



WOONGOED
ZEEUWS-VLAANDEREN

Jaarverslag 2023

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

Statutaire naam	Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
Gemeente waar de instelling is gevestigd	Terneuzen
Adres	Communicatielaan 2 Terneuzen Postbus 269 4530 AG Terneuzen
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 Koop- Handel Handelsregister nr.	21.013149
Aangesloten bij	Aedes



Bestuursverlag (incl volkshuisvestingsverslag)

2023 in het kort	4
Voorwoord	5
GeWOON GOED voor Elkaar	8
- missie	
- visie	
- kernwaarden	
Omgeving in beweging	9
GeWOON GOED Wonen – de bouwstenen	
- Wonen op maat	10
- Betaal wonen	20
- Duurzaam en energiebewust wonen	24
- Wonen in een leefbare buurt	29
GeWOON GOED wonen – een stevige fundering	34
- Samen	35
- Bereikbaar & toegankelijk	40
- Gezonde organisatie	44
Financiële continuïteit	45
Organisatie	48
Governance	51
Risicomanagement	53
Jaarverslag raad van commissarissen	56
Bijlagen	72

Jaarrekening 2023

Jaarrekening 2023	78
Balans	79
Winst- en verliesrekening	81
Kasstroomoverzicht	82
Algemene toelichting	83
Gebeurtenissen na balansdatum	135
Overige gegevens	135
Vaststelling jaarstukken	136
Controleverklaring	137

2023 in het kort

Bezit	2023	2022
Verhuureenheden	5.950	5.991
Gemiddelde huurprijs per woning	541	537
Gemiddelde huurverhoging	-0,09	2,03
Mutatiegraad	10,18%	9,24%
Onderhoudskosten per vhe	2.137	2.082

Jaarresultaat		
Eigen vermogen	545 mln.	530 mln.
Huuropbrengsten	37,4 mln.	36,9 mln.
Jaarresultaat totaal	15,8 mln.	16,4 mln.

Financiële continuïteit		
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	72%	76%
Interest coverage ratio	8,1	4,4

Organisatie		
Aantal fte's gemiddeld	56,9	56,4
Ziekteverzuim %	7,7	3,2

Benchmark	2023	2022
Huurdersoordeel	A	A
Bedrijfslasten	B	B
Duurzaamheid	C	C
Onderhoud & verbetering	A	A
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	A	C
- Beschikbaarheid	A	A
- Betaalbaarheid	A	A
- Huisvesten doelgroep		

Duurzaamheid / energielabels %		
A en hoger	36,82	34,66
B	27,94	27,93
C	23,41	24,41
D en lager	11,83	13,00



VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

Voorwoord

Elk jaar stellen wij een jaarverslag op. Voor ons als woningcorporatie geldt dat wij naast de financiële verantwoording ook verantwoording moeten afleggen over de volkshuisvestelijke prestaties. Over onze activiteiten, besteedde middelen en de behaalde resultaten. Dat doen we met het jaarverslag dat voor u ligt. Hierin vindt u ook de jaarrekening 2023 en het jaarverslag van de raad van commissarissen. Het jaarverslag is door BDO Accountants onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pag. 137 aantreft.

2023 was het jaar waarin we ons koersplan vaststelden en in uitvoering namen. In het koersplan beschrijven we op hoofdlijnen wat we in de komende jaren gaan doen. De focus ligt op 'GeWOON GOED Wonen'. De definitie hiervan is wat ons betreft: wonen in een betaalbaar en duurzaam huurhuis dat bij je past. En dat staat in een leefbare buurt waar je je thuis voelt.

2023 was ook het jaar waarin we ons 75-jarig jubileum vierden! In de loop der jaren is er veel veranderd, zeker als het gaat om de strengere regelgeving waar wij aan moeten voldoen. Eén ding is in de afgelopen 75 jaar niet veranderd. En dat is dat bij alles wat we doen, onze huurders centraal staan. Alle huurders ontvingen van ons een leuke attentie, want wie jarig is trakteert.

Waar werkten we aan in 2023?

Ook in 2023 werkten we aan **GeWOON GOED Wonen** in de drie Zeeuws- Vlaamse gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Onze totale portefeuille bestond eind 2023 uit 5.950 eenheden, verspreid over 40 kernen.

Huisvesten

In 2023 boden we aan 480 huishoudens een (passende) woning (nieuwe verhuringen). Ook stelden we in nauw overleg met de gemeenten weer woningen beschikbaar voor de opvang van vluchtelingen.

Om het huidige woningtekort aan te pakken, stelde het Rijk het Programma Woningbouw op. Het doel van dit programma is om in de periode tot en met 2030 landelijk 900.000 nieuwe woningen te bouwen. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Om hier uitvoering aan te geven, zijn afspraken gemaakt met de provincie, gemeenten en de woningcorporaties. Daarin staat dat Zeeland in totaal een bijdrage van 16.500 nieuwe woningen kan leveren. Deze Zeeuwse Woondeal is vervolgens in gezamenlijkheid met de gemeenten en woningcorporaties vertaald naar een Zeeuws-Vlaamse Woondeal. Voor ons betekent dit een nieuwbouwpoging van circa 477 sociale huurwoningen en een aantal flexwoningen. In 2024 wordt de woondeal verder uitgewerkt. Dit zorgt voor meer inzicht en sturing op wat gebouwd wordt, op welke locatie en passend bij de woonwensen en -behoeftes van mensen.

Nieuwbouw

In 2023 leverden we in totaal 23 nieuwbouwwoningen op in verschillende kernen. Een aantal nieuwbouwprojecten loopt door in 2024. Het gaat om 17 woningen in de gemeente Hulst, 49 woningen in de gemeente Sluis en 3 woningen in de gemeente Terneuzen die in 2024 worden opgeleverd. Daarnaast starten we in 2024 met enkele grotere nieuwbouwprojecten in Oostburg, Kloosterzande en

Terneuzen. In totaal investeerden we in 2023 17 miljoen in nieuwbouw.

Bestaande woningen

Verder gaven we het afgelopen jaar 11,8 miljoen uit aan het verbeteren van de kwaliteit en het verduurzamen van onze bestaande woningen. Sinds vorig jaar kiezen we zo veel mogelijk voor een complexmatige aanpak waarbij we planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen combineren. In totaal verduurzamen we vanaf 2023 ongeveer 200 woningen per jaar op deze manier. Daarmee houden we ook onze ambitie overeind om uiterlijk in 2030 per complex gemiddeld energielabel A te behalen.

Prestatieafspraken

Ieder jaar maken we prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisatie. Deze afspraken gaan over het samen zorgen voor: voldoende beschikbare woningen, betaalbare woningen en duurzame woningen met een goede kwaliteit. Ook maken we afspraken over leefbaarheid, wonen met zorg en het huisvesten van specifieke groepen. Met de gemeente Terneuzen maakten we eerder al meerjarige prestatieafspraken en vorig jaar gingen we actief aan de slag met het uitwerken van de verschillende thema's. Met de gemeenten Hulst en Sluis startten we de voorbereidingen om ook te komen tot meerjarige prestatieafspraken. Deze worden in 2024 getekend.

Leefbaarheid

In 2023 zijn we gestart met een onderzoek onder onze huurders naar leefbaarheid. Dit doen we gefaseerd over twee jaar. Het onderzoek gaat over de individuele woning, de fysieke en sociale woonomgeving en overlast en veiligheid. De resultaten geven veel inzicht in hoe huurders hun woning of directe woonomgeving ervaren. Maar ook op strategisch niveau zijn de resultaten waardevol. In 2023 stond ook het thema Wonen, Zorg & Welzijn weer

hoog op de agenda. In dat kader startten we in 2023 een aantal initiatieven en zetten we projecten voort. Zoals bijvoorbeeld het realiseren van een nieuwe woonvorm in Philippine volgens het concept Buurtwonen van Buurtzorg, het opstellen van een leefbaarheids- en beheersplan voor het complex Coensdike in Aardenburg en tot slot een pilot om senioren ondersteuning te bieden bij het doorstromen naar een passende woning.

Mooie resultaten

KWH

Ook afgelopen jaar scoorden we goed met het KWH label, een 8 gemiddeld. Het label is verlengd tot maart 2025. Het unieke van dit label is dat de kwaliteit van de dienstverlening door de ogen van de huurders wordt bekeken.

Aedes Benchmark

Daarnaast scoorden we vorig jaar ook goed in de Aedes Benchmark waarbij gekeken wordt naar huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid, onderhoud & verbetering en beschikbaarheid.

GeWOON GOED werken

Naast 'GeWOON GOED Wonen' vind ik het ook belangrijk dat onze medewerkers gewoon goed kunnen werken. Dat ze zich thuis voelen, dat ze zich veilig voelen en dat ze kunnen beschikken over de benodigde middelen om hun werk gewoon goed te kunnen uitvoeren. In 2023 keken we ook meer van strategisch oogpunt naar de organisatie. Wat zijn de ontwikkelingen in de omgeving? Wat zijn de ontwikkelingen in ons personeelsbestand? En welke keuzes maken we dan? In 2023 ontstonden verschillende vacatures, onder andere doordat medewerkers met pensioen gingen. Het is ons gelukt om alle vacature in te vullen. Naast acht nieuwe mede-

werkers mochten we ook tien jongeren verwelkomen. Zij kwamen bij ons om werkervaring op te doen of voor hun afstudeeropdracht.

Financieel resultaat

We sluiten 2023 af met een positief resultaat en kunnen op basis van de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht concluderen dat onze organisatie financieel gezond is. Nu en de komende jaren voldoen we ruimschoots aan de landelijke normen die gesteld worden.

Tot slot

We zijn tevreden over onze prestaties en de behaalde resultaten in 2023, zowel financieel als maatschappelijk. Dit hadden we niet bereikt zonder de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers, de huurdersorganisatie en onze samenwerkingspartners. Ik dank alle betrokkenen dan ook hartelijk en heb er alle vertrouwen in dat we in 2024 samen verder werken aan GeWOON GOED Wonen in Zeeuws-Vlaanderen.

Ralph van Dijk
Directeur/bestuurder

Goed voor Elkaar

Goed voor Elkaar is onze 'slogan', die regelmatig terugkomt. We bedoelen daarmee dat we goed voor onze huurders willen zijn en voor onze partners. En dat we staan voor 'geWOON GOED wonen', door de juiste dingen op de juiste manier te doen. Dit komt terug in onze visie, missie en kernwaarden.

Missie

Onze belangrijkste taak is het bieden van voldoende betaalbare, passende en duurzame huurwoningen in Zeeuws-Vlaanderen aan diegenen met een lager inkomen. Natuurlijk hebben we ook oog voor andere kwetsbare doelgroepen die door omstandigheden tussen wal en schip dreigen te raken. Samen met onze (maatschappelijke) partners dragen we bij aan leefbaarheid in grote en kleine kernen verspreid over heel Zeeuws-Vlaanderen, zodat huurders er zich thuis voelen en kunnen (blijven) meedoen aan de maatschappij.

Visie

Wij willen een woningcorporatie zijn waar huurders, medewerkers en (maatschappelijke) partners zich gerespecteerd en gehoord voelen. We zijn een betrokken, maatschappelijk gedreven organisatie, met oog voor ontwikkelingen en mensen om ons heen. 'GeWOON GOED Wonen', ofwel een fijn thuis voor iedereen met beperkte kansen op de woningmarkt, dat is onze drijfveer en waarnaar we streven. Dat realiseren we door onze ambities te richten op de bouwstenen voor goed wonen. Die bouwstenen zijn 'wonen op maat', 'betaalbaar wonen', 'duurzaam en energiebewust wonen' en 'prettig wonen in een leefbare buurt'. En door een stevig fundament te leggen. Ofwel: door een efficiënte, financieel gezonde woningcorporatie te zijn en te blijven.

Kernwaarden

Kernwaarden kenmerken ons handelen. Het zijn eigenschappen die we belangrijk vinden in onze dienstverlening aan de huurder en in de manier waarop we werken. De afgelopen vier jaar stonden vertrouwen, samenwerken, verantwoord en lef centraal. Deze hebben we samengevat in slagvaardig. Ook de komende jaren blijven deze eigenschappen belangrijk. Vooral de eerste drie kernwaarden zijn eigenschappen die je van een woningcorporatie mag verwachten. Elk jaar focussen we daarnaast op een kernwaarde, die ons aan het denken zet en die minder vanzelfsprekend is. Lef is zo'n kernwaarde. Een werkgroep benoemt jaarlijks een kernwaarde en vertaalt deze naar concrete acties en resultaten.

Omgeving in beweging

We leven in een periode die gekenmerkt wordt door verandering. Nog nooit was de wereld zo in beweging als nu. Ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Er zijn enkele ontwikkelingen in het bijzonder die ons denken en doen, en daarmee onze focus, voor de komende periode bepalen.

Woningmarkt

De Zeeuws-Vlaamse woningmarkt staat onder druk. Onder andere door de instroom van statushouders, uitstroom vanuit beschermd wonen en toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Er is een tekort aan geschikte en betaalbare woningen en de wachttijden lopen op.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid staat eveneens onder druk: door de oorlog in Oekraïne stijgen de gas- en energieprijzen. Maar ook door onder andere inkomensmaatregelen, veranderende wet- en regelgeving, diversiteit in doelgroepen en verminderde doorstroming op de woningmarkt wordt onze doelgroep financieel extra kwetsbaar. Daar moeten en willen we als maatschappelijk betrokken organisatie op inspelen.

Milieu

Het milieuprobleem wordt urgenter. De overheid verwacht van woningcorporaties een voortrekkersrol. Onze duurzaamheidsaanpak blijft dan ook de komende periode hoog op de agenda staan. Dat is nodig voor het behalen van een CO² neutraal woningbezit in 2050.

Leefbaarheid & welzijn

Leefbaarheid & Welzijn staat meer onder druk in wijken en buurten. We leven in een onzekere en onstabiele wereld, er zijn meer mensen die zich zorgen maken, tussen wal en schip raken en zorg of ondersteuning nodig hebben. We zien het aantal kwetsbare mensen in huurwoningen toenemen.

Wonen & Zorg

Op het gebied van Wonen & Zorg zien wij dat de scheiding tussen wonen en zorg sterk doorzet. Hierdoor neemt het aantal locaties af waar wonen met verpleeghuishouding wordt geboden. In steeds minder buurten kunnen mensen terugvallen op de dienstverlening vanuit die voormalige woonzorgcentra. Ook verschaalt daarmee het welzijnsaanbod en ligt het gevaar van eenzaamheid op de loer.

Overheid

De druk vanuit de overheid neemt toe. Op verschillende vlakken doet de overheid een groot beroep op woningcorporaties. Verplichtingen en veranderende wet- en regelgeving (zoals wettelijke huurverlagingen) hebben invloed op ons handelen. De vraag om woningen voor middeninkomens te realiseren, is inmiddels ook bij woningcorporaties neergelegd.

Digitalisering

De wereld om ons heen digitaliseert. Wij moeten daarin meegroeien en onze dienstverlening daarop aanpassen. De coronapandemie heeft dit versneld. Tegelijkertijd willen we dat digitalisering nooit ten koste mag gaan van fysieke en telefonische bereikbaarheid.



Onze ambitie

De woningbehoefte groeit in Zeeuws-Vlaanderen. Dat zien we onder andere terug in de wachttijd voor een huurwoning, die is opgelopen van enkele maanden tot twaalf maanden. Daarnaast hebben we te maken met meer verschillende doelgroepen (waaronder jongeren, senioren, meer mensen met een zorgvraag, statushouders, vluchtelingen en (tijdelijke) buitenlandse werknemers), die vragen om een woning die past bij de persoonlijke situatie en soms ook om nieuwe woonvormen. We willen niet dat de wachttijden nog verder oplopen. We streven daarom naar voldoende beschikbare en passende woningen, zodat we zoveel mogelijk (toekomstige) huurders binnen een jaar kunnen huisvesten en de wachtlijsten kunnen beperken.

Wonen op maat

Voortgang Actiepunten op korte termijn

- ✓ De Woondeal Zeeland vloeit voort uit de nationale woonagenda en gaat uit van de realisatie van 16.500 woningen. Deze woondeal vertaalden we in 2023 naar een Zeeuws-Vlaamse woonopgave (realisatie van 1.265 sociale huurwoningen voor 2030). Dit sluit aan bij onze oorspronkelijke wensportefeuille.
- ~ Die vertaling geldt ook voor de gemeentelijke woonvisies die gemeenten in 2023 opleverden en die uitgaan van een inwoneraantal van 125.000 inwoners, ofwel een toename van 20.000. We toetsen deze plannen op haalbaarheid en dit leidt tot een uitvoeringsagenda. We verwachten in 2024 de uitvoeringsagenda's van de gemeente, daarna kunnen we de doorrekening maken.
- ✓ We inventariseren of we woningen die we vanaf 2026 zouden vervangen door nieuwbouw, daadwerkelijk gaan slopen. Dit is een continu proces.
- ~ Met partijen die flexwoningen realiseren voor onder andere spoedzoekers, buitenlandse werknemers en vluchtelingen werken we nauw samen. In samenwerking met de gemeente Hulst

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

en Sluis zijn plannen uitgewerkt voor het realiseren van flexwoningen. Hierover gaan we in 2024 verder in overleg. De gemeente Terneuzen doen we in 2024 een voorstel om een dergelijk project te realiseren.



In kernen waar senioren willen blijven wonen, realiseren we 'hofjes'. Zoals het Ankerhof in Philippine, waar we dertien zorggeschikte woningen bouwen. In 2023 verkenden we de mogelijkheden voor de realisatie van seniorenwoningen in Vogelwaarde.

Onze belangrijkste taak is het bieden van voldoende betaalbare, passende en duurzame huurwoningen in Zeeuws-Vlaanderen aan mensen met een lager inkomen. In ons koersplan zetten we dan ook in op het hebben van voldoende woningen, die een goede kwaliteit hebben, passend zijn bij onze bewoners en duurzaam zijn. Dit doen we aan de hand van de strategische wensportefeuille waarin we hebben vastgelegd hoe we willen omgaan met onze vastgoedportefeuille tot 2035.

Ons woningbezit

Op 31 december 2023 bestond onze totale portefeuille uit 5.950 eenheden in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

	2023		2022	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Zelfstandige huurwoningen:	5.672	2	5.711	2
Eengezinswoningen	4.218	1	4.258	1
Flat/appartement	823	1	822	1
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		146	
Garages / parkeervoorzieningen		93		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	5.848	102	5.887	104

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. Onder het Niet-Daeb bezit vallen de 'commerciële' activiteiten, zoals garages en enkele woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ook enkele grondposities rekenen we tot het niet-daeb bezit.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

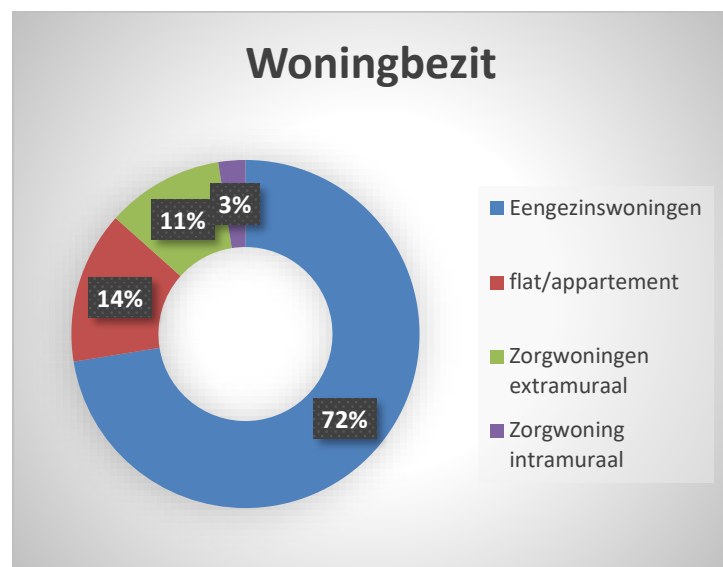
Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

Woningvoorraad

Zoals uit het overzicht blijkt, hebben we eind 2023 5.820 huurwoningen in bezit (tegen 5.859 in 2022). Deze daling van het aantal huurwoningen is het resultaat van de sloop en verkoop van woningen en de nieuwbouw die daarop iets achterloopt. In 2024 neemt het aantal woningen weer toe door de oplevering van verschillende nieuwbouwprojecten.



Huisvesting doelgroepen

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens 44.038 euro voor eenpersoonshuishoudens en 48.625 euro voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2023). Maar ook huishoudens met een middeninkomen huisvesten we voor zover de wet daar de mogelijkheid toe biedt. We beperken dit tot de huishoudens met een middeninkomen tot 10.000 euro boven de inkomensgrens. Ook

deze doelgroep kunnen we bedienen met een woning tussen de aftoppingsgrens en de vrije sectorgrens. Door een bredere doelgroep te bedienen, zorgen we voor differentiatie in de woonwijken én vangen we een hiaat op in de 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. 14).

Verhuur 2023

In 2023 vonden 505 nieuwe verhuringen plaats (2022: 547). Deze zijn onder te verdelen in 480 huurwoningen, 6 garageboxen, 16 woningreserveringen voor de gemeenten en Emergis en 3 verhuringen voor opvang Zeeuwse Gronden.

Nieuwe woningverhuringen in 2023 per gemeente	
Gemeente Hulst	83
Gemeente Sluis	165
Gemeente Terneuzen	232
	480

Huuropzeggingen

In 2023 bedroeg de mutatiegraad 10,18 procent tegenover 9,24 procent in 2022. In totaal ging het om 584 huuropzeggingen. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning.

Woningtoewijzing

Op 31 december 2023 stonden 1.877 woningzoekenden ingeschreven. Onze ervaring is dat lang niet alle woningzoekenden actief of op korte termijn een woning zoeken. Het merendeel van onze beschikbare woningen, zo'n 73 procent, wezen we in 2023 toe via het reguliere woonruimteverdelingssysteem. De toewijzing van zorgappartementen, urgenten of aan bijzondere doelgroepen gaat buiten het reguliere systeem om. De gemiddelde wachttijd bedroeg

vorig jaar 280 dagen. De individuele wachttijd kan aanzienlijk langer zijn, afhankelijk van de specifieke woonwensen van de woningzoekenden.

