuringen).

We willen onze huurders natuurlijk ook kwalitatief goede woningen bieden. Dat doen we door het goed onderhouden van de bestaande woningen en het vernieuwen van het bezit door sloop en nieuwbouw van woningen. Onze vastgoedstrategie is vastgelegd in de strategische wensportefeuille. Door de onveranderd hoge druk op de woningmarkt en de enorme stijging van de bouwprijzen kwamen eerdere keuzes in een ander daglicht te staan. We besloten om eerder voorgenomen sloopplannen uit te stellen, of de strategieën aan te passen van sloop-/nieuwbouw naar renovatie plus verduurzaming.

In 2022 leverden we in totaal 54 nieuwbouwwoningen op. Het ging voornamelijk om multifunctionele woningen verspreid over verschillende kernen.

Bijzonder blij zijn wij met de oplevering in november van het Jeugdhuis Othene in Terneuzen. Dit project realiseerden we in samenwerking met AM Zeeland en de gemeente voor cliënten van Zeeuwse Gronden. Het Jeugdhuis bestaat uit twee groepswoningen met daarin veertien studio's voor de tijdelijke opvang van kwetsbare jongeren. De eerste bewoners namen begin 2023 hun intrek. In de periode tot en met 2024 willen we ongeveer 230 nieuwbouwwoningen realiseren. Voor onze organisatie een flink aantal. We startten dan ook in 2022 al met de voorbereidingen.

In totaal investeerden we in 2022 8.407.000 euro in nieuwbouw, gaven we 6.695.000 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. In 2022 gingen we dan ook verder met het volgen van onze routekaart naar 2050: CO2-neutraal. CO2-neutraal betekent veelal gasloos en dus elektrisch verwarmen. Op dit moment geeft de installatie-branch ons nog onvoldoende en vooral dure alternatieven om volledig gasloze installaties al op grote schaal toe te kunnen passen. Bij de grote renovatie- en duurzaamheidsprojecten die volgend jaar gepland staan, nemen we al maatregelen om de volgende stap naar gasloos zo goed mogelijk voor te bereiden. Met de duurzaamheidsmaatregelen die we nu nemen, zoals isoleren, duurzame warmtevoorziening en zonnepanelen op het dak, wordt een groot deel van de CO2-uitstoot gereduceerd. Deze maatregelen zorgen voor lagere energiekosten en meer wooncomfort. Het woongedrag van de huurders speelt echter een belangrijke rol bij de energiebesparing alsook het verlagen van de CO2-uitstoot.

De werkelijke CO2-reductie is lastig te monitoren. Daarom sturen we in ons duurzaamheidsbeleid vooral op energielabels, zoals ook in de Aedes benchmark. Onze woningen hebben nu gemiddeld energielabel B en we streven naar een gemiddeld label A per complex in 2030.

Grip op woonlasten

We richten ons op huishoudens met een bescheiden inkomen. Door het voeren van een gematigd huurbeleid bleven nagenoeg al onze woningen bereikbaar voor onze doelgroep. Met een gemiddelde van 537 euro hebben we relatief lage, betaalbare huren. Door de enorme stijging van de energieprijzen en de hoge inflatie kregen onze huurders helaas wel te maken met een stijging van de woonlasten. Dit heeft overigens niet geleid tot een hogere huurachterstand.

Dienstverlening en sociaal beheer

De afgelopen jaren moesten we de dienstverlening noodgedwongen aanpassen als gevolg van de coronamaatregelen. De beperkingen gaven ons ook nieuwe inzichten. Een goede telefonische en digitale bereikbaarheid vormde daarbij de basis, met de mogelijkheid voor persoonlijk contact op afspraak. Dit werd bevestigd door de score in het klanttevredenheidsonderzoek. Huurders waardeerden onze dienstverlening met gemiddeld een 8. Een resultaat waar we blij mee zijn.

Naast de zorg voor betaalbare woningen, hebben we ook een maatschappelijke opdracht. Namelijk een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de wijken. Dit is dan ook een belangrijk onderdeel van ons dagelijkse werk. Daarvoor werken we samen met bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en politie. In 2022 maakten we afspraken met welzijnsorganisaties Hulst voor Elkaar en Aan-Z om nauwer samen te werken aan de leefbaarheid in de kernen. Het gaat daarbij om aandacht voor de wensen van bewoners, luisteren naar knelpunten die het welzijn van de bewoners beïnvloeden en de bewoners ondersteunen waar nodig en mogelijk.

Organisatie en samenwerking

We werkten intensief samen met onze belangrijkste stakeholders, de huurders, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisatie, om onze doelstellingen te bereiken.

Zo vond regelmatig overleg plaats met de gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties over het woonbeleid van de betreffende gemeente, en de op te stellen woondeals. De regionale woondeals zijn een uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk. Daarin worden afspraken gemaakt over onder andere het aantal te bouwen en transformeren woningen, locaties, percentage sociale huur en afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In dat kader vond ook overleg plaats over het versneld realiseren van flexwoningen in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

We gingen een samenwerkingsovereenkomst aan met de gemeente Terneuzen, Leger des Heils en collega-corporatie Clavis voor het realiseren van het project Skaeve Huse. Een woonproject voor mensen die niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen. Voor deze doelgroep willen wij een aantal woonunits plaatsen net buiten de kern Terneuzen. Deze units worden uitgevoerd als tijdelijke woning voor maximaal tien jaar.

Verder tekenden we met Buurtzorg Nederland een intentieovereenkomst voor het realiseren van een woonzorgvoorziening aan het Ankerhof in Philippine. Op deze locatie willen wij dertien zorggeschikte woningen bouwen volgens het concept Buurtwonen. In dit concept levert Buurtzorg de nodige thuiszorg en worden de bewoners gestimuleerd om elkaar de helpende hand te bieden en daarnaast gebruik te maken van het eigen netwerk om zo de zelfredzaamheid te stimuleren. Zo ontstaat een woonvorm waar mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving.

Ook met andere zorgleveranciers sloten we in 2022 intentieovereenkomsten om plannen te ontwikkelen in onder andere IJzendijke en Clinge.

Financieel resultaat

We sluiten 2022 af met een positief resultaat en kunnen op basis van de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht concluderen dat Woongoed ZVL financieel gezond is. Met een ICR van 4,36 voldoen we ruimschoots aan de normen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt. Deze investeringsruimte hebben we ook hard nodig om de opgaven waar we voor staan te kunnen realiseren.

Conclusie

Bij alles wat we deden, stonden onze huurders centraal. We zijn tevreden over onze prestaties en de behaalde resultaten in 2022, zowel financieel als maatschappelijk.

Vooruitblik 2022

De opgaven voor corporatiesector zijn de komende jaren enorm. Als het gaat om nieuwbouw, verduurzaming van het bezit, verbeteren van de leefbaarheid en de betaalbaarheid. Dat maakt dat we keuzes moeten maken. Maar het vraagt ook meer dan ooit om goede samenwerking met onze belanghouders.

In 2023 stellen we onze koersplan vast. In dit plan beschrijven we op hoofdlijnen waar we ons de komende jaren op richten. Zodat we ook in de toekomst onze huurders een betaalbaar, passend en duurzaam thuis kunnen bieden in een leefbare buurt.

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 2022 bestond onze totale portefeuille uit 5.991 eenheden. In onderstaande tabel staat een uitsplitsing van ons bezit. Meer informatie over de ontwikkeling van ons bezit, vindt u op pag. 17 t/m 20.

	2022		2021	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Zelfstandige huurwoningen:	5.711	2	5.741	3
Eengezinswoningen	4.258	1	4.288	1
Meergezinswoningen: flat/appartement	822	1	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.	146	-	130	-
Garages / parkeervoorzieningen	-	95	-	95
Bedrijfsruimtes / winkels	5	7	5	7
Maatschappelijk vastgoed Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	25	-	25	-
Totaal	5.887	104	5.901	105

Daeb / Niet-Daeb

Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Hieronder vallen sociale huurwoningen (met huurprijs tot de liberalisatiegrens), bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid.

Niet-Daeb. Hieronder vallen de 'commerciële' activiteiten.

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 euro en daarmee bereikbaar is voor onze doelgroep.

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens 40.765 euro voor eenpersoonshuishoudens en 45.014 euro voor meerpersoonshuishoudens in 2022). 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, 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 2022 vonden 547 nieuwe verhuringen plaats (2021: 501). Deze zijn onder te verdelen in 488 huurwoningen, 10 garageboxen, 15 woningreserveringen voor de gemeenten, 1 verhuring voor opvang maatschappelijke organisatie, 2 verhuringen maatschappelijk vastgoed en we stelden 31 woningen tijdelijk beschikbaar aan de gemeenten voor opvang van Oekraïense vluchtelingen (deze 31 woningen waren bestemd voor sloop).

Nieuwe woningverhuringen in 2022 per gemeente	
Gemeente Hulst	85
Gemeente Sluis	178
Gemeente Terneuzen	225
	488

Woonruimteverdeling

Het merendeel van onze beschikbare woningen bieden we aan via het webportaal Mijnwoongoed. Bij het toewijzen van woningen toetsen wij de reacties op urgentie, leeftijdscategorie, inkomen en huishoudgrootte. Woningzoekenden die niet over internet beschikken of niet zelf kunnen reageren via internet, bieden we maatwerk. In 2022 voerden we met de meeste kandidaten een kennismakingsgesprek, voorafgaand aan de definitieve toewijzing. Ongeveer 55 procent van de beschikbare woningen wordt via het regulier woonruimteverdeling systeem verhuurd. Dit percentage wordt sterk beïnvloed door de toewijzing van zorgappartementen of aan bijzondere doelgroepen die buitenom het reguliere woonruimteverdeling systeem gaan.

Op 31 december stonden 2.721 woningzoekenden ingeschreven. Eind november werd een enquête uitgezet onder de woningzoekenden. Dit had als resultaat dat het aantal woningzoekenden begin januari werd teruggebracht tot 1.802. Daarbij merken we op dat lang niet alle woningzoekenden actief of op korte termijn op zoek zijn naar een woning.

Inkomenstoets

De Europese regelgeving schrijft voor dat we tenminste 92,5 procent van onze vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot 763,47 euro, prijspeil 2022, moeten verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 40.765 euro voor eenpersoonshuishoudens en 45.014 euro voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). Uit het volgende schema blijkt dat wij in 2022 ruim voldeden aan deze norm. We verhuurden 15 woningen aan huurders met een hoger inkomen (totaal 3,1%).

Jaarinkomen	% toewijzingen	
	Norm	Werkelijk 2022
Eenpersoonshuishouden inkomen < 40.765	Minimaal 92,5	49,8
Meerpersoonshuishouden inkomen < 45.014		47,1
		96,9
Eenpersoonshuishouden inkomen > 40.765	Maximaal 7,5	1,2
Meerpersoonshuishouden inkomen > 45.014		1,9
		3,1

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. 99,2 procent van de nieuwe huurders in 2022 die recht hadden op toeslag, boden we een passende woning (norm: 95 procent).

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 2022 zijn in totaal 44 huishoudens geherhuisvest. Tien huurders uit een sloopwoning verhuisden naar een andere woning, niet van Woongoed ZVL. 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 2022 zijn in totaal acht huishoudens gehuisvest via een urgentieregeling. Daarnaast zijn vijf huurders met urgentie verhuisd via de pilot met de inzet van een woonzorgconsulent om bewoners te begeleiden bij het doorstromen naar een passende woning (zie pag. 35)

Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning. In 2022 verhuurden we vier woningen aan een terugkerende student (2021:1).

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio. Hier werd in 2022 geen gebruik van gemaakt.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ook bijzonder doelgroepen bieden wij huisvesting. Het gaat dan om mensen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning of mensen die tijdelijk

of permanent extra ondersteuning of zorg nodig hebben bij het wonen. 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 en 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 2022 sloten we 34 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.

In het convenant Weer thuis hebben we met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeente, diverse zorgorganisaties en de collega corporaties afspraken vastgelegd om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen sneller te laten doorstromen naar een zelfstandige woning mét voldoende begeleiding. In 2022 huisvestten we achttien kandidaten via dit convenant. De huurders kregen een begeleidingscontract voor een jaar. Bij goed huurderschap zetten we dit na een jaar om in een contract voor onbepaalde tijd.

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 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 2022 verhuurden we in totaal 23 woningen aan vergunninghouders (in 2021: 22).

Nieuwe verhuringen in 2022

Gemeente	Status-houders	Begeleidings-contract bepaalde tijd	Begeleidings contract onbep. tijd	Bepaalde tijd overig	Verhuur aan Zorgorg	Contracten maatschappelijk vastgoed
Hulst	5	9	1		1	
Sluis	8	9		1		
Terneuzen	10	11	4			2
	23	29	5	1	1	2

Huuropzeggingen

In 2022 bedroeg de mutatiegraad 9,24 procent tegenover 9,37 procent in 2021. In totaal ging het om 538 huuropzeggingen. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning. Het aantal nieuwe verhuringen in 2022 was iets lager. Een aantal woningen werd namelijk (nog) niet opnieuw verhuurd door onze sloop- of verkoopplannen of mutatieonderhoud dat nog moest plaatsvinden.

Aantal huuropzeggingen per gemeente

Hulst	81
Sluis	192
Terneuzen	265
Totaal	538

Huurderving

De huurderving splitsen we in beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare derving. Woningen die vrij komen, proberen we zo snel mogelijk weer te verhuren. Dat lukt niet altijd, bijvoorbeeld omdat er nog onderhoud- of renovatiewerkzaamheden uitgevoerd moeten worden of omdat er nog geen nieuwe huurder beschikbaar is. Hierdoor lopen we huuropbrengsten mis. Deze mutatieleegstand rekenen we tot de beïnvloedbare derving en proberen we te beperken tot 2 procent. In 2022 bedroeg de gemiddelde beïnvloedbare huurderving 1,68 procent (tegen 1,70 procent in 2021).

De niet-beïnvloedbare huurderving wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld de beleidskeuze om woningen te slopen of verkopen. De niet-beïnvloedbare derving bedroeg 1,62 procent in 2022, tegen 2,33 procent in 2021. De huurderving daalde door de sloop van een groot aantal woningen in 2022 en door de relatief snelle verkoop van woningen.

Woonfraude

Woonfraude is een breed begrip en gaat over alle vormen van onrechtmatige bewoning, (toeristische) onderverhuur, over-bewoning of onrechtmatig gebruik. We zijn erg alert op woonfraude omdat we onze woningen willen verhuren aan de kandidaten die daar volgens het toewijzingsbeleid voor in aanmerking komen. Ook heeft woonfraude een negatief effect op de leefbaarheid in een wijk. Bijvoorbeeld als de woning wordt gebruikt voor illegale praktijken of de huurder de woning langere tijd leeg laat staan. Zodra wij een melding ontvangen van (vermoedelijke) woonfraude, gaan we samen met de gemeente en de politie actief aan de slag. In 2022 kregen we te maken met vier gevallen van woonfraude. We hebben de huurders gesommeerd om de onrechtmatigheid te beëindigen, eventueel de huurovereenkomst op te zeggen of te bewijzen dat er geen sprake is van woonfraude. Als de huurder in gebreke blijft, dan volgt een juridisch traject om de huurovereenkomst te ontbinden en de woning opnieuw te verhuren aan de doelgroep.

Vooruitblik 2023

Wonen, zorg & welzijn is één van de speerpunten de komende jaren. We willen in gesprek met de doelgroep over een voor hun passende woning met eventueel zorg en welzijn.

Ook in 2023 stellen we in nauw overleg met de gemeenten 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. Daarnaast vindt overleg plaats met de gemeenten over de huisvesting van 'spoedzoekers'.

Alleen in zeer uitzonderlijke situaties krijgen mensen voorrang bij het zoeken naar een woning. In 2023 beoordelen we of onze huidige voorrangsregelingen nog voldoen aan de huidige eisen.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen

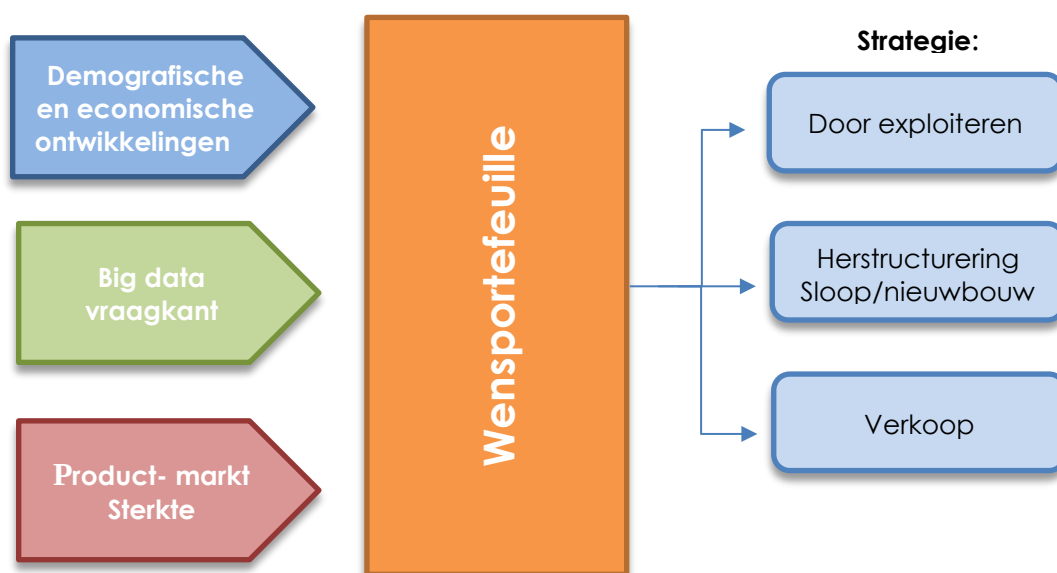
Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Hulst	Clinge		■	■	■	Tragel, St. Verderwespje
	Heikant				■	Emergis
	Kloosterzande	■				ZorgSaam
	St Jansteen	■	■	■	■	Juvent, Stichting 't Huus, Tragel, Zorgsaam
	Vogelwaarde				■	Leger des Heils
Sluis	Aardenburg	■				ZorgSaam
	Breskens	■	■		■	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
	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

Een belangrijk onderdeel van onze missie is het bieden van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep. 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 woningen om de kwaliteit op orde te houden en verbeteren we de duurzaamheid van de woningen (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.

1.3.1. 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 wensportefeuille gingen we ervanuit om deze elke drie tot vier jaar te herijken en te controleren of onze uitgangspunten nog actueel zijn. We zien echter dat de wereld om ons heen en de woningmarkt op dit moment erg snel ontwikkelt. Daarom is onze werkwijze sinds 2022 iets aangepast en hanteren we wensportefeuille meer en meer als een manier van denken. Voordat we een voorgenomen strategie in uitvoering nemen (anders dan doorexploiteren), kijken we of deze strategie nog passend is. Niet zelden komen we dan tot een andere keuze.

Strategiewijzigingen

In 2022 herzagene we de sloopplannen van een aantal complexen. Deze sloopplannen waren 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, maakten het mogelijk om de sloopplannen te herzien. Deze woningen zijn nu relatief eenvoudig en tegen acceptabele kosten aan te passen aan de huidige eisen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Het gaat om eengezinswoningen

de gepland stonden voor sloop in 2026. Voor een aantal woningen stelden we het sloopbesluit uit, voor andere woningen besloten we niet te slopen maar te renoveren en te verduurzamen.

Verder stond de sloop van duplexwoningen aan de Grote Beer in Oostburg gepland voor 2023. Een groot deel van de huurders was inmiddels geherhuisvest. We besloten echter om dit complex niet te slopen, maar grondig te renoveren en te verduurzamen. De werkzaamheden starten in 2023; na de renovatie voldoen de woningen aan de BENG-norm. Op dit moment worden de woningen beschikbaar gesteld voor de opvang van vluchtelingen.

Ook wijzigden we de strategie van enkele woningen van sloop naar verkoop.

1.3.2 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

Lamswaarde - Dreef

In de Dreef in Lamswaarde sloopten we eerder 4 verouderde woningen. In 2022 bouwden we op deze locatie 4 energiezuinige multifunctionele woningen terug. Deze woningen leverden we op in juli 2022.

Axel fase 4 – Marijkestraat en Pironstraat

In Axel werden in de Marijkestraat 7 multifunctionele woningen gerealiseerd en in de Pironstraat 5 HAT woningen (woningen voor één- of tweepersonen). Deze woningen werden in juli 2022 opgeleverd, na de eerdere sloop van verouderde woningen.