Inkomenstoets

De Europese regelgeving schrijft voor dat we tenminste 92,5 procent van onze vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot 808,06 euro prijspeil 2023), moeten verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 44.035 euro voor eenpersoons-huishoudens en 48.625 euro voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023). Uit het volgende schema blijkt dat wij in 2023 ruim voldeden aan deze norm. We verhuurden zeventien woningen aan huurders met een hoger inkomen (totaal 3,6%).

Jaarinkomen	% toewijzingen	
	Norm	Werkelijk 2023
Eenpersoonshuishouden inkomen < 44.035	Minimaal 92,5	50,1
Meerpersoonshuishouden inkomen < 48.625		46,3
		96,4
Eenpersoonshuishouden inkomen > 44.035	Maximaal 7,5	1,3
Meerpersoonshuishouden inkomen > 48.625		2,3
		3,6

In 2024 maken we met de drie afzonderlijke gemeenten en de huurdersorganisatie afspraken om de vrije toewijzingsruimte van vrijkomende huurwoningen te verhogen van 7,5 naar 15 %. Zodat

we meer ruimte hebben om aan kandidaten met een hoger inkomen een woning te verhuren. Door een bredere doelgroep te bedienen, zorgen we voor meer differentiatie in de woonwijken en kunnen we ook huurders met een middeninkomen huisvesten. Dit draagt ook bij aan de doorstroombmogelijkheden.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij ook voldoen aan de passendheidsnorm uit de Woningwet. Dit betekent dat we moeten toetsen of een woning niet te duur is voor de nieuwe huurder op basis van de gezinsgrootte en het gezamenlijk huishoudinkomen. Deze passendheidsnorm geldt niet voor huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. In 2023 huisvestten we 350 huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 96,6 procent daarvan werd passende huisvesting geboden, twaalf huurders boden we een duurdere woning aan.

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 2023 zijn in totaal 24 huishoudens geherhuisvest. De afspraken over de herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan.

Urgentieregeling

Woningzoekenden komen alleen in heel specifieke situaties in aanmerking voor urgentie. Deze urgentie geldt nadrukkelijk niet voor één bepaalde plaats, wijk of woning. Weigert de woningzoekende het aanbod dan vervalt de urgentie. In 2023 zijn in totaal zes huishoudens gehuisvest via een urgentieregeling. Daarnaast zijn vijf huurders op advies van de woonzorgconsulent op grond van de

pilot doorstroming verhuisd naar een passende woning (zie ook pag. 33).

Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning. In 2023 verhuurden we één woning aan een terugkerende student (in 2022 : vijf).

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio. Hier werd in 2023 geen gebruik van gemaakt.

In verband met de toenemende druk op de woningmarkt, actualiseren we in 2024 de urgentie- en voorrangsregelingen.

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 2023 sloten we 27 begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnamen van zorgpartijen, waarvan negentien kandidaten via het convenant Weer Thuis. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten, diverse zorgorganisaties en de corporaties om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen sneller te laten doorstromen naar een zelfstandige woning mét voldoende begeleiding.

Op pag. 72 Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen.

Status-/vergunninghouders

Ook verhuurden we in 2023 in totaal 39 woningen aan status-/vergunninghouders (in 2022: 23). 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 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. Ook hierbij moeten we voldoen aan de regels rondom passend toewijzen.

Vluchtelingen

In nauw overleg met de gemeenten stelden we ook weer woningen beschikbaar voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Het ging daarbij om leegstaande woningen die in de huidige staat niet opnieuw verhuurd zouden worden. Zoals sloop- of renovatie-

woningen die we geschikt maakten voor tijdelijke opvang. Het hoogste aantal woningen dat we in 2023 voor deze doelgroep beschikbaar stelden, bedroeg 33 woningen. Op 31 december 2023 waren hiervan nog acht woningen in gebruik door de gemeenten.

	Hulst	Sluis	Terneuzen	Totaal	% tov de totale verhuur
Emergis begeleidingscontract		5		5	1,0
Herhuisvesting (sloop)	8	4	12	25	5,2
Skaeve Huse Terneuzen			3	3	0,6
Statushouders	16	8	15	39	8,3
Tragel bgeleidingscontract	1			1	0,2
Verhuur aan zorgorganisatie/ Gemeenten		1	5	6	1,3
Weer Thuis		8	11	19	4
Zeeuwse Gronden begeleidingscontract			2	2	0,4
Totaal bijzondere doelgroepen	25	26	49	100	21,0
Totaal verhuurd in 2023	83	165	232	480	
% aan bijzondere doelgroepen	30,5	15,9	21,2	21	

Skaeve Huse
Samen met Stichting Clavis, gemeente Terneuzen en Leger des Heils realiseerden we het project Skaeve Huse in Terneuzen. Het gaat om vijf woonunits en één beheerdersunit op een terrein net buiten de

stad. Hier worden mensen gehuisvest die dak- of thuisloos zijn of overlast veroorzaken in de wijk waar ze wonen. Het Leger des Heils begeleidt de bewoners.

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 woon-fraude een negatief effect op de leefbaarheid in een wijk. Bijvoor-beeld 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 hiermee actief aan de slag, eventueel samen met de gemeente en de politie.

In 2023 kregen we te maken met meerdere meldingen van woonfraude. In drie gevallen bleek daadwerkelijk sprake te zijn van woonfraude. Na onze aanzegging besloot één huurder zelf de huurovereenkomst op te zeggen, één huurder beëindigde de onderverhuur en voor de laatste situatie starten we in 2024 een juridische procedure.

De afgelopen periode zagen we een sterke toename van het aantal meldingen. Zo hebben we in het eerste kwartaal 2024 al tien adressen in onderzoek.

Gewoon goede woningen

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 werken we doorlopend aan het op peil houden van de kwaliteit van onze woningen.

Onze vastgoedstrategie

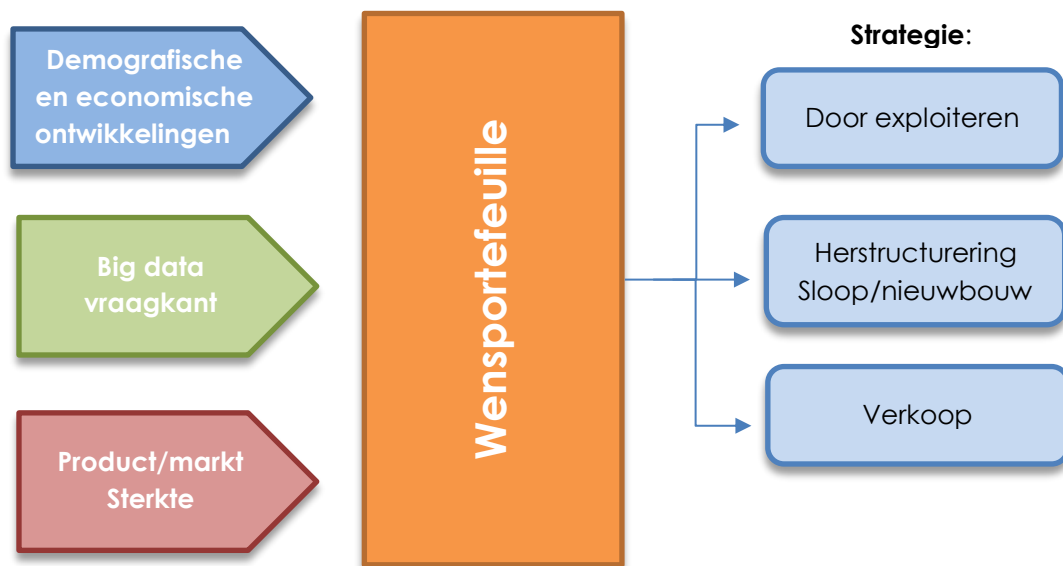
Onze vastgoedstrategie hebben we vastgelegd in de strategische wensportefeuille. Hierin is vastgelegd hoe we willen omgaan met onze woningportefeuille tot 2035. In welke woningen gaan we investeren (onder andere in duurzaamheidsmaatregelen), welke woningen kunnen we zonder ingrepen door-exploiteren,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

Sinds het opstellen van de wensportefeuille zijn de omstandigheden erg veranderd. Zoals de toenemende vraag naar woningen, de forse stijging van de bouwkosten en de verhoogde opgave vanuit

het Rijk. Op dit moment gebruiken we de wensportefeuille dan ook meer als een manier van denken. In 2024 willen we de wensportefeuille herijken. Daarin nemen we ook de uitwerking van de Zeeuwse woondeal en de regionale woonvisies mee. Op dit moment zijn de concrete uitvoeringsplannen nog niet beschikbaar.

De Woondeal Zeeland vloeit voort uit de nationale woonagenda en gaat uit van de realisatie van 16.500 woningen. Deze woondeal vertaalden we in 2023 naar een Zeeuws-Vlaamse woonopgave (realisatie van 1.265 sociale huurwoningen voor 2030). Die vertaling geldt ook voor de gemeentelijke woonvisies die gemeenten in 2023 opleverden en die uitgaan van een inwoneraantal van 125.000 inwoners, ofwel een toename van 20.000. We toetsen deze plannen op haalbaarheid en dit leidt tot een uitvoeringsagenda. De concrete doorrekening vindt in 2024 plaats.

Vooruitlopend hierop, besloten we op basis van de huidige ontwikkelingen al om minder te gaan slopen. Uitgangspunt is dat we alleen nieuwbouwen als renovatie geen optie is. Zo herzagen we in 2023 de sloopplannen van een aantal complexen. Deze sloopplannen waren destijds gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkelingen en 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. Ook wijzigden we de strategie van enkele woningen van sloop naar verkoop.



Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

In de wensportefeuille zijn ook de sloop- en nieuwbouwprojecten gelabeld. Het gaat dan om vervangende nieuwbouw op eigen locaties. Voordat we starten met de voorbereidingen, kijken we of deze plannen nog passend zijn, ook wat betreft woningtype of aantallen. Na deze herbeoordeling werken we de projecten uit in concrete plannen. De nieuwe woningen die we bouwen zijn vooral nultredenwoningen omdat het aantal senioren fors toeneemt. Nultredenwoningen zijn woningen waar vanuit de woonkamer de keuken, toilet en badkamer en tenminste één slaapkamer zonder trap te bereiken zijn. We bouwen geen woningen met meer dan twee slaapkamers. Onderzoek toont namelijk aan dat hieraan een overschot is.

Gerealiseerde projecten

Nieuw Namen – Nobelplein

In Nieuw Namen bouwden we vier energiezuinige dwarswoningen na de sloop van zes woningen. Deze woningen zijn in september 2023 opgeleverd.



Sas van Gent – Ravelijn

Aan het Ravelijn in Sas van Gent sloopten we vijf woningen. In de plaats hiervan hebben we vier multifunctionele woningen terug gebouwd. Deze woningen zijn in oktober 2023 opgeleverd.



Sas van Gent – Alexanderstraat

Aan de Alexanderstraat in Sas van Gent zijn op dit gedeelte van het perceel zes woningen gesloopt. Hierna is het terrein ingedeeld als natuurtuin voor de buurt. Na de beslissing om hier toch terug te bouwen hebben we hier vier multifunctionele woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn in december vorig jaar opgeleverd.

Sas van Gent – Frisostraat

Aan de Frisostraat in Sas van Gent sloopten we tien woningen en bouwden we vijf multifunctionele woningen terug. Deze zijn in december 2023 opgeleverd.

Terneuzen – Skaeve Huse Lange Blikstraat

Aan de Lange Blikstraat in Terneuzen bouwden we zes containerwoningen, waarvan één beheerdersunit. Dit project is in samenwerking met de gemeente, Clavis en het Leger des Heils gerealiseerd. De oplevering was in mei 2023.



Projecten in uitvoering

In 2023 zijn we ook gestart met de realisatie van verschillende nieuwbouwprojecten die in 2024 worden opgeleverd:

Gemeente Hulst:

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

Gemeente Sluis:

- | | | |
|---------------|------------------------|-------------|
| 1. Oostburg | Prins Mauritsstraat | 5 woningen |
| 2. Breskens | Evertsen- + Vijverlaan | 30 woningen |
| 3. IJzendijke | Walplein | 10 woningen |
| 4. Zuidzande | Kamerikstraat | 4 woningen |

Gemeente Terneuzen:

- | | | |
|---------------|----------|------------|
| 1. Philippine | Ankerhof | 3 woningen |
|---------------|----------|------------|

Projecten in voorbereiding

Verder bereidden we de volgende nieuwbouwprojecten voor met een mogelijke start in 2024:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|------------------|--------------------|-------------|
| 1. Kloosterzande | Hof te Zandeplein | 22 woningen |
| 2. Sint Jansteen | Henry Dunantstraat | 6 woningen |

Gemeente Sluis:

- | | | |
|-------------|--------------------------|----------------------------|
| 1. Breskens | Banckertlaan | 16 woningen |
| 2. Oostburg | Burg. I. van Houtestraat | 28 eenheden + dagbesteding |

Gemeente Terneuzen:

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------|
| 1. Zaamslag | Wilhelminastraat | 9 woningen |
| 2. Sas van Gent | Poeldijk | 5 woningen |
| 3. Terneuzen | Vogellaan | 24 woningen |
| 5. Koewacht | Wouterij | 29 woningen |
| 6. Hoek | Beatrixstraat | 12 woningen |
| 7. Philippine | Ankerhof | 10 woningen |
| 8. Sas van Gent | Sasse Poort | 25 woningen |

Gerealiseerde sloopprojecten

In 2023 sloopten we 51 woningen op verschillende locaties in de kernen Sint Jansteen, Breskens, Oostburg, Axel en Sas van Gent.

Gesloopte woningen per gemeente	
Hulst	8
Sluis	19
Terneuzen	24

In 2024 beginnen we met de voorbereidingen voor de ontwikkeling en realisatie van 31 woningen. Deze woningen komen verspreid over twee kernen, Axel en Breskens. Beide projecten bestaan uit multifunctionele woningen en worden naar verwachting in 2025 gerealiseerd. Verder staat in 2024 de sloop van 56 woningen gepland, verspreid over vier kernen.

Met de gemeenten vindt verder overleg plaats over het realiseren van flexwoningen. De plannen hiervoor liggen klaar en we verwachten deze in 2024 concreet te maken.

Bestaande woningvoorraad

Over het algemeen hebben onze woningen een prima staat van onderhoud. Elk jaar voeren we een conditiemeting uit bij één zesde deel van ons bezit volgens de NEN 2767, zodat de conditiescore stabiel en up-to-date blijft. Circa 88 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. 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. Als we planmatig onderhoud uitvoeren, worden ook duurzaamheidsmaatregelen meegenomen, waar dat mogelijk is. Zoals het plaatsen van HR-glas, gevel- en dakisolatie en verbeteringen aan de installatie. Zie ook pag. 24.

In 2023 gaven we in totaal 12,7 mln euro uit aan onderhoud, tegen 12,4 mln euro in 2022. Dit betreft zowel het planmatig onderhoud, als het onderhoud naar aanleiding van vragen van huurders, mutaties en binnenrenovaties.

De totale onderhoudskosten per verhuureenheid bedroegen in 2023 2.137 euro (2022: 2.083)

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 controles op aanwezige asbest in de woningen. In 2023 actualiseerden we ook ons legionella beleidsplan. Verder ontvingen al onze huurders een folder 'Brandveilige huurwoning' met daarin

tips wat te doen bij brand en een checklist om te kijken hoe brandveilig de huurder woont.

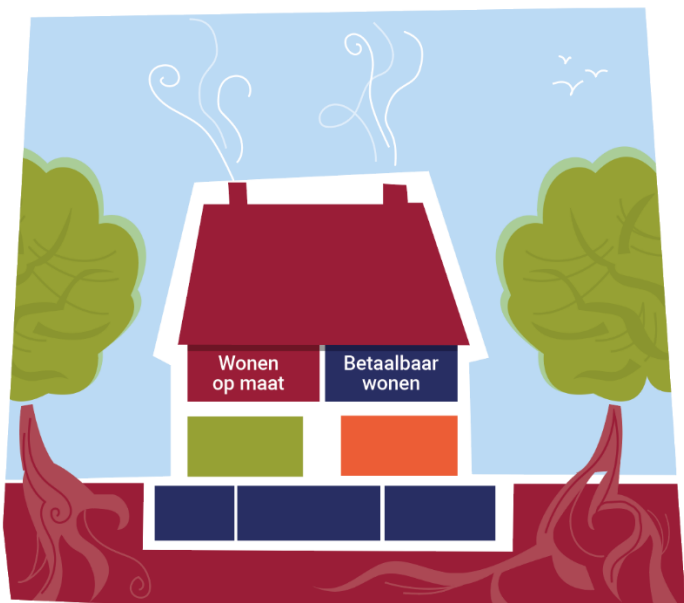
Verkoop

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 en gelabeld zijn voor verkoop, worden niet zondermeer te koop aangeboden. Op basis van vastgestelde criteria bepalen we of de woning in de verkoop komt of voorlopig in verhuur blijft. Op dat moment bepalen we ook de verkoopstrategie. Bij verkoop hanteren we in principe een sollicitatieprocedure. Hiermee krijgen jongeren die binding hebben met de streek de kans om een woning te kopen. Alleen in specifieke situaties gaan we voor de hoogste prijs. In 2023 verkochten we in totaal dertien woningen, waarvan elf via de sollicitatieprocedure. 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 al dan niet worden verkocht.

Ook in 2024 beperken we het aantal te verkopen woningen tot maximaal 25 per jaar. We blijven de woningen in principe verkopen volgens een sollicitatieprocedure.



Onze ambitie

We zien dat de betaalbaarheid steeds meer onder druk komt te staan. Met name onder diegenen met een lager inkomen. De verwachting is dat dit percentage de komende jaren zal oplopen, vanwege de stijgende energielasten en de dalende koopkracht. Onze ambitie is om duurzame woningen van goede kwaliteit te verhuren en deze woningen betaalbaar te houden voor elke doelgroep. Zo houden onze huurders voldoende geld over om mee te doen in de maatschappij.

Betaalbaar wonen

Voortgang Acties op korte termijn

- ✓ Met huurders die betalingsproblemen hebben, gaan we tijdig in gesprek. Als dit nodig is, verwijzen we huurders door naar gemeenten die schuldpreventie ondersteunen met regelingen ter bestrijding van onder andere energie-armoede.
- ~ Het woonlastenbeleid toetsen we aan de actualiteit. Hier zijn we in 2023 mee gestart, in 2024 ronden we dit af.
- ~ We realiseren een 'woonlastentool' waarmee woningzoekenden kunnen uitrekenen of de huur past binnen zijn of haar budget. Deze tool komt in 2024 beschikbaar via MijnWoongoed.

Woonlasten

Binnen ons woonlastenbeleid vormt het huurbeleid de basis. 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).

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

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 onze woningen bereikbaar voor de 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.

Veel van de acties die we beschrijven in hoofdstuk 'Duurzaam en energiebewust wonen' op pag. 24 dragen ook bij aan het betaalbaar houden van onze woningen.

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. In 2023 werden de huren met maximaal 2,6 procent verhoogd. Door verschillende uitzonderingen, waaronder ook de eenmalige huurverlaging, kwam de gemiddelde huurverhoging op -0,09 procent uit.

Eenmalige huurverlaging

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders, die voldoen aan bepaalde criteria, in 2024 in aanmerking komen voor een huurverlaging. Het Rijk besloot om de huurverlaging te versnellen naar 2023 om betalingsproblemen te voorkomen door onder andere de hoge inflatie en de stijging van de energiekosten. Per

1 maart 2023 ging de 'Wet Huurverlaging 2023' in voor huurders met een lager inkomen. Om hier uitvoering aan te geven, vroegen we bij de Belastingdienst een inkomensindicatie op van onze huurders met een huurprijs hoger dan 575,03 euro. Het ging om 2.330 woonadressen. Hiervan kwamen 1.438 huurders in aanmerking voor huurverlaging. De gemiddelde huurverlaging bedroeg 55 euro. Door deze eenmalige huurverlaging liep onze organisatie in de periode juli t/m december 2023 460.000 euro aan huurinkomsten mis.

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 bij de toewijzing van de nieuwe woning niet hoger is dan de hoogste inkomensgrens, 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 2023 ontvingen 18 'nieuwe' huurders huurgewenning. Op 31 december 2023 ontvingen in totaal 113 huurders huurgewenning.

Overige woonlasten

Ook servicekosten, energielasten, nutsvoorzieningen en de gemeentelijke heffingen maken onderdeel uit van de woonlasten. Op deze elementen hebben wij als woningcorporatie maar zeer beperkt invloed. 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 in 2023 maatregelen om de energie-armoede te bestrijden en huishoudens met een laag- of middeninkomen tegemoet te komen voor de stijgende energieprijzen.

Woonlastenbeleid

In 2024 herijken we ons woonlastenbeleid. Daarin beschrijven we hoe we de komende jaren sturen op betaalbaarheid van het wonen. We gaan daarbij in op de huurprijs die we vragen bij mutatie, het huurbeleid bij de jaarlijkse huuraanpassing, het huurbeleid bij verduurzamingsmaatregelen en onze inzet bij het voorkomen en aanpakken van betalingsproblemen.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit op 31 december 2023, ingedeeld naar huurklasse. 99 procent van onze woningen heeft een netto huurprijs lager dan 693,60 euro en is daarmee bereikbaar voor onze doelgroep: mensen met een lager inkomen.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 452,20	782	123	327	332	14%
>€ 452,20 - < € 693,60	4.835	891	1.840	2.104	85%
>€ 693,60 < € 808,06	55	7	17	31	1%
Totaal woningen	5.672	1.021	2.184	2.467	100%

Huurbetaling en incasso

We voeren een preventief incassobeleid dat gericht is op het voorkomen van financiële problemen. We proberen huurders met beginnende betalingsproblemen al vroegtijdig te signaleren en persoonlijk te benaderen. Zodat we maatwerkafspraken kunnen maken over de huurbetalingen.

Naast het persoonlijk contact en het vroeg signaleren van problemen, werken we nauw samen met maatschappelijke partners om betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Met alle drie de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen hebben wij een convenant vroeg-signalering en schuldhulpverlening. In de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) is geregeld dat mensen met (dreigende) problematische schulden bij de gemeenten terecht kunnen voor advies, schuldhulpbemiddeling of een saneringskrediet. Door betalingsachterstanden in een vroeg stadium te melden, krijgt de gemeente mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij actief schuldhulpverlening bieden. Volgens de WGS

meldden wij in 2023 betalingsachterstanden bij de gemeenten, nadat we eerst

geprobeerd hadden een redelijke betalingsregeling te treffen en de huurders hadden gewezen op de mogelijkheid voor schuldhulpverlening. Ook boden we hulp bij het opstellen van een budgetplan om huurders structureel te helpen, maar door de samenwerking met de gemeenten werd hier steeds minder gebruik van gemaakt.