Sas van Gent - Julianastraat

In Sas van Gent bouwden we 5 multifunctionele woningen terug aan de Julianastraat, na de sloop van 6 woningen. Dit is de eerste nieuwbouw in de Witte Wijk.

Terhole - Hoofstraat

Op de locatie aan de Hoofstraat in Terhole bouwden we 4 multifunctionele woningen, na de sloop van 5 woningen.

Terneuzen – Arce Novem (jeugdhuis, Kempenaarwerf

Op Kempenaarwerf in Terneuzen/Othene is in samenwerking met Zeeuwse Gronden en AM Wonen een jeugdhuis gebouwd. In 4 nieuwbouwwoningen zijn 16 studio's gerealiseerd voor de opvang van kwetsbare jongeren vanaf 12 jaar.



Lamswaarde – Dreef



Axel – Marijke/Pironstraat

Vogelwaarde - Hoeve la Salette

Op de locatie van het Leger des Heils in Vogelwaarde zijn 5 tiny houses gerealiseerd voor de verhuur aan meer zelfstandige cliënten van het Leger des Heils.

Waterlandkerkje - Stuerboutstraat

Op de locatie aan de Stuerboutstraat in Waterlandkerkje realiseerden we 4 multifunctionele woningen, na de sloop van 5 bestaande woningen.

Zuiddorpe – Ter Hagestraat

In Zuiddorpe in de Ter Hagestraat realiseerden we 4 multifunctionele woningen, na de sloop van 4 bestaande woningen.

Projecten in uitvoering

In 2022 zijn we gestart met de realisatie van verschillende projecten die in 2023 worden opgeleverd:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|------------------|-----------------|------------|
| 1. Clinge | Rembrandtstraat | 8 woningen |
| 2. Sint Jansteen | Geslechtendijk | 9 woningen |

Gemeente Sluis

- | | | |
|---------------|---------------|-------------|
| 1. Zuidzande | Kamerikstraat | 4 woningen |
| 2. IJzendijke | Walplein | 10 woningen |

Projecten in voorbereiding

Verder bereidden we de volgende nieuwbouwprojecten voor met een mogelijke start in 2023:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|----------------|------------|------------|
| 1. Nieuw Namen | Nobelplein | 4 woningen |
|----------------|------------|------------|

Gemeente Sluis

- | | | |
|-------------|-------------------------|--------------------------------------|
| 1. Breskens | Evertsenlaan/Vijverlaan | 30 woningen |
| 2. Oostburg | Burghtkwartier | 15 app. + 12 studio's + dagbesteding |
| 3. Oostburg | Pr Mauritsstraat | 5 woningen |

Gemeente Terneuzen

- | | | |
|-----------------|-----------------|-------------|
| 1. Philippine | Ankerhof | 13 woningen |
| 2. Sas van Gent | Alexanderstraat | 4 woningen |
| 3. Sas van Gent | Frisostraat | 5 woningen |
| 4. Sas van Gent | Ravelijn | 5 woningen |

Deze vier projecten zijn doorgeschoven van 2021 naar 2022



Terhole – Hoofstraat



Zuiddorpe – Ter Hagestraat

Gerealiseerde sloopprojecten

We sloopten in 2022 48 woningen op verschillende locaties in de kernen Philippine, Sas van Gent, Koewacht en Kloosterzande.

Gesloopte woningen per gemeente

Hulst	20
Sluis	0
Terneuzen	28

Bijzondere projecten:

Bijzondere projecten die we willen ontwikkelen:

1. In Sint Jansteen willen we drie bestaande groepswoningen ombouwen tot appartementen, bestemd voor starters.
2. Samen met de gemeente Sluis en zorgpartijen willen we in Oostburg verschillende zorgcomplexen realiseren.
3. In Terneuzen willen we samen met de gemeente, Leger des Heils en Clavis een project Skaeve Huse realiseren. Het gaat om zes woonunits (waarvan één beheerderunit) voor mensen die niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen.



Sas van Gent – Julianastraat



Terneuzen – Arce Novem

Vooruitblik 2023

In 2023 beginnen we met de voorbereidingen voor de ontwikkeling en realisatie van 233 woningen, waarvan 108 appartementen, 120 multifunctionele woningen en 5 HAT woningen. Dit programma wordt voornamelijk in 2024 gerealiseerd. Hiermee dragen we bij aan het verbeteren van de kwaliteit van ons bezit. Het is echter steeds lastiger om sociale huurwoningen met een lage huurprijs te bouwen. Redenen hiervoor zijn met name de stijging van de bouwkosten. Dit vraagt nauwkeurig onderhandelen met de bouwbedrijven om onze programma's van eisen overeind te houden en toch acceptabele bouwprijzen te bedingen.

In 2023 worden de hierboven genoemde 'projecten in uitvoering' opgeleverd en wordt de realisatie gestart van de hierboven 'in voorbereiding' genoemde projecten. Verder staat de sloop van 56 woningen gepland, verspreid over 5 kernen.

1.3.3. Kwaliteit bestaande voorraad

Over het algemeen hebben onze woningen een prima staat van onderhoud. Circa 87 procent van ons vastgoed scoort volgens de NEN 2767 conditiescore 'goed'. Om die kwaliteit te behouden, investeren we jaarlijks fors in onderhoud aan de bestaande woningen.

In 2022 gaven we in totaal 12.473.420 euro uit aan onderhoud. De onderhoudskosten verdelen we in de volgende categorieën:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	3.553.221	3.534.117
Contractonderhoud	927.583	908.534
Mutatieonderhoud	521.874	452.048
Kosten binnenrenovatie	3.003.660	2.246.264
Klachtenonderhoud	1.907.634	1.672.261
Toegerekende organisatiekosten	2.559.448	2.638.944
Totaal	12.473.420	11.452.168
Onderhoudskosten per verhuureenheid	2.083	1.907

Planmatig onderhoud – contract onderhoud

De grootste categorie is het planmatig onderhoud. Dit is het periodiek onderhoud aan meerdere woningen tegelijk, zoals bijvoorbeeld vervangen kozijnen en schilderwerk. Ook het onderhoud aan installaties is onderdeel van het planmatig onderhoud, zoals het vervangen van cv-ketels, brandmeldinstallaties, etc.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud aan woningen die zijn leeggekomen. In 2022 voerden we in 454 woningen mutatieonderhoud uit in de periode tussen de vertrekkende en de nieuwe huurder. In 2022 stelden we de handleiding kwaliteitseisen per vertrek vast. Met deze handleiding wordt elke mutatiewoning met dezelfde kwaliteit opgeleverd.

Kosten binnenrenovatie

Kosten binnenrenovatie is het onderhoud in de woning dat niet eerder via een projectmatige aanpak is uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld doucherenovatie. In het verleden werkten we vooral klant-gestuurd; de huurder kreeg de keuze om wel of niet deel te nemen aan renovatie-programma's. Vanuit efficiency oogpunt voeren we deze werkzaamheden vanaf 2022 vooral projectmatige en per complex uit.

Klachtenonderhoud

In het klachtenonderhoud gaat het om de reparaties die we uitvoeren op verzoek van de huurder. In 2022 ontvingen we 3626 reparatieverzoeken waarvan we 1975 verzoeken rechtstreeks hebben doorgezet naar de aannemer.

Onderhoudsprogramma

Het onderhoudsprogramma is verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarin maken we het geplande onderhoud voor de lange termijn inzichtelijk. De komende jaren ligt de nadruk op het verduurzamen van de woningen (zie ook pag. 24). We grijpen de onderhoud- en renovatiemomenten aan om tegelijkertijd extra duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

Een voorbeeld is het grootschalig onderhoud aan 22 appartementen in de Generaal Meijerflat in Axel. Dit complex uit 1964 voldeed niet meer aan de (energiezuinige) eisen van deze tijd. Ook was de ventilatie in de badkamers aan verbetering toe en moest in een aantal woningen de keuken en badkamer vervangen worden. We besloten deze renovatie aan te grijpen om ook de traditionele verwarming te vervangen door elektrische verwarming. We brachten zonnepanelen aan, vervingen de dakisolatie en vernieuwden het ventilatiesysteem. Door deze aanpassingen kregen deze appartementen minimaal label A++ (voorheen gemiddeld C). Door deze aanpassingen werden de woningen niet alleen energiezuiniger, maar ook comfortabeler voor de bewoners.

In de Kanaalkadeflat in Axel combineerden we het planmatig onderhoud met extra duurzaamheidsmaatregelen. (Zie ook pag. 24). Ook het aanzicht van het complex verandert door onder ander het delen van de gevels met duurzaam hout te bekleden en draaiende delen van ramen en deuren te wrappen met kleurfolie. Hierdoor krijg het gebouw een frisse en moderne uitstraling. De werkzaamheden worden in het voorjaar 2023 afgerond.

Veilig wonen

Ons onderhoudsprogramma is erop gericht om onze woningen in een goede technische staat te houden. Maar natuurlijk speelt ook veiligheid een belangrijke rol. Om de veiligheid van onze huurders te waarborgen, voeren we ook preventief veiligheidsmaatregelen uit. Zoals bijvoorbeeld maatregelen op het gebied van brandveiligheid en legionella en controles op aanwezige asbest in de woningen.

De afgelopen jaren, 2021 en 2022 was het verbeteren van de brandveiligheid in woon-zorgcomplexen een belangrijk aandachtspunt. In totaal namen we in zeventien complexen brandwerende maatregelen, met als uitgangspunt minimaal de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Deze werkzaamheden voerden we gefaseerd uit; de laatste fase wordt in 2023 afgerond.

In onze woon-zorgcomplexen zien we het gebruik van scootmobielen toenemen. Dat geeft aanleiding om te kijken naar de vluchtwegen en toegankelijkheid van deze wooncomplexen. In het complex De Welstede in Axel startten we met de voorbereidingen om voorzieningen te treffen voor het stallen van scootmobielen. Dit voorstel kwam tot stand na een overleg met de veiligheidsregio. We combineren deze werkzaamheden met andere onderhoudswerkzaamheden. Ook in andere woon-zorgcomplexen kijken we in het kader van brandveiligheid naar het stallen van scootmobielen.

Verder voorzagen we al onze woningen van rookmelders. Vanaf 1 juli 2022 geldt de verplichting om in elke woning rookmelders op te hangen, op elke woonlaag. Deze verplichting bestond al langer voor nieuwbouwwoningen, maar vanaf 2022 geldt deze verplichting ook voor de bestaande bouw. Wij kozen ervoor om op elke bouwlaag, dus ook de zolder, een rookmelder te plaatsen in verband met de installaties die vaak op zolder zijn geplaatst.

Vooruitblik 2023

In 2023 voeren we het onderhoudsprogramma uit zoals is opgenomen in de meerjaren-onderhoudsbegroting. Volgens de planning worden in 2023 twaalf complexen projectmatig aangepakt, waarbij we het planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen combineren. Verder 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.

Verkoop

Circa 600 woningen uit onze bestaande woningvoorraad zijn gelabeld voor eventueel toekomstige verkoop. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt verkopen we maximaal 25 sociale huurwoningen per jaar. Dit zijn leegkomende woningen verspreid over ons bezit. We beperken het aantal verkopen per jaar om beter in te kunnen spelen op de krapte op de woningmarkt: veel woningzoekenden zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning.

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. Op dat moment bepalen we ook de verkoopstrategie. Bij verkoop hanteren we in principe een sollicitatieprocedure. Alleen in specifieke situaties gaan we voor de hoogste prijs. In 2022 verkochten we in totaal 21 woningen, waarvan 17 via de sollicitatieprocedure en 4 aan zittende huurders. Verder verkochten we 1 woning uit het niet-Daeb bezit.

De verkoopwoningen die bij mutatie weer in verhuur werden genomen, behielden het label 'verkoop'.

We hebben ook nog enkele grondposities in eigendom. In verband met de ontwikkelingen op de woningmarkt, bepalen we per situatie of deze worden verkocht. In 2022 besloten we om de locatie aan de Peurssensstraat in Aardenburg vrije kavels uit te geven voor particuliere nieuwbouw. De verkoop verloopt via de makelaar.

Vooruitblik 2023

In 2023 geven we verder uitvoering aan het verkoopproces en houden we het verkoopbeleid actueel. We blijven alert op de ontwikkelingen op de overspannen woningmarkt en beperken het aantal te verkopen woningen tot 25 per jaar.

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.

Binnen ons duurzaamheidsbeleid hebben we een aantal thema's benoemd:

- Verduurzamen bestaande bouw
- Energie besparen in nieuwbouw
- Duurzame energie
- Bewonersgedrag

In al deze thema's staan onze huurders centraal. Het uiteindelijke doel van onze verduurzamingsopgave is dat al onze woningen in 2050 CO2-neutraal zijn.

Realiseren duurzaamheidsambitie

Door onze verduurzamingsaanpak is ons woningbezit de afgelopen jaren telkens verbeterd, van een gemiddeld label D in 2015 naar een gemiddeld label B in 2019 (gemiddelde energie-index van maximaal 1,4). Inmiddels heeft ruim 32 procent van onze woningen een energielabel A of hoger. Een mooi resultaat. Zie pag. 25 voor de verdeling van de energie labels in ons woningbezit).

Al onze woningen moeten in 2050 CO2-neutraal zijn. Dit betekent dat alle woningen van het aardgas af moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. 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 per complex een gemiddeld label A te behalen.

In 2022 gingen we verder met het volgen van onze routekaart naar 2050 en gaven we 3.013.000 euro uit aan duurzaamheidsmaatregelen (investeringen en kosten) tegen 2.653.000 euro in 2021. De stijging wordt met name veroorzaakt door de projectmatige aanpak.

Nieuwbouw

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

Bestaande voorraad verduurzamen

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.

In 2022 zijn we gestart met een meer projectmatige aanpak bij het verduurzamen van de bestaande bouw. Een voorbeeld is de Generaal Meijerflat in Axel waar we het groot onderhoud hebben aangegrepen om de appartementen meteen energiezuiniger te maken. We moderniseerden de appartementen door het vervangen van de keukens, badkamer en

toilet. De woningen werden gasloos, kregen mechanische ventilatie, we plaatsen pv-panelen en de dakisolatie werd vernieuwd. Door het hele pakket aan maatregelen werden de appartementen full elektrisch en gingen van gemiddeld label C naar label A+++ (Beng-norm).

Na dit project startten we eind 2022 met het verduurzamen van 48 appartementen aan de Kanaalkade in Axel. Hier plaatsten we hybride cv-ketels en warmte-terug-win-units. Verder voorzagen we de woningen van een nieuw vraag-gestuurd ventilatiesysteem, brachten dakisolatie aan en plaatsten pv-panelen. Deze werkzaamheden combineerde we met een update van de buitenkant van het gebouw. De werkzaamheden ronden we in 2023 af. Door deze maatregelen verhogen we het energielabel naar minimaal A+.

Huurders en duurzaamheid

Hoe energiezuinig een woning ook is, het bewonersgedrag bepaalt in grote mate of de energieprestatie wordt gehaald. Bij het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen besteden we extra aandacht aan het informeren van de bewoner. Zodat de maatregelen die wij aan de woningen uitvoeren, ook daadwerkelijk zorgen voor energiebesparing en meer comfort voor de huurders tegen lagere woonlasten.

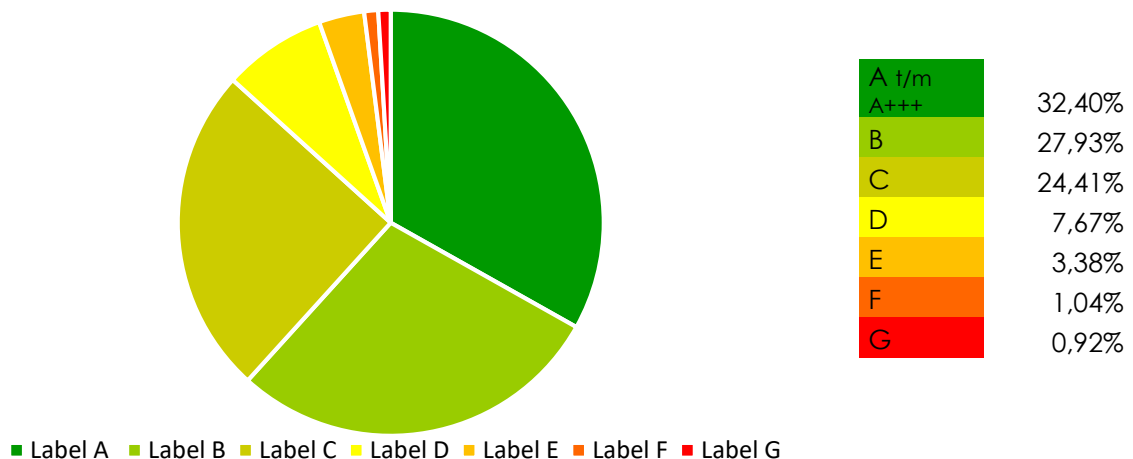
Samen met de gemeente Terneuzen en college corporatie Clavis verstrekten we een energie bespaarbox aan de huurders in de gemeente Terneuzen. In de box zaten praktische producten waarmee huurders stroom kunnen besparen. Deze actie was mogelijk dankzij de eenmalige subsidie Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW).

PV-panelen

In 2022 voorzagen we een kleine 500 bestaande woningen van PV-panelen. Ook een aantal wooncomplexen voorzagen we van PV-panelen, vaak in combinatie met groot onderhoud. Bij onze nieuwbouwwoningen is het plaatsen van PV-panelen afhankelijk van het verwarmingssysteem.

Energielabels woningvoorraad

Situatie op 31 december 2022



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

Gemiddelde energie-index per gemeente		
	2022	2021
Gemeente Hulst	B	B
Gemeente Sluis	B	B
Gemeente Terneuzen	B	B

Duurzame organisatie

Ook binnen de eigen organisatie besteedden we aandacht aan duurzaamheid. Zo voorzagen we in 2022 het gehele kantoor van ledverlichting.

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.

Bij het toepassen van innovatieve technieken, is het belangrijk om deze goed te monitoren zodat er lering uit getrokken kan worden voor de toekomst. De installatietechniek gaat zo snel dat de eerder toegepaste hybridesystemen in bestaande woningen inmiddels achterhaald zijn en we kijken naar andere manieren van verwarming.

In 2022 startten we de voorbereiding voor een pilotproject waarbij we vijf woningen in Breskens willen voorzien van hoog-temperatuur verwarming. Hierbij wordt onder andere een hoog-temperatuur warmtepomp geplaatst en krijgen de woningen een boiler voor de warmwatervoorziening. Om het stroomverbruik te compenseren, worden 6 extra pv-panelen geplaatst. Omdat we meteen een voorziening aanleggen om elektrisch te koken, wordt ook de gasmeter verwijderd. Met deze aanpak stijgt de energie index van label C naar minimaal A+. Doordat de woningen meteen ook gasloos zijn, voldoen ze daarmee aan de eisen voor 2050. In verband met problemen met de levering van materialen, worden de werkzaamheden in april 2023 uitgevoerd. Voor deze pilot kiezen we voor de gemeente Sluis omdat deze gemeente buiten het warmtenet van de gemeente Terneuzen valt. (zie 'Transitie visie warmte')

Verder brachten we in 2022 een bezoek aan een proefproject waar woningen met waterstof werden verwarmd. Omdat er op dit moment geen leveranciers zijn die aansluiten op onze behoefte, zien we nog geen mogelijkheden om deze techniek al toe te passen.

Circulair

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Het tegengaan van verspilling, gebruik van natuurlijke materialen en hergebruik, maakt 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. In het klein werken we ook mee aan circulaire bouw. Zo recycelen we oude keukens, kunststof kozijnen, cv-ketels en isolatiemateriaal.

Transitie visie warmte

Samen met de gemeenten en andere partijen zijn we betrokken bij de uitwerking van de Transitie Visie Warmte (TVW). In deze visie geven de gemeenten aan hoe zij willen overstappen naar een aardgasvrije gemeente. Als woningcorporatie worden wij daarbij betrokken en maken we hierover afspraken in de prestatieafspraken. Zo wordt binnen de gemeente Terneuzen een business case uitgewerkt voor een mogelijk warmtenet op restwarmte.