Voor huurders met een laag inkomen kan een kleine stijging van de woonlasten al leiden tot betalingsproblemen. In 2023 hielden we nog rekening met een toename van de huurachterstanden door de ontwikkelingen op de energiemarkt. Dit bleek niet terecht: de huurachterstand daalde in 2023 licht van 0,34 in 2022 naar 0,24 procent eind 2023. Hiermee behaalden we onze doelstelling om met het huurachterstandspercentage onder de 0,5 procent van de totale bruto jaarhuur te blijven.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

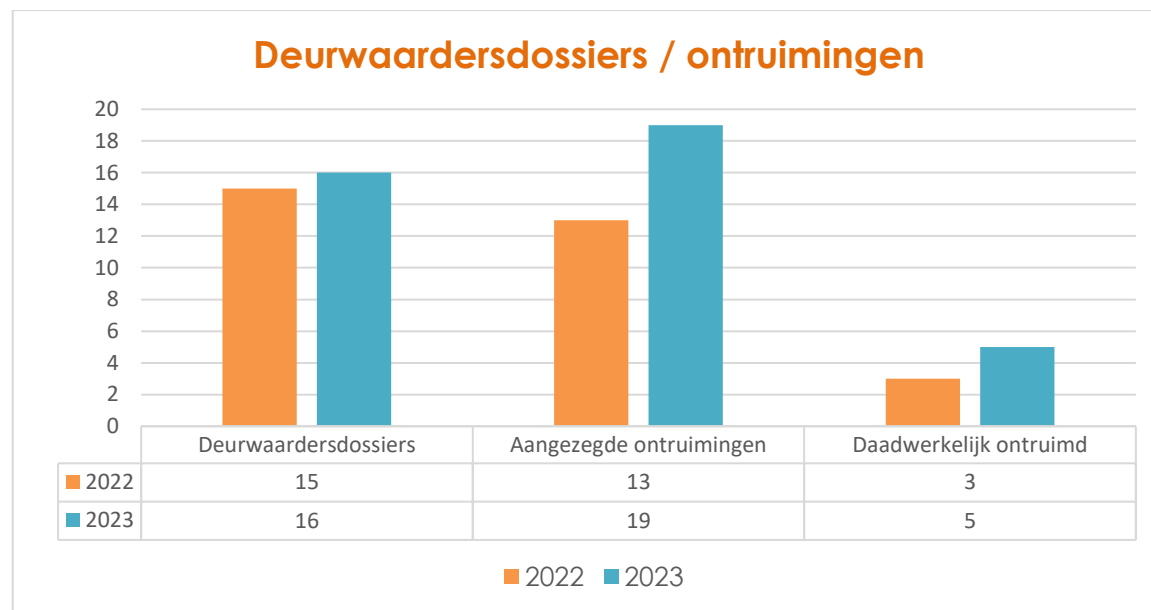
Behorende bij briefnr. 240346

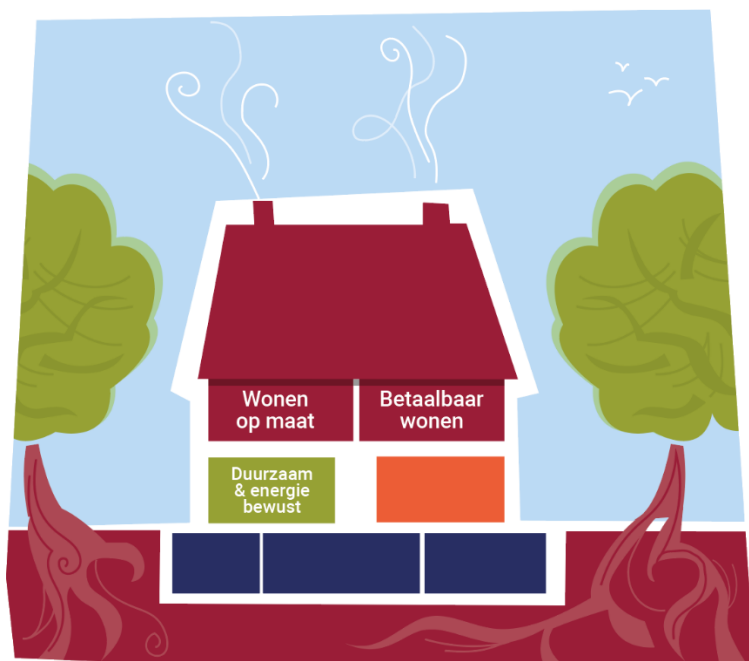
Paraaf:



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. In 2023 droegen we zestien vorderingen over aan de gerechtsdeurwaarder, tegen vijftien in 2022. Ondanks dat we huisuitzetting zoveel mogelijk willen voorkomen, moesten we in 2023 toch in vijf gevallen overgaan tot ontruiming. Bij negentien huurders werd de ontruiming aangezegd. Achttien keer op grond van huurachterstand, één ontruiming naar

aanleiding van overlast. Vier huurders besloten de sleutels van de woning voor de ontruiming in te leveren. In 2024 onderzoeken we verder welke acties wij kunnen ondernemen om betalingsproblemen te voorkomen. Zo nemen we in ons klantenportaal een tool op waarmee woningzoekenden hun woonlasten kunnen berekenen. Als huurders vooraf weten of de huurprijs past bij hun financiële situatie, kunnen we betalingsproblemen voorkomen.





Onze ambitie

De klimaatverandering zorgt ervoor dat onze duurzaamheidsaanpak ook de komende periode volop onze aandacht heeft. We willen blijvend investeren in duurzaamheid door het realiseren van een energiezuinige woningvoorraad. Dit leidt tot meer wooncomfort en tot lagere energielasten voor onze huurders. Belangrijk hierin is het gedrag van de huurder; die moet zich bewust zijn van de invloed hiervan op energieverbruik en -besparing. We willen samen met partners deze bewustwording faciliteren. Ook willen we onze eigen ecologische voetafdruk verminderen. Daarbij kijken we hoe we als organisatie duurzaam kunnen handelen.

Duurzaam en energiebewust wonen

Voortgang Actiepunten korte termijn

- ✓ We verduurzamen woningen complexmatig; planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen voeren we tegelijk uit. Vanaf 2023 verduurzamen we gemiddeld 200 woningen per jaar op deze manier. Daarnaast nemen we per project specifieke duurzaamheidsmaatregelen. Zoals het aanbrengen van PVT-panelen in combinatie met een hoog-temperatuur-warmtepomp, elektrische radiatoren in combinatie met PV-panelen of een warmtepomp in combinatie met PV-panelen. Deze maatregelen treffen we altijd in combinatie met het optimaal isoleren van de woning zelf.
- ✓ We kijken naar nieuwe initiatieven.
- ✓ We ontwikkelen folders met energiezuinige tips, waarmee we huurders bewust maken van energiezuinig wonen.
- ~ Met de energiebanken in verschillende gemeenten maken we samenwerkingsafspraken.
- ~ We willen een windturbine plaatsen bij ons kantoor in Terneuzen, waarmee we energie kunnen opwekken.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

CO²-neutraal in 2050

Duurzaamheid is één van de speerpunten in ons Koersplan. Het thema duurzaamheid maakt ook onderdeel uit van de Nationale Prestatieafspraken en de prestatieafspraken die we maken met de gemeenten en de huurdersorganisatie.

Onze doelstelling op het gebied van duurzaamheid is een CO²-neutrale woningvoorraad in 2050. Bij het vertalen van deze ambitie naar onze woningvoorraad, is onze strategische wensportefeuille kaderstellend. We richten ons in eerste instantie op de woningen met een lager label en realiseren nieuwbouw minimaal volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Bestaande woningvoorraad

Om de doelstelling voor 2050 te kunnen behalen, heeft de overheid een tussendoel gesteld om in 2030 per complex gemiddeld label A te behalen. In 2023 stelden we het afwegingskader duurzaamheid vast. Daarin hebben we beschreven welke verschillende maatregelen en routes per woningtype of situatie toegepast kunnen worden om deze doelstellingen te behalen.

Sinds 2022 verduurzamen we de bestaande woningen complexmatig. Planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen voeren we zoveel mogelijk tegelijk uit. Na een succesvol pilotproject in Axel (Generaal Meijerflat) besloten we om deze projectmatige aanpak verder uit te rollen. Vanaf 2023 willen we circa 200 woningen per jaar complexmatig aanpakken. Dat is meer dan in het Koersplan, waar we uitgaan van 150-175 woningen per jaar. Aan de hand van verschillende criteria, zoals bouwjaar en energielabel, bepalen we welke woningen complexmatig worden aangepakt en brengen we in kaart welke maatregelen nodig zijn om onze doelstelling te behalen.

De maatregelen kunnen per woning of complex verschillen. Dit is afhankelijk van onder andere de eerder uitgevoerde (verbeter)maatregelen, maar ook de capaciteit van het elektriciteitsnet speelt een rol. Waar mogelijk schakelen we zo veel

mogelijk over op een full-electric systeem. Lukt dat niet, dan plaatsen we hybride-warmtepompen die op een later moment eenvoudig aangepast kunnen worden naar full-electric. We plaatsen ook (extra) zonnepanelen om het extra verbruik van de warmtepomp te compenseren. De PVT panelen waar we eerder over spraken, hebben we toegepast in een proefproject in Aardenburg in de Boelaertstraat. Dit in combinatie met het zogenaamde triple solar systeem wat de woning voorziet van duurzame verwarming en warm water en waarbij de PVT- panelen als buitenunit fungeert.

Over de werkwijze bij verbetermaatregelen is vooraf advies gevraagd bij de huurdersorganisatie. Bij deze complexmatige aanpak moet 70 procent van de huurders akkoord gaan met de voorgestelde plannen. Tot nu toe is er voldoende draagvlak en staat het merendeel van de huurders positief tegenover het verduurzamen van de woning. Ondanks dat in sommige situaties de aanpak ingrijpend is.

In 2023 leverden we de volgende projecten op, waarbij 222 woningen toekomstbestendig zijn gemaakt (waarvan 110 woningen full electric en 112 woningen hybride uitgevoerd, met een gemiddeld energielabel A++):

Plaats	Straat	Aantal won.	Full electric	Hybride
Aardenburg	Boelaertstraat	16	X	
Axel	Kanaalkade	48		X
Breskens	Seringenstraat Van Zuijzenstraat Papaverstraat	27	X	
Breskens	Ghistelkerke	5	X	
Eede	De Backerestraat	8	X	
Koewacht	Bolraapstraat	6	X	
Oostburg	Bestevaerstraat Fr.Hendrikstraat 't Vestje	44		X
Oostburg	Grote Beer	48	X	
Sas van Gent	Ivostraat	5		x
Schoondijke	V. Roseveltstraat	4		X
Schoondijke	Straatje van Vermeer	4		X
	Individuele woningen bij mutatie *	7		X

* Ondanks dat het complexmatig verduurzamen vanaf 2023 de nieuwe basis is, komt het voor dat ook individuele woningen op deze manier uitgevoerd worden. Het gaat dan om woningen die leegkomen en die voorlopig niet complexmatig opgepakt worden.

EFG-doelstelling

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld dat er uiterlijk in 2028 geen woningen meer zijn met energielabel E, F en G. 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. In 2023 startten we met de uitvoering zodat we vanaf 2027 geen woningen meer in ons bezit hebben met energielabel E of lager.

Innovatieve maatregelen

Naast de complexmatige aanpak, doen we op kleine schaal ook ervaring op met innovatieve maatregelen. Zoals bijvoorbeeld met het plaatsen van een opslagbatterij. In 2023 verduurzaamden we zes woningen in de Bolraapstraat in Koewacht. Deze woningen werden full-electric. We installeerden een lucht-water-warmtepomp, plaatsen extra zonnepanelen én een opslagbatterij. Het bijzondere hieraan is dat de energie van de zonnepanelen wordt opgeslagen en op een later tijdstip gebruikt kan worden. Dat kan zowel voor algemeen gebruik als voor de warmtepomp. Verder plaatsten we een CO²-gestuurde ventilatie box. Deze box meet de CO² in de slaapkamer en woonkamer en past dit zo nodig aan. Dit geeft een gezonder binnenklimaat.

In Breskens startten we een proef in vijf woningen met een hoog temperatuur warmtepomp. Het voordeel van dit type pomp is dat de radiatoren niet aangepast moeten worden. In deze pilot werd onder andere een hoog-temperatuur warmtepomp geplaatst en kregen de woningen een boiler voor de warmwatervoorziening. Om het stroomverbruik te compenseren, werden extra pv-panelen geplaatst. De woningen werden hiermee full-electric.

We bereidden verder een pilot voor in Kloosterzande waar we warmte opslaan in zoutkristallen. Dit relatief kleine opslagapparaat kan worden gebruikt om de bestaande CV ketel voor te verwarmen of de woning volledig te voorzien van warm water.

In 2024 evalueren we deze pilots en kijken we of we deze uitvoeringen vaker gaan toepassen.

Nieuwbouw

Onze nieuwbouwwoningen realiseren we minimaal volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos. In onderstaande tabel staan de woningen die we in 2023 opleverden met het (gemiddelde) energielabel.

Woonplaats	Adres	Aantal woningen	Label	Full-Electric
Nieuw Namen	Nobelplein	6	A+++	Ja
Sas van Gent	Ravelijn	4	A+++	Ja
Sas van Gent	Alexanderstraat	4	A+++	Ja
Sas van Gent	Frisostraat	5	A+++	Ja
Terneuzen	Lange Blikstraat	6	A	Ja

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. In 2023 ontwikkelden we ook nieuwe folders met energiezuinige tips om huurders bewust te maken van energiezuinig wonen.

Energiebanken

De Energiebank helpt bewoners grip te krijgen op de energiekosten en de energierekening blijvend te verlagen. Dit doen zij door onder andere het geven van voorlichting en coaching 'achter de voordeur, aan de keukentafel'. In 2023 waren de Energiebanken aanwezig bij de drie inloopbijeenkomsten die wij organiseerden voor onze huurders om hen te informeren over allerlei onderwerpen, waaronder ook energiebesparing.

In 2024 willen we samenwerkingsafspraken maken met de drie Energiebanken en dit nemen we mee in de prestatieafspraken met de gemeenten en huurdersorganisatie.

Circulariteit en klimaatadaptatie

Binnen het thema duurzaamheid wordt klimaatadaptatie en circulariteit steeds belangrijker om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken en verspilling van materiaal tegen te gaan. Circulaire bouw zal zich de komende periode verder ontwikkelen. In 2024 willen we 24 houtskeletbouwwoningen realiseren in de kern Terneuzen.

De maatregelen die wij als woningcorporatie kunnen nemen op het gebied van klimaatadaptatie zijn beperkt als het gaat om de inrichting van groene ruimten of wateropvang. Op kleine schaal nemen we wel maatregelen. Zoals bijvoorbeeld de aanleg van wateropvang bij nieuwbouwprojecten of het wit schilderen van kopgevels om deze beter hitte werend te maken. Ook sluiten we aan bij initiatieven van de gemeenten om 'verstening' van de tuinen tegen te gaan, het zogenaamde 'tegeltwippen'.

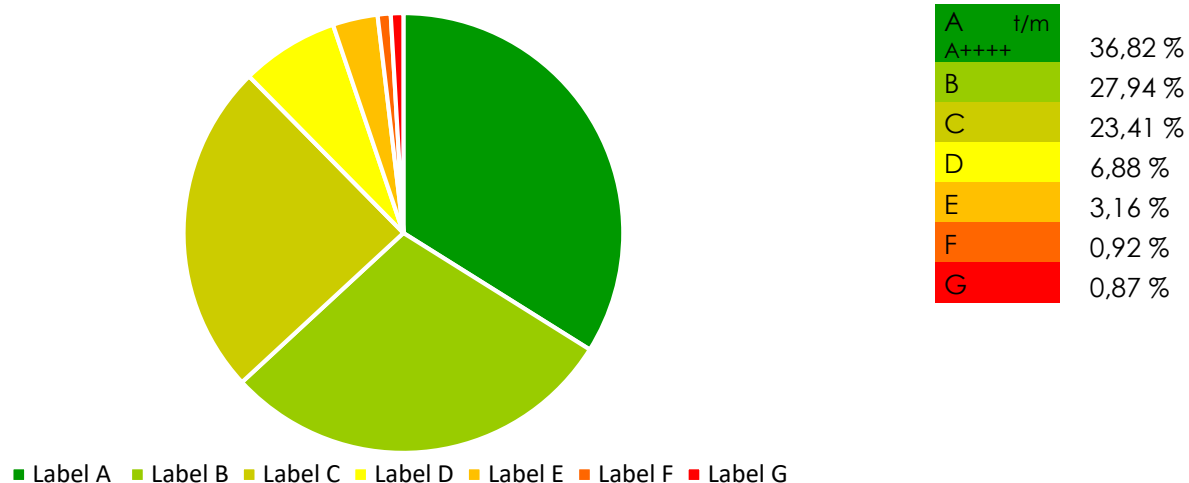
Duurzame organisatie

Ook binnen de eigen organisatie besteedden we aandacht aan duurzaamheid. Ons plan om op ons kantoor een kleine windturbine te plaatsen voor het opwekken van groene stroom, gaat helaas niet door omdat dit bouwtechnisch te ingrijpend is. We kijken nu naar alternatieven om alsnog tot plaatsing van een windturbine over te gaan.

Ergielabels woningvoorraad

Door onze verduurzamingsaanpak is het woningbezit de afgelopen jaren telkens verbeterd. Inmiddels heeft 64 procent van onze woningen een energielabel B of hoger.

Situatie op 31 december 2023



Transitie visie warmte

De gemeenten stelden samen met andere partijen de Transitie Visie Warmte op. 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. De komende periode werken de gemeenten de visie uit in concrete uitvoerings- of wijkplannen.

Omdat er binnen de gemeenten nog geen wijkvisie is die bijvoorbeeld voorziet in een samenwerking met netbeheerders, maken wij gebruik van het eigen afwegingskader om verder te gaan met het verduurzamen van het bezit. Binnen de gemeente Terneuzen wordt een business case uitgewerkt voor een mogelijk warmtenet op restwarmte.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

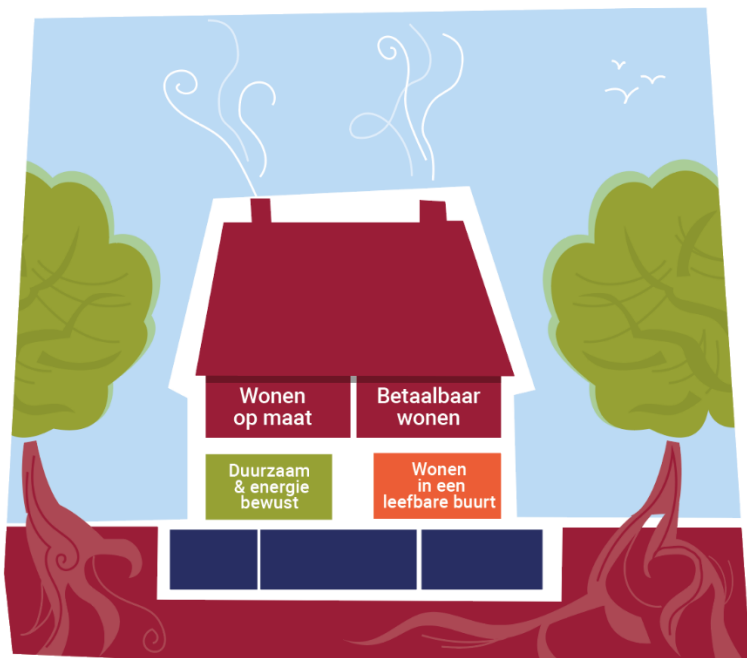
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw



Onze ambitie

Prettig wonen heeft alles te maken met leefbaarheid, welzijn en veiligheid. Een leefbare buurt is een buurt waar iedereen zich thuis voelt en waar je zo lang mogelijk zelfstandig kunt en wilt blijven wonen. Dat betekent dat je een beroep moet kunnen doen op een lokaal netwerk van ondersteuning of zorg dichtbij indien nodig. Buurten en de mensen die daar wonen spelen daarin een steeds belangrijkere rol. Wij hebben een signalerende rol, waarbij we nauw samenwerken met onze maatschappelijke partners. Daarmee willen we bijdragen aan het scheppen van de juiste voorwaarden om zo plezierig mogelijk samen te leven in een straat of wijk.

Wonen in een leefbare buurt

Voortgang Actiepunten op korte termijn

- ✓ We spelen met de inrichting van onze organisatie in op ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en welzijn. Zo stellen we een project-leider Leefbaarheid & Welzijn aan.
- ~ We ontwerpen een meldingssysteem voor medewerkers die dichtbij onze huurders actief zijn. Gebleken is dat het huidige systeem met een kleine aanpassing hiervoor geschikt is. Dit wordt in 2024 verder uitgewerkt.
- ~ We starten een meetcyclus op van twee jaar, die bestaat uit het verspreiden van enquêtes onder bewoners. Hier zijn we in 2023 mee gestart.
- ✓ Met bewoners van het woonzorgcomplex in Aardenburg gaan we in gesprek, om te kijken hoe we de leefbaarheid kunnen verbeteren. Naar aanleiding van de resultaten maken we een leefbaarheids- en beheerplan voor dit complex.

Kerntaak leefbaarheid

Eén van onze kerntaken is het bijdragen aan leefbaarheid in de wijken waar wij vastgoed bezitten. Leefbaarheid is een breed begrip dat betrekking heeft op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Daar kunnen wij via sociale, economische en fysieke inzet aan bijdragen. In de Woningwet is vastgelegd welke activiteiten in het kader van leefbaarheid zijn toegestaan. Deze afbakening zorgt ervoor dat woningcorporaties samen met de gemeente en andere partijen kunnen werken aan de leefbaarheid in een wijk. De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de naleving van regels rondom leefbaarheid. Sinds 2022 is een aantal detailregels vervallen en is de ruimte voor leefbaarheidsbijdragen vergroot. Het uitgangspunt blijft dat wij geen activiteiten mogen oppakken waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn. Met het versoepelen van de regelgeving hoort het leveren van een bijdrage aan activiteiten gericht op ontmoeting van huurders (weer) tot het werkdomein van woningcorporaties.