Vooruitblik 2023

In 2023 gaan we onverminderd verder met het verduurzamen van onze woningen. We kiezen daarbij voor een meer projectmatige aanpak. Bij de natuurlijke onderhoudsmomenten (planmatig onderhoud of renovatie) kijken we welke stappen we nog meer kunnen zetten richting 2050. Bij deze projectmatige aanpak hebben we 70 procent instemming nodig van de betreffende bewoners voordat we van start mogen gaan met de werkzaamheden. We merken dat deze aanpak bij veel huurders ook vragen oproept. Over de werkzaamheden, de eventuele overlast, de gevolgen voor de energierekening etc. Daarom besteden we extra aandacht aan het betrekken van onze huurders.

Vanaf 2030 mogen woningen met energielabel E of lager niet meer verhuurd worden. Binnen ons woningbezit gaat het om slechts een klein percentage. We hebben een verbetertraject uitgewerkt om de woningen met E-F-G-label met voorrang aan te pakken en binnen drie jaar uit te faseren. We starten hiermee in 2023. Ook werken we een planning uit voor de versnelde aanpak van de woningen waarvan we de strategie wijzigden van sloop naar door-exploiteren als gevolg van de marktontwikkelingen (zie pag. 17).

Verder starten we in 2023 een pilot waarbij we een aantal woningen in Koewacht voorzien van extra zonnepanelen die gekoppeld worden aan een batterij voor energieopslag. De opgewekte zonne-energie die niet direct wordt gebruikt, wordt in deze batterij opgeslagen. De woningen worden hierdoor voor een belangrijk deel zelfvoorzienend. Na een jaar evalueren we deze pilot en kijken we of we dit systeem ook bij andere woningen of complexen kunnen toepassen.

Tot slot onderzoeken we de mogelijkheid om op ons kantoor in Terneuzen een kleine windturbine te plaatsen voor het opwekken van groene stroom.

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 servicekosten, energielasten, nutsvoorzieningen 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 2022, ingedeeld naar huurklasse.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 442,46	892	148	365	379	16%
>€ 442,46 - < € 678,66	4.759	873	1.820	2.066	83%
>€ 678,66 < € 763,47	60	5	21	34	1%
Totaal woningen	5.711	1.026	2.206	2.479	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 2022 werden de huren met maximaal 2,3 procent verhoogd. Hierop waren enkele uitzonderingen van toepassing waardoor de gemiddelde huurverhoging op 2,03 procent uitkwam.

Huurgewenning

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 van de nieuwe woning, kunnen gebruik maken van de huurgewenningsregeling waarbij wij het verschil in huurlasten aanvullen. We gaan daarbij uit van een periode van maximaal vier jaar, geleidelijk aflopend. Bij de berekening van de huurgewenning houden we rekening met zowel de huurprijs als het energielabel. In 2022 ontvingen 35 'nieuwe' huurders huurgewenning. Deze huurders tekenden in 2022 een nieuwe huurovereenkomst. Op 31 december 2022 ontvingen in totaal 147 huurders huurgewenning.

Overige woonlasten

Van de overige woonlasten zijn energie en water de belangrijkste componenten. Door verschillende oorzaken zijn het afgelopen jaar de energieprijzen explosief gestegen. Dit heeft direct invloed op de woonlasten van onze huurders. Helaas kunnen wij niet direct invloed uitoefenen op de energieprijzen. We proberen deze lasten positief te beïnvloeden door bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren waardoor de energielasten van de huurders dalen. Deze duurzaamheidsmaatregelen rekenen we namelijk niet door aan de huurders. Daarnaast nam de overheid maatregelen om de energiearmoede te bestrijden en huishoudens met een laag- of middeninkomen tegemoet te komen voor de stijgende energieprijzen.

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.

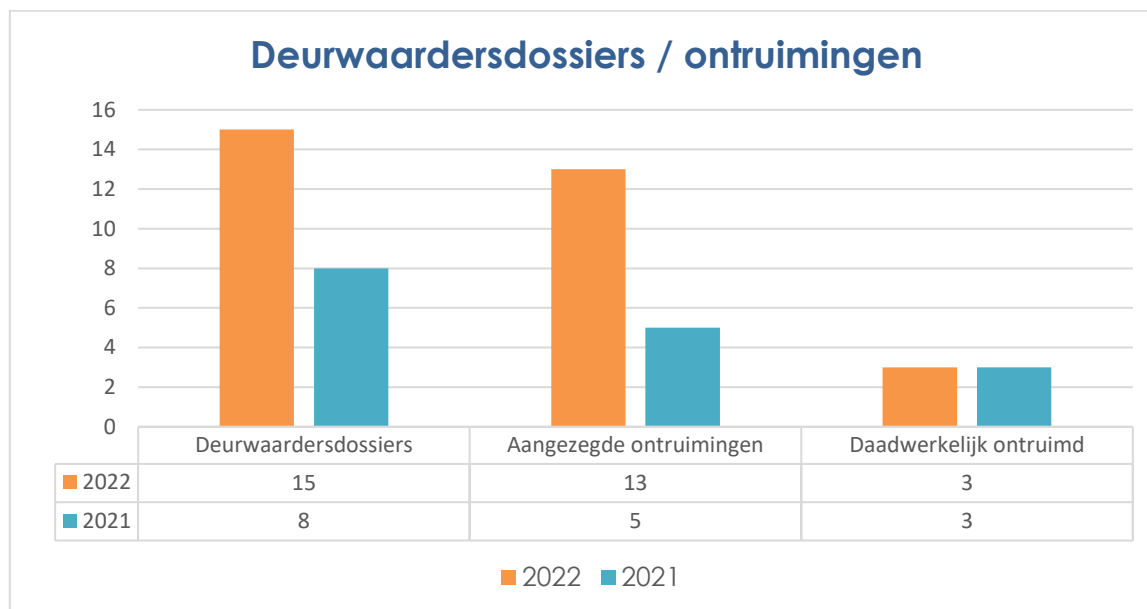
Met alle drie de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen hebben wij een convenant vroeg-signalering en schuldhelpverlening afgesloten. In de Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening (Wgs) is geregeld dat mensen met (dreigende) problematische schulden bij de gemeenten terecht kunnen voor advies, schuldhelpbemiddeling of een saneringskrediet. Door betalingsachterstanden in een vroeg stadium te melden, krijgt de gemeente mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij actief schuldhelpverlening bieden. Volgens de Wgs meldden wij betalingsachterstanden bij de gemeenten, nadat we eerst geprobeerd hadden een redelijke betalingsregeling te treffen en de huurders hadden gewezen op de mogelijkheid voor schuldhelpverlening.

In 2022 stegen de energieprijzen explosief. Voor huurders met een laag inkomen, kan een kleine stijging van de woonlasten al leiden tot betalingsproblemen. We hielden dan ook rekening met een toename van de huurachterstanden of een stijging van het aantal afbetalingsregelingen. Ondanks de landelijke trend bleef dit effect bij ons uit. Door het beperken van de coronamaatregelen waren huisbezoeken weer mogelijk en hadden we extra mogelijkheden om in persoonlijk contact te komen met de huurders. Eind 2022 bedroeg de huurachterstand 0,34 procent van de jaarhuur (in 2021 0,27 procent).

Wel zagen we in 2022 een verdubbeling van het aantal overgedragen vorderingen aan de deurwaarder. We droegen dertien vorderingen over aan de gerechtsdeurwaarder, tegen zes in 2021. Als gevolg van de afspraak om huisuitzettingen tijdens coronacrisis te voorkomen,

hielden we de dossiers in 2021 langer in eigen beheer. De langsepende huurachterstanden werden in 2022 alsnog overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder.

Ondanks dat we huisuitzetting zoveel mogelijk willen voorkomen, moesten we in 2022 toch in drie gevallen overgaan tot ontruiming. Eén huurder bleek naast een forse huurachterstand ook een hennepkwekerij in de huurwoning te hebben.



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

Vooruitblik 2023

In 2023 herijken we het woonlastenbeleid. Hierover gaan we in gesprek met de huurdersorganisatie.

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 2023 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.

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.

Resultaten 2022

Resultaten per labelonderdeel	Landelijk gemiddeld 2022	Woongood ZVL 2022	Woongood ZVL 2021
Algemene waardering	7,3	7,7	7,7
Nieuwe huurders	7,8	7,8	7,8
Vertrokken huurders	7,9	8,3	8,2
Reparaties	7,9	8,3	8,3
Onderhoud (planmatig en strategisch)	7,6	7,7	7,4

Uit de meting blijkt dat huurders verschillende onderdelen vrijwel gelijk waardeerden als in 2021. Eerder besloten we al om vaker persoonlijk contact met woningzoekenden en nieuwe huurders te organiseren om de verhuur en oplevering van de woningen te optimaliseren. Enkele voorbeelden hiervan zijn het kennismakingsgesprek met woningzoekenden. Tijdens het toewijzen plannen we de bezichtiging van de woning met een medewerker. Twee maanden na de sleuteluitreiking gaat een medewerker langs bij de nieuwe huurder voor het zogenaamde 'thuisgesprek'. Tijdens deze gesprekken toetsen wij onze dienstverlening en inventariseren we de openstaande klachten. Onze ervaring is dat deze laagdrempelige kennismaking werkt voor zowel de (nieuwe) huurder als onze organisatie.

Klanttevredenheid – Aedes benchmark

We namen in 2022 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 2022	Woongoed ZVL 2022	Woongoed ZVI 2021
Nieuwe huurders	7,7	7,9	7,6
Huurders met reparatieverzoek	7,6	8,1	8,2
Vertrokken huurders	7,5	8,2	7,9

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 2022 van twee huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen klachten. Deze meldingen leidden niet tot een zitting van de commissie. Eén klacht had betrekking op een overlastsituatie en was nog in behandeling bij de werkorganisatie. Op grond van het klachtenreglement is de klacht dan ook niet ontvankelijk verklaard. Ook ontving de klachtencommissie een klacht over de bouwkundige staat van de woning en sociale overlast. De klacht over de bouwkundige staat was in behandeling bij de Huurcommissie, de klacht over de ervaren overlast was voorgelegd aan de kantonrechter en inmiddels afgehandeld. Op grond van het klachtenreglement werden ook deze klachten niet ontvankelijk verklaard.

Huurders kunnen ook terecht bij de landelijke Huurcommissie. Deze commissie doet uitspraak over onderwerpen als huur, huurverhoging, servicekosten, onderhoud en verbetering. In 2022 dienden vier huurders een verzoek in bij de Huurcommissie voor huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken aan de woning. De commissie deed in twee zaken uitspraak: de huurders werden niet in het gelijk gesteld. De overige twee dossiers zijn nog in behandeling bij de Huurcommissie.

Verdere digitalisering van onze dienstverlening

De wereld om ons heen digitaliseert meer en meer. Wij groeien daarin mee en blijven ons dan ook richten op het verder ontwikkelen van onze online dienstverlening. Dat doen we onder andere door de informatie op onze website actueel te houden, nieuws en informatie op sociale media te delen (denk onder andere aan projectinformatie, duurzaamheidstips en vacatures) en MijnWoongoed overzichtelijker en gebruiksvriendelijker te maken.

Digitalisering zorgt ervoor dat klanten 24/7 met ons zaken kunnen doen. Dat past bij een dienstverlenende organisatie. Maar ook duurzaamheid speelt hierin een belangrijke rol. Daarom geven we veel aandacht aan digitale post: we stimuleren zoveel mogelijk bestaande huurders om digitaal post van ons te ontvangen. Dat doen we onder andere via WoongoedNieuws. Ook ontvingen in december alle huurders waarvan wij een e-mailadres bezitten, een mail met de vraag of ze de post digitaal willen ontvangen. Nieuwe huurders ontvangen inmiddels standaard hun post digitaal, tenzij zij bij hun inschrijving aangeven dit niet te willen. Op deze manier hopen we het aantal gebruikers van ons digitale postsysteem te verhogen.

Vooruitblik 2023

MijnWoongoed ontwikkelen we door. Zo kunnen vanaf 2023 woningzoekenden en huurders onder andere inloggen met hun e-mailadres, zich uitschrijven via het portaal en hun woonwensen opgeven via een uitgebreider inschrijfformulier. Daarnaast kijken we of het wenselijk is om ons bewonersblad WoongoedNieuws digitaal te verspreiden, onder andere door de ervaringen van collega-corporaties mee te nemen. Verder onderzoeken we de wens om een Woongoed-App te ontwikkelen, die het mogelijk maakt om via je smartphone met ons zaken te doen en toegang te krijgen tot MijnWoongoed. Tot slot onderzoeken we in 2023 hoe we digitaal huurders nog meer kunnen betrekken, bijvoorbeeld door digitaal polls uit te zetten en/of een online klantenpanel op te zetten. Over dit onderwerp gaan we in gesprek met de SHB. Ook willen we samen met de huurdersorganisatie bijeenkomsten organiseren met onze huurders.

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 uitziende 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.

In de Woningwet is bepaald welke bijdragen woningcorporaties aan leefbaarheid mogen leveren. Per 1 januari 2022 is een aantal detailregels vervallen en is de ruimte voor leefbaarheidsbijdragen vergroot. Het uitgangspunt blijft dat corporaties geen activiteiten mogen oppakken waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn.

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 2022 gaven we in totaal 215.100 euro uit aan het verbeteren van de leefbaarheid, dit is inclusief onze bijdrage aan de inzet van Buurtbemiddeling (tegen 171.000 euro in 2021).

Leefbaarheid in de wijken

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

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 rekening kunnen houden met de wijkopbouw. Afhankelijk van de

wijk kan het wel of niet wenselijk zijn om kwetsbare mensen te concentreren (op laag schaalniveau).

We werken samen met Hulst voor Elkaar en Aan-Z op het gebied van leefbaarheid en samen kijken we welke initiatieven nodig zijn om wijken veiliger, gezonder en aangenamer te maken.

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 2022 hebben we weer een aantal leuke projecten opgepakt om de leefbaarheid in de wijken een stimulans te geven en de sociale contacten onderling te bevorderen:

Met de gemeente Terneuzen maakten we eerder afspraken over het verder uitwerken van het thema 'Beheer openbare ruimten'. Het doel is 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 dat kader organiseerden we samen met de gemeente een soepmiddag voor de bewoners in de wijk Gerbrandyalaan, Schaepmanlaan en de Troelstralaan in Axel. Tijdens deze middag werden de plannen voor het verbeteren van de wijk besproken.

Het woon(zorg)complex in de Zoutvliet in Terneuzen was toe aan een update. Eerder al pakten we de gangen in het oude gedeelte aan. In 2022 werden de overige gangen en de gemeenschappelijke ruimte grondig aangepakt. Het gebouw kreeg een frisse moderne uitstraling en oogt huiselijker en gezelliger.

In Sas van Gent leverden we een bijdrage aan de Droomspeeltuin in de wijk Sint Albert. Deze wijk staat als GIDS-wijk aangemerkt, wat staat voor Gezondheid in de Stad. Dit is een stimuleringsprogramma van de overheid. De Droomspeeltuin is ontworpen in samenwerking met de kinderen. De speeltuin draagt bij aan een fijnere leefomgeving en aan de vitaliteit van de jongere inwoners in Sas van Gent.

Saamhorigheid en goede contacten zijn belangrijk voor het woonplezier. We leverden een bijdrage aan de realisatie van een koffiehoek op de locatie Onder de Wieken in Zaamslag. Ook zorgden we samen met de gemeente voor een ontmoetingsplaats bij de Generaal Meijerflat in Axel. Na de renovatie van de flat is de buurt flink opgeknapt; deze ontmoetingsplaats is daarop een mooie aanvulling.

Een mooi initiatief van de Stichting Present is het project 'sociaal tuinen'. Voor dit project meldden wij in 2022 twee 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. Samen met de gemeente Terneuzen en woningcorporatie Clavis namen we deel aan de boompjes uitdeelactie van de Zeeuwse Milieu federatie. Door het planten van bomen wordt de leefomgeving groener, gezonder en helpen we de biodiversiteit te herstellen. Bomen zijn ook nuttig voor het bestrijden van hittestress, het bergen van water en voor het tegengaan van verdroging.

In Oostburg kreeg de wijk Pallas een opknapbeurt. Het merendeel van de huurders in deze wijk nam deel aan het tuinproject waarbij de bomen en struiken werden verwijderd en een onderhoudsvriendelijke tuin werd aangelegd. Door het aanpakken van de tuinen kreeg de wijk weer een open en leefbare uitstraling.

Tot slot droegen we bij aan het project van de gemeente Terneuzen om 'warmte te bieden in koude wintermaanden'. Dit door aan de inwoners te faciliteren dat zij in buurthuizen of

bibliotheken terecht konden (t/m april 2023). Buurt- en dorpshuizen waren in de herfst en winter vaker en langer open voor wat extra warmte en gezelligheid.

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

Aanpak overlast & buurtbemiddeling

Het proces voor het melden van sociale klachten is zo ingericht dat we een duidelijk beeld krijgen van de problematiek in Zeeuws-Vlaanderen en we de ontwikkelingen goed kunnen volgen. Daar waar wij een toename van het aantal meldingen zien, kunnen we eventueel gericht actie ondernemen om escalatie te voorkomen. 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.

Wonen, Zorg & Welzijn

Al geruime tijd staat het thema Wonen en Zorg hoog op de agenda bij woningcorporaties. Huurders in reguliere woningen worden steeds ouder. De meeste mensen willen zo lang mogelijk in de eigen buurt kunnen blijven wonen, maar dat is niet vanzelfsprekend. Het betekent ook dat de komende jaren steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen. Daarmee verandert ook hun behoefte aan woonruimte.

In 2022 hebben we onze maatschappelijke opgave opnieuw gezien en ons de vraag gesteld hoe we de groeiende groep senioren met hun (toekomstige) zorgbehoefte ook in de toekomst kunnen huisvesten. We hebben daarbij ook nadrukkelijk gekeken naar het welzijnsaspect. In dat kader zijn we in 2022 een aantal initiatieven gestart:

Ankerhof Philippine

Het verschil tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis is erg groot. Dat vraagt om nieuwe tussenvormen. Aan het Ankerhof in Philippine starten we een pilot waarbij we een woonvorm realiseren volgens het concept Buurtwonen. Dit is een vorm van 'ondersteund wonen' in de wijk.

Woonzorgconsulent

Bijna 45 procent van onze huurders is 65 jaar of ouder. Een deel van deze senioren zoekt op termijn een woning die geschikt is om ouder in te worden. Deze huurders kunnen bijvoorbeeld verhuizen naar een woonzorgappartement of levensloopbestendige woning. We zien echter ook dat een groot deel van de senioren niet wil verhuizen en het liefst blijft wonen in de huidige woning. Ondanks dat deze (eengezins)woningen vaak niet geschikt zijn om comfortabel oud in te worden. We zijn dan ook een pilot gestart met de inzet van een woonzorgconsulent om senioren te ondersteunen bij het zoeken en verhuizen naar een andere woning, of om te kijken wat nodig is zodat de huurders in de huidige woning veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Door personele wijzigingen is de pilot helaas niet voortgezet.

Coensdike Aardenburg

Het woonzorgcentrum Coensdike in Aardenburg is 26 jaar geleden opgeleverd en bestaat uit een appartementencomplex met algemene ruimtes en seniorenwoningen rondom het gebouw. Tot op de dag van vandaag is het gebouw ingericht op wat destijds nodig was op het gebied van zorg en voorzieningen. Maar tijden zijn veranderd en ook de zorg is niet meer zoals 25 jaar geleden. We zagen dat algemene ruimtes niet meer werden gebruikt en ook dat het lastiger werd om de leegkomende appartementen te verhuren. Daarom hebben we in 2022 samen met ZorgSaam en de gemeente onderzocht wat nodig en haalbaar is zodat de bewoners weer fijn kunnen wonen in het woonzorgcentrum. In dit onderzoek is in kaart gebracht wat de huidige situatie is van het woonzorgcentrum, wat de knelpunten zijn, waar behoefte aan is onder de bewoners en hoe Coensdike kan worden verbeterd om het een aantrekkelijke woonplek te maken en leegstand te voorkomen. Dit project dient als proeftuin en krijgt een vervolg in 2023.