Kort samengevat betekent dit dat wij een bijdrage mogen leveren aan leefbaarheid, onder voorwaarde dat het in de directe nabijheid van ons woningbezit is én het één van de volgende onderdelen omvat:

1. Woonmaatschappelijk werk
2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur
3. Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast
4. Ontmoeting van huurders stimuleren

Een overzicht van onze activiteiten in 2023 op het gebied van leefbaarheid zijn volgens deze indeling weergegeven:

1. Woonmaatschappelijke werk

In het kader van leefbaarheid mogen wij een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk zolang dit onder de verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties gebeurt en het alleen ten behoeve van de huurders is. Voorbeelden hiervan zijn onze

deelname aan het OGGZ-netwerkoverleg met gemeenten, welzijnsinstellingen en politie. Daarnaast treden we in overleg met de verantwoordelijke instanties als wij problemen signaleren bij onze huurders 'achter de voordeur'.

2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur

Met de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe omgeving van onze woningen dragen we bij aan de leefbaarheid in de wijk. Denk daarbij aan de aanleg en het onderhoud van achterpaden en de aanleg van een beleef tuin in Axel. Samen met omwonenden kwam het idee tot stand om een beleef tuin aan te leggen met daarin naast veel bloemen en planten ook een bijenhotel, een moestuin, een jeu de boulesbaan en een picknicktafel. In IJzendijke richtten we samen met de dorpsraad en de twee basisscholen een buurttuin in. Dorpsbewoners kunnen er groente, fruit en kruiden oogsten en het is een plek om andere mensen te ontmoeten. De leerlingen van de basisscholen bezoeken de tuin wekelijks.

3. Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast

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).

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, de zogenaamde focusbuurten, 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 welzijns- en zorgorganisaties. Vanuit de prestatieafspraken heeft de werkgroep Leefbaarheid de Sint Albertwijk in Sas van Gent aangewezen als wijk waar extra tijd en menskracht wordt ingezet om de leefbaarheid te verbeteren.

Ook werken we samen met welzijnsorganisaties zoals 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.

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.

Verder zorgen we er natuurlijk voor om ons bezit en de directe omgeving schoon, heel en veilig te houden. In 2023 hadden we te maken met veel personele wisselingen. Hierdoor was het team Sociaal Beheer voor een groot deel van het afgelopen jaar onderbezet. In 2024 wordt het team uitgebreid en kunnen we weer meer aandacht schenken aan de werkzaamheden in de wijken.

4. Ontmoetingen van huurders stimuleren

Door vacatures binnen het team Sociaal Beheer konden we in 2023 minder aandacht besteden dan gebruikelijk aan het stimuleren van

ontmoetingen van huurders. Eén van de initiatieven die we in 2023 financieel ondersteunden, was de nieuwjaarsbijeenkomst voor de bewoners van het wooncomplex De Statie in Sas van Gent. Het doel van deze bijeenkomst was de gemeenschapsbanden te versterken en eenzaamheid onder de bewoners tegen te gaan. De werkgroep 'Waterlandkerkje 350 jaar' kon rekenen op onze steun voor het organiseren van een feestjaar met allerlei activiteiten waar ook onze huurders actief bij betrokken worden. Ook met de attentie die al onze huurders ontvingen (een bordspel) ter gelegenheid van ons 75-jarig jubileum, hoopten we ontmoetingen van huurders te stimuleren.

Onderzoek leefbaarheid & welzijn

Naast onze hiervoor genoemde bijdragen, deden we ook onderzoek om te achterhalen wat we eventueel samen met onze maatschappelijke partners kunnen doen om de leefbaarheid te verbeteren. We signaleerden de afgelopen tijd namelijk een achteruitgang op het gebied van leefbaarheid en welzijn. Het gaat dan vooral om de sociale kant, zoals vereenzaming.

We stelden een projectleider Leefbaarheid en Welzijn aan. Zij startte in 2023 met het uitzetten van enquêtes onder onze huurders om te onderzoeken hoe zij hun leefomgeving ervaren. Aan de hand van de uitkomsten kijken we hoe de leefsituatie eventueel verbeterd kan worden en daarmee ook het woongenot te kunnen verhogen. De thema's waar huurders een beoordeling aan kunnen geven zijn: eigen woning, fysieke woonomgeving, sociale woonomgeving, overlast en veiligheid en totaaloordeel. Meldingen waar we meteen actie op kunnen ondernemen, zetten we door naar de betreffende interne afdelingen of onze maatschappelijke partners zoals gemeente, politie of welzijnsorganisaties. Zo stelden we bijvoorbeeld in samenwerking met de gemeente Terneuzen, vanuit de werkgroep Prestatieafspraken, wijkplannen op. Deze wijkplannen krijgen uitvoering in 2024.

De meer beleidsmatige keuzes die uit de enquêtes naar voren kwamen, werken we in 2024 uit in een beleidsnotitie. Zodat we onze rol en verantwoordelijkheid goed kunnen oppakken. We gebruiken de resultaten uit het leefbaarheidsonderzoek ook voor het herschrijven van de kernenstrategie. Verder actualiseren we in 2024 ons beleid rondom het thema leefbaarheid.

Het uitzetten van de enquêtes gebeurt gefaseerd over twee jaar. De kernen die inmiddels al zijn behandeld zijn Axel, Koewacht, Sas van Gent, Westdorpe en Zaamslag (Gemeente Terneuzen), Kloosterzande (Gemeente Hulst), Aardenburg en Schoondijke (Gemeente Sluis). Dit is ongeveer de helft van het bezit van Woongood Zeeuws-Vlaanderen.

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 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 2023 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 2023 een aantal initiatieven gestart of hebben projecten gecontinueerd:

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 van Buurtzorg. Dit is een vorm van 'ondersteund wonen' in de wijk. Dat wil zeggen dat mensen naar elkaar omkijken die ervoor gekozen hebben om in het Ankerhof te wonen. Het Ankerhof is ook letterlijk in de vorm van een hofje. Er is een werkgroep opgestart die zich bezighoudt met dit project. Hierbij zijn medewerkers van Sociaal Beheer, Verhuur en Projecten aangesloten. Ook de projectleider van Buurtwonen en een verpleegkundige zijn onderdeel van deze werkgroep. Eén van de onderwerpen van de werkgroep is welke begeleiding nodig is voor de toekomstige huurders zodat het Ankerhof een samenredzame community wordt.

Coensdike Aardenburg

Het woonzorgcentrum Coensdike in Aardenburg is in 1997 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 27 jaar geleden. We zagen dat algemene ruimtes minder 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 appartementencomplex. Met dit onderzoek is in kaart gebracht wat de huidige situatie is van het woonzorgcentrum, wat de knelpunten zijn, waar behoefte aan is en hoe Coensdike kan worden verbeterd om het een aantrekkelijke woonplek te maken en leegstand te voorkomen. In 2023 zijn gesprekken gevoerd met ZorgSaam en de gemeente Sluis om Coensdike een impuls te geven. Alle partijen droegen hun steentje hieraan bij. Wij hebben besloten het gebouw (gangen en gezamenlijke ruimtes) te renoveren zodat de bewoners weer in een aantrekkelijke, prettige en nette omgeving wonen waar ze trots op kunnen zijn. De ontwerpen liggen klaar en in 2024 wordt het complex daadwerkelijk gerenoveerd. In de toekomst willen we ook

voor andere woonzorgcomplexen leefbaarheids- en beheerplannen opstellen.

Doorstroming

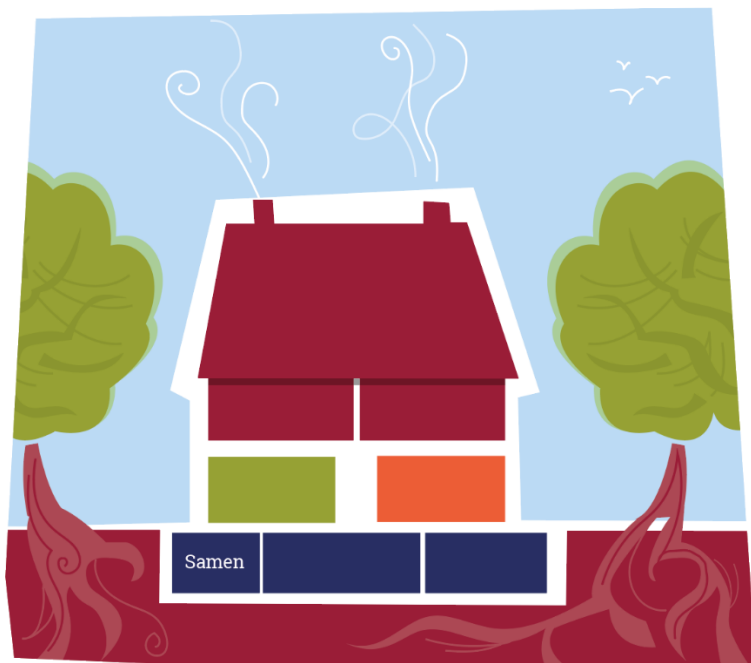
Bijna 45 procent van onze huurders is 65 jaar of ouder. Een deel van deze senioren zoekt op termijn een woning die geschikt is om ouder in te worden. Deze huurders kunnen bijvoorbeeld verhuizen naar een woonzorgappartement of levensloopbestendige woning. We zien echter ook dat een groot deel van de senioren niet wil verhuizen en het liefst blijft wonen in de huidige woning. Ondanks dat deze (eengezins)woningen niet altijd geschikt zijn om comfortabel oud in te worden. In 2022 startten we een pilot met een woonzorgconsulent. Deze pilot is niet doorgezet wegens personele wijzigingen. In 2023 namen we een afstudeerder aan die haar scriptie schrijft over het ondersteunen van ouderen bij doorstroming naar passende woonruimte. Naast de reguliere werkzaamheden, volgde zij ook de signalen op van niet-passend wonen die naar voren kwamen uit de leefbaarheid enquête. Zij nam contact op met de huurders die laag scoorden op de vragen of de woning passend is voor hun leeftijd, gezinssamenstelling of zorgvraag. Zo werd inzichtelijk of deze bewoners daadwerkelijk willen verhuizen (doorstromen).

Na de opstartende fase in 2023, zetten we dit project in 2024 door en verwachten we meer huurders te kunnen ondersteunen bij het doorstromen naar een woning die beter past bij de persoonlijke situatie.

Prestatieafspraken Wonen en Zorg

In het kader van de prestatieafspraken van de gemeente Terneuzen zijn in de werkgroep Wonen en Zorg verschillende partijen aangeschoven, waaronder Woongoed ZVL. Hierbij worden afspraken gemaakt tot 2025. Het gaat dan bijvoorbeeld over het bouwen van nultredenwoningen, hofjes en urgentieregelingen voor hulpbehoevende doelgroepen.

Naast alle hierboven genoemde onderwerpen, dragen we ook op andere manieren bij aan de leefbaarheid. Zo investeren we ook in de differentiatie in onze woningvoorraad. Ook dat draagt bij aan de leefbaarheid. Wat wij op dit gebied doen, is opgenomen in hoofdstuk Wonen op maat, pag. 10.



GeWOON GOED wonen *Een stevige fundering*

Voor 'goed wonen' hebben we een stevige fundering nodig. Die fundering 'draagt' onze bouwstenen. Zonder die fundering kunnen we onze ambities niet realiseren. **Samenwerking met partners, bereikbaar en toegankelijk zijn** en een **gezonde organisatie** vormen die fundering.

Onze ambitie

Als woningcorporatie staan we midden in de maatschappij en groeit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het gaat allang niet meer om het verhuren van woningen alleen. Leefbaarheid, welzijn en duurzaamheid zijn minstens zo belangrijk. Onze rol en verantwoordelijkheid vullen we in met collega's, (maatschappelijke) partners en huurders. Samen werken we aan 'GeWOON GOED Wonen'!

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

Samen

Voortgang Actiepunten op korte termijn

- ~ We intensiveren bestaande samenwerkingen, gaan nieuwe samenwerkingen aan en maken duidelijke (prestatie)afspraken waarin onze ambities terugkomen. Zo zijn we van plan om ook met zorgorganisaties prestatieafspraken te maken, zoals we dat doen met gemeenten.
- ~ Met welzijnsorganisaties willen we de vastgelegde intenties omzetten in concrete samenwerkingsovereenkomsten. Met welzijnsorganisaties Hulst voor Elkaar en Aan-Z hebben we inmiddels samenwerkingsovereenkomsten. Met Porthos hopen we in 2024 stappen te zetten.
- ~ Onze vaste gesprekspartners vanuit de gemeente zijn niet langer alleen de ambtenaren van volkshuisvesting, maar ook van zorg en welzijn. In de overleggen met de gemeenten Terneuzen en Hulst is dit inmiddels gerealiseerd. In Sluis organiseren we dit in 2024.
- ✓ We dragen bij aan de uitvoering van de verschillende woonzorgvisies die de gemeenten recent hebben vastgesteld (en waarvan in deze periode uitvoeringsprogramma's worden opgesteld).

Voor het uitvoeren van onze volkshuisvestelijke opgave is samenwerking met onze belanghouders van groot belang. Dat wordt ook steeds belangrijker, alleen al omdat woonwensen veranderen en de diversiteit aan doelgroepen groeit. We zijn vaker een schakel in een groter geheel; ieder draagt bij vanuit zijn eigen kracht en deskundigheid aan alles wat te maken heeft met fijn wonen.

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. In 2024 actualiseren we ons stakeholdersbeleid. Een actueel overzicht van onze stakeholders vindt u op pag. 74, bijlage 2.

Samenwerking met gemeenten

Woonvisie

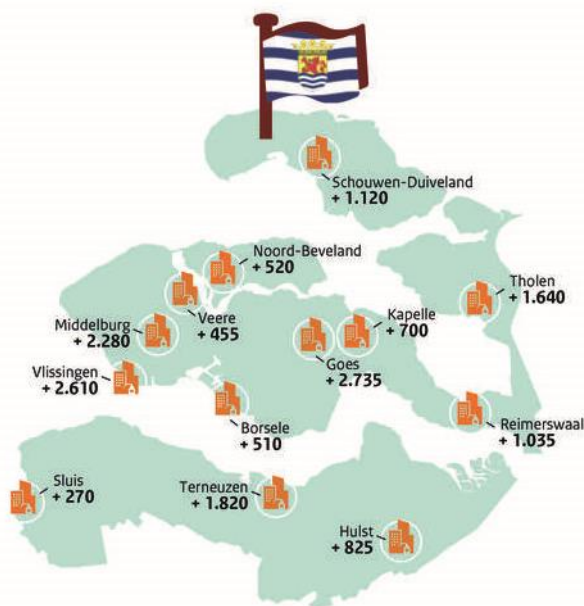
In de regionale woonvisie beschreven de drie gemeenten op hoofdlijnen de strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen. Per gemeente is vervolgens een Woonvisie (of Woonbeleid) opgesteld. Daarin komen alle aspecten over wonen aan bod; kwantiteit, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen, de rol van de woningcorporaties. Dit vormt de basis voor de prestatieafspraken.

Zeeuwse Woondeal

Op 6 maart 2023 werd de Zeeuwse Woondeal getekend. Het doel is om tot en met 2030 16.500 extra woningen in Zeeland te bouwen. De samenwerking van gemeenten, provincie, woningcorporaties en

marktpartijen moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden gerealiseerd. Van de nieuwe woningen zal tweederde betaalbaar zijn. Het gaat om 6.840 sociale huurwoningen en 3.460 koopwoningen. De Woondeal wordt in 2024 uitgewerkt in concrete plannen.

Woondeals Zeeland



Prestatieafspraken

We werken intensief samen met de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen aan het realiseren van onze volkshuisvestelijk opgave. Hierover maken we op gelijkwaardige basis afspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie(s). De (prestatie)afspraken gaan over het samen zorgen voor: voldoende beschikbare

woningen, betaalbare woningen en duurzame woningen met een goede kwaliteit. Ook maken we afspraken over leefbaarheid, wonen met zorg en het huisvesten van specifieke groepen. Deze gezamenlijke plannen leggen we vast in de prestatieafspraken.

Met de gemeente Terneuzen sloten we eerder al meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2025. In de afspraken is onze bijdrage aan de uitvoering van de Terneuzense woonvisie vastgelegd. Ook zijn afspraken gemaakt over het afstemmen van de maatschappelijke taken. De afspraken gaan over het verbeteren van de balans in het woningaanbod in verschillende wijken, het onderhoud en de verduurzaming van huizen. Ook zijn er afspraken gemaakt over de bouw van nieuwe huizen, leefbaarheid en het langer en weer thuis kunnen wonen van kwetsbare inwoners. Het gaat hierbij om de ambities en hoofdlijnen tot en met 2025. In 2023 is het activiteitenoverzicht geactualiseerd voor 2024 en gingen verschillende werkgroepen aan de slag met het uitwerken van de benoemde thema's. In 2024 vindt de eerste evaluatie plaats en wordt de uitvoeringsagenda voor het opvolgende jaar geactualiseerd.

Met de gemeenten Sluis en Hulst spraken we af om volgens eenzelfde traject meerjarige prestatieafspraken te maken. In overleg kozen we er dan ook voor om de prestatieafspraken voor 2023 beknopt te houden en voort te borduren op de eerdere prestatieafspraken. In 2024 worden de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten Hulst en Sluis getekend. Daarin maken we afspraken over de thema's:

- ✓ Beschikbaar- en betaalbaarheid
- ✓ Woningkwaliteit en duurzaamheid
- ✓ Maatschappelijke opgaven, wonen en zorg
- ✓ Vitale en leefbare wijken en kernen.

Op bestuurlijk niveau vond elk kwartaal overleg plaats met de gemeente(n) over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid. In de gemeenten Hulst en Terneuzen vond dit overleg in gezamen-

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

lijkheid met de collega corporaties plaats. Gesprekspunten waren de voortgang van de sloop- en nieuwbouwprojecten, de gemeentelijke woonvisie, de huisvesting van (bijzondere) doelgroepen en duurzaamheid. Met de gemeente Terneuzen vond daarnaast nog overleg plaats over de (her)ontwikkelingen in de stad Terneuzen en de rol daarin van de corporaties. De gemeente Terneuzen nam de regie om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen over de ontwikkelingen in de binnenstad. Dit krijgt in 2024 een vervolg. Ook is een Strategische Woontafel Terneuzen opgericht waarin verschillende partijen vertegenwoordigd zijn. Deze Strategische Woontafel gaat in 2024 van start met het bepalen van de (strategische) koers voor Terneuzen.

In Sluis zijn we betrokken bij het maken van een masterplan voor IJzendijke. Daar is het idee om een carrousel op te tuigen waarbij scholen, kinderopvang en een multifunctioneel centrum worden gerealiseerd en waar ZorgSaam afscheid neemt van het verpleeghuis 'oude stijl'.

Ook vond met alle drie de gemeenten overleg plaats over de uitvoeringsprogramma's van de woonzorgvisies die de gemeenten opstelden. Speerpunten in de woonzorgvisies zijn: zelfstandig wonen, doorstroming, innovatie en vernieuwing en samenwerking.

In 2023 onderzochten we verder welke locaties eventueel geschikt zijn voor het plaatsen van flexibele woningen. In 2024 gaan we hierover in overleg met de gemeenten.

Naast deze bestuurlijke overleggen, vond ook regelmatig overleg plaats op ambtelijk niveau over onder andere de uitvoering van onze vastgoedstrategie en de voorbereiding voor de prestatieafspraken.

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 één derde van de leden van de raad van commissarissen voor te dragen en is het overleg vastgelegd. Op deze manier kan de huurdersorganisatie meer invloed uitoefenen op het beleid en opkomen voor de belangen van huurders. Dit sluit ook naadloos aan bij ons streven om huurders meer inspraak te geven bij zaken die voor hen van belang zijn en op een moment dat er nog daadwerkelijk iets in te brengen valt.

Stichting Huurdersbelangen

De Stichting Huurdersbelangen (SHB) vertegenwoordigt de huurders van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. In een samenwerkingsovereenkomst ligt onder andere vast over welke onderwerpen de huurdersorganisatie informatie-, advies- of instemmingsrecht heeft en afspraken over de (financiële) ondersteuning.

In 2023 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 vond ook informeel overleg plaats. Aan de hand van praktijkvoorbeelden bespraken we tijdens het informeel overleg verschillende werkprocessen, zoals de klachtenafhandeling en de toewijzing van woningen.

Verder bracht de SHB advies uit over de jaarlijkse huurverhoging. De SHB kon zich vinden in het voorstel om de huurprijs te verhogen met 2,6 procent. Ook adviseerde de huurdersorganisatie ons over de werkwijze bij woningverbetering.

In het najaar van 2023 organiseerden we samen met de huurdersorganisatie in iedere gemeente een informatiemarkt. Vanuit alle teams waren collega's aanwezig om huurders te woord te staan. Ook energiecoaches waren aanwezig om tips te geven over het verlagen van de energierekening. De leden van de SHB namen de rol van gastvrouw of -heer op zich en kwamen zo op een directe manier in contact met hun achterban. Ook in 2024 organiseren we gezamenlijk bewonersbijeenkomsten.

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

Ons streven is om periodiek overleg te voeren met ongeveer 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. Door verschillende oorzaken, waaronder personele wijzigingen, konden lang niet alle overleggen in 2023 doorgaan. We hanteerden een 'piepsysteem' als middenweg. Vanaf 2024 benaderen we de betreffende stads- en dorpsraden weer actief.

In Philippine organiseerden we samen met de dorpsraad een informatiebijeenkomst over de nieuwbouw aan het Ankerhof in Philippine.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van wonen en zorg. Dat vraagt om goede samenwerking met de verschillende zorg- en welzijnsorganisaties. De taak van de woningcorporaties is het realiseren van verhuren van woningen, de zorgpartijen leveren zorg en de gemeente zorgt voor de welzijnsdiensten. Hier ligt een stevige uitdaging. Door de gemeenten in onze regio is gewerkt aan

Woonzorgvisies. Als corporatie worden wij betrokken bij het maken van uitvoeringsprogramma's. We signaleren daarbij dat zorgpartijen hun diensten willen concentreren in een beperkt aantal kernen. Dit vanwege de bedrijfsvoering en de beschikbaarheid van personeel. Waar zorgpartijen voorheen de spil waren in het mogelijk maken van ontmoetingen voor bewoners van het woonzorgcentrum en bewoners in de wijk in tal van kernen, zien we nu een vrijwel volledige afbouw daarvan. Welzijnsorganisaties nemen die rol vooralsnog niet als vanzelfsprekend over. Wij willen graag voorkomen dat bewoners en omwonenden vereenzamen in hun omgeving en vanuit die gevoelde verantwoordelijkheid zoeken we de komende jaren een andere verbinding met welzijnspartijen en gemeenten. Met zorgpartijen moeten de afspraken herzien worden. Dit was in 2023 veelvuldig onderwerp van gesprek. Een belangrijk voorbeeld is het woonzorgcomplex Coensdike in Aardenburg waar door plotselinge terugtrekking van aanwezigheid van de zorgorganisatie vanaf 1 januari 2024 de zorg anders wordt georganiseerd. Dit heeft grote gevolgen voor de huidige bewoners en vraagt om goede afstemming. Bijvoorbeeld als het gaat over de opvolging van de (brand)alarmering. Vanaf 2024 nemen wij het beheer van het gebouw over en renoveren we de algemene ruimtes en de gangen in het complex. We voorzien dat dat in de nabije toekomst ook bij andere woonzorg-complexen zal gebeuren.

Wij zien graag dat huurders de mogelijkheid geboden wordt om zo lang mogelijk met zorg aan huis in hun eigen kern te blijven wonen. We staan daarom uitdrukkelijk open voor initiatieven met (nieuwe) zorgpartijen in kleinere kernen die meer bieden dan alleen geclusterde thuiszorg. Zo ontwikkelden we samen met Buurtzorg Nederland het plan voor een woonzorgvoorziening in Philippine aan het Ankerhof. In 2023 startten we met de bouw van dertien zorggeschikte woningen op deze locatie. 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 bouw wordt in twee fases

uitgevoerd; de eerste fase wordt in 2024 opgeleverd. We onderzoeken of we vergelijkbare projecten (Zeeuws-Vlaamse Hofjes) ook in andere kleine kernen kunnen ontwikkelen.

Verder startten we in 2023 de voorbereidingen voor de bouw van een woonzorg- en dagbestedingslocatie voor Tragel in het Burghtkwartier in Oostburg. Het plan bestaat uit zestien appartementen, twaalf studio's verdeeld over twee groepswoningen en een dagbestedingslocatie voor cliënten van Tragel. In 2024 tekenden we hiervoor de samenwerkingsovereenkomst met Tragel. Het gebouw zal in het derde kwartaal 2025 opgeleverd worden.

De gemeente Sluis en ZorgSaam zijn trekker van een veelomvattend plan voor de kern Oostburg, Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. De uitwerking van het plan liep in 2023 vertraging op door politieke perikelen binnen de gemeente Sluis.

In 2023 realiseerden we samen met de gemeente Terneuzen, collega-corporatie Clavis en het Leger des Heils het project Skaeve Huse in Terneuzen. Dit is een woonproject voor mensen die niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen. Het gaat om vijf woonunits die de woningcorporaties verhuren en één beheerdersunit. Het Leger des Heils zorgt voor de begeleiding van deze bewoners

In 2024 hopen we met de zorgpartijen (nieuwe) samenwerkingsafspraken te maken en een overlegstructuur te vinden waarin de intenties die aan de voorzijde worden uitgesproken ook worden geborgd en vertaald naar de praktijk

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. Tijdens die overleggen vond afstemming plaats over onder andere bouw-

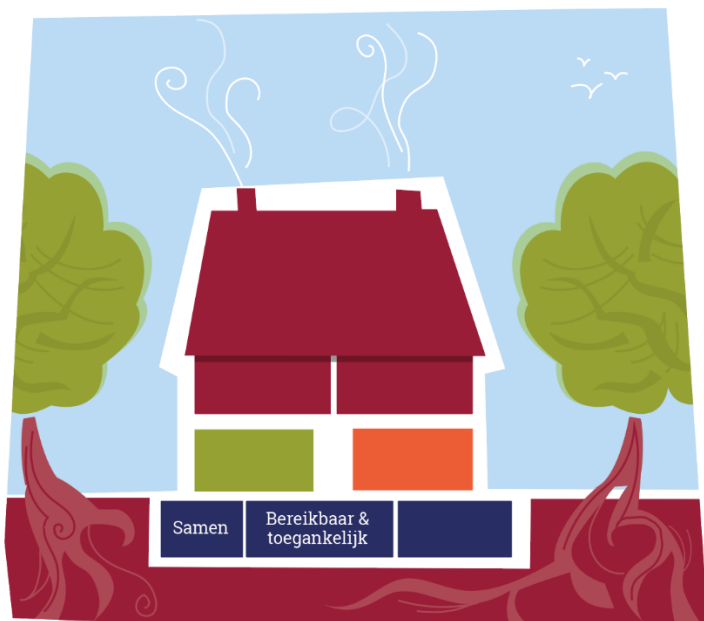
projecten en de (voortgang van) de prestatieafspraken met de gemeenten. Ook buiten dit overleg wisten de corporaties elkaar goed te vinden om zaken op het gebied van volkshuisvesting af te stemmen.

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. De leden van deze adviesraad zijn betrokken inwoners uit onze regio. Elk jaar stellen de leden van de MAR verschillende werkgroepen samen die zich verdiepen in bepaalde onderwerpen. In 2023 werden de thema's duurzaamheid, de woningmarkt en wonen & zorg besproken. Over deze onderwerpen vond verschillende malen overleg plaats met onze medewerkers. In verband met een ontstane vacature en het aftreden van twee MAR leden in 2023, startten we een procedure voor het werven van nieuwe leden. Dit heeft geleid tot het benoemen van twee nieuwe leden per 1 januari 2024.

Woonadviescommissie

De Woonadviescommissie (WAC) adviseert ons bij nieuwbouwprojecten over het ontwerp van de woningen en de woonomgeving. Sinds enkele jaren bouwen we in principe alleen nog grondgebonden woningen waarvan we een aantal types hebben ontwikkeld. Hierover hebben we destijds advies gevraagd bij de WAC. Zodra wij substantiële wijzigingen aanbrengen, die mogelijk van invloed zijn op het gebruikersgemak, gaan wij opnieuw in overleg met de WAC om advies in te winnen. Dat doen we ook wanneer we zelf een geheel nieuw type woning ontwikkelen in plaats van een standaard type.



Onze ambitie

Dienstverlening is een breed begrip. Wat verstaan we daaronder? Om hierop antwoord te geven, kijken we naar onze visie. Daarin staat dat 'we een woningcorporatie willen zijn waar huurders, medewerkers en (maatschappelijke) partners zich gerespecteerd en gehoord voelen'. Dat is, als je het ons vraagt, de essentie van goede dienstverlening. Dat als je bij ons aanklopt, je het gevoel hebt dat we naar je luisteren, je begrijpen en je op de juiste manier helpen. In de praktijk betekent het concreet dat we huurders en woningzoekenden correct te woord staan, tijdig communiceren, bereikbaar en toegankelijk zijn als een huurder ons nodig heeft en dat reparaties goed worden uitgevoerd en klachten worden verholpen.

Bereikbaar en toegankelijk

Voortgang Actiepunten op korte termijn

- ~ Het huurdersportaal MijnWoongoed ontwikkelen we door. In 2024 gaat het vernieuwde huurdersportaal online.
- ✓ Huurders blijven we stimuleren om post digitaal te ontvangen.
- ~ Het systeem waarin we het contact tussen klant, receptie en backoffice registreren, verbeteren we om onze klanten sneller en gericht te helpen. In 2024 kijken we wat de mogelijkheden zijn en selecteren we een leverancier.
- ~ In 2024 starten we met de ontwikkeling van een Woongoed-app, die huurders en woningzoekenden via hun smartphone toegang geeft tot MijnWoongoed.
- ✓ We organiseren samen met Stichting Huurdersbelangen fysieke ontmoetingen met huurders.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

Bereikbaar

Telefonisch en fysiek

Belangrijk uitgangspunt in onze dienstverlening is dat we, naast online, ook telefonisch en fysiek goed bereikbaar willen blijven. Uit onderzoek van het KWH blijkt dat daaraan behoefte is. Dat merken we zelf ook in het contact met huurders. Fysieke bereikbaarheid organiseren we wel anders dan voorheen. Onder andere omdat de functie van een publieksbalie met de jaren is veranderd. Voorheen moest je je inschrijven of betalen aan de balie, dat is nu niet meer nodig. We ontvangen dan ook alleen nog bezoekers op afspraak in onze publieksbalies. In specifieke situaties bieden we klanten aan om afspraken te maken op locatie. Hiermee voorzien we voor een deel in de behoefte aan fysiek contact. Daarnaast dragen onze medewerkers doorlopend bij aan de fysieke bereikbaarheid door het persoonlijk contact dat zij hebben met onze huurders. Onder andere de medewerkers van Sociaal Beheer en de onderhouds-medewerkers.

Bewonersbijeenkomsten

Samen met de huurdersorganisatie (SHB) organiseerden we in 2023 drie informatiemarkten voor onze huurders. Tijdens deze bijeenkomsten kregen huurders de mogelijkheid om persoonlijk in gesprek te gaan met medewerkers van de verschillende teams van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Hierdoor konden vragen grotendeels meteen beantwoord worden en problemen, voor zover mogelijk, gelijk opgepakt worden. Ook waren er vrijwilligers van de Energiebank aanwezig die tips gaven om de energierekening te verlagen. Deze manier om op een laagdrempelige manier contactmomenten te organiseren voor onze huurders, krijgt in 2024 een vervolg.

Online dienstverlening

In 2023 richtten wij ons op het verder ontwikkelen van onze online dienstverlening. Om het onze klant zo makkelijk mogelijk te maken om zelf digitaal huurzaken te regelen. Zo gingen we aan de slag

met het overzichtelijker en gebruiksvriendelijker maken van onze website en ons huurdersportaal MijnWoongoed. In 2024 gaat het nieuwe huurdersportaal online. Naast een nieuwe look-and-feel kunnen huurders en woningzoekenden onder andere inloggen met hun e-mailadres, zich uitschrijven via het portaal en hun woonwensen opgeven via een uitgebreider inschrijfformulier. Ook nemen we bij het woningaanbod een woonlastenindicatie op.

Sinds enkele jaren versturen we de post digitaal. Dit omdat het efficiënter werkt, maar ook omdat het duurzamer is. In 2023 brachten we deze mogelijkheid extra onder de aandacht. Hierdoor steeg het aantal aanmeldingen. Onze doelstelling is dat tenminste 20 procent van onze huurders onze post digitaal ontvangt. Om dat te bereiken nemen we in ons klantenportaal op dat inschrijvers vanaf 2024 standaard hun post digitaal ontvangen. Tenzij zij aangeven dit niet te willen.

In 2024 onderzoeken we de mogelijkheden voor het realiseren van een Woongoed-app, die huurders en woningzoekenden via hun smartphone toegang geeft tot MijnWoongoed. Ook nemen we in 2024 een nieuwe planningsprogramma voor onderhoud in gebruik. Vanuit dat programma worden digitaal verschillende berichten per mail of SMS verstuurd naar huurders. Zoals een afspraakbevestiging als de opdracht is ingepland, een afspraakherinnering een dag voordat de opdracht wordt uitgevoerd, en een bericht als de uitvoerder onderweg is.

Informatievoorziening

Als corporatie willen we ook graag laten zien waar wij zoal mee bezig zijn. Veel informatie is te vinden op onze website. Daarnaast zijn we actief op social media en geven we vier keer per jaar een bewonersblad uit. We delen informatie over allerlei onderwerpen zoals nieuwbouw- en renovatieprojecten, duurzaamheid, vacatures en leuke verhalen over en van onze bewoners. Daarnaast vertalen we veel 'producten' in digitale overzichtelijke publieksversies. Denk bijvoorbeeld aan het Koersplan 2023 – 2027 en het jaarverslag.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



Kijken hoe we sociale media gericht kunnen inzetten en ons bereik vergroten, is een continu proces.

Digitaal huurderspanel

Op verschillende manieren riepen we in 2023 huurders op om zich aan te melden voor het op te richten digitale huurderspanel. Als lid van dit panel kunnen huurders hun mening geven over onderwerpen die voor hen belangrijk zijn en die gaan over onder andere onze dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan de website, het WoongoedNieuws, ideeën om de buurt te verbeteren of tips voor nieuwe producten of diensten. Bij voldoende animo gaan we in 2024 actief aan de slag met het huurderspanel. We gebruiken dit jaar dan als proefperiode om te kijken of deze digitale vorm van huurdersbetrokkenheid naar tevredenheid werkt.

Toegankelijk

Onze 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 elk jaar onze dienstverlening meten door het KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, het onafhankelijke landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. 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. De resultaten van de meting zijn voor ons een belangrijke graadmeter: zitten we op de goede weg, wat kan beter?

Uit de meting in 2023 bleek dat huurders verschillende onderdelen vrijwel gelijk waardeerden als in 2022. We zagen wel verbeter-

mogelijkheden als het gaat om onze toegankelijkheid, woningop- levering en het aangeven van de staat van de woning in advertenties. Hierop hebben we inmiddels actie ondernomen.

Resultaten 2023

Resultaten per labelonderdeel	Landelijk gemiddeld 2023	Woongoed ZVL 2023	Woongoed ZVL 2022
Algemene waardering	7,1	7,7	7,7
Nieuwe huurders	7,7	8,0	7,8
Vertrokken huurders	7,8	8,3	8,3
Reparaties	7,9	8,1	8,3
Onderhoud (planmatig en strategisch)	7,5	8,0	7,7

Klanttevredenheid – Aedes benchmark

We namen in 2023 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, de hoogst haalbare score.

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. Als verschil van mening blijft bestaan, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Zeeuws-Vlaanderen. Bij deze commissie zijn de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties aangesloten: Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De commissie is onafhankelijk en adviseert de

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 18 juni 2024
Behorende bij briefnr. 240346
Paraaf: 

bestuurder van de betreffende corporatie over de afhandeling van de klachten.

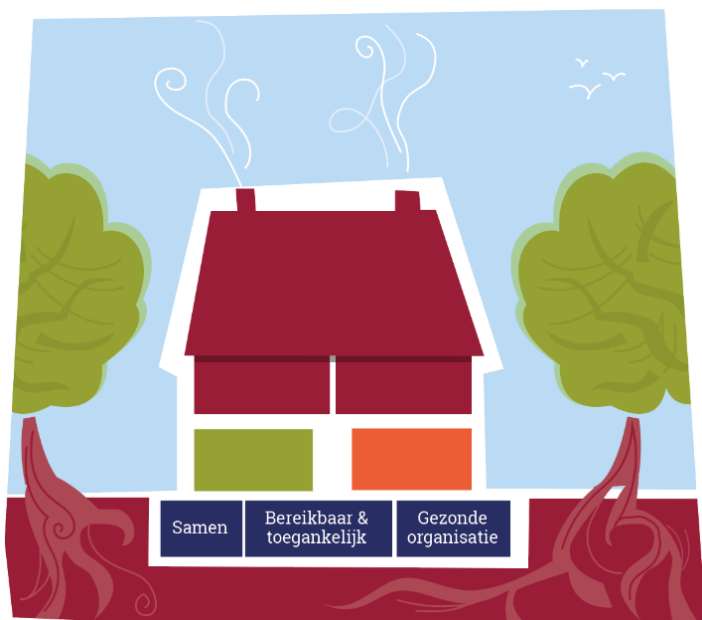
Met de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2022 besloot de Minister het voorbeeld klachtenreglement van Aedes op een aantal onderdelen te herzien en waar nodig aan te passen. In 2023 actualiseerde de Regionale Klachtencommissie Zeeuws-Vlaanderen haar reglement op basis van het voorbeeldreglement van Aedes. Het nieuwe reglement is vanaf 1 februari 2023 van kracht.

In 2023 ontving de klachtencommissie van twee huurders van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een klacht. Deze meldingen leidden tot een zitting van de commissie. Eén klacht had betrekking op geluidsoverlast. De tweede klacht betrof het afwijzen van een toestemmingsverzoek voor het plaatsen van een maatwerkvoorziening. De klachtencommissie achtte beide klachten niet gegrond. Van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen werd geen verdere actie verwacht.

Ook ontving de klachtencommissie in 2023 één anonieme klacht over het tuinonderhoud van een huurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Op grond van het klachtenreglement stuurde de klachtencommissie de klacht voor verdere behandeling door naar de corporatie. De klacht is door de interne organisatie afgehandeld.

Huurders kunnen ook terecht bij de landelijke Huurcommissie. Deze commissie doet uitspraak over onderwerpen als huur, huurverhoging, servicekosten, onderhoud en verbetering. In 2023 dienden drie huurders een verzoek in bij de Huurcommissie voor huurverlaging. Twee verzoeken zijn ingediend vanwege onderhoudsgebreken aan de woning en door de Huurcommissie niet ontvankelijk verklaard. Een derde verzoek had betrekking op de jaarafrekening servicekosten en is nog in behandeling bij de commissie.

Verder deed de Huurcommissie uitspraak in twee zaken die in 2022 werden ingediend over onderhoudsgebreken aan de woning. De huurders werden hierbij niet in het gelijk gesteld.



Onze ambitie

Een gezonde organisatie is een organisatie die er ook op termijn financieel goed voor staat, goed en voldoende personeel heeft en die daardoor toekomstbestendig is. Onze investeringen en ambities zijn gericht op het betaalbaar houden van onze huren, realisatie van een voldoende en kwalitatief goede woningvoorraad en het op orde houden van onze financiën. Betaalbaarheid vertaalt zich in een beperkte jaarlijkse huurverhoging, geen huurverhoging na duurzaamheidsmaatregelen en een gemiddelde huurprijs van onze woningen die onder het landelijk gemiddelde blijft.

GEZONDE ORGANISATIE

Voortgang Acties op korte termijn

- ~ We ontwikkelen een vlootschouw. Vanaf 2024 maken we hiervoor gebruik van een digitaal beoordelingssysteem.
- ~ We kijken of we in sommige gevallen kunnen afwijken van de standaard sollicitatieprocedure als we denken dat dit efficiënter is. In 2024 evalueren we de procedure.
- ✓ We besteden extra aandacht aan arbeidsmarktcommunicatie en willen proactief jongeren benaderen en aanspreken door meer gebruik te maken van sociale media, vlogs, speeddates op hogescholen enzovoorts.
- ✓ Als een stage of opdracht van een stagiair of medewerker in opleiding goed is bevallen, dan houden we na afronding hiervan persoonlijk contact zodat we de betreffende student wellicht later kunnen aantrekken als trainee of medewerker.
- ~ We maken concrete doorrekeningen op basis van de Zeeuwse woondeal en de regionale woonvisies. Deze doorrekeningen, en wat dit precies voor ons betekent, nemen we op in onze wensportefeuille die we voortdurend herijken. Deze doorrekening verwachten we in 2024 te kunnen maken.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 18 juni 2024
Behorende bij briefnr. 240346
Paraaf: 

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.

In aanloop naar het koersplan lieten we verschillende scenario's doorrekenen om te kunnen bepalen of onze ambities financieel haalbaar zijn. Dit gaf ons het inzicht dat we zowel krimp (zoals in de oorspronkelijke wensportefeuille), als een stabiel woningbestand (van zo'n 5.800 woningen), als een lichte groei naar ongeveer 6.200 woningen aan kunnen (dit is inclusief minder sloop en nieuwbouw en meer verduurzaming/renovatie van bestaand bezit). Bij een nog verdergaande groei moeten we keuzes maken in waar we wel en niet op inzetten, of hoe we kunnen temporiseren. De uitwerking van deze keuzes is afhankelijk van de verdere uitwerking van de Woondeal met het Rijk en de ambitie van de gemeenten in hun woonvisies. Voor nu geeft het onze financiële positie voldoende ruimte om de gesprekken daarover te voeren.

Het werken met scenario's sprak ons erg aan en daarom hebben we dit ook toegepast bij de meerjarenbegroting van 2024-2033. In de basisbegroting zijn we uitgegaan van een stabiel woningbezit van circa 5.800 woningen. We blijven dan ruimschoots binnen de gestelde normen. Bij alleen een groeiende voorraad (naar 6.200) óf

verdubbelen van verduurzaming, blijven we ook nog binnen de gestelde normen. Bij het scenario van groei en verdubbelen verduurzaming en verslechterde economische omstandigheden zullen we vanaf 2031 de normen niet meer halen en keuzes moeten maken.

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.

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

Indicator	Norm
Interest coverage ratio	ICR minimaal 1,4
Loan to Value	Maximaal 75% o.b.v. beleidswaarde
Solvabiliteit	Minimaal 30% o.b.v. beleidswaarde
Dekkingsratio	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 uitgangshouding 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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	4,4	8,1	4,6	3,5	3,5	3,6	3,7
Loan to Value	22%	25%	20%	23%	23%	22%	22%
Solvabiliteit	75%	72%	78%	76%	75%	76%	76%
Dekkingsratio	15%	16%	24%	26%	26%	25%	25%

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

Van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde

Tussen de twee waarderingsmethoden, beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat, zitten verschillen in doelstellingen en uitgangspunten. Bij de beleidswaarde wordt vooral gekeken naar de waarde van het vastgoed dat voortkomt uit het eigen beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De marktwaarde in verhuurde staat bepalen we op grond van de marktconforme inkomsten en uitgaven voor de komende 15 jaar plus de opbrengst van het uitpanden (verkopen) na deze 15 jaar. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in de jaarrekening 2023 € 648,6 miljoen en de beleidswaarde € 426,1 miljoen. Het verschil van € 222,5 miljoen valt te verklaren door de verschillen in uitgangspunten tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per onderdeel te nivelleren.

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

	2023 (X € 1.000,-)	2022 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 648.574	€ 617.276
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 72.121-	€ 32.312-
Betaalbaarheid (huren)	€ 103.090-	€ 112.567-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 20.874-	€ 27.975-
Beheer (beheerkosten)	€ 24.758-	€ 28.347-
Subtotaal	€ 220.843-	€ 201.201-
Beleidswaarde*	€ 427.731	€ 416.075

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 2,4 mln. (2022: € 3,7 mln.)