Vooruitblik 2023

Binnen het team Sociaal Beheer zijn vier kwadranten ondergebracht: Woonsituatie, Sociale woonomgeving, Fysieke woonomgeving en Overlast / onveiligheid. Deze kwadranten zijn te verdelen in 'beheer' en 'leefbaarheid'. In de afgelopen jaren lag de nadruk op 'beheer'. In 2023 willen we meer aandacht besteden aan 'leefbaarheid' en de kwadranten sociale woonomgeving en de woonsituatie. We stelden hiervoor een projectleider aan Leefbaarheid & Welzijn. In 2023 starten we met het uitzetten van vragenlijsten onder onze huurders om in kaart te brengen wat nodig is om de leefbaarheid en het woongenot te verhogen.

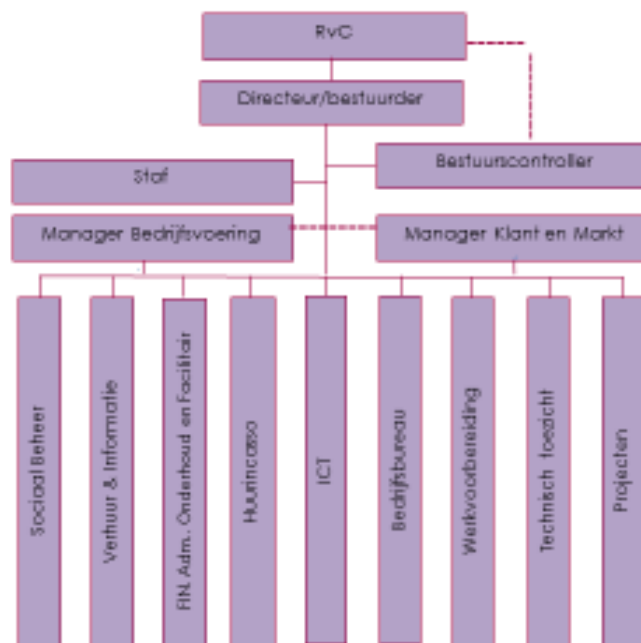
5. ORGANISATIE & SAMENWERKING

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. De Staf valt onder de aansturing van de directeur/bestuurder. De bestuurscontrollant 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 2022	Situatie op 31 december 2021
Aantal medewerkers	62	61
Aantal fte's vaste formatie *	56,64	56,00
Gemiddelde leeftijd	49,50	49,11
Gemiddeld dienstverband	17,18	15,97
Aantal mannen	40	39
Aantal vrouwen	22	22
Aantal fulltime medewerkers	44	44
Aantal parttime medewerkers	18	17
Scholingskosten in €	60.535	82.782
Besteed uit individueel loopbaanontwikkelingsbudget in €	0	548

*exclusief externe inhuur, inclusief beschutte werkplek van 0,4 fte.

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 2022 huurden we de volgende externe krachten in (met verschillende dienstverbanden):

- Communicatieadviseur
- Manager Klant & Markt
- Twee projectmanagers
- Opzichter bouw
- Secretaresse P&O
- Adviseur Zorg & Welzijn
- Adviseur P&O

5.1.1. Ontwikkelingen in de organisatie

Om ervoor te zorgen dat onze organisatie ook in de toekomst optimaal kan (blijven) functioneren, maken we gebruik van een vlootshouw. Hiermee maken we onder andere inzichtelijk welke vacatures we op termijn verwachten door (vroeg)pensioen. De krapte op de arbeidsmarkt en de hoge gemiddelde leeftijd van onze medewerkers maakt het noodzakelijk dat wij ons meer inspannen om tijdig nieuwe en (ook) jongere medewerkers aan te trekken. Dit deden we in 2022 door proactief studenten te benaderen via onder andere beroepenspeeddates. Ook maakten we meer gebruik van social media voor de werving van medewerkers of stagiaires.

In 2022 boden we een hbo-student Bouwkunde een traineeship aan voor twee jaar. Ook is aan een afgestudeerd universitair student een traineeship aangeboden in het kader van leefbaarheid. In 2022 zijn daarnaast twee 'medewerkers in opleiding' begonnen en twee hbo-studenten (bedrijfskunde en finance & control).

HR-cyclus

In 2022 is gebleken dat de HR-cyclus (plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprek) door de organisatie niet langer als passend wordt ervaren. In 2023 wordt gewerkt aan een nieuwe systematiek, gebaseerd op meer concrete gespreksmodules en ondersteund door een digitaal systeem.

Thuiswerken

Met de OR is gewerkt aan het ontwikkelen van een regeling rondom thuiswerken. De regeling wordt in 2023 als een pilot uitgerold.

Medewerker tevredenheidsonderzoek

Eind 2021 werd een medewerker tevredenheidsonderzoek uitgezet. Daarin werd voor het eerst meer aandacht besteed aan de 'zachtere' kant van de organisatie, zoals voorbeeldgedrag, betrokkenheid en transparantie. De respons was opvallend hoog, namelijk 93,44 procent (57 van de 61 medewerkers). De uitkomst gaf geen aanleiding tot het nemen van verbetermaatregelen. Wel probeerden we tijdens werksessies met de medewerkers de neutrale scores te duiden.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van verzuim. Het totale ziekteverzuim in 2022 is gedaald van 5,05 naar 3,2 procent. Het laatste trimester van 2022 zagen we echter een toename in het verzuim oplopend naar 5,2 procent. Dit als gevolg van een aantal langdurig zieken. Hierbij is de verwachting dat dit een groot effect heeft op het verzuimpercentage in 2023. In 2022 is een PAGO-onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden geëvalueerd en op basis hiervan zal het verzuimbeleid worden aangepast.

Het kortdurend verzuim is gedaald van 2,15 in 2021 naar 0,92 procent 2022. Dit is mede het gevolg van een aanpassing van de definitie van kortdurend verzuim. In 2022 is uitgegaan van een verzuimduur korter dan 8 dagen. Hiermee wordt de gangbare verzuimduur voor kortdurend verzuim gevolgd.

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	2022	2021
Huurdersoordeel	A	A
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	C	B
Onderhoud & Verbetering	A	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	*	A

* Het prestatieveld Beschikbaar & betaalbaarheid kent in 2022 alleen deelscoreletters.

Op het onderdeel duurzaamheid scoorden we lager dan het voorgaande jaar. Uit een analyse bleek dat de labels van de recente nieuwbouw en renovatie niet goed waren verwerkt. Inmiddels beschikken wij over de juiste data. Dit zal van invloed zijn op de score in 2023.

Assetmanagement

Sinds 2021 werken we met een werkgroep Assetmanagement. Deze werkgroep is belast met het opstellen van de vastgoedstrategie en ziet toe op de uitvoering ervan. In 2022 evalueerden we deze werkwijze. We concludeerden dat de werkgroep een toegevoegde waarde heeft voor de organisatie. We zagen wel enkele verbetermogelijkheden, met name in het voortraject.

Datakwaliteit

Datakwaliteit op orde krijgen én houden draagt bij aan een betere dienstverlening en een efficiëntere organisatie. Het verbeteren van de datakwaliteit is één van onze aandachtspunten. Zodat we bij het nemen van besluiten of het sturen op efficiency, zoveel mogelijk kunnen werken op basis van de beschikbare data. We startten destijds met het updaten van onze werkprocessen. Het updaten van de procedures is een continu proces. In 2022 werd ook de woningcartotheek opgeleverd met daarin alle benodigde informatie over een woning of complex. Ook het beheren van de cartotheek is een continu proces.

Vooruitblik 2023

In 2023 stellen we een nieuw koersplan vast waarin we de richting 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.

We zijn blij dat per 1 januari de manager Klant & Markt is aangesteld. Hiermee hebben we weer een stevig, inhoudelijk managementteam, met korte lijnen naar de teamcoaches en de medewerkers.

Tijdens interne werksessies die we in 2022 met medewerkers organiseerden voor het opstellen van het koersplan kwam ook naar voren dat we digitalisering nog meer moeten toepassen in arbeidsmarktcommunicatie. Dat betekent dat we onder andere sociale media nog vaker hiervoor gaan inzetten.

Begin 2023 starten we een pilot waarbij vanuit het team Sociaal Beheer functionele aansturing wordt gegeven aan de vaklieden. Hierdoor ontvangt het team Sociaal Beheer belangrijke informatie die zij kan gebruiken als handvaten in de wijkbezoeken.

In 2023 geven we verder vervolg aan het verbeteren van de datakwaliteit. Door het analyseren en visualisering van de beschikbare bedrijfsdata via de tool Power Bi.

5.2. Transparante governance

Woongood Zeeuws-Vlaanderen hecht veel waarde aan good 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

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

Net als voorgaande jaren, voldeed onze organisatie ook in 2022 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 2022 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	2022	2021	2020
R. van Dijk	111	44	40	27

Inmiddels is besloten om de PE-systematiek vanaf 2023 te vereenvoudigen. Wel blijft de verplichting om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 punten binnen drie jaar.

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. 55. 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). De Aw houdt integraal toezicht op alle corporaties en richt zich hierbij op de onderwerpen: rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit. De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken.

Naast het regulier extern toezicht door de Aw en het WSW, wordt door middel van het visitatiestelsel toezicht gehouden op de maatschappelijke rol van de corporaties.

Daarnaast speelt nog een aantal partijen een rol. Ook gemeenten, huurders en andere belanghouders kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Autoriteit woningcorporaties

Eén keer in de drie of vier jaar voert de Aw een governance inspectie uit. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan good governance. Hiervoor voert de inspectie gesprekken met de directeur/bestuurder, het managementteam, de raad van commissarissen en de bestuurscontroller. Tijdens de

governance inspectie eind 2021 concludeerde de Aw dat onze corporatie voldeed aan de criteria voor good governance.

De Aw voerde in december 2022 een beoordeling uit. De basis voor het onderzoek was het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Het onderzoek gaf geen aanleiding om voor onze corporatie nader onderzoek uit te voeren. Wel werd aandacht gevraagd om de volkshuisvestelijke prestaties ten opzichte van de eigen prognose en de gemaakte prestatieafspraken te evalueren en openbaar te verantwoorden. Met de gemeente Terneuzen zijn strategische meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Onderdeel daarvan is de uitvoeringsagenda 2022/2023. Deze uitvoeringsagenda wordt jaarlijks geactualiseerd. Onze intentie is om met de gemeente Suis en Hulst eenzelfde systematiek te hanteren.

Daarnaast toetste de Aw op rechtmatigheid. In 2022 kregen we een positief oordeel van de Aw inzake de rechtmatigheid over het verslagjaar 2021. De rechtmatigheid omvat de onderdelen passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), toetsing verplichte regime, overcompensatie, aflossing op intern (start)lening in de eerste vijf jaar en de naleving van specifiek wettelijke bepalingen.

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 2022 dat onze organisatie ingedeeld blijft in de risicoklasse laag tot midden.

Visitatie

Begin 2022 heeft een onafhankelijke visitatiecommissie een maatschappelijke visitatie bij onze organisatie uitgevoerd over de periode 2018-2021. Deze visitatie wordt voorgeschreven in de Woningwet en vindt elke vier jaar plaats. Wij vinden het belangrijk om ons te verantwoorden over ons functioneren en de bereikte resultaten. Daarnaast biedt de visitatie aanknopingspunten om onze prestaties te verbeteren. De focus ligt daarbij op het maatschappelijk belang. De commissie voerde gesprekken met onze raad van commissarissen, de ondernemingsraad en vertegenwoordigers van onze huurdersorganisatie, gemeenten, de Maatschappelijke adviesraad, dorpsraden en zorg- en welzijnsinstellingen. Het eindrapport verscheen in april en bespraken we met onze belanghouders, onder wie de huurdersorganisatie. Woongood ZVL scoorde op alle onderdelen een 7 of hoger. De aanbevelingen uit het rapport volgen we actief op. Zo sloten we onder meer overeenkomsten met welzijnsorganisaties in Hulst en Terneuzen om elkaar te steunen met signaleringen in de kernen en wijken op het gebied van leefbaarheid en welzijn.

Ontwikkelingen op het gebied van governance

Integriteit

Bij onze maatschappelijke taak hoort een integere bedrijfscultuur. Onze huurders en klanten moeten vertrouwen hebben en houden in onze organisatie én in onze medewerkers die deze organisatie vormen. In ons integriteitsbeleid hebben we de belangrijkste uitgangspunten weergegeven, passend bij de normen en waarden van onze organisatie. Om het thema integriteit blijvend onder de aandacht te houden, kwam het onderwerp tijdens elk werkoverleg expliciet aan de orde. Aan de hand van stellingen en berichten in de media, stimuleerden we de medewerkers om met elkaar te praten over de mogelijkheid dat zich ongewenste zaken voor doen en hoe we daarop zouden (moeten) reageren of hoe we die kunnen voorkomen. In 2022 was er geen aanleiding voor specifieke maatregelen. Het MT verklaarde begin 2023 dat zij geheel 2022 conform het beleid heeft gehandeld.

Naast het integriteitsbeleid hebben we ook een klokkenluidersregeling waar integriteits-schending, onregelmatigheden of misstanden gemeld kunnen worden. Verder zijn er twee

vertrouwenspersonen beschikbaar, in- en extern. Medewerkers die te maken hebben met ongewenste situaties, kunnen contact opnemen met hun leidinggevende of één van de vertrouwenspersonen. Deze fungeren als klankbord en zorgen voor de eerste opvang na een melding. De medewerkers kunnen zelf kiezen welke vertrouwenspersoon zij in vertrouwen willen nemen. In 2022 zijn geen meldingen gedaan over misstanden.

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.

Een OR moet een goede afspiegeling zijn van de hele organisatie, zowel als het gaat om diversiteit als de vertegenwoordiging van de verschillende functies en teams. Dat is soms lastig te realiseren. Bij onze organisatie bestaat de OR al geruime tijd uit vijf mannen en vormt daarmee geen afspiegeling van de man/vrouw-verhouding binnen onze organisatie. In 2022 liep de zittingstermijn af van de vijf leden en werd een verkiezing uitgeschreven. Alle zittende leden stelden zich herkiesbaar. Omdat geen nieuwe kandidaten zich verkiesbaar stelden, besloot de OR in dezelfde samenstelling verder te gaan.

In 2022 voerde de OR vijfmaal overleg met de bestuurder. Daarnaast voerde de OR tweemaal overleg met de raad van commissarissen. Onderwerpen die tijdens de verschillende overleggen aan de orde kwamen:

- Personele ontwikkelingen
- Vertrouwenspersoon
- HRM-beleid
- Thuiswerken: uitgangspunten
- Thuiswerk- en reiskostenvergoeding
- Integriteitscode
- Jaarverslag + sociaal jaarverslag
- Verplichte vrije dagen 2022 + 2023
- Visitatie
- Koersplan
- Cao Woondiensten
- Begroting 2023

In elke vergadering kwamen ook de onderwerpen cultuur en Arbo aan de orde. Ook informeerde de bestuurder de OR over actuele ontwikkelingen, in- en extern.

5.3 Risicomanagement

Ons risicomanagementbeleid gaat er vanuit dat nooit een absolute garantie kan worden geboden voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Ook kan geen enkel systeem 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 signalen en welke beheersmaatregelen we nemen om de kans van optreden en de impact te beperken.

In 2022 spraken we periodiek over een aantal top-risico's. Deze top-risico's bepaalden wij aan de hand van het jaarplan 2022, 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 2022 spraken en intern rapporteerden. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 84 van de jaarrekening. Naast deze top-risico's stonden we in 2022 regelmatig stil bij de economische verslechtering, de oplopende inflatie en de mogelijke gevolgen daarvan.

Risico		Beheersmaatregelen
1 Voldoende en kwalitatief goede woningen voor onze doelgroep		
1.1	Oplopende bouw prijzen	Het (her)ijken van onze investeringsvoornemens. 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 of dat een strategiewijziging een betere optie is.
1.2	Beperkte beschikbaarheid aannemers	Doordat aannemers het steeds drukker hebben gekregen hebben we onze groslijst uitgebreid, zodat we onze werkzaamheden over meerdere aannemers kunnen verspreiden.
1.3	Beslissingen uitstellen, zodat projecten niet verder komen	Wij vinden het belangrijk dat er in het proces voldoende ruimte is voor inbreng door derden. Dat kent echter zijn grenzen waar het gaat om de benodigde doorlooptijd. We willen een planning hebben die daarin voorziet, inclusief een passend verwachtingenmanagement. Overleggen op verschillende niveaus is hierbij van groot belang.
1.4	Nieuwe wet- en regelgeving die voor vertraging van de projecten zorgt	Woongood ZVL laat zich regelmatig informeren over ontwikkelingen op dit gebied, zodat tijdig keuzes gemaakt kunnen worden en de voorbereidingen in de planningen kunnen meelopen.
2. Duurzame woningvoorraad		
2.1	Geen realistische duurzaamheidsambitie door snelle ontwikkelingen	We nemen de ruimte om onze ambitie periodiek te toetsen en bij te stellen als nieuwe inzichten daar aanleiding toe geven.
2.2	Maatregelen die achteraf minder doeltreffend of achterhaald blijken te zijn	Indien vooraf een afgewogen keuze wordt gemaakt, beschouwen we dit als leergeld. Er moet ruimte zijn om (achteraf gebleken) foute keuzes te maken. Om het aanvaardbaar te houden, dient de omvang van de projecten beperkt te zijn.

2.3	Onvoldoende 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	Verschil tussen koop- en huursector wordt groter, waarbij de huursector voorop loopt.	Voor particuliere woningbezitters spelen andere afwegingen bij de keuze om al dan niet te verduurzamen. We stellen ons de (morele) vraag of het goed is dat woningcorporaties voorop lopen waarbij de kosten worden afgewenteld op de doelgroep met de laagste inkomens.
2.5	Impact nieuwe methodiek voor labelberekening	Door de nieuwe rekeningmethode kunnen labels slechter uitvallen dan voorheen, waardoor onze gemiddelde score kan dalen. We hebben in kaart gebracht welke ontbrekende gegevens we moeten invullen, zodat we in 2023 dit kunnen tackelen.
2.6	Onvoldoende interne kennis	We willen niet volledig van externe partijen afhankelijk zijn voor het bepalen van onze energielabels. Daarom hebben een aantal medewerkers de EPA-opleiding gevolgd, waarvan twee medewerkers deze succesvol hebben afgerond.
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. Dit jaar is ook in de politiek veel aandacht geweest voor de woonlasten.
3.2	Hogere woonlasten door economische ontwikkelingen	We hebben extra gemonitord of huurders door de gestegen energiekosten en hoge inflatie meer huurachterstanden kregen. Ook hadden we plan gemaakt voor als we daarmee geconfronteerd zouden worden.
4. Dienstverlening en sociaal beheer		
4.1	Vaker multiproblematiek	We blijven onze medewerkers trainen om met huurders met verschillende achtergronden om te gaan. Daarnaast onderzoeken we of andere woonvormen ontwikkeld moeten worden en hebben we regelmatig overleg met zorgpartijen.
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 een belangrijk onderwerp van 2022 en krijgt dus op verschillende momenten de benodigde aandacht.

Fraude risico

Woongoed ZVL is zich bewust van het frauderisico dat de corporatie, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van de dienstverlening. In onze procedures zijn frauderisico's onderkend. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht, eerste lijn, en waar nodig is een tweede- of derde lijn ingericht.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Woongoed ZVL en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom is er een integriteitscode (intern) en gedragscode voor externe partijen opgesteld. De code heeft als doel dat medewerkers en opdrachtnemers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de integriteitscode willen wij een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Zie pag. 42.

Onze (financiële en woningtoewijzings) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Ook bij andere processen beoordelen we of de functiescheiding in voldoende mate is toegepast. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directie maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een klokkenluiderregeling om niet-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat de zogenoemde override of controls wordt gesignaleerd.

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 van 2022 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

Vooruitblik 2023

In 2023 stellen we het koersplan vast. Daarin beschrijven we de koers voor de komende jaren en acties op de kortere termijn. Na circa twee jaar beoordelen we of de koers nog klopt en bepalen we de actiepunten. Vanaf 2023 stellen we dan ook geen jaarplan en voortgangsrapportage meer op, maar monitoren we de uit te voeren acties en behaalde resultaten.

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 Woongood 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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit	74%	76%	74%	66%	61%	62%	61%
ICR	4,3	4,4	5,2	4,5	3,6	3,0	3,3
Loan to Value	23%	22%	25%	31%	36%	36%	36%
Discontinuïteitsratio	20%	15%	17%	23%	26%	26%	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:

	2022 (x € 1.000,-)	2021 (x € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 617.276	€ 604.075
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 32.312-	€ 80.234-
Betaalbaarheid (huren)	€ 112.567-	€ 76.253-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 27.975-	€ 17.594-
Beheer (beheerkosten)	€ 28.347-	€ 27.387-
Subtotaal	€ 201.201-	€ 201.468-
Beleidswaarde*	€ 416.075	€ 402.607

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 3,7 mln. (2021: € 4,3 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal 335,0 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: 329,7 miljoen euro zie IV.7.1 Herwaarderingsreserve), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 201,2 miljoen euro in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2021: 201,5 miljoen euro). 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. 54.

Samenwerking met gemeenten

Volgens de Woningwet zijn gemeenten verplicht een woonvisie te formuleren waarin het gemeentelijk woonbeleid is opgenomen. In juli 2022 stelden de drie gemeenten de regionale woonvisie vast. Daarin staat de strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Er is per gemeente, kern of initiatief ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. Stakeholders, waaronder de woningcorporaties, zijn betrokken bij het tot stand brengen van deze Woonvisie.

De Woningwet bepaalt dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het lokale woonbeleid. De samenwerking op het gebied van de volkshuisvestelijke taken wordt vastgelegd in de prestatieafspraken. Het proces om te komen tot deze afspraken vraagt een goede samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie.

Met de gemeente Terneuzen ondertekenden we op 19 september meerjarige strategische prestatieafspraken voor de periode 2022-2025. De prestatieafspraken geven vorm aan de samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente. In de afspraken is de bijdrage van de corporaties aan de uitvoering van de Terneuzense woonvisie vastgelegd. Ook stemmen de gemeente en de corporaties in de afspraken hun maatschappelijke activiteiten op elkaar af. De afspraken zijn via een gezamenlijk maakproces tot stand gekomen. Een brede afvaardiging van medewerkers van de betrokken organisaties haalde de alledaagse werkpraktijk van buiten naar binnen en keek naar wat nodig is in de gemeente Terneuzen. Het ging daarbij om de volgende thema's :

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Woningkwaliteit en duurzaamheid
3. Maatschappelijke opgaven, wonen en zorg
4. Vitale en leefbare wijken en kernen

De afspraken sluiten aan bij de nieuwe gemeentelijke Woonvisie, Zorgvisie en Warmtevisie.

Voor onze bijdrage aan het woonbeleid van de gemeenten Hulst en Sluis brachten we op 29 juni een bod uit met daarin onze voorgenomen bijdrage. Zoals gebruikelijk vond daarover vooraf afstemming plaats met de gemeente(n), de huurdersorganisatie(s) en collega woningcorporatie op ambtelijk niveau. Het bod op de woonvisie was de start van het onderhandelingstraject om te komen tot prestatieafspraken voor 2023. De drie partijen, gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie, maakten afspraken over de bijdrage die elke partner levert aan de volkshuisvestelijke opgave voor 2023.

In 2022 vond elk 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. 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.

Met de gemeenten Hulst en Sluis vond daarnaast overleg plaats over het realiseren van een 'flexibele schil' voor de tijdelijke huisvesting van spoedzoekers, mensen die snel een woning nodig hebben zoals vluchtelingen, statushouders of mensen die net gescheiden zijn. We onderzoeken nu mogelijkheden voor het plaatsen van flexibele woningen in verschillende kernen. Het gaat om locaties die een andere bestemming hebben dan wonen. Zolang de grond niet gebruikt wordt, kunnen er tijdelijke woningen staan. Om de bouw van flexwoningen te stimuleren biedt het Rijk een garantieregeling om de financiële risico's van flexwoningen te beperken.

Ook zijn met de gemeenten Hulst en Sluis stappen gezet om te komen tot een uitvoeringsprogramma voor de woonzorgvisies die in 2021 werden vastgesteld. De gemeente Terneuzen stelt begin 2023 de woonzorgvisie vast.

Eind 2022 sloten we samen met de gemeente Sluis en ZorgSaam een intentieovereenkomst om samen te werken aan de maatschappelijke vernieuwingen in IJzendijke. Deze plannen komen voort uit het feit dat het vastgoed van diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen in deze kern min of meer tegelijkertijd aan het eind van de economische en/of technische levensduur is.

Tot slot sloten we medio 2022 een nieuw samenwerkingsconvenant met de gemeenten: Vroegsignalering en schuldhulpverlening. Het bestaande convenant werd aangepast als gevolg van een wetswijziging.

Samenwerking met huurders

In de Woningwet 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. In een samenwerkingsovereenkomst ligt onder andere vast over welke onderwerpen de huurdersorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft en afspraken over de (financiële) ondersteuning.

In 2022 vond driemaal formeel overleg plaats met de directeur/bestuurder. De huurdersorganisatie dacht met ons mee en adviseerde ons over onderwerpen zoals betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast organiseerden we tweemaal informeel overleg. Aan de hand van praktijkvoorbeelden bespraken we tijdens het informeel overleg verschillende werkprocessen, zoals bijvoorbeeld woningtoewijzing of welke stappen we doorlopen bij overlasterisaties.

Verder bracht de SHB advies uit voor de jaarlijkse huurverhoging. De SHB kon zich vinden in het voorstel om een gemiddeld huurverhoging toe te passen van twee procent, met een maximum van 2,3 procent voor de individuele huurder. De SHB adviseerde echter om een uitzondering te maken voor de woningen met energielabel E t/m G en de huur van deze woningen te bevriezen, gelet op de explosieve stijging van de energieprijzen. We namen het advies niet over, maar kozen voor een andere aanpak om de woningen met een laag energielabel te verduurzamen of uit te faseren.

De SHB organiseerde in 2022 ook een aantal openbare bewonersbijeenkomsten. Op die manier kwamen zij op een directe manier in contact met hun achterban.

Bewoners(commissies)

Op dit moment zijn er binnen ons woningbezit geen bewonerscommissies actief. Bij herstructureringsplannen of grote onderhoudsprojecten benaderen we de bewoners individueel.

Stads- en dorpsraden

Periodiek voeren we overleg met circa veertien stads- en dorpsraden over de leefbaarheid en actuele ontwikkelingen in de kern(en). De informatie die we daar ophalen, nemen we mee bij het uitwerken van onze plannen.

De dorpsraad in Clinge voerde in samenwerking met onze corporatie een inwonersonderzoek uit 'Een leven lang wonen in Clinge'. Het resultaat van het onderzoek moet inzicht geven in wat nodig is om zo lang mogelijk te kunnen blijven in het dorp. Over de resultaten gaat de dorpsraad begin 2023 met de gemeente, zorgpartijen en ons in gesprek. Doel is met elkaar te zorgen voor voldoende geschikte woningen.

Verder voerden we overleg met enkele dorpsraden in de gemeente Sluis over nieuwbouw in de kleinere kernen. De vragen vanuit de dorpsraden waren mede ingegeven door de wens van de gemeente Sluis om ook het woningbestand in de kleine kernen uit te breiden.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Op het gebied van wonen, welzijn en zorg werken we actief samen met zorg- en welzijnsorganisaties. In 2022 vond regelmatig overleg plaats op bestuurlijk niveau over de ideeën over de combinatie wonen & zorg.

In 2022 realiseerden we in samenwerking met AM Zeeland, de gemeente en Zeeuwse Gronden een Jeugdhuis voor de opvang van kwetsbare jongeren. Het Jeugdhuis bestaat uit vier duurzame eengezinswoningen waarin maximaal veertien jongeren in de leeftijd van 12 tot 19 jaar worden opgevangen.

Verder gingen we een samenwerkingsovereenkomst aan met gemeente, het Leger des Heils en Clavis voor het realiseren van een project Skaeve Huse in Terneuzen. Dit is een woonproject voor mensen die niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen. Het gaat om vijf woonunits in de gemeente Terneuzen. Mogelijk wordt een dergelijk project ook in de andere gemeenten gerealiseerd.

We tekenden samen met BuurtZorg Nederland een intentieovereenkomst voor het realiseren van een woonzorgvoorziening in Philippine. Aan het Ankerhof willen wij dertien zorggeschikte woningen bouwen. Het wordt een woonvorm volgens het concept 'Buurtwonen' van Buurtzorg. In dit concept levert Buurtzorg de nodige thuiszorg en worden bewoners gestimuleerd om gebruik te maken van het eigen netwerk om zo de zelfredzaamheid te vergroten. De gemeente Terneuzen sprak ook zijn steun uit voor dit initiatief. We hopen in 2023 te kunnen starten met de bouw.

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

Met Tragel gingen we een samenwerkingsovereenkomst aan om afspraken te maken over het plan om een woonhofje te realiseren op het terrein in Clinge. Bij de ontwikkeling van het plan maken we gebruik van het onderzoek dat de dorpsraad deed naar een 'leven lang wonen in Clinge'.

In 2022 vond ook een oriënterend gesprek plaats met verschillende zorg- en welzijnspartijen om problemen bij ouderen vroegtijdig te signaleren. Bij deze 'vroegsignalering kwetsbaarheid ouderen' kunnen corporaties, huisartsen en welzijnsorganisaties een belangrijke rol spelen.

Met welzijnsorganisaties Hulst voor Elkaar en Aan-Z maakten we afspraken om de samenwerking op het gebied van leefbaarheid meer vorm te geven.

De gemeente Sluis en ZorgSaam zijn trekker van een veelomvattend plan voor de kern Oostburg, Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. Woongoed ZVL had zitting in de klankbordgroep waarin besproken werd wat nodig is op het gebied van zorg, de woningmarkt en voorzieningen in de Oostburg. Dit heeft geleid tot een samenhangend toekomstbeeld over het behouden en versterken van de essentiële voorzieningen voor zorg, onderwijs, detailhandel en wonen. De gemeenteraad besloot begin 2022 verder te gaan met de ontwikkeling van een masterplan. De rol van de klankbordgroep is inmiddels beëindigd. De plannen worden nu verder geconcretiseerd door een projectgroep en in 2023 ter besluitvorming aan de gemeente voorgelegd.

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

Overige belanghouders

Collega corporaties

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

Maatschappelijke Adviesraad

De Maatschappelijke Adviesraad adviseert de corporatie gevraagd en ongevraagd over verschillende onderwerpen. Daarnaast heeft de raad het recht een voordracht te doen voor de benoeming van een commissaris. Elk jaar stelt de Maatschappelijke Adviesraad verschillende werkgroepen samen die zich verdiepen in bepaalde onderwerpen. In 2022 werden de thema's koersplan, buurtbemiddeling, duurzaamheid en wonen & zorg besproken. Tijdens een reguliere vergadering van de MAR wisselden we uitvoerig van gedachten met de MAR over het thema wonen & welzijn, en in het bijzonder over de tussenvorm tussen verpleeghuis en langer thuis wonen.

Vanwege het vroegtijdig aftreden van een MAR-lid is de samenstelling in 2022 gewijzigd.

Woonadviescommissie

De Woonadviescommissie (WAC) adviseert ons bij nieuwbouwprojecten over het ontwerp van de woningen en de woonomgeving. In principe bouwen wij alleen nog de zogenaamde multifunctionele woningen, waarvan we drie types hebben ontwikkeld. Deze zijn in de afgelopen periode onderwerp van gesprek geweest tussen ons en de WAC. Een deel van de aangereikte adviezen benutten wij om de woningen nog beter te laten aansluiten op de functionele eisen die gesteld worden. Zodra wij wijzigingen aanbrengen in de drie woningtypes of wanneer wij een geheel nieuw type woning ontwikkelen gaan wij opnieuw in overleg met de WAC.

GlasDraad

Met glasvezelbedrijf GlasDraad sloegen we de handen ineen om voor onze huurders in kleine kernen een glasvezelnetwerk te realiseren. In totaal meldden we zo'n 2.100 huurwoningen aan bij Glasdraad Zeeuws-Vlaanderen. Hiermee gaven we gehoor aan vragen van de provincie en gemeenten omdat bleek dat niet in elke kern in Zeeuws-Vlaanderen vanzelfsprekend glasvezel werd aangelegd. Na een campagne in oktober 2022 is duidelijk geworden dat Glasdraad in 2023 start met de realisatie van een glasvezelnetwerk in het buitengebied en de kleine kernen in Zeeuws-Vlaanderen.

Vooruitblik 2023

We blijven ons richten op goede samenwerking met onze partners. De regionale woondeal vormt de basis voor onze volkshuisvestelijke opgave de komende jaren. Met de gemeenten Hulst en Sluis maken we strategische prestatieafspraken voor de periode 2023-2026. Met de gemeente Terneuzen actualiseren we de uitvoeringsagenda voor 2023-2024.

In 2023 actualiseren we ons stakeholdersbeleid. Dit doen we aan de hand van ons Koersplan.

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 BuurtZorg
Welzijns- en maatschappelijk werk	AanZ Leger des Heils Porthos Sluis Hulst voor elkaar St. Present
Overige belanghouders	Collega-corporaties Maatschappelijke Adviesraad Min. BZK Inspectie Leefomgeving & Transport / Autoriteit woningcorp. Waarborgfonds Sociale Woningbouw Provincie Zeeland Brabant Zeeuwse Werkgevers Financiële instellingen Onderwijs- en kinderopvangorganisaties Politie Leveranciers

JAARVERSLAG 2022

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 2022 invulling gaven aan onze taken en bevoegdheden.

Over 2022

Een van de meest urgente thema's in 2022 was helaas de oorlog in Oekraïne. In overleg met de gemeenten stelden we woningen beschikbaar voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Naast al het persoonlijk leed, had deze oorlog ook grote gevolgen op de rest van de wereld. De historisch hoge inflatie in 2022 werd vooral veroorzaakt door de explosieve stijging van de energieprijzen. Dit betekende voor veel mensen, ook voor onze huurders, een flinke daling van de koopkracht.

Ondanks de bijzondere omstandigheden heeft Woongoed ZVL goed gepresteerd in 2022. Zoals blijkt uit het jaarverslag behaalde de corporatie mooie financiële en maatschappelijke resultaten. Ook in de Aedes Benchmark en de KWH-metingen scoorde onze corporatie op of boven het landelijke gemiddeld. Een mooie prestatie.

Begin 2022 voerde een onafhankelijk commissie een maatschappelijke visitatie uit bij onze organisatie over onze prestaties in de periode 2018-2021. We vinden het belangrijk om ons te verantwoorden over de bereikte resultaten. Maar de visitatie biedt ook aanknopingspunten om onze prestaties te verbeteren. De aanbevelingen hebben we dan ook ter harte genomen.

2022 was ook het laatste jaar van het ondernemingsplan 2018-2022. Als raad zijn we nauw betrokken bij het uitzetten van de koers voor de komende periode. Zo besteedden we veel aandacht aan het bepalen van de financiële polsstok om voor de toekomst verantwoorde keuzes te kunnen maken. We hebben te maken met een kanteling van een krimp-situatie naar een groeiambitie. Daarbij komt het beschikbaar hebben van voldoende starterswoningen op de agenda.

Een ander onderwerp waar veel aandacht naar uitging was het thema Wonen, Zorg & Welzijn. Want naast betaalbaar wonen, hebben we ook een maatschappelijke opdracht. Ook het zorgen voor leefbare wijken en een goede verbinding tussen wonen en zorg zijn belangrijke aspecten in de volkshuisvesting.

Het jaar 2022 was ook het jaar waarin de Nationale Prestatieafspraken werden ondertekend en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten een regionale woonvisie opstelden. De ambities moeten nu op regionaal en lokaal niveau verder uitgewerkt worden. We zijn positief over de samenwerking met de gemeenten en de huurdersorganisatie om te komen tot meerjarige strategische prestatieafspraken en het opstellen van realistische uitvoeringsprogramma's.

Natuurlijk stonden ook nog andere thema's op onze agenda. Een compleet overzicht van de onderwerpen die we bespraken in 2022 is te vinden op pag. 66.

Om goed toezicht te kunnen houden, is onze raad vanuit verschillende disciplines samengezet en beschikken de individuele leden over de juiste kwaliteiten. Per 1 januari 2022 trad mevrouw Mascha Völker toe tot de raad. De heer Albert de Vries werd per 1 januari 2023 herbenoemd.

Mede namens de overige leden van de raad, hoop ik u met dit jaarverslag een goed beeld te 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-, klankbord- en netwerkrol. 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 het realiseren 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. In 2022 besloten wij om de visie opnieuw tegen het licht te houden. In de besprekingen daarover stonden we stil bij de verschillende rollen van de raad van commissarissen. Als raad willen we verder kijken dan het belang van de eigen organisatie, maar denken en handelen vanuit een breed maatschappelijk belang. En het verschil dat wij als raad van commissarissen hiermee willen maken. Dit krijgt een vervolg in 2023.

Toezichtkader

De geldende wet- en regelgeving en verschillende interne notities vormen het toezichtkader. De belangrijkste wetten en regelingen in 2022 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.

We besloten in 2022 om de statuten aan te passen. Aanleiding daarvoor was de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) per 1 juli 2021 en de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2022. Conform de statuten heeft de Maatschappelijke Adviesraad adviesrecht bij het wijzigen van de statuten. De MAR bracht positief advies uit over de voorgestelde statutenwijziging. In 2023 wordt de statutenwijziging wordt in een notariële akte vastgelegd.

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. Per 1 januari 2023 is de code op twee punten licht gewijzigd. Zo is een bepaling over solidariteit toegevoegd en de bepaling over de permanente educatie is aangepast.

De Governancecode Woningcorporaties is uitgewerkt in vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Woongoed ZVL voldeed in 2022 aan alle bepalingen uit de code en er 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. In 2022 evalueerden we de verschillende reglementen en pasten deze aan, mede naar aanleiding van de statutenwijziging. Voor het aanpassen van de reglementen maakten we gebruik van de modelreglementen van Aedes.

Voor de raad van commissarissen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht en dient de raad bepaalde zaken te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties. Deze situatie deed zich in 2022 niet voor.

Op pag. 40 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 mate waarin deze werd uitgevoerd. Bij het goedkeuren van bestuursbesluiten, zoals het vaststellen van de meerjarenbegroting, toetste de raad deze onder meer aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan en de wensportefeuille. Via de jaarrekening en de voortgangsrapportage hielden we specifiek toezicht op het behalen van de doelstellingen en de risico's verbonden aan de strategie en de activiteiten van de corporatie.

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. In 2022 betrof dit met name de thema's uit het nieuwe koersplan. De bestuurder informeerde de raad periodiek over het contact met de stakeholders, zie ook pag. 68.

Samenwerkingsverbanden & verbindingen

Er is op dit moment geen sprake van samenwerkingsverbanden of verbindingen.

3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

Woongood ZVL heeft een reglement financieel beleid en beheer opgesteld, conform de Woningwet. Daarin wordt inzichtelijk gemaakt hoe de corporatie borgt dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Ook beschrijft het reglement de uitgangspunten van het financiële beleid en beheer, de organisatie, de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. In 2022 werd het reglement geactualiseerd. Het vormt de basis voor de financiële sturing binnen onze organisatie.

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 begroting voor het daaropvolgende jaar en de meerjarenprognose 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 2022 regelmatig overleg plaats over onder andere de jaarrekening, het accountantsverslag en de uitkomst van de interim controle.

Ook verleenden we goedkeuring aan de volgende investeringsvoorstellen:

- De bouw van 19 woningen in IJzendijke en Sint Jansteen.
- Het realiseren van 61 woningen in de kernen Breskens, Sas van Gent, Nieuw Namen en Philippine.
- De aankoop en realisatie van woonunits voor het project Skaeve Huse in Terneuzen .

We beoordeelden de investeringsvoorstellen aan de hand van het investeringsstatuut en de wensportefeuille.

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 2022 deden we dat onder andere door de voortgang van de projecten uit de wensportefeuille te monitoren. Bij de investeringsvoorstellen keken we specifiek naar de maatschappelijke en volkshuisvestelijke meerwaarde van de projecten.

De biedingen op de woonvisies van de gemeenten Hulst en Sluis 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 betreffende gemeente. Gedurende het jaar werden we ook geïnformeerd over de voortgang en ontwikkeling van de prestatieafspraken met de gemeenten Hulst en Sluis en de meerjarige strategische afspraken met de gemeente Terneuzen.

Het volkshuisvestelijk verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag 2021 dat werd besproken en door ons werd vastgesteld op 13 juni 2022.