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 223,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2022: € 201,2 miljoen). De beleidswaarde wordt momenteel gebruikt voor het bepalen van ratio's op basis waarvan de corporatie wordt beoordeeld. 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

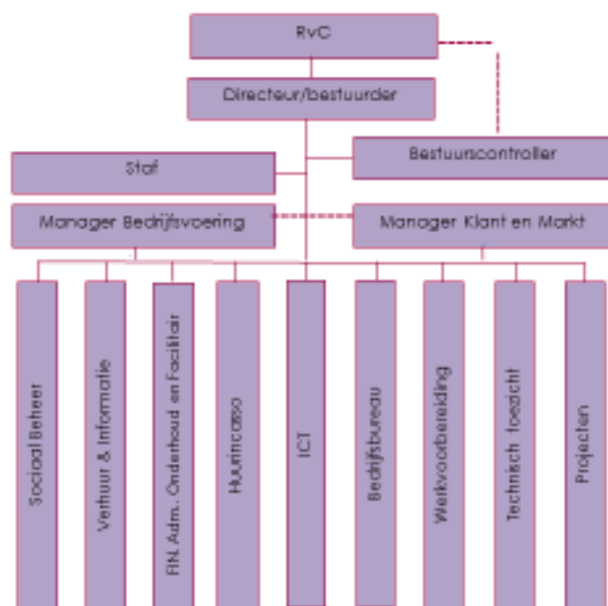
Paraaf:



Onze organisatie

Bij het opstellen van het nieuwe koersplan, keken we ook naar de interne organisatie en welke ontwikkelingen nodig zijn om onze ambities te kunnen waarmaken. Een groei van het aantal woningen betekent dat we als organisatie ook meer, vooral (maar niet alleen) bouwtechnische, medewerkers nodig hebben. Een belangrijk aandachtspunt en flinke uitdaging; de arbeidsmarkt is krap en van veel medewerkers met een bouwtechnische achtergrond is de (vroeg)pensioenleeftijd in zicht. Dat betekent dat we hierop stevig moeten inzetten door scholing en werving. Zodat we ook later voldoende kennis en capaciteit in huis hebben.

De organisatie:



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 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.

Met de vaste aanstelling van de manager Klant & Markt per 1 januari 2023 hebben we weer een inhoudelijk stevig managementteam, met korte lijnen naar de teamcoaches en de medewerkers. De directeur/bestuurder heeft tweemaal per maand overleg met de beide managers en de bestuurscontrollant (of zo vaak als nodig) over onder andere de strategie, het realiseren van de doelstellingen, het beleid en de uitvoering.

Daarnaast werken we met een werkgroep Assetmanagement waarin beide managers en medewerkers van verschillende teams zitting hebben. Deze werkgroep is belast met het opstellen van de vastgoedstrategie en ziet toe op de uitvoering ervan.

De organisatie in cijfers

Onze organisatie in Cijfers	2023	2022
Aantal medewerkers	62	62
Gemiddeld aantal fte's vaste formatie *	56,9	56,4
Gemiddelde leeftijd	50,14	49,50
Gemiddeld dienstverband	16,01	17,18
Aantal mannen	40	40
Aantal vrouwen	22	22
Aantal fulltime medewerkers	46	44
Aantal parttime medewerkers	16	18
Scholingskosten in €	60.906	60.535
Besteed uit individueel loopbaanontwikkelingsbudget in €	0	0

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

In 2023 huurden we de volgende externe krachten in (met verschillende dienstverbanden):

- Communicatieadviseur
- Twee projectmanagers
- Opzichter bouw
- Adviseur Zorg & Welzijn
- Adviseur P&O

Bij de door- of uitstroom van medewerkers kijken we kritisch of en hoe de ontstane ruimte moet worden ingevuld. De inhuur van externen nam de laatste jaren behoorlijk toe. Dit had enerzijds te maken met de krapte op de arbeidsmarkt en anderzijds de bewuste keuze om specifieke kennis (tijdelijk) in te huren. In 2023 werd de externe inhuur afgebouwd: met de aanstelling van de manager Klant & Markt, de vaste aanstelling van de secretaresse P&O en het afscheid van één van de projectmanagers. In 2024 proberen we de externe inhuur waar mogelijk verder af te bouwen.

In- en uitstroom

In 2023 verwelkomden we acht nieuwe medewerkers en tien stagiairs. Bijna dertien procent van onze organisatie. Dat betekende veel nieuwe inbreng. Acht collega's vertrokken in 2023, waarvan drie met vroegpensioen zijn gegaan en twee medewerkers namen afscheid binnen het proefjaar.

De hbo-student bouwkunde die wij in 2022 een traineeship aanboden, kreeg eind 2023 een vaste aanstelling aangeboden als projectleider. Vanaf 2024 combineert hij deze functie met de functie projectmanager ad interim. Ook het traineeship van een WO-student werd in 2023 omgezet in een (tijdelijke) aanstelling als projectleider leefbaarheid & welzijn.

Verder stroomden ook enkele medewerkers door naar andere functies binnen de organisatie.

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 2023 door proactief studenten te benaderen via onder andere beroepen-speeddates. Ook maakten we meer gebruik van social media voor de werving van medewerkers of stagiaires. In 2024 evalueren we de sollicitatieprocedure

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 18 juni 2024
Behorende bij briefnr. 240346
Paraaf: 

en werken we nieuwe wervingsmethodes uit in beleid en procedures.

Vlootschouw

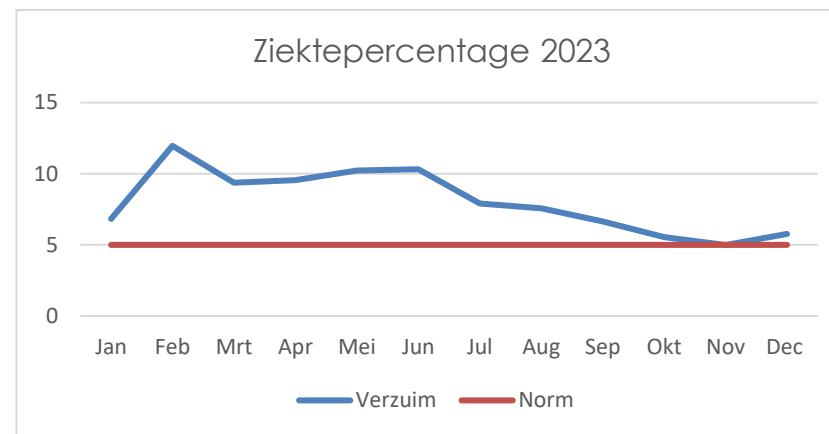
Om ervoor te zorgen dat onze organisatie ook in de toekomst optimaal kan (blijven) functioneren, maken we gebruik van een vlootschouw. Hiermee brengen we aanwezige kennis, talenten en competenties van medewerkers in kaart en zetten deze af tegen gewenste kennis, talenten en competenties. Zo krijgen we inzicht in wat straks nodig is aan capaciteit en/of opleidingen. Daarbij kijken we ook naar een voor ons relatief nieuw vakgebied als welzijn. De vlootschouw is gekoppeld aan de HR-cyclus. In 2023 startten we een pilot met een nieuwe, vereenvoudigde, systematiek. Hiermee wordt de administratie last verlicht en kunnen we meer maatwerk leveren. Deze pilot rollen we in 2024 uit onder alle medewerkers.

Goede werkgever

We zien dat de arbeidsmarkt gespannen is. Zeker bij bepaalde functies merken we dat het lastig is om vacatures in te vullen. We vinden het dan ook van belang om ons te positioneren als een goede werkgever. In 2023 keken we dan ook actief naar mogelijkheden om medewerkers te binden. Onder andere door het bieden van goede arbeidsomstandigheden en -voorwaarden zoals flexibele werktijden, ruime opleidingsmogelijkheden, tijdelijke verruiming van de reiskostenvergoeding, collectieve zorgverzekering en de mogelijkheid om hybride te werken.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van verzuim. Het totale ziekteverzuim steeg in 2023 naar 7,7 procent (van 3,2 procent in 2022). Deze stijging werd vooral veroorzaakt door een aantal langdurig zieken. Samen met de arbodienst besteedden we veel aandacht aan de begeleiding om met succes te re-integreren in de eigen of andere functie. In het derde tertiaal zagen we een daling van het ziekteverzuim. We verwachten dat deze daling in 2024 voortzet.



Medezeggenschap

De ondernemingsraad (OR) vertegenwoordigt alle medewerkers van Woongood 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.

In de OR hebben vijf medewerkers zitting. Het OR-lidmaatschap duurt maximaal vier jaar, daarna volgen nieuwe verkiezingen. 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. Binnen onze organisatie bestond de OR al geruime tijd uit vijf mannen. Door het tussentijds aftreden van één van OR-leden, trad per 2 oktober 2023 een vrouwelijke medewerkster toe tot de OR. Daarmee vormt de OR een beter afspiegeling van de man/vrouw-verhouding binnen onze organisatie.

In 2023 voerde de OR driemaal 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:

- Invulling vacatures
- Periodiek Arbeids Gezondheidskundig Onderzoek
- HRM-beleid
- Thuiswerken: uitgangspunten
- Woonopgave in de kern Terneuzen
- Bewonersbijeenkomsten
- Klokkenluideregeling
- Jaarverslag + sociaal jaarverslag
- Verplichte vrije dagen
- Cao Woondiensten
- Begroting 2024-2033

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.

Governance

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. De organisatie-structuur 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. Het beleid wordt bepaald door de bestuurder, maar hij betreft bij de besluitvorming wel het advies van het management.

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Zie ook pag. 56.

Governancecode woningcorporaties

We hechten veel waarde aan good governance. Ons kader voor goed bestuur en toezicht is 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 Governance-code gaat uit van het principe 'pas toe en leg uit'.

Net als voorgaande jaren, voldeed onze organisatie ook in 2023 weer geheel aan de Governancecode woningcorporaties.

Samenstelling bestuur

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 door de raad akkoord bevonden. In het bestuursreglement is vastgelegd hoe om te gaan met (potentieel) tegenstrijdig belang. In 2023 deden zich geen situaties voor waarbij sprake was van (potentiële) belangenverstrengeling.

Permanente Educatie

Voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties geldt verplichte Permanente Educatie. Vanaf 2023 is de PE-systematiek vereenvoudigd. Wel blijft de verplichting voor bestuurders om jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 punten binnen drie jaar.

	Totaal over drie jaar	2023	2022	2021
R. van Dijk	121	37	44	40

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



Toezicht

Intern houdt de raad van commissarissen toezicht op het bestuur. Daarnaast is er extern toezicht vanuit het Rijk, dat wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Intern toezicht

De taken en bevoegdheden van de raad van commissarissen en de verantwoording daarover zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen, zie pag. 56. Daarnaast heeft de bestuurscontroller een belangrijke rol bij het coördineren en toetsen van de naleving van de interne procedures, risicomanagement-beleid en Governancecode.

Extern toezicht

Het extern toezicht ligt bij de rijksoverheid, in dit geval bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Ministerie BZK). Deze taak wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) houdt extern toezicht als borger van onze leningen. In het externe toezicht zijn de volgende elementen van belang: financiële continuïteit, governance, rechtmatigheid en integriteit.

Autoriteit woningcorporaties

De Aw ziet erop toe dat de corporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Bij het toezicht door de Aw staat de governance centraal. Een goed functionerende governance draagt bij aan het volkshuisvestelijke presteren van de corporatie. De Aw kijkt bij haar toezicht dan ook naar de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht binnen de woningcorporatie. Bestuurders en de raden van commissarissen worden gestimuleerd om hun verantwoordelijkheden te nemen. Is het voor de Aw duidelijk dat het bestuur en de raad hun verantwoordelijkheid nemen? Dan is er geen aanleiding tot verdiepend onderzoek op de

risicogebieden zoals beschreven in het gezamenlijk beoordelingskader.

Elk jaar ontvangen we de toezichtsbrief van de Aw met daarin de bevindingen en oordelen op het gebied van financiën, naleven van wet- en regelgeving en governance. Eind mei 2024 vond het gesprek plaats met de Aw in het kader van de jaarlijkse beoordeling. De toezichtsbrief over 2023 hebben we nog niet ontvangen.

Daarnaast toetst de Aw op rechtmatigheid. In deze oordeelsbrief beoordeelt de Aw of de corporatie de wet- en regelgeving naleeft op het gebied van onder andere passend toewijzen, huursom-benadering en Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2023 ontvingen we een positief oordeel over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2022.

Ook voert de Aw één keer in de drie of vier jaar een governance inspectie uit. Daarmee toets de Aw of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan good governance. De laatste inspectie vond in 2021 plaats. De Aw zag geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek.

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. Voor het opstellen van het beoordelingsprofiel in 2023 vond overleg plaats met de bestuurder, de managers, de bestuurscontroller en de betreffende teamcoach. Het WSW concludeerde dat onze organisatie ingedeeld blijft in de risicoklasse laag. Het WSW deed wel enkele aanbevelingen over onder andere het actualiseren van de wensportefeuille, het afwegingskader duurzaamheid, de risicobeoordeling zorgvastgoed en het actualiseren van de financieringsstrategie.

Visitatie

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. Deze visitatie wordt voorgeschreven in de Woningwet en vindt elke vier jaar plaats. De laatste visitatie vond begin 2022 plaats over de periode 2018-2021. De uitkomst bood ons aanknopingspunten om onze prestaties te verbeteren. In 2026 staat de volgende visitatie gepland.

Integriteit / klokkenluiserregeling

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 structureel te borgen in de organisatie, stelden we in 2023 een programma op om de verschillende uitgangspunten onder de aandacht te houden. Tijdens de thema overleggen gingen medewerkers met elkaar in gesprek over integriteit, zaken waar zij tegenaan liepen en hoe zij dilemma's bespreekbaar konden maken. Het toetsen van opvattingen daarover met elkaar werd als waardevol ervaren. Ook het management besprak of het gedrag in de afgelopen periode overeenkwam met de spelregels zoals die zijn vastgelegd in het integriteitsbeleid. In 2023 ging het specifiek over het uitgangspunt 'roddelen/respect voor anderen'.

Begin 2024 staat integriteit weer op de agenda van het managementteam en de teamcoaches om te bepalen aan welke thema's we in 2024 extra aandacht besteden. Eén van de thema's is al benoemd: het nakomen van afspraken.

Naast het integriteitsbeleid hebben we ook een klokkenluisers-regeling waar integriteitsschending, onregelmatigheden of

misstanden gemeld kunnen worden. In 2023 is de klokkenluisers-regeling herijkt. Aanleiding was de nieuwe Wet bescherming Klokkenluisers. Voor het aanpassen van de regeling is gebruik gemaakt van de modelregeling van Aedes.

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 2023 zijn geen meldingen gedaan over misstanden of integriteitsschendingen.

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 signaleren en welke beheersmaatregelen we nemen om de kans van optreden en de impact te beperken.

In 2023 is op basis van het nieuwe koersplan een nieuw overzicht van top-risico's bepaald. Dit deden we door per thema te bepalen wat de belangrijkste onzekerheid is om de doelstelling te behalen. Bij de meeste thema's konden we dit beperken tot één risico. Alleen bij het eerste thema, waar het gaat om nieuwbouw, hebben we twee top-risico's beschreven.

Periodiek spraken we over deze top-risico's. Daarbij werd ook stil-gestaan bij de beheersmaatregelen, de risicobereidheid en wat de

ontwikkelingen waren. 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.

Een beschrijving van de top-risico's is opgenomen in bijlage 3, pag.75. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 91 van de jaarrekening.

In 2024 staan we bij de risico-inventarisatie in het bijzonder stil bij de kans dat een risico zich voordoet en de impact ervan. Daarbij proberen we tot een weging van de risico's te komen op een schaal van 1 tot 5. Dit verwerken we schematisch in de vorm van een risicokaart.

Fraude risico

Woongood 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 en eerste lijnscontroles, en waar nodig is een tweede- of derde lijn ingericht.

Bij onze processen beoordelen we of de functiescheiding in voldoende mate is toegepast, waarbij we extra letten op processen met geldstromen en woningtoewijzing. Met functiescheiding willen

we voorkomen dat slechts één persoon 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 governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een klokkenluidersregeling om niet-integer handelen (anoniem) te melden, het onderwerp regelmatig agenderen en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat de zogenoemde override of controls worden gesignaleerd.

In 2023 is de klokkenluidersregeling herzien. Ook hebben we de aanbevelingen over frauderisicobeheersing van de NBA doorgenomen. De meeste punten hadden we al geïntegreerd in onze processen. Wel hebben we bewust afgewogen dat we geen zero-tolerance beleid voeren, omdat we meten met een menselijke maat. Wel gaan we met onze ICT-leveranciers in gesprek over integriteit. Ook spraken we over een frauderesponsplan.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Woongood ZVL en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom is er een integriteitscode (intern) opgesteld en gedragscode voor externe partijen. 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. 53.

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 voor het volgende kalenderjaar. Hieronder een overzicht van de rapportages uit de planning- en controlcyclus van 2023 met bijbehorende frequentie.

Planning	Frequentie
Koersplan	Vierjaarlijks
Wensportefeuille	Vierjaarlijks
Begroting (incl. meerjarenperspectief)	Jaarlijks
Acties bepalen bij het werkplan	Ieder tertiaal
Control	
Rapportage en verantwoording:	
Managementrapportage, incl. risicomanagementparagraaf (intern)	Ieder tertiaal
Jaarverslag en jaarrekening	Jaarlijks
Sociaal jaarverslag (intern)	Jaarlijks
Status bepalen van het werkplan (intern)	Ieder tertiaal
Intern controle:	
Periodieke controles door bestuurscontroller	Doorlopend

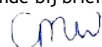
VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:





JAARVERSLAG 2023

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inhoudsopgave

1. Bericht van de voorzitter	57
2. Bestuur & Toezicht	58
3. Toezichthoudende rol	59
4. Werkgeversrol	61
5. Advies- en klankbordfunctie	62
6. Netwerkfunctie	62
7. Samenstelling en functioneren	62
8. Bezoldiging	67
9. Commissies & vergaderingen	68
10. Korte vooruitblik en ondertekening	72

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

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 2023 invulling gaven aan onze taken en bevoegdheden.

In 2023 vierden we het 75-jarig jubileum van Woongoed ZVL. Inmiddels al meer dan 75 jaar geeft Woongoed ZVL invulling aan de belangrijkste taak van de corporatie: het bieden van voldoende betaalbare, passende en duurzame woningen aan mensen met een beperkt inkomen of aan andere kwetsbare doelgroepen die door omstandigheden tussen wal en schip dreigen te vallen. In essentie is deze missie in de afgelopen jaren niet gewijzigd. Wel is de omgeving waarin de corporatie haar taak uitoefent veel veranderd en het gaat nu allang niet meer om het verhuren van woningen alleen. De laatste jaren zien we een verschuiving waarbij meer accent gelegd wordt op welzijn en zorg.

Deze ontwikkelingen maakt dat ook onze rol als toezichthouder de afgelopen jaren veel is veranderd. Een belangrijk thema voor ons als raad was in 2023 dan ook het actualiseren van onze visie op besturen en toezichthouden. Onze taak als raad van commissarissen is het stimuleren en bewaken dat de corporatie op volkshuisvestelijk gebied steeds beter presteert en het verschil maakt voor haar huurders en woningzoekenden. In 2022 voerden we de eerste gesprekken over onze visie op besturen en toezichthouden. Dit proces is in 2023 voortgezet. Tijdens een themabijeenkomst in juli die geheel in het teken stond van dit onderwerp, hebben we onszelf de vraag gesteld wat we belangrijk vinden en hoe we een meerwaarde kunnen zijn. Dit heeft geresulteerd in nieuwe visie op besturen en toezichthouden en we formuleerden een eigen missie.

2023 was ook het jaar van het implementeren van het Koersplan 2023-2027. Elk tertiaal werden we via de managementrapportage

geïnformeerd over de activiteiten van de corporatie en de koppeling met de doelstellingen uit het Koersplan. We keurden diverse investeringsvoorstellen goed voor nieuwbouwprojecten. Vanuit de organisatie werd een nieuw format ontwikkeld, waarmee de overwegingen en het verloop van investerings- trajecten voor ons beter inzichtelijk zijn. De laatste jaren gaan wij uit van een groeiscenario voor Zeeuws-Vlaanderen, om deze reden kiezen we naast nieuwbouw ook steeds vaker voor renovatie en door exploiteren.

Tot slot vond eind 2023 een wisseling plaats in de samenstelling van de raad. We namen afscheid van Carline Kruithof, in verband met het aflopen van haar zittingstermijn. We zijn haar dankbaar voor haar betrokkenheid, inzet en de wijze waarop zij invulling gaf aan de toezichthoudende taken. Inmiddels is een nieuwe commissaris benoemd, Maurice de Schwartz. We zijn ervan overtuigd in hem een goede opvolger te hebben gevonden.

Met tevredenheid kijk ik terug op de bereikte resultaten en wil graag van de gelegenheid gebruik maken om de directie en alle medewerkers van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar.

Joris Bracke,
Voorzitter raad van commissarissen

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



In de volgende paragrafen is opgenomen binnen welke kaders wij toezicht hielden en hoe we uitvoering gaven 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

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, zie pag. 8. Daarnaast heeft de raad van commissarissen een eigen missie opgesteld:

De raad van commissarissen stimuleert en bewaakt dat Woongoed ZVL volkshuisvestelijk steeds beter presteert en het verschil maakt voor huurders en woningzoekenden in Zeeuws-Vlaanderen. Dat betekent dat er voldoende, betaalbare duurzame woningen voor de verschillende doelgroepen in leefbare buurten staan. Ook betekent dit dat de raad bewaakt dat de besproken onderwerpen vanuit verschillende invalshoeken worden belicht, namelijk vanuit financieel, maatschappelijk, dienstverlening en organisatorisch perspectief.

Visie op besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen en de directeur/bestuurder hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht opgesteld, zoals voorgeschreven in de Governancecode. In 2023 is deze visie geactualiseerd. Aan de hand van de criteria toezichtsvisie VTW en de zelfevaluatie voegden we bouwstenen toe om de visie meer herkenbaar en werkbaar te maken voor de praktijk van Woongoed ZVL. De visie is gepubliceerd op de website van Woongoed ZVL.

Een schematische weergave van het toezicht- en toetsingskader is opgenomen in bijlage 4 op pag. 77.

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 kent vijf principes. In elk principe zijn bepalingen uitgewerkt waar de raden van commissarissen en besturen zich aan moeten houden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen verplichte bepalingen en de zogenaamde 'leg uit' bepalingen. Woongoed ZVL voldeed in 2023 aan alle bepalingen uit de code en hoeft bij geen enkele bepaling het beginsel 'leg uit' toe te passen.