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. Samen met de directeur/bestuurder gaven we in 2021 opdracht voor de visitatie. Deze werd begin 2022 uitgevoerd en betrof de periode 2018-2021. De commissie sprak met verschillende belanghouders over het beleid van de corporatie en de geleverde prestaties in die periode. Daarmee is de visitatie voor ons een waardevol instrument. De commissie lichtte de belangrijkste uitkomsten toe aan ons toe tijdens het eindgesprek. De goede beoordeling is voor ons de bevestiging dat de corporatie op de goede weg is als maatschappelijk betrokken organisatie. Enkele bevindingen uit het visitatierapport namen we mee in de zelfevaluatie die in mei plaatsvond. Zoals onder andere de samenwerking met andere partijen. De volgende visitatie moet in 2026 plaatsvinden.

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 besprak het managementteam elke vier maanden de strategische en externe risico's en de toprisico's die zijn benoemd in het jaarplan en de ontwikkelingen. De rapportages over de risico-inventarisatie en de ontwikkelingen in de toprisico's werden uitvoerig besproken met de auditcommissie. In 2022 hebben wij het risicomanagementbeleid herijkt. Voor 2023 spraken we af om het aantal toprisico's te beperken en de risicobereidheid duidelijker te benoemen. Op pag. 44 is een overzicht opgenomen van de toprisico's inclusief de beheersmaatregelen.

3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.

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. In 2022 vond ook de jaarlijkse evaluatie plaats van de samenwerking met de accountant. Daarbij kwam ook de opdracht voor de controlewerkzaamheden aan de orde. Uit de evaluatie kwam naar voren dat beide partijen zeer tevreden zijn over de samenwerking en de gedegen controle. De controlewerkzaamheden werden deels op locatie, deels op afstand uitgevoerd. Dit werd door zowel de accountant als de corporatie als prettig ervaren. Een samenvatting van de evaluatie werd besproken tijdens de formele raad van commissarissenvergadering.

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 2022 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. Op 12 december voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2022. De remuneratiecommissie heeft de conclusies uit het beoordelingsgesprek en de gemaakte prestatieafspraken vastgelegd in een verslag en gedeeld met de voltallige raad van commissarissen. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 120.

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. 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 integriteitscode. We constateerden dat het onderwerp integriteit in 2022 regelmatig aan de orde kwam tijdens de verschillende werkoverleggen met de medewerkers.

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

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 (zie ook pag. 67). Voor deze themabijeenkomsten werden ook andere medewerkers en/of externen uitgenodigd om een bepaald onderwerp te presenteren.

De voorzitter en de vicevoorzitter hadden in 2022 ook regelmatig overleg met de directeur/bestuurder en voerden agenda-overleggen. 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 2022 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 leden van de raad van commissarissen worden geselecteerd op basis van een profielschets. Deze profielschets is als bijlage opgenomen in het reglement van de raad van commissarissen. In de profielschets 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.

Benoeming en herbenoeming

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal twee keer vier jaar.

Per 01 januari 2022 werd mevrouw M.A.M.A. Völker benoemd tot lid van de raad van commissarissen. De remuneratiecommissie begeleidde de werving en zocht afstemming over het werving- en selectietraject met de huurdersorganisatie. De raad nam de voordracht van de huurdersorganisatie over. Op 26 oktober 2021 gaf de Aw een positieve zienswijze af waarop de raad de benoeming per 1 januari 2022 formaliseerde. Mevrouw Völker is benoemd tot 31 december 2025, met de mogelijkheid tot herbenoemen voor een volgende periode van vier jaar.

In de vergadering van 13 juni werd besloten tot een voorgenomen herbenoeming van de heer A.A. de Vries als lid van de raad van commissarissen. Op 21 september gaf de Aw een positieve zienswijze af waardoor de voorgenomen herbenoeming in de vergadering van 17 oktober werd geformaliseerd.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen krijgen na hun benoeming een introductieprogramma aangeboden, afhankelijk van hun kennis en ervaring. 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 2022 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 raad van commissarissen Techniek Nederland Verzekeringen Lid Financiële commissie ledenraad Techniek Nederland
A.A. (Albert) de Vries	
Functie in RvC	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie
Expertise	Governance / Volkshuisvestelijk
Op voordracht van	Niet van toepassing: vrije zetel
Beroep	Vml lid Tweede Kamer / vml wethouder Middelburg
Relevante nevenfuncties	Voorzitter NRP Klimaat Voorzitter RvT Ozea Ambassadeur ZW Nederland St. Driestroom
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
M.A.M.A. (Mascha) Völker- Ghering	
Functie in RvC	Commissaris Lid remuneratiecommissie
Expertise	Vastgoedontwikkeling en -beheer/ Volkshuisvestelijk
Op voordracht van	Huurdersorganisatie
Beroep	Eigenaar bouwkundig adviesbureau Studio Bouwhaven
Relevante nevenfuncties	Lid RvT WS Woensdrecht

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 2022 zo uit:

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Commissie*</i>	<i>Benoemd per</i>	<i>Aftredend</i>	<i>Herbenoembaar</i>
<i>J. Bracke</i>	Voorzitter	RC	01-01-2022	31-12-2025	Nee
<i>A. de Vries **</i>	Vicevoorzitter	RC	01-01-2019	31-12-2022	Ja
<i>A. Rinkhoud</i>	Lid	AC	01-01-2021	31-12-2024	Nee
<i>C. Kruithof-Qualm</i>	Lid	AC	09-03-2020	31-12-2023	Ja
<i>M. Völker</i>	Lid	RC	01-01-2022	31-12-2025	Ja

* RC = Remuneratiecommissie AC = Auditcommissie

** A. de Vries is herbenoemd per 01-01-2023 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 9 mei 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 2022 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 2022 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen aangaande leden van de raad van commissarissen of de bestuurder.

Woongoed ZVL verstrekt geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen aan de leden van de raad, die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals dat is voorzien in de statuten en/of reglementen.

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 ontving 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, lieten wij ons ook informeren over specifieke thema's zoals wonen, zorg en welzijn en datakwaliteit.

Bij de jaarlijkse evaluatie van de informatievoorziening, concludeerde de raad dat de kwaliteit van de informatievoorziening ruimschoots voldoet.

Excursiedagen en projectbezoeken

In 2022 brachten we samen met het bestuur, management en leden van de MAR en SHB een bezoek aan Den Haag. In de ochtend kregen we een rondleiding rondom het Binnenhof. 's Middags brachten we een bezoek aan de Tweede Kamer en gingen in gesprek met een lobbyist en een kamerlid. Vertegenwoordigers van de raad van commissarissen waren ook aanwezig bij de officiële opening van het nieuwbouwproject in Sint Jansteen (dat door Corona eerder was uitgesteld) en de verschillende open-dagen die werden georganiseerd.

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen evalueert jaarlijks het functioneren van de raad als collectief en dat van de individuele leden. Ook het samenspel met de bestuurder komt daarbij aan de orde. Op 9 mei vond de zelfevaluatie plaats onder leiding van een externe. Naast inzicht in het huidige functioneren, werd ook de wens uitgesproken om de visie op bestuur en toezicht te verbeteren. De uitkomsten van de zelfevaluatie werden dezelfde dag in een gezamenlijk overleg met de bestuurder en de bestuurscontroller besproken. De raad benoemde naar aanleiding van deze zelfevaluatie een aantal actiepunten, onder andere over het organiseren van de themabijeenkomsten en de inzet van de bestuurscontroller.

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 2021):

Naam	PE behaald 2022 (incl. overschot 2021)
J.W.M. Bracke	10
A.J. Rinkhoud	14
A.A. de Vries	10
C.C. Kruithof-Qualm	12
M.A.M.A Völker	12

Tijdens de zelfevaluatie op 9 mei werd ook gekeken naar de deskundigheidsgebieden van de commissarissen en de eventuele ontwikkelingsbehoefte.

7. Bezoldiging

De bezoldiging van de raad van commissarissen 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. 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. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen viel ook in 2022 in bezoldigingsklasse F.

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De afgelopen jaren koos de raad ervoor om terughoudend te zijn bij het vaststellen van de hoogte van de bezoldiging en niet maximaal te verhogen. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie: het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en kwetsbare groepen. De raad hanteert als uitgangspunt, in principe tot 2025, om de hoogte van de indexering vast te stellen op 50 procent van de VTW-indexatie. In 2022 kwam dit neer op een indexatie van 3,5 procent.

Bezoldiging 2022 <i>per jaar , excl. BTW</i>	Bedrag
<i>Voorzitter raad</i>	20.200
<i>Leden raad</i>	13.500

Een specificatie is opgenomen in de jaarrekening op pag. 121

Verder geldt sinds 2022 een maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele raad van commissarissen. Voor 2022 bedroeg dit budget in bezoldigingsklasse F 94.120 euro. Dit budget werd niet overschreden.

8. Commissies & Vergadering

8.1 Raad van commissarissen- en commissievergaderingen

De raad vergaderde in 2022 vijf keer met het bestuur, volgens het vooraf vastgestelde vergaderschema. Deze formele vergadering werden, net als de themabijeenkomsten (zie pag. 67) bijgewoond door de bestuurder en de bestuurscontroller.

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 2022 Investeringsbesluit 19 woningen	Toezichtbrief Aw Rapport governance inspectie WSW beoordeling business Risk VTW juryrapport toezichtvisie Nieuw ondernemingsplan Statutenwijziging Woongoed in Control Jaarplan bestuurscontroller Managementrapportage T3 Geïnterviewde risico's Medewerker tevredenheidsonderzoek Inkoop- en aanbestedingsbeleid Overzicht klachten 2021

April	Statutenwijziging (voorgenomen besluit) Functieverdeling RvC	KWH-label behaald Visitatietraject terugblik Herbenoemingstraject Volkshuisvestingsverslag concept 2021 Sociaal jaarverslag 2021 Huisvesting vluchtelingen
Juni	Jaarverslag 2021 Herbenoeming A. de Vries (voorgenomen besluit) Reglementen RvC Investeringsbesluit 61 woningen Bod op de woonvisie	Zelfevaluatie Managementrapportage + risico-inventarisatie Bestuursrapportage Evaluatie Managementrapportage Voortgang ondernemingsplan Speerpunten 2022 Huisvesting vluchtelingen
Oktober	Herbenoeming A. de Vries (formaliseren) Opdracht accountant Investeringsbesluit Skaeve Huse Financieel Beleid & Beheer Risicomanagementbeleid Statutenwijziging - aanvulling	WSW borgbaarheid, borgingsplafond Procuratieregeling Themabijeenkomsten Woonvisie gemeenten Huisvesting vluchtelingen Koersplan Managementrapportage + risico-inventarisatie Bestuursrapportage Evaluatie informatievoorziening Vervanging bij belet
December	Meerjarenbegroting 2023-2026 Honorering RvC Vervanging bij belet	Managementletter Aedes Benchmark Themabijeenkomst AW; rechtmatigheid 2021 Beoordeling bestuurder Koersplan Visie op bestuur & toezicht Planning 2023 Prestatieafspraken Projecten, o.a. meerwerk

Naast de reguliere vergaderingen werden ook nog vier themabijeenkomsten georganiseerd. De eerste themabijeenkomsten stonden in het teken van het nieuwe koersplan. We wisselden met een extern financieel adviseur van gedachten over het bepalen van de financiële polsstok en de 'breedte van de vluchtstrook'. Daarbij werden verschillende scenario's doorberekend. Verder brachten we tijdens een themabijeenkomst een bezoek aan het woningbezit en één bijeenkomst gebruikten we voor de zelfevaluatie. De laatste themabijeenkomst in november spraken we uitvoerig over de visie en de missie en de thema's uit het nieuwe koersplan:

- Wonen op maat
- Betaalbaar wonen
- Duurzaam en energiebewust wonen
- Prettig wonen in een leefbare buurt

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 2022 bestond de auditcommissie uit de heer Rinkhoud (voorzitter) en mevrouw Kruithof-Qualm. De commissie kwam in 2022 vijfmaal 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 heren De Vries (voorzitter) en Bracke en mevrouw Völker. Deze commissie kwam in 2022 driemaal in vergadering bijeen. Daarnaast voerde de commissie de beoordelingsgesprekken bereidde de zelfevaluatie 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 2022 voerde de bestuurder tweemaal formeel overleg met de Stichting Huurdersbelangen. Eén vergadering werd bijgewoond door vertegenwoordigers van de raad. Verder had de raad informeel contact met vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie tijdens de jaarlijkse excursie. Dit werd door beide partijen zeer op prijs gesteld.

Ondernemingsraad

In 2022 overlegde de raad tweemaal met de ondernemingsraad. Tijdens deze overleggen werd onder andere gesproken over de binding van de OR met de collega's.

Maatschappelijke adviesraad

Met de Maatschappelijke adviesraad vond in 2022 tweemaal overleg plaats. Bij deze overleggen waren vertegenwoordigers van de raad aanwezig. Aan de orde kwam onder andere de adviesaanvraag voor het wijzigen van de statuten, het thema wonen & zorg. Ook wisselden we met de MAR van gedachten over het verduurzamen van de woningvoorraad en specifiek over het doorberekenen van de maatregelen in de huurprijs. De leden van de MAR namen ook deel aan de jaarlijkse excursie met de raad.

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 focus van de raad lag de afgelopen periode vooral op toezicht in controle. We vinden het nu tijd om de adviestaak verder op te pakken en meer een bijdrage te leveren aan de strategie en ontwikkeling van Woongoed ZVL.

Ook starten we in 2023 de werving van een nieuwe commissaris nu mevrouw Kruithof heeft aangegeven af te zien van een tweede termijn als commissaris bij Woongoed ZVL.

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, 12 juni 2023

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 2022. 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 het voornemen van de accountant om een goedkeurende verklaring af te geven, stelden wij op 12 juni 2023 het bestuursverslag en de jaarrekening voor 2022 vast.

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

Terneuzen, 12 juni 2023

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

C.C. Kruithof-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, 12 juni 2023

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

Jaarrekening 2022

I. BALANS

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31 december 2022 €	31 december 2021 €
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.1	613.554.628	600.349.358
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	IV.1.2	3.721.024	3.725.461
DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling en bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	2.129.488	3.265.975
Totaal vastgoedbeleggingen		619.405.140	607.340.794
Materiële vaste activa:	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	2.681.005	2.921.179
Totaal materiële vaste activa		2.681.005	2.921.179
Financiële vaste activa:	IV.3		
Latente belastingvordering	IV.3.1	3.524.489	4.660.676
Totaal financiële vaste activa		3.524.489	4.660.676
Som der vaste activa		625.610.634	614.922.649
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden:	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	1.144.198	1.907.989
Overige voorraden	IV.4.2	175.374	174.087
Totaal voorraden		1.319.572	2.082.076
Vorderingen:	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	66.079	83.546
Belastingen	IV.5.2	8.694.159	1.215.736
Overige vorderingen	IV.5.3	23.369	58.052
Overlopende activa	IV.5.4	158.568	150.975
Totaal vorderingen		8.942.175	1.508.309
Liquide middelen:	IV.6	210.489	6.242.152
Som der vlottende activa		10.472.236	9.832.537
TOTAAL ACTIVA		636.082.870	624.755.186

PASSIVA	Ref.	31 december 2022 €	31 december 2021 €
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserve	IV.7.1	335.019.453	329.706.969
Overige reserve	IV.7.2	178.134.413	111.035.132
Resultaat na belastingen boekjaar	IV.7.3	<u>16.415.030</u>	<u>72.411.765</u>
Totaal eigen vermogen		529.568.896	513.153.866
Voorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	<u>3.763.612</u>	<u>2.406.027</u>
Totaal voorzieningen		3.763.612	2.406.027
Langlopende schulden:	IV.9		
Leningen aan kredietinstellingen	IV.9.1	82.397.397	90.963.403
Derivaten	IV.9.2	3.772.049	9.745.102
Overige schulden	IV.9.3	<u>925.233</u>	<u>933.976</u>
Totaal langlopende schulden		87.094.679	101.642.481
Kortlopende schulden:	IV.10		
Schulden aan kredietinstellingen	IV.10.1	9.134.273	3.176.213
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	4.209.540	2.357.083
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	1.276.637	1.104.832
Overlopende passiva	IV.10.4	<u>1.035.233</u>	<u>914.684</u>
Totaal kortlopende schulden		15.655.683	7.552.812
TOTAAL PASSIVA		636.082.870	624.755.186

II. WINST- EN VERLIESREKENING

	Ref.	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	V.1	36.865.741	36.599.838
Opbrengsten servicecontracten	V.2	316.638	313.064
Lasten servicecontracten	V.3	-342.586	-342.085
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	V.4	-2.713.973	-2.639.478
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-12.473.421	-11.452.168
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-4.587.570	-3.801.385
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.064.829	18.677.786
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	4.922.268	5.117.343
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-4.067.230	-3.742.135
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-106.334	-89.141
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		748.704	1.286.067
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	V.8	-12.570.857	-14.421.062
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	7.856.764	73.847.822
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.714.093	59.426.760
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	38.245	12.412
Kosten overige activiteiten	V.11	-1.043.561	-321.700
Netto resultaat overige activiteiten		-1.005.316	-309.288
Overige organisatiekosten	V.12	-1.188.882	-3.896.236
Leefbaarheid	V.13	-474.773	-470.822
		-1.663.655	-4.367.058
BEDRIJFSRESULTAAT		10.430.469	74.714.267
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	0	-122.158
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	V.15	5.973.053	2.671.877
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	4.984	4.625
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-2.493.334	-2.683.257
Saldo financiële baten en lasten		3.484.703	-128.913
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		13.915.172	74.585.354
Belastingen	V.18	2.499.858	-2.173.589
RESULTAAT NA BELASTINGEN		16.415.030	72.411.765

III. KASSTROOMOVERZICHT

	2022	2021
	€ (x1.000)	€ (x1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	36.796	36.433
Vergoedingen	577	574
Overige bedrijfsontvangsten	309	291
Renteontvangsten	4	0
Saldo ingaande kasstromen	37.686	37.298
Erfpacht	13	13
Personeelsuitgaven	4.085	4.277
Onderhoudsuitgaven	9.718	8.722
Overige bedrijfsuitgaven	6.214	5.711
Rente-uitgaven	2.641	2.779
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	66	78
Verhuurdersheffing	2.048	1.359
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	197	122
Vennootschapsbelasting	3.842	5.130
Saldo uitgaande kasstromen	28.824	28.191
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	8.862	9.107
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.365	4.072
Verkoopontvangsten grond DAEB	0	530
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	1.542	506
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.907	5.108
Nieuwbouw huurwoningen	8.407	3.539
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	6.695	3.689
Aankopen	370	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	705	1.299
Investerings overig	1.160	610
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	17.337	9.137
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.430	-4.029
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	13.821
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.044	-14.143
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-424	-397
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-2.468	-719
Wijziging kort geldmutatie	4	62
TOTAAL KASSTROOMMUTATIE	-6.032	4.421
Mutatie liquide middelen	-6.032	4.421
Liquide middelen per 1 januari	6.242	1.821
Liquide middelen per 31 december	210	6.242

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 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 12 juni 2023.

Activiteiten

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

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

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

De in deze jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de vooronderstelling van de continuïteit van de Stichting.

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

FASTGOEDBELEGGINGEN

(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 (EC) 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 samenstelling 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

Woongoed 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, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

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 balansdatum 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 geprognostiseerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede 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 opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

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

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

VLOTTENDE VORDERINGEN

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus

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

LIQUIDE MIDDELEN

Onder liquide middelen worden verstaan tegoeden op bankrekeningen en kasmiddelen, 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 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 waarderen 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, nihil in, omdat Woongoed Zeeuws-Vlaanderen geen effecten in bezit heeft.

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. Daarnaast is ook een spreiding in de looptijd van rentevaste periode aangebracht.

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 (nagenoeg) alle rechten op economische voordelen en (nagenoeg) alle risico's 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 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
- Fiscaal afschrijvingspotentieel op zonnepanelen
- 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 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 en onder aftrek van huurdering 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 kostenverdeelstaat 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, planmatig onderhoud en kosten binnenrenovatie 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 overheidsheffingen, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woongood Zeeuws-Vlaanderen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

		31-12-2022		31-12-2021
IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen	€	613.554.628	€	600.349.358
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-	3.721.024	-	3.725.461
IV.1.3 DAEB vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	2.129.488	-	3.265.975
	€	619.405.140	€	607.340.794

	IV.1.1 DAEB vastgoedbeleggingen		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
Stand begin 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 1 januari	600.349.358	531.358.422	3.725.461	3.767.009
<i>Mutaties:</i>				
Opleveringen	9.329.216	3.533.894	0	0
Investerings en aankopen	4.802.693	4.474.346	435	8.800
Desinvesteringen	-3.429.233	-4.343.341	-197.600	-10.707
Aanpassingen marktwaarde	7.663.601	73.878.663	193.163	-30.841
Bijzondere waardevermindering*	-1.135.922	-4.078.280	0	0
Terugname bijzondere waardevermindering*	614.790	0	0	0
Onrendabele deel investeringen in renovatieprojecten	-4.639.875	-4.474.346	-435	-8.800
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>13.205.270</i>	<i>68.990.936</i>	<i>-4.437</i>	<i>-41.548</i>
Stand einde boekjaar:				
Aanschafwaarde	307.088.655	288.980.040	3.595.704	3.595.704
Cumulatieve waardeveranderingen	306.465.973	311.369.318	125.320	129.757
Boekwaarde per 31 december	613.554.628	600.349.358	3.721.024	3.725.461
Inbegrepen ongereali-seerde herwaarderings-reserve	333.977.637	328.510.893	1.041.815	1.195.986

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

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

	2022	2021
Eengezinswoningen	440.488	431.482
Meergezinswoningen	71.999	69.025
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.398	2.235
Maatschappelijk onroerend goed	11.358	10.572
Parkeren	979	918
Zorgvastgoed (intramuraal)	8.754	7.119
Zorgvastgoed (extramuraal)	81.300	82.724
Totaal	<u>617.276</u>	<u>604.075</u>

IV.1.3 DAEB
vastgoedbeleggingen in
ontwikkeling bestemd
voor eigen exploitatie
31-12-2022 31-12-2021

Boekwaarde per 1 januari	3.265.975	4.461.804
---------------------------------	------------------	------------------

Mutaties:

Opleveringen	-9.329.216	-3.533.894
Investerings	12.689.697	3.055.960
Desinvesteringen	-199.438	-82.500
Overige mutaties*	-4.297.530	-635.395
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>-1.136.487</u>	<u>-1.195.829</u>

Boekwaarde per 31 december	2.129.488	3.265.975
-----------------------------------	------------------	------------------

<i>*Dit betreft:</i>	2022	2021
Overige activeringen	2.316	-17.424
Afwaardering	-90.000	510.001
Mutatie voorziening ORT	-4.209.846	-1.127.972
<i>Overige mutaties</i>	<u>-4.297.530</u>	<u>-635.395</u>

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

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

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

		2022	2023	2024	2025	2026
Algemeen	Inflatiereeks					
	Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
	Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%

		2022	2023	2024	2025	2026
Woongelegenheden	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	2,87%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud EGW	910,59	910,59	910,59	910,59	910,59
	Instandhoudingsonderhoud MGW	795,31	795,31	795,31	795,31	795,31
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	905,55	905,55	905,55	905,55	905,55
	Beheerkosten EGW	481,00	481,00	481,00	481,00	481,00
	Beheerkosten MGW	472,00	472,00	472,00	472,00	472,00
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	435,00	435,00	435,00	435,00	435,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0944%	0,0944%	0,0944%	0,0944%	0,0944%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurtoeslag: grondslag + opslag	2,30%	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren EGW	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%
	Mutatiekans uitpanden EGW	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%
	Mutatiekans doorexploiteren MGW	12,41%	12,41%	12,41%	12,41%	12,41%
	Mutatiekans uitpanden MGW	12,52%	12,52%	12,52%	12,52%	12,52%
	Juridische splitsingskosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
	Verkoopkosten bij uitpanden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield EGW	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%	8,36%
	Exit yield MGW	8,47%	8,47%	8,47%	8,47%	8,47%
	Disconteringsvoet EGW	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%
	Disconteringsvoet MGW	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%

		2022	2023	2024	2025	2026
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
	Mutatie onderhoud m2	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
	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	0,3110%	0,3110%	0,3110%	0,3110%	0,3110%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
	Disconteringsvoet	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%

		2022	2023	2024	2025	2026
Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
	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	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%	0,3500%
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%
	Disconteringsvoet	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%

		2022	2023	2024	2025	2026
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
	Mutatie onderhoud m2	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
	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	0,3110%	0,3110%	0,3110%	0,3110%	0,3110%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
	Disconteringsvoet	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%

		2022	2023	2024	2025	2026
Parkeergelegenheden	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
	Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	202,00	202,00	202,00	202,00	202,00
	Beheerskosten - Parkeerplaats	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
	Beheerskosten - Garagebox	41,00	41,00	41,00	41,00	41,00
	Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
	Verkoopkosten	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexpluiten (Parkeerplaats)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Mutatiekans uitponden (Parkeerplaats)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Mutatiekans doorexpluiten (Garagebox)	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%
	Mutatiekans uitponden (Garagebox)	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%	9,16%
	Exit yield	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%
	Disconteringsvoet	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%

Inschakeling taxateur

In 2022 is 1/3^e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd en het resterende 2/3^e deel is door middel van een markttechnische update gewaardeerd. 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 is aangewezen als full regio. 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 2022 rekening houdend met bepaalde opslagen.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere uitgangspunten

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
Markthuur	+10%	€ 8,4 mln. hoger	1,4 %
Leegwaarde	+10%	€ 32,9 mln. hoger	5,4 %
Disconteringsvoet	+0,5%	€ 20,0 mln. lager	-3,2 %
Exit Yield	+0,5%	€ 4,3 mln. lager	-0,7 %

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Markthuur	-10%	€ 8,7 mln. lager	-1,4 %
Leegwaarde	-10%	€ 32,9 mln. lager	-5,4 %
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 21,0 mln. hoger	3,4 %
Exit Yield	-0,5%	€ 20,2 mln. hoger	0,8 %

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

BELEIDSWAARDE-INFORMATIE

Toelichting op de bepaling van de beleidswaarde

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. Beschikbaarheid:
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. Betaalbaarheid:
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. Onderhoudsnorm:
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. Beheernorm:
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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur*	€ 573	€ 554
Onderhoudsnorm	€ 1.891	€ 1.688
Beheerlasten	€ 912	€ 867
Discontovoet op basis van doorexploiteren	7,0%	6,8%

*Eventueel afgetoet op de huurprijsgrenzen van het passend toewijzen

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:

	2022 (x € 1.000,-)	2021 (x € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 617.276	€ 604.075
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 32.312-	€ 80.234-
Betaalbaarheid (huren)	€ 112.567-	€ 76.253-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 27.975-	€ 17.594-
Beheer (beheerkosten)	€ 28.347-	€ 27.387-
Subtotaal	€ 201.201-	€ 201.468-
Beleidswaarde*	€ 416.075	€ 402.607

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 3,7 mln. (2021: € 4,3 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 335,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 329,7 miljoen, zie IV.7.1 Herwaarderingsreserve), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 201,2 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2021: € 201,5 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:	2022	2021
Disconteringsvoet	7,0%	6,8%
Streefhuur per maand	€ 573 per woning	€ 554 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.803 per woning	€ 2.555 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
Markthuur	10 % hoger	€ 1,3 mln. hoger	0,3%
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 33,2 mln. lager	-8,1%
Beleidsonderhoud	€ 100 hoger	€ 13,4 mln. lager	-3,3%

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Markthuur	10 % lager	€ 1,3 mln. lager	0,3%
Disconteringsvoet	0,5 % lager	€ 39,7 mln. hoger	9,6%
Beleidsonderhoud	€ 100 lager	€ 13,4 mln. hoger	3,3%

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:

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 9.605.150	€ 9.465.274
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- -6.683.971	- -6.124.419
Boekwaarde	€ 2.921.179	€ 3.340.855
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	€ 289.210	€ 139.876
Afschrijvingen	- -529.384	- -559.552
<i>Totaal van de mutaties</i>	€ -240.174	€ -419.676
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 9.894.360	€ 9.605.150
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- -7.213.355	- -6.683.971
Boekwaarde	€ 2.681.005	€ 2.921.179

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

De latente belastingvorderingen 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	
	2022	2021	2022	2021
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	185.920	208.153	-22.233	-13.160
Voorraad grond	23.094	322.104	-299.010	7.062
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.976.437	1.947.960	28.477	33.653
Fiscaal afschrijvingspotentieel zonnepanelen	1.339.038	0	1.339.038	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	348.770	-348.770	348.770
Derivaten	0	1.833.689	-1.833.689	-385.393
	3.524.489	4.660.676	1.136.187	-9.068

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25,8%). De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 2,26% (2021: 2,20%).

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 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 21 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 mln.

Voorraad grond

In de jaarrekening is voor de voorraad grond een latente belastingvordering opgenomen. De commerciële waarde ervan per ultimo 2022 bedraagt € 0,6 mln., de fiscale boekwaarde € 0,7 mln. In 2021 € 2,0 mln. resp. € 3,4 mln. De latentie is tegen contante waarde opgenomen met een looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,02 mln.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2022 een latente belastingvordering opgenomen van € 2,0 mln. 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 2022 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen € 8,8 mln. voor de komende 12 jaar. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,3 mln.

Fiscaal afschrijvingspotentieel zonnepanelen

De latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd als gevolg van het feit dat fiscaal over de zonnepanelen separaat wordt afgeschreven. Commercieel wordt niet afgeschreven op zonnepanelen. De inschatting van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is dat ultimo 2022 het afschrijvingspotentieel € 6,0 mln. voor de komende 14 jaar bedraagt. De latente

belastingvordering bedraagt nominaal € 1,5 mln., de opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 1,3 mln.

Aangezien deze latentie in voorgaande jaren niet werd gevormd, is een deel van de mutatie op deze latentie verwerkt als correctie in voorgaande jaren.

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.) is 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 vervalt de latentie in 2022.

Derivaten

In 2022 is afgesproken met de Belastingdienst dat de embedded derivaten separaat op de fiscale balans gewaardeerd mogen worden. Vanaf de aangifte vennootschapsbelasting 2018 worden de embedded derivaten gewaardeerd op de fiscale balans. De verwerking van de vrijval van de embedded derivaten in combinatie met de generieke (ATAD-)renteaftekbepanking is nog onderwerp van discussie met de Belastingdienst. Gezien de derivaten fiscaal ook gewaardeerd worden valt de latentie in 2022 vrij.

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:

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.907.989	€ 2.483.929
Bij: Investering	- 803.083	- 105.717
Af: Afwaardering	- -283.296	- -116.373
Af: Afboeking	- 0	- -5.785
Af: Desinvestering	- -1.283.578	- -559.499
Boekwaarde per 31 december	€ 1.144.198	€ 1.907.989

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 13.433	€ 13.434
Gemeente Terneuzen	- 845.774	- 1.609.564
Gemeente Sluis	- 178.400	- 178.400
	€ 1.037.607	€ 1.801.398

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Gemeente Terneuzen	€ 106.591	€ 106.591
	€ 1.144.198	€ 1.907.989

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 175.374	€ 174.087
	€ 175.374	€ 174.087

31-12-2022

31-12-2021

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

1. Huidige bewoners	€	106.527	€	107.774
2. Vertrokken bewoners	-	<u>264.552</u>	-	<u>280.772</u>
	€	371.079	€	388.546
Af: Afwaardering i.v.m. voorziening dubieuze debiteuren	-	<u>-305.000</u>	-	<u>-305.000</u>
	€	<u>66.079</u>	€	<u>83.546</u>

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

IV.5.2 Overige vorderingen

Vennootschapsbelasting	€	8.694.159	€	1.215.736
	€	<u>8.694.159</u>	€	<u>1.215.736</u>

IV.5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	€	23.369	€	58.052
	€	<u>23.369</u>	€	<u>58.052</u>

IV.5.4 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	84.741	€	50.129
Vooruit betaalde bedragen	-	9.163	-	14.386
Afrekeningen inzake leveringen en diensten	-	61.855	-	83.651
Diverse depotbedragen	-	<u>2.809</u>	-	<u>2.809</u>
	€	<u>158.568</u>	€	<u>150.975</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	€	1.777	€	1.377
Rekening-courant BNG	-	194.217	-	5.514.305
Rekening-courant Rabobank	-	0	-	90.704
Spaarrekening Rabobank	-	0	-	99.005
Rekening-courant ABN AMRO	-	<u>14.495</u>	-	<u>536.761</u>
	€	<u>210.489</u>	€	<u>6.242.152</u>

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

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2022	31-12-2021
IV.7.1 Herwaarderingsreserve	€ 335.019.453	€ 329.706.969

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
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
Stand per 1 januari 2022	328.510.983	1.195.986	329.706.969
Desinvesteringen	-2.112.174	-197.600	-2.309.774
Mutatie herwaardering	7.578.828	43.430	7.622.258
Stand per 31 december 2022	333.977.637	1.041.816	335.019.453

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

IV.7.2 Overige reserves	€ 178.134.413	€ 111.035.132
--------------------------------	----------------------	----------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 111.035.132	€ 139.673.968
Resultaat voorgaand jaar	- 72.411.765	- 31.837.598
Realisatie herwaarderingsreserve	- 5.312.484	- 60.476.434
Stand per 31 december	€ 178.134.413	€ 111.035.132

IV.7.3 Resultaat boekjaar	€ 16.415.030	€ 72.411.765
----------------------------------	---------------------	---------------------

Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2022 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:

		31-12-2022		31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	€	3.533.998	€	2.455.843
Dotatie (saldo)	-	5.567.431	-	3.175.322
Afgewikkelde projecten	-	-2.374.969	-	-2.097.167
Boekwaarde per 31 december	€	6.726.460	€	3.533.998

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

		31-12-2022		31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	€	2.406.027	€	358.676
Dotatie (saldo)	-	5.567.431	-	3.175.322
Afgewikkelde projecten	-	-1.488.107	-	0
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-2.721.739	-	-1.127.971
Boekwaarde per 31 december	€	3.763.612	€	2.406.027

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2022	2022	2021	2021
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
<i>Opgeleverde projecten 2022:</i>				
Axel – Marijkestraat/Pironstraat	0	0	202.648	0
Axel – Generaal Meijerstraat	0	0	980.951	980.951
Lamswaarde - Dreef	0	0	52.134	0
Sas van Gent – Julianastraat	0	0	165.093	0
Terhole - Hoofstraat	0	0	51.295	0
Terneuzen - Arce Novum	0	0	465.676	452.684
Vogelwaarde – Rapenburg	0	0	238.007	0
Waterlandkerkje - Stuerboutstraat	0	0	166.233	54.472
Zuiddorpe – Ter Hagenstraat	0	0	52.932	0
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.374.969</i>	<i>1.488.107</i>
<i>Lopende projecten:</i>				
Axel – Kanaalkade	1.247.427	0	0	0
Breskens – Vijverlaan/Evertsenlaan	1.107.500	530.463	0	0
Clinge – Rembrandtstraat	514.317	324.240	0	0
IJzendijke – Walplein	542.910	323.987	662.910	512.910
Nieuw Namen – Nobelplein	362.000	323.301	0	0
Oostburg – Prins Mauritsstraat	317.400	242.400	0	0
Philippine – Ankerhof	1.150.250	912.835	0	0
Sas van Gent – Alexanderstr/Frisostr	473.250	432.614	0	0
Sas van Gent – Ravelijn	187.000	167.700	0	0
Sint Jansteen – Geslechtendijk	486.119	323.680	496.119	405.010
Sluiskil – Skaeve Huuse	66.128	0	0	0
Zuidzande - Kamerikstraat	272.159	182.392	0	0
<i>Subtotaal</i>	<i>6.726.460</i>	<i>3.763.612</i>	<i>1.159.029</i>	<i>917.920</i>
TOTAAL	6.726.460	3.763.612	3.533.998	2.406.027

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

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

IV.9.1 Leningen van Kredietinstellingen

		31-12-2022	31-12-2021
Leningen < 5 jaar	€	12.751.869	€ 14.811.635
Leningen > 5 jaar	-	78.213.608	- 78.619.502
Totaal leningen	€	90.965.477	€ 93.431.137

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,04 % (in 2021: 2,94 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	90.963.403	€ 76.847.422
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	0	- 13.820.657
Agio Vestia lening	-	2.074	- 2.763.058
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	-	2.467.734	- 14.539.740
	€	93.433.211	€ 107.970.877
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	-2.467.734	- -14.539.740
Schuldrestant per 31 december	€	90.965.477	€ 93.431.137
Aflossingen in volgend boekjaar	-	-8.568.080	- -2.467.734
Totaal langlopende leningen	€	82.397.397	€ 90.963.403

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 93,5 mln. (2021 € 121,9 mln.). Voor de berekening van de reële waarde is uitgegaan van de Euro 3-maands swap-rente en de Euro 10-jaars swap-rente, beide bijgehouden door European Money Markets Institute (EMMI).

Zekerheden

Ter financiering van nieuwbouwcomplexen zijn kapitaalmarktleningen aangetrokken met borgstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor een bedrag van € 81,3 mln. (2021 € 83,3 mln.). 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 zijn de belangrijkste kenmerken van de in de leningenportefeuille aanwezige embedded derivaten weergegeven.

Omschrijving	Hoofdsom	Stortings-datum	Afl. Datum	Rente	Rente 2	Marktwaaarde 31-12-2022	Marktwaaarde 31-12-2021
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	€1.399.818	€ 3.648.219
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	€2.372.231	€ 6.096.833
TOTAAL						€3.772.049	€ 9.745.102

	31-12-2022	31-12-2021
IV.9.3 Overige schulden		
a. Waarborgsommen	€ 768.792	€ 766.044
b. Rente waarborgsommen	- 156.441	- 167.932
	<u>€ 925.233</u>	<u>€ 933.976</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

	31-12-2022	31-12-2021
IV.10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Niet-vervallen rente	€ 566.191	€ 708.479
Jaarlijkse aflossing	- 2.568.082	- 2.467.734
Aflossing eindelooptijd leningen	- 6.000.000	- 0
	€ 9.134.273	€ 3.176.213

IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 4.060.219	€ 2.313.183
Crediteuren nieuwbouw	- 149.321	- 43.900
	€ 4.209.540	€ 2.357.083

IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 1.086.691	€ 927.533
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioenpremies	- 189.946	- 177.299
	€ 1.276.637	€ 1.104.832

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, 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	€ 500.924	€ 565.802
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 140.119	- 118.353
Diverse kruisposten	- 394.190	- 230.529
	€ 1.035.233	€ 914.684

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 is 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalenderjaar. Voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen betekent dit dat een obligolening van ca. € 2,167 mln.. 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 2023	€ 23.100
Front Office Oostburg	2010 tot en met 2023	€ 23.600
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2028	€ 11.900
TOTAAL		€ 58.600

Ten behoeve van de verhuurders van de kantoorruimtes zijn geen garanties afgegeven ter nakoming van de contractuele verplichtingen.

Portfolio

- Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en voor groot en planmatig onderhoud tot een bedrag van € 23,1 mln. (2021: € 11,6 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 21,1 mln.
- van 1 tot 5 jaren: € 2,0 mln.
- langer dan 5 jaren: € 0

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Vanuit de CAO-Woondiensten heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2022 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2022	2021
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 36.981.387	€ 36.821.055
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 25.973	- 36.129
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.110.582	- 1.106.930
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- 247.441	- 242.824
	<u>€ 38.365.383</u>	<u>€ 38.206.938</u>
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -1.478.064	€ -1.589.380
Huurderving wegens oninbaarheid	- -21.578	- -17.720
	<u>€ -1.499.642</u>	<u>€ -1.607.100</u>
TOTAAL	<u>€ 36.865.741</u>	<u>€ 36.599.838</u>

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2022 zijn de huurprijzen van zelfstandige woningen met 2,3 % verhoogd (2021: 0 %), met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en woningen waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2022 en 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 326.913	€ 325.619
Vergoedingsderving	- -10.275	- -12.555
	<u>€ 316.638</u>	<u>€ 313.064</u>

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -285.684	€ -282.788
Toegerekende organisatiekosten	- -56.902	- -59.297
	<u>€ -342.586</u>	<u>€ -342.085</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	€ -2.627.578	€ -2.587.027
Overig	- -86.395	- -52.451
	<u>€ -2.713.973</u>	<u>€ -2.639.478</u>

Toelichting 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.

	2022		2021	
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	4.122.926	€	4.230.116
Uitzendkrachten	-	826.303	-	512.085
Overige personeelskosten	-	276.268	-	278.559
Huisvestingskosten	-	237.435	-	226.649
Advieskosten	-	380.731	-	415.006
Controlekosten	-	127.480	-	116.771
Transportkosten	-	108.462	-	92.770
ICT-kosten	-	589.621	-	562.933
Afschrijvingskosten	-	529.384	-	559.552
Overige toe te rekenen kosten	-	<u>611.766</u>	-	<u>582.494</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	€	7.810.376	€	7.576.935
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	56.902	€	59.297
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	2.627.578	-	2.587.027
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.559.448	-	2.638.944
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	106.334	-	89.141
- Overige organisatiekosten	-	796.456	-	1.110.152
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	1.188.882	-	621.552
- Leefbaarheid	-	<u>474.772</u>	-	<u>470.822</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	7.810.376	€	7.576.935

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2021: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	0,73%	0,78%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33,63%	34,14%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	32,78%	34,84%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,36%	1,18%
- Overige organisatiekosten	10,20%	14,65%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15,22%	8,20%
- Leefbaarheid	<u>6,08%</u>	<u>6,21%</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:

	2022		2021	
Salarissen	€	3.219.274	€	3.362.467
Sociale lasten	-	514.781	-	483.460
Pensioenpremies	-	388.871	-	384.189
	€	4.122.926	€	4.230.116
Uitzendkrachten	-	826.303	-	512.085
Overige personeelskosten	-	276.268	-	278.559
	€	5.225.498	€	5.020.760

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2022 gemiddeld 56,43 werknemers op fulltime basis in dienst (2021: 58,06). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE 2022	FTE 2021
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	0,08	1,83
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	3,67	3,83
Sociaal Beheer	3,80	4,00
Verhuur en informatie	6,05	6,20
Financiële administratie en facilitair	8,10	8,10
Huurincasso	3,10	3,10
Onderhoudsadministratie	2,80	2,80
ICT	2,00	1,50
Bedrijfsbureau	3,40	3,90
Werkvoorbereiding	11,40	11,40
Technisch Toezicht	7,33	7,33
Projecten	2,00	1,37
Gemiddelde	56,43	58,06

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 (uitkerings-overeenkomst). 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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8 %). 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 ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Accountantskosten

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

		2022		2021
Controle jaarrekening	€	116.378	€	105.881
Controle dVi	-	11.102	-	10.890
Controle subsidies	-	0	-	6.207
	€	127.480	€	122.978

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	€	-1.907.634	€	-1.672.261
Mutatieonderhoud	-	-521.874	-	-452.048
Contractonderhoud	-	-927.584	-	-908.534
Planmatig onderhoud	-	-3.553.221	-	-3.534.117
Kosten binnenrenovatie	-	-3.003.660	-	-2.246.264
Toegerekende organisatiekosten	-	-2.559.448	-	-2.638.944
	€	-12.473.421	€	-11.452.168

		2022		2021
V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
Belastingen exploitatie	€	-1.593.167	€	-1.530.661
Verzekeringen	-	-350.703	-	-302.893
Verhuurderheffing	-	-2.048.382	-	-1.359.491
AW-heffing	-	-24.987	-	-12.953
Obligheffing	-	-40.581	-	-52.198
Bijdrage huurcommissie	-	-14.155	-	-14.215
Tuinonderhoud leegstaande woningen	-	-188.653	-	-180.054
Kosten Delta leegstaande woningen	-	-33.405	-	-71.677
Kosten complexen overige gebouwen met algemeen gedeelte	-	-156.924	-	-135.798
Overig directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-136.613	-	-141.445
	€	-4.587.570	€	-3.801.385

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	€	4.922.268	€	5.117.343
Toegerekende organisatiekosten	-	-106.334	-	-89.141
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-4.067.230	-	-3.742.135
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	748.704	€	1.286.067

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	3.441.227	€	4.119.886
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-73.475	-	-60.368
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-2.584.214	-	-2.993.336
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	783.538	€	1.066.182

De verkoopopbrengst betreft 22 verkochte verhuureenheden (2021: 32 verhuureenheden). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,0 mln. (2021: € 2,3 mln.).

	2022	2021
<i>Verkoop uit voorraad</i>		
Verkoopopbrengst	€ 1.481.041	€ 997.457
Af: Toegerekende organisatiekosten	- 32.859	- 28.773
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 1.483.016	- 748.799
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>€ -34.834</u>	<u>€ 219.885</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

V.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€ -1.042.619	€ -1.360.712
Opboeken grond	- 955.796	- 616.801
Sloop/-verhuisvergoedingen	- 118.594	- 136.653
Afboeking kosten voortraject projecten	- 840.111	- 1.182.198
Toegerekende organisatiekosten	- 796.457	- 621.552
Bijzondere waardeverminderingen*	- 1.135.922	- 4.078.280
Terugname bijzondere waardeverminderingen*	- 614.790	- 0
Onrendabele investeringen bestaand bezit	- 4.640.309	- 4.483.146
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/renovatie	- 5.567.431	- 3.175.322
	<u>€ -12.570.857</u>	<u>€ -14.421.062</u>

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

V.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	€ 7.663.601	€ 73.878.663
Waardeveranderingen NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	- 193.163	- 30.841
	<u>€ 7.856.764</u>	<u>€ 73.847.822</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

V.10 Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengsten	€ 38.245	€ 12.412
	<u>€ 38.245</u>	<u>€ 12.412</u>

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€ -256.424	€ -321.700
Infrastructurele werkzaamheden	€ -787.137	€ 0
	<u>€ -1.043.561</u>	<u>€ -321.700</u>

	2022	2021
V.12 Overige organisatiekosten		
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€ -28.215	€ -29.395
- Treasury	- -12.494	- -11.414
- Personeel en Organisatie	- -371.898	- -367.636
- Jaarverslaglegging	- -294.347	- -275.691
- Personeelsvereniging	- -5.822	- -5.836
- Governance	- -442.532	- -386.574
- Agio Vestia lening	- 0	- -2.786.084
- Overig	- -33.574	- -33.606
	€ -1.188.882	€ -3.896.236

V.13 Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	€ -474.773	€ -470.822
	€ -474.773	€ -470.822

V.14 Bijzondere waardevermindering vlottende activa		
Voorraad grond	€ 0	€ -122.158
	€ 0	€ -122.158

V.15 Waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten		
Embedded derivaten	€ 5.973.053	€ -2.671.877
	€ 5.973.053	€ -2.671.877

V.16 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige ontvangen rente	- 4.984	- 4.625
	€ 4.984	€ 4.625

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

V.17 Andere Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen langlopende schulden	€ -2.455.223	€ -2.669.830
Overige betaalde rente en soortgelijke kosten	- -38.111	- -13.427
	€ -2.493.334	€ -2.683.257

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0 % rente vergoed (0 % in 2021). 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. 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:

		2022		2021
Acute belastingen huidig boekjaar	€	-3.076.739	€	-2.509.754
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	6.712.784	-	345.233
Mutatie latente belastingen	-	-1.136.187	-	-9.068
	€	<u>2.499.858</u>	€	<u>-2.173.589</u>

De acute belastinglast over 2022 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting € 13.915.172

Af: Niet belastbare bedragen:

Verschil verkoopresultaat vastgoed bestemd voor verkoop	€	-391.786	
Tijdelijk verschil niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-	-7.856.764	
Vermindering verhuurdersheffing	-	-137.500	
Beperkt aftrekbare kosten	-	12.322	
Overige waardeveranderingen	-	11.014.290	
Opwaardering WOZ	-	758.030	
Onderhoudslasten	-	-913.500	
Verschil afschrijvingen	-	-1.091.777	
Renteactivering	-	100.000	
Vrijval (dis)agio	-	-99.853	
Agio Volkshuisvestelijke Vestia lening	-	-1.414.371	
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-1.754.575	
Investeringsaftrek	-	-48.995	
Totaal verschillen		-	-1.824.479
Belastbaar resultaat 2022		€	12.090.693

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022

€ 0 - € 395.000	15%	59.250
€ 395.000 en meerdere	25,8%	<u>3.017.489</u>

Acute belastinglast	€	3.076.739
Reeds opgelegd	€	3.842.378
Vordering VPB 2022 in jaarrekening	€	765.639

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, 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 25,8 % (2021: 25,0 %). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -17,97 % (2021: 2,92 %). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2022	2021
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,80%	25,00%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	-0,39%	0,00%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-50,15%	-0,46%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	6,77%	-21,88%
Impact tariefswijziging op latenties	0,00%	-0,18%
Overige correcties	0,00%	0,44%
Totale belastinglast cq. -bate	-17,97%	2,92%

WNT-VERANTWOORDING 2022

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 2022 voor Woongood Zeeuws-Vlaanderen is € 181.000. 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 2022 in totaal € 74.200. 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 is aangegaan met ingang van 1 januari 2022).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	R.J.A. van Dijk 2022
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.892
Beloningen betaalbaar op termijn	18.864
Bezoldiging	180.756
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

bedragen x € 1	R.J.A. van Dijk 2021
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functieervulling 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
Subtotaal	174.747
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Bezoldiging	174.747

Toeziethoudende topfunctionarissen:

bedragen x € 1	J.W.M. Bracke 2022	A.J. Rinkhoud 2022	A.A. de Vries 2022
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.200	13.500	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100
Toepasselijk VTW-maximum *	21.720	14.480	14.480

Bedragen x € 1	J.W.M. Bracke 2021	A.J. Rinkhoud 2021	A.A. de Vries 2021
Functiegegevens	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

bedragen x € 1	C.C. Kruithof-Qualm 2022	M.A.M.A Völker 2022
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.500	13.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100
Toepasselijk VTW-maximum *	14.480	14.480

bedragen x € 1	C.C. Kruithof-Qualm 2021
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	12.924
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500
Toepasselijk VTW-maximum *	13.550

* 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 2022 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

Vastgoedbeleggingen
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Latente belastingvordering

Huurdebiteuren

Belastingen

Overige vorderingen

Overlopende activa

Liquide middelen

Herwaarderingsreserve

Voorziening latente belastingverplichtingen
Voorziening onrendabele investeringen

Schulden aan leveranciers

Leningen aan kredietinstellingen

Belastingen en premies sociale verzekeringen
Overige schulden

Toelichting op classificatie

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten
Kantoor wordt als DAEB geclassificeerd, bedrijfsmiddelen worden als DAEB geclassificeerd

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform van individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst op basis van een verdeelsleutel

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten

Gedeeltelijk gesplitst conform de individuele beoordeling v.d. posten, gedeeltelijk op basis van de verdeelsleutel
Op basis van volledige borging door het WSW en de gemeente als DAEB geclassificeerd

Gedeeltelijk gesplitst conform individuele beoordeling van de posten en gedeeltelijk op basis van de verdeelsleutel

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
Gescheiden kasstroomoverzichten	Gesplitst op basis van een identieke benadering als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
	31-12-2022				31-12-2021			
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	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 v astgoed in exploitatie	613.555	0	0	613.555	600.349	0	0	600.349
2. Niet-daeb v astgoed in exploitatie	0	3.721	0	3.721	0	3.725	0	3.725
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd v oor eigen exploitatie	2.129	0	0	2.129	3.266	0	0	3.266
Totaal van vastgoedbeleggingen	615.684	3.721	0	619.405	603.615	3.725	0	607.340
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.681	0	0	2.681	2.921	0	0	2.921
IV Financiële vaste activa								
1. Andere deelnemingen	5.156	0	5.156	0	5.857	0	5.857	0
2. Latente belastingv ordering(en)	3.470	55	0	3.525	4.307	354	0	4.661
Totaal van financiële vaste activa	11.307	55	5.156	6.206	13.085	354	5.857	7.582
Som der vaste activa	626.991	3.776	5.156	625.611	616.700	4.079	5.857	614.922
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	1.144	0	1.144	0	1.908	0	1.908
2. Overige voorraden	174	1	0	175	172	2	0	174
Totaal voorraden	174	1.145	0	1.319	172	1.910	0	2.082
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	66	0	0	66	84	0	0	84
2. Belastingen	8.607	87	0	8.694	1.204	12	0	1.216
3. Overige v orderingen	24	0	0	24	58	0	0	58
4. Overlopende activa	154	5	0	159	145	6	0	151
Totaal vorderingen	8.851	92	0	8.943	1.491	18	0	1.509
IV Effecten	0	0	0	0	0	0	0	0
V Liquide middelen	0	210	0	210	6.242	0	0	6.242
Totaal van vlottende activa	9.025	1.447	0	10.472	7.905	1.928	0	9.833
Totaal van activa	636.016	5.223	5.156	636.083	624.605	6.007	5.857	624.755

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Passiva (voor resultaatverdeling)	31-12-2022				31-12-2021			
	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. Herwaarderingsreserv es	335.019	1.042	1.042	335.019	329.707	1.196	1.196	329.707
2. Wettelijke en statutaire reserv es	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Ov erige reserv es	178.134	4.868	4.868	178.134	111.035	4.841	4.841	111.035
4. Resultaat v an het boekjaar	16.415	-754	-754	16.415	72.412	-180	-180	72.412
Totaal van eigen vermogen	529.568	5.156	5.156	529.568	513.154	5.857	5.857	513.154
				0				
D. EGALISATIEREKENING				0				
1. Voorzieningen onrendabele inv esteringen en herstructureringen	3.764	0	0	3.764	2.406	0	0	2.406
2. Voorzieningen latente belasting- v erplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van voorzieningen	3.764	0	0	3.764	2.406	0	0	2.406
				0				
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				0				
1. Schulden aan kredietinstellingen	82.397	0	0	82.397	90.963	0	0	90.963
2. Ov erige schulden	4.692	5	0	4.697	10.673	6	0	10.679
Totaal van langlopende schulden	87.089	5	0	87.094	101.636	6	0	101.642
				0				
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				0				
1. Schulden aan kredietinstellingen	9.134	0	0	9.134	3.176	0	0	3.176
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.178	32	0	4.210	2.313	44	0	2.357
3. Belastingen en premies sociale v erzekeringen	1.265	12	0	1.277	1.006	99	0	1.105
4. Ov erlopende passiv a	1.018	18	0	1.036	914	1	0	915
Totaal van kortlopende schulden	15.595	62	0	15.657	7.409	144	0	7.553
				0				
Totaal van passiva	636.016	5.223	5.156	636.083	624.605	6.007	5.857	624.755

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2022				31-12-2021			
	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	36.596	270	-	36.866	36.333	267	-	36.600
Opbrengsten servicecontracten	316	1	-	317	312	1	-	313
Lasten servicecontracten	-342	-1	-	-343	-341	-1	-	-342
Overheidsbijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.686	-28	-	-2.714	-2.611	-28	-	-2.639
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.429	-44	-	-12.473	-11.370	-82	-	-11.452
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.568	-20	-	-4.588	-3.781	-20	-	-3.801
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	16.887	178	-	17.065	18.542	137	-	18.679
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.475	1.447	-	4.922	4.650	467	-	5.117
Toegerekende organisatiekosten	-105	-1	-	-106	-88	-1	-	-89
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.586	-1.481	-	-4.067	-3.172	-570	-	-3.742
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	784	-35	-	749	1.390	-104	-	1.286
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.565	-6	-	-12.571	-14.408	-13	-	-14.421
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.664	193	-	7.857	73.878	-31	-	73.847
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.901	187	-	-4.714	59.470	-44	-	59.426
Opbrengst overige activiteiten	36	2	-	38	12	-	-	12
Kosten overige activiteiten	-238	-806	-	-1.044	-306	-16	-	-322
Netto resultaat overige activiteiten	-202	-804	-	-1.006	-294	-16	-	-310
Overige organisatiekosten	-1.177	-12	-	-1.189	-3.885	-11	-	-3.896
Kosten omzet leefbaarheid	-469	-6	-	-475	-466	-6	-	-472
	-1.646	-18	-	-1.664	-4.351	-17	-	-4.368
Bedrijfsresultaat	10.922	-492	-	10.430	74.757	-44	-	74.713
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	5.973	-	-	5.973	2.672	-122	-	2.550
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	-	-	5	5	0	-	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.493	-	-	-2.493	-2.683	-	-	-2.683
Saldo financiële baten en lasten	3.485	-	-	3.485	-6	-122	-	-128
Totaal van resultaat voor belastingen	14.407	-492	-	13.915	74.751	-166	-	74.585
Belastingen	2.762	-262	-	2.500	-2.159	-14	-	-2.173
Resultaat uit deelnemingen	-754	-	-754	-	-180	-	-180	-
Totaal van resultaat na belastingen	16.415	-754	-754	16.415	72.412	-180	-180	72.412

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontv angsten	36.471	325	-	36.796	36.123	310	-	36.433
Vergoedingen	559	18	-	577	562	12	-	574
Ov erheidsontv angsten	-	-	-	-	-	0	-	-
Ov erige bedrijfsontv angsten	308	1	-	309	291	-	-	291
Ontv angsten interest (uit operationele activ iteiten)	4	-	-	4	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstromen	37.342	344	-	37.686	36.976	322	-	37.298
Uitgaven								
Erfpacht	-13	-	-	-13	-13	-	-	-13
Betaling aan werknemers	-4.044	-41	-	-4.085	-4.234	-43	-	-4.277
Onderhoudsuitgav en	-9.656	-62	-	-9.718	-8.699	-23	-	-8.722
Ov erige bedrijfsuitgav en	-6.136	-78	-	-6.214	-5.642	-69	-	-5.711
Betaalde interest	-2.641	-	-	-2.641	-2.779	-	-	-2.779
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk v an resultaat	-66	-	-	-66	-78	-	-	-78
Verhuurdersheffing	-2.048	-	-	-2.048	-1.359	-	-	-1.359
Leefbaarheid externe uitgav en niet inv esteringsgebonden	-195	-2	-	-197	-121	-1	-	-122
Vennootschapsbelasting	-3.804	-38	-	-3.842	-5.079	-51	-	-5.130
Saldo uitgaande kasstromen	-28.603	-221	-	-28.824	-28.004	-187	-	-28.191
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.739	123	-	8.862	8.972	135	-	9.107
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontv angsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.145	220	-	3.365	4.072	-	-	4.072
Verkoopontv angsten nieuwbouw, woon- en nieuw woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontv angsten grond	249	1.293	-	1.542	530	506	-	1.036
(Des)inv esteringsontv angsten ov erig	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.394	1.513	-	4.907	4.602	506	-	5.108

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2022				31-12-2021			
	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	-8.407	-	-	-8.407	-3.539	-	-	-3.539
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.695	-	-	-6.695	-3.689	-	-	-3.689
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-370	-	-	-370	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-705	-	-	-705	-1.299	-	-	-1.299
Investeringsoverig	-271	-889	-	-1.160	-465	-145	-	-610
Verwerven van materiële vaste activa	-16.448	-889	-	-17.337	-8.992	-145	-	-9.137
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.054	624	-	-12.430	-4.390	361	-	-4.029
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	555	-	-555	-	665	-	-665	-
Uitgaven overig	-	555	555	-	-	665	665	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	555	555	-	-	665	665	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.499	69	-	-12.430	-3.725	-304	-	-4.029
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	-	-	-	-	13.821	-	-	13.821
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-2.044	-	-	-2.044	-14.143	-	-	-14.143
Aflossing ongeborgde leningen	-424	-	-	-424	-397	-	-	-397
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.468	-	-	-2.468	-719	-	-	-719
Toename/afname van geldmiddelen	-6.228	192	-	-6.036	4.528	-169	-	4.359
Wijziging kortgeld	-14	18	-	4	-107	169	-	62
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.242	-	-	6.242	1.821	-	-	1.821
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.242	-	-	6.242	6.242	-	-	6.242
Toename/afname van geldmiddelen	-6.242	210	-	-6.032	4.421	-	-	4.421

ONDERTEKENING JAARREKENING

Terneuzen, 12 juni 2023

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. Kruithof-Qualm, commissaris

M.A.M.A. Völker, commissaris

GEBEURTENISSEN 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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 € 11,1 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 € 733.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het 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 2022.

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 € 37.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woongood 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 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5.4 van het bestuursverslag) 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 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 door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten 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 in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - 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 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, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en 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 geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals

opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf “Kernpunten in onze controle”. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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 uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 617 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de 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 waarderen 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	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2022, 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. 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

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. 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.	betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
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. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongoed 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. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaarbepaling 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	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. 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. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • 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.

voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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. 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 2022 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:

- ▶ Bestuursverslag (incl. 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 bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 15 juni 2023
BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA