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. De reglementen worden periodiek getoetst en indien nodig geactualiseerd. Voor de inhoud van deze reglementen verwijzen we naar de website www.woongoedzvl.nl. In 2022 besloten we de statuten en daarmee ook de reglementen aan te passen. Aanleiding daarvoor was de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) en de gewijzigd Woningwet per 1 januari 2022. De statutenwijziging werd in 2023 in een notariële akte vastgelegd.

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 2023 niet voor.

Op pag. 51 van het bestuursverslag worden de overige onderdelen uit het governancebeleid toegelicht.

3. Toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

In 2023 verleende de raad van commissarissen goedkeuring aan het Koersplan 2023-2027. Dit koersplan geeft richting aan het handelen van de corporatie, beschrijft wat de ambities zijn, wat de corporatie doet en welke acties daar op korte termijn behoren. Op basis van het koersplan en verschillende beleids- en werkplannen baseert de corporatie haar strategie en uitvoering.

Aan de hand van het toezicht- en toetsingskader hield de raad (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 koersplan en de wensportefeuille. Via het jaarverslag en de voortgangs- en managementrapportages hielden we specifiek toezicht op het behalen van de doelstellingen en de risico's verbonden aan de strategie en de activiteiten van de corporatie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Het reglement financieel beleid en beheer vormt de basis voor de financiële sturing binnen Woongoed ZVL. Het reglement maakt inzichtelijk 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 daarvan, de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het financiële beleid en beheer.

Elk jaar ontvangt de raad ter goedkeuring de begroting voor het daaropvolgende jaar en de meerjarenprognose voor de volgende jaren. Daarnaast ontvangt de raad het werkplan 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 werd de raad geïnformeerd via de managementrapportages. Hierin werden zowel de voortgang van de financiële als de operationele prestaties beschreven.

Bij het financiële toezicht speelt ook de externe accountant een belangrijke rol. Met de accountant vond in 2023 regelmatig overleg plaats. In de vergadering van 6 juni 2023 besprak de raad het jaarverslag en accountantsverslag met de accountant. Verder besprak de accountant in december de managementletter met de raad met daarin hun aanbevelingen uit de interim controle. Eén van de aanbevelingen was om de risico's te wegen op basis van kans en impact. Dat is inmiddels opgepakt.

De raad van commissarissen behandelde verder in haar vergaderingen verschillende onderwerpen die toezien op de financiële en operationele prestaties van Woongoed ZVL. Zo keurde de raad het treasury jaarplan goed en verleende goedkeuring aan verschillende investeringsvoorstellen. Zie pag. 68 voor een compleet overzicht van de besluiten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn vastgelegd in het Koersplan. Centraal staat de opgave om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen beschikbaar te hebben, nu en in de toekomst.

Het toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties voert de raad uit aan de hand van verschillende documenten en rapportages. Zoals de management- en bestuursrapportages. Deze rapportages geven inzicht in de wijze waarop Woongoed ZVL uitvoering geeft aan de doelstellingen uit het Koersplan. De rapportages bevatten informatie op het gebied van onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De bestuurscontroller voorziet de managementrapportages van een review.

Verder kwam regelmatig de uitvoering van de wensportefeuille aan de orde en besteedden we specifiek aandacht aan de maatschappelijke- en volkshuisvestelijke meerwaarde van nieuwbouwprojecten.

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 bestuur bracht 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. 44.

Het volkshuisvestelijk verslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag 2022 dat werd besproken en door ons werd vastgesteld op 12 juni 2023.

Visitatie

Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Tijdens deze visitatie brengt een onafhankelijke commissie de maatschappelijke prestaties in beeld en beoordeelt deze. Over de periode 2018-2021 scoorde

Woongoed ZVL op alle onderdelen goed. In 2026 staat de volgende visitatie gepland.

Toezicht op risicobeheersing

Risicomangement 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.

In 2023 bepaalde de bestuurder samen met het managementteam de toprisco's aan de hand van het nieuwe Koersplan en dit werd vervolgens besproken met de auditcommissie. Ook de belangrijkste strategische en externe risico's werden besproken met de auditcommissie en herijkt. Daarbij werd ook ingegaan op de risicobereidheid. De raad van commissarissen nam kennis van de managementrapportages waarin de risico-inventarisatie is opgenomen.

Op pag. 74 is een overzicht opgenomen van de toprisco's inclusief de beheersmaatregelen.

Opdrachtgeverschap accountant

De accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporatie gehanteerd. Jaarlijks verstrekt de raad van commissarissen opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken. BDO Accountants is onze huidige accountant en deze is in 2019 benoemd.

In 2023 evalueerde de auditcommissie samen met de bestuurder de samenwerking en het functioneren van de accountant. De uitkomst daarvan werd besproken met de voltallige raad. Op advies van de auditcommissie kreeg BDO opdracht voor de controle van de jaarstukken over 2023.

De raad van commissarissen voerde samen met de bestuurscontroller tweemaal overleg met de accountant zonder aanwezigheid van het bestuur.

4. Werkgeversrol

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, maar de voltallige raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming.

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 2023 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). Woongood 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. Tijdens de prestatie- en beoordelingsgesprekken komen in elk geval de volgende onderwerpen aan de orde:

- Governance en interne controle
- Realisatie koersplan (missie, visie, kernwaarden en doelstellingen)
- Realisatie wensportefeuille
- Personeelsbeleid

- Samenwerken en strategisch handelen
- Gezonde financiën en bedrijfsvoering
- Persoonlijke ontwikkeling

Op 11 december voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2023. De remuneratiecommissie heeft de conclusies uit het beoordelingsgesprek en de gemaakte prestatieafspraken vastgelegd in een verslag en gedeeld met de voltallige raad van commissarissen.

De corporatie verstrekke de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 127.

Organisatie, cultuur en integriteit

Het behalen van de maatschappelijke doelstellingen staat voor de bestuurder en de raad van commissarissen voorop. Dat vraagt om een organisatie met een integere en open cultuur. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben daarbij een voorbeeldfunctie. Voor zowel de eigen organisatie als voor de gehele sector. De basis voor een integere en open cultuur is vastgelegd in de integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de Governancecode.

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.

Ook is in 2023 de klokkenluidersregeling geactualiseerd en aangepast aan de Wet bescherming Klokkenluiders. In de loop van 2024 zal de wet uitgebreid worden met een Algemene Maatregel van Bestuur die zal regelen hoe een vermoeden van een misstand anoniem gemeld kan worden.

5. Advies- en klankbordfunctie

De raad hecht veel waarde aan de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De raad geeft hier voornamelijk invulling aan via de themabijeenkomsten die worden georganiseerd rondom specifieke thema's (zie ook pag. 69). Ook tijdens de reguliere vergaderingen is er voldoende gelegenheid om in te gaan op specifieke onderwerpen. Zo gaf de raad feedback op de onderhandelingen die plaatsvonden over de mogelijke overname van een woonzorgcomplex. Regelmatig werd ook van gedachten gewisseld over de woonopgave in Terneuzen.

De voorzitter en de vicevoorzitter voerden in 2023 ook regelmatig overleg met de directeur/bestuurder ter voorbereiding op de agenda. 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. Netwerkfunctie

In de visie op besturen en toezichthouden is ook de rol van netwerker benoemd. De commissarissen vormen namelijk een verbinding tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving. In de netwerkfunctie gaat het vooral om het signaleren van ontwikkelingen in de omgeving, sector, politiek en dergelijke. De raad van commissarissen verbindt zich zoveel mogelijk op natuurlijke momenten met belanghebbenden, bewoners, lokale overheden en maatschappelijke partners in de regio. Zo bouwt de raad een doorleefd gevoel op bij de opgaven en de alledaagse uitvoeringspraktijk, zodat een scherper beeld ontstaat van het maatschappelijk presteren. Dit gebeurt voornamelijk vanuit de rol als ambassadeur en niet als vertegenwoordiger van de organisatie.

7. Samenstelling & functioneren

Samenstelling

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. In 2023 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. 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. De raad hield de profielschets in 2023 kritisch tegen het licht en actualiseerde deze in verband met de werving van een nieuwe commissaris.

Benoeming en herbenoeming

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming is mogelijk tot maximaal acht jaar. Deze maximale zittingstermijn is vastgelegd in de Governancecode.

In 2022 nam de raad het voorgenomen besluit tot herbenoeming van Albert de Vries. Zijn zittingstermijn liep af per 31 december 2022. Na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties werd het voorgenomen besluit bevestigd. Albert de Vries werd per 01 januari 2023 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Volgens het rooster van aftreden liep per 31 december 2023 de eerste zittingstermijn af van Carline Kruithof-Qualm. Zij had eerder dit

jaar al aangegeven af te zien van een tweede termijn. Hierop startte de raad medio 2023 samen met Ondernemingsraad de voorbereiding van de werving- en selectieprocedure. Na het bespreken van de profielschets en de gewenste deskundigheid, is de vacature uitgezet. Vier kandidaten zijn uitgenodigd voor een gesprek. Na de tweede gespreksronde deed de Ondernemingsraad een voordracht voor benoeming. De raad nam deze voordracht over. Na de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties kon de raad Maurice de Schwartz benoemen tot lid van de raad van commissarissen. Hij is benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot herbenoemen voor eenzelfde periode.

Introductieprogramma

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

Samenstelling & rooster van affreden

De commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen die in 2023 actief waren:

J.W.M. (Joris) Bracke

<i>Functie in RvC</i>	Voorzitter Lid remuneratiecommissie
<i>Expertise</i>	Governance / Financiën en control
<i>Op voordracht van</i>	Maatschappelijke Adviesraad
<i>Beroep</i>	Directeur/eigenaar EB-groep
<i>Relevante nevenfuncties</i>	Lid raad van commissarissen Techniek Nederland Verzekeringen Lid Financiële commissie ledenraad Techniek Nederland

A.A. (Albert) de Vries

<i>Functie in RvC</i>	Vicevoorzitter Voorzitter remuneratiecommissie
<i>Expertise</i>	Governance / Volkshuisvestelijk
<i>Op voordracht van</i>	Niet van toepassen: vrije zetel
<i>Beroep</i>	Voormalig lid Tweede Kamer / vml wethouder Middelburg
<i>Relevante nevenfuncties</i>	Voorzitter RvT Ozeo Ambassadeur ZW Nederland Stichting Driestroom

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



A.J. (Ad) Rinkhoud

<i>Functie in RvC</i>	Commissaris Voorzitter auditcommissie
<i>Expertise</i>	Financiën en control
<i>Op voordracht van</i>	Huurdersorganisatie
<i>Beroep</i>	Concern controller
<i>Relevante nevenfuncties</i>	Niet van toepassing

C.C. (Carline) Kruithof-Qualm

<i>Functie in RvC</i>	Commissaris Lid auditcommissie
<i>Expertise</i>	Vastgoedontwikkeling en –beheer / Volkshuisvestelijk
<i>Op voordracht van</i>	Ondernemingsraad
<i>Beroep</i>	Eigenaar adviesbureau Karakter Advies
<i>Relevante nevenfuncties</i>	Niet van toepassing

M.A.M.A (Mascha) Völker-Ghering

<i>Functie in RvC</i>	Commissaris Lid Remuneratiecommissie
<i>Expertise</i>	Vastgoedontwikkeling en –beheer / Volkshuisvestelijk
<i>Op voordracht van</i>	Huurdersorganisatie
<i>Beroep</i>	Eigenaar bouwkundig adviesbureau Studio Bouwhaven
<i>Relevante nevenfuncties</i>	Lid RvT WS Woensdrecht

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



Rooster van aftreden

Naam	Functie	Commissie*	Benoemd per	Aftredend	Herbenoembaar
J.W.M. Bracke	Voorzitter	RC	01-01-2022	31-12-2025	Nee
A.A de Vries	Vicevoorzitter	RC	01-01-2023	31-12-2026	Nee
A.J. Rinkhoud	Lid	AC	01-01-2021	31-12-2024	Ja
C.C. Kruithof-Qualm **	Lid	AC	09-03-2020	31-12-2023	Ja
M.A.M.A. Völker-Ghering	Lid	RC	01-01-2022	31-12-2025	Ja

* RC = Remuneratiecommissie AC = Auditcommissie

** C. Kruithof-Qualm stelde zich niet herbenoembaar voor een tweede termijn en is per 31 december 2023 afgetreden.

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

Conclusie samenstelling

Tijdens de zelfevaluatie op 10 juli 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 2023 aan de regelgeving voor wat betreft een evenwichtige man/vrouw zetelverdeling.

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.

Integriteit is een belangrijk thema voor toezichthouders in de corporatiesector. Integer zijn en integer handelen hoort

vanzelfsprekend te zijn. Om het thema onder de aandacht te houden, werd het onderwerp uitvoerig besproken tijdens een reguliere vergadering. De raad besprak enkele casussen uit de leidraad van de Autoriteit woningcorporaties en de mogelijkheden om frauderisico te beperken. Ook kwam aan de orde het onderzoek naar vastgoedbezit en de verhuur ervan door commissarissen en bestuurders van woningcorporaties. Uit een inventarisatie bleek geen van commissarissen of bestuurder bij Woongoed ZVL privé vastgoed te verhuren. Bij (her)benoemingen komt dit in de toekomst specifiek aan de orde. Eventuele maatregelen zullen afhankelijk zijn van de specifieke situatie.

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 2023 was geen sprake 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



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 managementrapportage met informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Bij de jaarlijkse evaluatie van de informatievoorziening, concludeerde de raad dat de informatievoorziening van een kwalitatief goed niveau is. Wel werd meer aandacht gevraagd voor de niet-financiële informatie in de investeringsvoorstellen. Tijdens een themabijeenkomst over dit onderwerp sprak de raad de wens uit om de investeringsvoorstellen uit te breiden met niet-financiële informatie over onder andere het voorbereidingstraject, het volkshuisvestelijke aspect en het verloop van het besluitvormingsproces.

Excursiedagen en projectbezoeken

Elke twee jaar organiseert Woongoed ZVL een excursie in het werkgebied naar verschillende locaties voor de leden van de raad

van commissarissen, Stichting Huurdersbelangen en de MAR, voor het laatst in 2022. De volgende excursie staat gepland in 2024. De leden werden ook in de gelegenheid gesteld om nieuwbouwprojecten te bekijken tijdens de open-dagen die werden georganiseerd.

Eén van de themabijeenkomsten, met als thema Wonen, Zorg & Welzijn, werd gehouden in woonzorgcomplex Coensdike in Aardenburg. Aan dit complex werd in 2023 veel aandacht besteed in het kader van Wonen, Zorg & Welzijn. De raad kreeg zo een goed beeld van de ontwikkelingen op dit gebied en de gevolgen van keuzes die gemaakt worden.

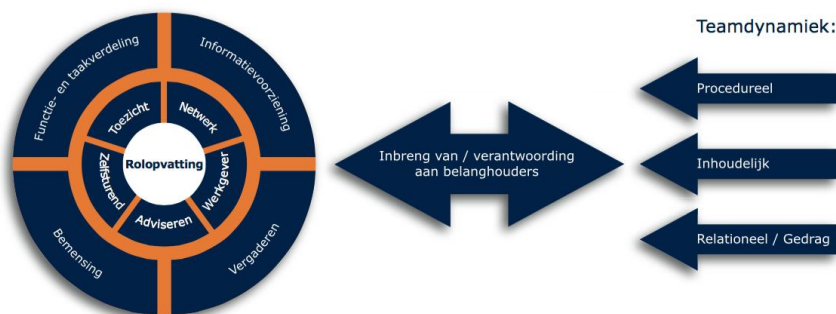
Ook werd een werkbezoek georganiseerd voor de bestuurder, de voorzitter van de raad en de nieuwe burgemeester van Hulst. Tijdens het werkbezoek werd een aantal mooie en minder mooie locaties bezocht. Ook bezochten zij een locatie van het Leger des Heils in Vogelwaarde waar Woongoed ZVL in 2022 tiny houses plaatste.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie werd gehouden op 10 juli 2023 en vond plaats onder externe begeleiding van Gerrichhauzen en Partners. Voorafgaand aan de zelfevaluatie werden interviews gehouden met de commissarissen, de bestuurder en de bestuurscontroller. Uit deze vooroverleggen kwam de wens naar voren om stil te staan bij de samenstelling van de raad en de profielvereisten gezien het vertrek van een aantal leden de komende periode. De zelfevaluatie ging primair over het functioneren van de raad en de commissarissen, maar de input en de samenwerking met de bestuurder en bestuurscontroller werd ook meegenomen in de evaluatie.

De zelfevaluatie volgde in grote lijnen het onderstaande werkmodel

Taak- en rolopvatting raad van commissarissen



De raad kijkt terug op een openhartig en constructief overleg. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt met daarin ook enkele tips en actiepunten.

Naast de jaarlijkse zelfevaluatie organiseert de raad met alle leden ook elke twee jaar een voortgangsgesprek met de individuele leden.

Permanente educatie

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). 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 corporatie-commissaris. Alle leden van de raad van commissarissen voldeden aan deze VTW-norm. (De PE-punten van de bestuurder staan vermeld op pag. 51)

Naam	PE behaald 2023 (incl. overschot 2022)
J.W.M. Bracke	7
A.A. de Vries	8
A.J. Rinkhoud	9
C.C. Kruithof-Qualm	5
M.A.M.A. Völker	7

8. Bezoldiging

De raad stelt jaarlijks de bezoldiging voor de leden van de raad van commissarissen vast. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dat is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad van commissarissen te waarborgen.

De bezoldiging van de raad van commissarissen voldoet aan de Adviesregeling van de VTW en de bijbehorende Regeling Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bezoldigingsmaxima in de adviesregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen en is afhankelijk van de bezoldigingsklasse waarin de corporatie valt. De bezoldigingsklasse 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. Woongood Zeeuws-Vlaanderen viel ook in 2023 in bezoldigingsklasse F.

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. Tot 2023

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:

cmw

hanteerde de raad het uitgangspunt om de hoogte van de indexering vast te stellen op 50 procent van de VTW-indexatie. In 2023 betekende dit een indexatie van 1,65 procent. Dit uitgangspunt is bij het vaststellen van het honorarium voor 2024 niet gehanteerd.

Bezoldiging 2023 <i>per jaar , excl. BTW</i>	Bedrag
Voorzitter raad	20.500
Leden raad	13.700

Een specificatie is op genomen in de jaarrekening op pag. 128.

9. Commissies & Vergadering

Raad van commissarissen- en commissievergaderingen

De raad vergaderde in 2023 vier keer met het bestuur, volgens het vooraf vastgestelde vergaderschema. Tijdens de reguliere vergaderingen werd over onder andere de volgende onderwerpen gesproken dan wel besloten:

	Besloten over	Gesproken over
Maart	• Koersplan 2023-2027 • Bezoldiging bestuurder • Treasury jaarplan 2023 • Aantrekken lening	• Jaarlijkse huurverhoging • Statutenwijziging • Visie op besturen en toezicht-houden • Werving & selectie • Woongoed in Control • Jaarplan bestuurscontroller • Managementrapportage • Bestuursrapportage • Overzicht klachten 2023 • Projecten
Juni	• Jaarverslag 2022	• Redoute Sas van Gent • Koersplan • Zelfevaluatie • Sociaal jaarverslag • Risicomanagement • Managementrapportage en risico-inventarisatie • Bestuursrapportage • Integriteit • Projecten
Okt.	• Benoeming M. de Schwartz (voorgenomen besluit) • Opdracht accountant • Aantrekken lening • Klokkenluiderregeling • Investeringsbesluit 20 woningen Sas van Gent Sasse Poort	• Woonopgave Terneuzen • Zelfevaluatie • Frauderisico • WSW borgbaarheid, borgingsplafond • Managementrapportage + risico-inventarisatie 2023-T2 • Bestuursrapportage

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



	• Investeringsbesluit 24 woningen Terneuzen Vogellaan • Investeringsbesluit: 9 woningen Zaamslag 22 woningen Kloosterzande 16 woningen Breskens 6 woningen Sint Jansteen 10 woningen Hoek	• Evaluatie informatievoorziening • Vervanging bij belet • Samenwerking zorgpartij • Projecten
Dec.	• Meerjarenbegroting 2024-2033 • Treasury jaarplan 2024 • Honorering RvC • Besturen en Toezichthouden • Vervanging bij belet	• Managementletter • Aedes Benchmark • Themabijeenkomst • Interne organisatie • Werkplan • AW; rechtmatigheid 2022 • Planning 2024 • Projecten

Naast de reguliere vergaderingen werden ook vier thema-bijeenkomsten georganiseerd:

Feb.	• Koersplan 2023-2037
April	• Wonen, Zorg en Welzijn
Juli	• Zelfevaluatie • Visie op besturen en toezichthouden • Investeringsvoorstellen
Nov.	• Format investeringsvoorstellen • Architectuur nieuwbouw (inbreng architect of stedenbouwkundige om meer elan te geven aan sociale woningbouw) • Huurverhoging 2024

Commissies

De raad van commissarissen werkt met twee commissies die de besluitvorming voor de raad van commissarissen voorbereidt en zich verdiept in specifieke aspecten van het toezicht: de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De raad blijft echter verantwoordelijk voor de besluitvorming. Voor elke commissie is een reglement opgesteld waarin de rol en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad van commissarissen in hun rol als toezichthouder op het gebied van financiën en interne beheersing. De commissie richt zich met name op:

- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag
- het bespreken van de managementletter en de opvolging van de genoemde aanbevelingen van de accountant
- het beoordelen van de begroting
- het functioneren van de accountant en opdrachtverstrekking
- de werking van het interne risicobeheersing- en controlesystemen
- het beoordelen van het treasury jaarplan

Verder heeft de auditcommissie met betrekking tot financiële vraagstukken een klankbordfunctie naar de bestuurder.

De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de bestuurder, de bestuurscontroller en de manager Bedrijfsvoering. De commissie spreekt ook periodiek met de accountant.

De auditcommissie kwam in 2023 vier keer bijeen. Ook vond over enkele zaken per e-mail afstemming plaats. Van de vergaderingen werden verslagen gemaakt en werd een (mondelinge) terugkoppeling gegeven aan de voltallige raad.

Selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad van commissarissen op het gebied van de werkgeversrol

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 18 juni 2024

Behorende bij briefnr. 240346

Paraaf:



van de raad en de governance binnen Woongoed ZVL. Tot de taken van de commissie behoren onder andere:

- het opstellen van een voorstel voor het bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de raad van commissarissen
- het voeren van beoordelings- en functioneringsgesprekken met de bestuurder
- voorbereiden aanpak en procedure werving en (her)benoeming commissarissen
- voorbereiden zelfevaluatie

De remuneratiecommissie kwam in 2023 tweemaal bijeen en daarnaast vond regelmatig afstemming plaats per e-mail.

Overleg met belanghouders

Het contact met de verschillende belanghouders verliep ook in 2023 in de regel via de bestuurder. Hij informeerde de raad elke vergadering over de overleggen die plaatsvonden met de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en overige belanghouders.

In onderstaande paragrafen gaan we in op de afzonderlijke relaties en contacten zoals deze zijn benoemd in de visie op besturen en toezichthouden:

Ondernemingsraad

In 2023 overlegde de raad tweemaal met de ondernemingsraad, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Tijdens deze overleggen werd onder andere gesproken over het koersplan, het contact met de bestuurder en het managementteam, de toekomstige woonopgave in de gemeente Terneuzen en de verhoudingen op de werkvloer. Verder vond ook regelmatig overleg plaats met de OR over de werving en de voordracht van een nieuwe commissaris. De raad waardeert de goede relatie die de OR heeft met het bestuur en de constructieve en open dialoog.

Stichting Huurdersbelangen + Maatschappelijke Adviesraad

De vergaderingen van de bestuurder met de huurdersorganisatie en de Maatschappelijke Adviesraad wordt door een delegatie van de raad van commissarissen bijgewoond. Het bijwonen van deze verschillende vergaderingen is niet voorgehouden aan de betreffende voordrachts-commissarissen, maar vindt plaats door een delegatie in wisselende samenstelling.

In 2023 voerde de bestuurder driemaal formeel overleg met de Stichting Huurdersbelangen. Twee vergaderingen werden bijgewoond door een vertegenwoordiger van de raad. Met de Maatschappelijke adviesraad vond tweemaal overleg plaats in aanwezigheid van één van de commissarissen.

Externe accountant

De raad van commissarissen heeft tenminste tweemaal per jaar overleg met de externe accountant. Namelijk bij het bespreken van de managementletter en het bespreken van het accountantsverslag. De gesprekken vonden in 2023 volgens planning plaats.

Autoriteit woningcorporaties + Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De raad ontving de correspondentie en verklaringen die binnenkwamen van de Aw of het WSW. De Aw en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader voor het toezicht op de woningcorporaties. Het Aw ziet erop toe dat de corporatie zich concentreert op de kerntaak. Het WSW richt zich met name op de financiële continuïteit. Zie ook pag. 45 van het bestuursverslag.

Gemeenten

Woongoed ZVL werkt nauw samen met de drie gemeenten in het werkgebied. In 2023 vond op initiatief van de gemeente Terneuzen een kennismakingsgesprek plaats met vertegenwoordigers van de raad, de burgemeester en een drietal wethouders. Bij dit overleg waren ook de bestuurder en de bestuurscontroller aanwezig. De raad van commissarissen ervaarde dit als zeer waardevol. Het

voornemen is om dergelijke gesprekken ook met de colleges van de andere gemeenten te organiseren. Daarnaast is afgesproken om tenminste één keer in de vier een contact moment met de gemeentebesturen te organiseren.

Collega corporaties in Zeeuws-Vlaanderen

De bestuurder faciliteert voor de leden van de raad van commissarissen tenminste éénmaal per twee jaar een contactmoment met leden van de raden van commissarissen van de andere Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties. In 2024 staat de eerstvolgende bijeenkomst gepland.

Maatschappelijke partners (welzijns- en zorgorganisaties)

In de visie op besturen en toezicht houden is verder afgesproken om tenminste één keer in de vier een contact moment met de relevante maatschappelijke partners te organiseren. Hier wordt de komende periode invulling aan gegeven.

Korte vooruitblik

Woongoed ZVL bestaat inmiddels meer dan 75 jaar en ik verwacht dat de corporatie als maatschappelijk organisatie nog veel langer zal bestaan. Maar de sector staat de komende jaren wel voor grote uitdagingen. Zoals de extra woningen die gebouwd moeten worden, het verduurzamen van de bestaande woningen, het huisvesten van mensen die extra begeleiding nodig hebben, het beperken van de woonlasten voor de huurders én het verbeteren van de leefbaarheid. Dit kunnen wij niet alleen; het vraagt om goede samenwerking en afstemming met andere partijen. Als raad blijven we de ontwikkeling en goed monitoren.

We gaan ook verder met het doorleven van onze visie op besturen en toezichthouden en zien we erop toe dat alle onderwerpen vanuit verschillende invalshoeken worden belicht. Vanuit financieel, maatschappelijk, dienstverlening en organisatorisch perspectief. We stellen een nieuwe commissie in: Gewoon Goed Wonen. Deze

commissie zal zich met name richten op de themabijeenkomsten en het invulling geven aan de klankbordrol van de commissarissen.

In verband met het afscheid van Carline Kruithof en het nieuw aantreden van Maurice de Schwartz heeft de raad besloten om het traject voor de herbenoeming van Ad Rinkhoud per 1 januari 2025 te starten (voor een periode van maximaal één jaar).

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
A.J. Rinkhoud
M.M.M.F. de Schwartz
M.A.M.A. Völker

Terneuzen, 17 juni 2024

Bijlage 1.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen
in samenwerking met zorginstellingen

Gemeente	Kernen	Zorg				Zorgleverancier
		V&V +PG	GHZ	GGZ	BW	
Hulst	Clinge		■	■	■	Tragel, St. Verderwespje
	Graauw				■	Leger des Heils
	Heikant				■	Emergis
	Hengstdijk				■	Leger des Heils
	Kloosterzande	■				ZorgSaam
	St Jansteen	■	■	■	■	Juvent, Stichting 't Huus, Leger des Heils, 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
	Terneuzen	■				SVRZ
	Westdorpe	■				SVRZ
	Zaamslag	■				SVRZ
verpleging en v&v verzorging ghz Gehandicaptenzorg Geestel.gezondheidszor ggz g BW begeleid wonen						

Bijlage 2.**Overzicht belanghouders**

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

Overzicht top-risico's 2023

Risico	Beheersmaatregelen
Thema 1 Wonen op maat	
<u>Risico: Kunnen we de uitbreidingsinvesteringen realiseren?</u> - Kunnen we nieuwe grondposities verwerven? - Krijgen we op tijd een omgevingsvergunning? - Hoe slagvaardig zijn onze (zorg)partners? - Tonen we intern voldoende slagvaardigheid? - Hebben we intern voldoende capaciteit?	- Met gemeenten maken we hierover afspraken. Daarnaast komt dit ook aan de orde in de periodieke ambtelijke & bestuurlijke overleggen met de gemeenten. - Ook met zorgorganisaties moeten we helder zijn in onze verwachtingen, eventueel in de vorm van een intentieovereenkomst. - Tijdig (drie jaar van te voren) communiceren met huidige huurders en in overleg blijven om doorstroming mogelijk te maken. Hierbij gebruik makend van het sociaal plan. - Op basis van de wensportefeuille woningen terugkopen zodra deze vrij komen en actief kopers benaderen als een project al gecommuniceerd is naar de huurders. - Voor de start van een project (nog voordat een project gecommuniceerd wordt) overwegen of de strategie in de wensportefeuille nog de juiste is of dat er redenen zijn om daarvan af te wijken. - We willen een aantrekkelijke werkgever blijven voor onze huidige medewerkers. Maar ook nieuwe medewerkers aantrekken en stagiaires en trainees de mogelijkheid bieden zich te ontwikkelen en eventueel op een later moment in dienst te treden.
<u>Risico: Zijn we in staat om de vervangingsinvesteringen op tijd te realiseren?</u> - Krijgen we op tijd een omgevingsvergunning? - Krijgen we de woningen op tijd leeg? Zowel qua huurders als qua kopers? - Kunnen we nog verantwoorden om te slopen en nieuw te bouwen of is er een ander alternatief? - Tonen we intern voldoende slagvaardigheid? - Hebben we intern voldoende capaciteit?	
Thema 2 Betaalbaar wonen	
<u>Risico: Hoe wordt ons huurbeleid beïnvloed door derden?</u> Onze huurprijzen zijn relatief laag en we nemen verschillende maatregelen om dit zo te houden. Maar in welke mate kunnen we hierin onze eigen keuzes blijven maken? En welke gevolgen hebben eventuele maatregelen?	We volgen de ontwikkelen via Aedes e.d. en collega corporaties. We zoeken externe ondersteuning voor het actualiseren van ons huurbeleid. En we houden periodiek in de gaten hoe de huurachterstand zich ontwikkeld.

Thema 3 Duurzaam en energiebewust wonen

Risico: Zijn de maatregelen die we nu nemen de goede maatregelen?

- Wet- en regelgeving wordt regelmatig aangepast. Daardoor is onze data niet altijd goed vergelijkbaar en wordt het lastiger om te bepalen of verbetermaatregelen het gewenste effect hebben.
- Kunnen we de technologische ontwikkelingen bijhouden?
- Zijn nieuwe ontwikkelingen in praktijk even veelbelovend als op papier?
- Als eerste moeten we nuchter blijven en ons niet mee laten slepen. We realiseren ons dat we stappen moeten blijven zetten, maar deze moeten we wel aan onszelf en vooral aan onze huurders kunnen verantwoorden.
- Voor nieuwe ontwikkelingen zetten we een pilot op. Daarbij beschrijven we wat we willen bereiken en hoe. Na afloop evalueren we de uitkomsten, waarna we bepalen of we de ontwikkeling ook vaker kunnen en willen toepassen.
- Op grote schaal passen reeds "bewezen" ontwikkelingen toe (dus het zogenaamd no-regret-beleid). Hierdoor blijven we ons gehele bezit verduurzamen, maar dan wel verantwoord.

Thema 4 Wonen in een leefbare buurt

Risico: Slagen we erin om concrete stappen te zetten op dit gebied?

We zijn goed in het verzamelen van informatie, maar het moet verder komen dan dat. Hoe zetten we de informatie die we verzamelen om in beleid. Dit in aanvulling op bestaande beleidsstukken.

- We blijven informatie verzamelen, door o.a. de leefbaarheidsenquêtes.
- Daarnaast kijken we voor een paar kernen hoe we dit kunnen koppelen aan de reeds bestaande beleidsstukken.

Thema 5.1 Fundering - Samen

Risico: Is onze visie op wat wij doen en wat anderen doen wel gelijk?

- Wij willen o.a. op het gebied van leefbaarheid stappen zetten om dit te verbeteren. Maar te gelijk zien we andere (zorg)partijen een terugtrekkende beweging maken. In hoeverre is dit vrije keuze en in welke mate worden zij gedwongen door wet- en regelgeving?
- Hoe ver rijkt onze verantwoordelijkheid? Waar zijn we als corporatie nog van en wat moeten we bij andere partijen neerleggen?
- Waar mogelijk realiseren we concrete projecten samen met anderen om te voorzien in een behoefte.
- Met andere (zorg)partijen blijven we in gesprek. En dan niet alleen over concrete situaties waar we tegenaan lopen, maar vooral ook op strategische niveau. Als het mogelijk is dan maken we de afspraken concreet. Bijvoorbeeld door een convenant of een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.

Thema 5.2 Fundering - Bereikbaar en toegankelijk

Risico: Kunnen we communicatie wel uitvoeren zoals we in onze processen hebben beschreven?

- Hebben we voldoende capaciteit? En kunnen we die ook nog vervangen als dat in de toekomst nodig blijkt te zijn?
- Zijn onze systemen waar de huurders direct mee te maken hebben goed ingericht en klantvriendelijk genoeg?
- We willen een aantrekkelijke werkgever blijven voor onze huidige medewerkers. Maar ook nieuwe medewerkers aantrekken en stagiaires en trainees de mogelijkheid bieden zich te ontwikkelen en eventueel op een later moment in dienst te treden.
- Qua ICT willen we nog stappen zetten om de klantvriendelijkheid te verbeteren. Zodat we onze huurders beter kunnen bedienen. We moeten hier strak op blijven sturen.

Thema 5.3. Fundering - Gezonde organisatie

Risico: Kunnen we alle ambities (van ons en die van derden) op lange termijn wel waar maken?

- De wensportefeuille is helemaal doorgerekend, maar hoeveel projecten kunnen daar nog bijkomen? Zowel financieel als wat betreft capaciteit van personeel?
- Ieder project apart kunnen we aan, maar hoe komt het totaalplaatje eruit te zien? En hoe staan de losse (extra) projecten met elkaar in verhouding?
- Zodra duidelijkheid is hoeveel uitbreiding van ons wordt verwacht (uit de woonvisies van de gemeenten) kunnen we nieuwe doorrekeningen maken.
- Ook nemen we projecten mee in de meerjarenbegroting zodra dit concrete vormen begint aan te nemen.
- Gelijktijdig willen we dus een aantrekkelijke werkgever blijven, zoals hiervoor al aangegeven.

Bijlage 4.

Toezichtskader

Extern Kader (geen invloed op)	Intern kader (gedeelte invloed met het bestuur)	Teamkader (volledige invloed)	Beoordelingskader					
			Besturingskader	Toetsingskader				
Spelregels en bepaling vanuit het stelsel	Spelregels en bepalingen vanuit de corporatie	Doelen, gedragsnormen en werkwijze RvC	Richting, identiteit en prestatievelden van de corporatie	Verantwoordingsdocumenten die de Raad krijgt om te toetsen				
• Woningwet • Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) • Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) • Governancecode 2022¹ • Beoordelingskader Aw/WSW • Methodiek visitatie • Wet op de Ondernemingsraden (WOR) • Cao Woondiensten • Nationale prestatieafspraken en de daaruit voortvloeiende visies / documenten • Regionale woonvisies / uitvoeringsprogramma's • Overige wet- en regelgeving	• Statuten • Reglement RvC (inclusief bijlagen) • Bestuursreglement • Reglement Financieel beleid en beheer • Investeringsstatuut • Treasurystatuut • Verbindingenstatuut • Integriteitsbeleid • Klokkenluidersregeling • Procuratieregeling	• Document Besturen en toezicht houden • Jaarlijkse evaluatie (inclusief verslag) • Jaarlijks vergaderschema • Tweejaarlijkse trila	• Koersplan • Wensportefeuille • Begroting (meerjarig) • Prestatieafspraken • Kernenstrategie • Risicomanagementbeleid • Stakeholdersbeleid		Financieel	Maatschappelijk	Dienstverlening	Organisatorisch
				• Jaarverslag / jaarrekening	x	x	x	x
				• Managementrapportage (ieder tertiaal)	x	x	x	x
				• Bestuursrapportage		x	x	
				• Investeringsvoorstel	x	x		
				• Managementletter				x
				• Accountantsverslag	x			
				• Benchmark Aedes	x	x	x	x
				• Oordeel Aw				x
				• Oordeel WSW	x			x
				• Visitatieoordeel		x	x	
				• Sociaal jaarverslag				x
				• Overzicht klachtencommissie			x	

¹ Inclusief de regels die voortvloeien uit het lidmaatschap van Aedes en VtW

Jaarrekening 2023

I. BALANS

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31 december 2023 €	31 december 2022 €
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	IV.1.1	644.891.230	613.554.628
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	IV.1.2	3.683.039	3.721.024
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	10.468.540	2.129.488
Totaal vastgoedbeleggingen		659.042.809	619.405.140
Materiële vaste activa:	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	2.963.339	2.681.005
Totaal materiële vaste activa		2.963.339	2.681.005
Financiële vaste activa:	IV.3		
Latente belastingvorderingen	IV.3.1	2.756.032	3.524.489
Totaal financiële vaste activa		2.756.032	3.524.489
Som der vaste activa		664.762.180	625.610.634
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden:	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	653.294	1.144.198
Overige voorraden	IV.4.2	224.314	175.374
Totaal voorraden		877.608	1.319.572
Vorderingen:	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	65.726	66.079
Belastingen	IV.5.2	4.855.566	8.694.159
Overige vorderingen	IV.5.3	51.651	23.369
Overlopende activa	IV.5.4	429.150	158.568
Totaal vorderingen		5.402.093	8.942.175
Liquide middelen:	IV.6	2.078.238	210.489
Som der vlottende activa		8.357.939	10.472.236
TOTAAL ACTIVA		673.120.119	636.082.870

PASSIVA	Ref.	31 december 2023 €	31 december 2022 €
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserves	IV.7.1	357.410.920	335.019.453
Overige reserves	IV.7.2	172.157.976	178.134.413
Resultaat na belastingen van het boekjaar	IV.7.3	<u>15.804.489</u>	<u>16.415.030</u>
Totaal eigen vermogen		545.373.385	529.568.896
Voorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	<u>6.027.973</u>	<u>3.763.612</u>
Totaal voorzieningen		6.027.973	3.763.612
Langlopende schulden:	IV.9		
Schulden aan banken	IV.9.1	102.914.690	82.397.397
Derivaten	IV.9.2	3.797.593	3.772.049
Overige schulden	IV.9.3	<u>916.177</u>	<u>925.233</u>
Totaal langlopende schulden		107.628.460	87.094.679
Kortlopende schulden:	IV.10		
Schulden aan banken	IV.10.1	5.109.431	9.134.273
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	5.527.717	4.209.540
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	2.641.553	1.276.637
Overlopende passiva	IV.10.4	<u>811.600</u>	<u>1.035.233</u>
Totaal kortlopende schulden		14.090.301	15.655.683
TOTAAL PASSIVA		673.120.119	636.082.870

II. WINST- EN VERLIESREKENING

	Ref.	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	V.1	37.375.404	36.865.741
Opbrengsten servicecontracten	V.2	317.088	316.638
Lasten servicecontracten	V.3	-426.294	-342.586
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	V.4	-2.896.350	-2.713.973
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-12.714.026	-12.473.421
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-3.105.026	-4.587.570
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.550.796	17.064.829
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	2.479.676	4.922.268
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-2.089.973	-4.067.230
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-115.030	-106.334
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		274.673	748.704
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	V.8	-23.963.621	-12.570.857
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	27.578.705	7.856.764
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.615.084	-4.714.093
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	49.232	38.245
Kosten overige activiteiten	V.11	-1.187.344	-1.043.561
Netto resultaat overige activiteiten		-1.138.112	-1.005.316
Overige organisatiekosten	V.12	-1.362.663	-1.188.882
Leefbaarheid	V.13	-525.448	-474.773
		-1.888.111	-1.663.655
BEDRIJFSRESULTAAT		19.414.330	10.430.469
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	200.418	0
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	V.15	-25.544	5.973.053
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	137.003	4.984
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-2.990.177	-2.493.334
Saldo financiële baten en lasten		-2.678.300	3.484.703
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		16.736.030	13.915.172
Belastingen	V.18	-931.541	2.499.858
RESULTAAT NA BELASTINGEN		15.804.489	16.415.030

III. KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)

	2023 €	2022 €
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	37.273	36.796
Vergoedingen	891	577
Overige bedrijfsontvangsten	285	309
Ontvangen interest	20	4
Saldo ingaande kasstromen	38.469	37.686
Erfpacht	19	13
Betalingen aan werknemers	4.655	4.085
Onderhoudsuitgaven	11.668	9.718
Overige bedrijfsuitgaven	7.117	6.214
Betaalde interest	2.270	2.641
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	137	66
Verhuurdersheffing	0	2.048
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	214	197
Vennootschapsbelasting	-3.676	3.842
Saldo uitgaande kasstromen	22.404	28.824
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	16.065	8.862
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.572	3.365
Verkoopontvangsten grond DAEB	45	0
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	466	1.542
Saldo ingaande kasstroom MVA	2.083	4.907
Nieuwbouw huur	14.779	8.407
Verbeteruitgaven	11.767	6.695
Aankoop	2.488	370
Sloopuitgaven	1.358	705
Investerings overig	1.519	1.160
Saldo MVA uitgaande kasstroom	31.911	17.337
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.828	-12.430
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	0
Aflossing geborgde leningen	-8.912	-2.044
Aflossing ongeborgde leningen	-255	-424
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	15.833	-2.468
Wijziging kortgeld	-202	4
TOTAAL KASSTROOMMUTATIE	1.868	-6.032
Mutatie liquide middelen	1.868	-6.032
Liquide middelen per 1 januari	210	6.242
Liquide middelen per 31 december	2.078	210

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 17 juni 2024.

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

(DAEB en NIET-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering

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

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

VLOTTENDE VORDERINGEN

De 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.

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 waarderingmodellen.

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 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.

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 dering 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.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en de daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op verkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed

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

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

	31-12-2023	31-12-2022
IV.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	€ 644.891.230	€ 613.554.628
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- 3.683.039	- 3.721.024
IV.1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 10.468.540	- 2.129.488
	€ 659.042.809	€ 619.405.140

	IV.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
Stand begin boekjaar:				
Aanschafwaarde	307.851.844	288.980.040	3.595.704	3.595.704
Cumulatieve waardeveranderingen	305.702.784	311.369.318	125.320	129.757
Boekwaarde per 1 januari*	613.554.628	600.349.358	3.721.024	3.725.461

Mutaties:

Opleveringen	4.928.172	9.111.261	0	0
Investerings en aankopen	14.687.602	8.640.728	1.755	435
Desinvesteringen	-2.431.094	-3.429.233	-26.475	-197.600
Aanpassingen marktwaarde	27.590.215	7.663.601	-11.510	193.163
Bijzondere waardevermindering**	-1.307.249	-1.135.922	0	0
Terugname bijzondere waardevermindering**	937.987	614.790	0	0
Onrendabele investeringen opgeleverde nieuwbouw	-1.088.378	-1.391.702	0	0
Onrendabele investeringen in renovatieprojecten	-11.980.653	-6.868.253	-1.755	-435
Totaal van de mutaties	31.336.602	13.205.270	-37.985	-4.437

Stand einde boekjaar:

Aanschafwaarde	316.803.624	307.851.844	3.595.704	3.595.704
Cumulatieve waardeveranderingen	328.087.606	305.702.784	87.335	125.320
Boekwaarde per 31 december*	644.891.230	613.554.628	3.683.039	3.721.024

Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderings-reserve

355.245.201	333.977.637	1.057.667	1.041.815
--------------------	--------------------	------------------	------------------

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 2,4 mln. (2022: € 3,7 mln.)

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

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

	2023	2022
Eengezinswoningen	464.587	440.488
Meergezinswoningen	76.072	71.999
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.352	2.398
Maatschappelijk onroerend goed	10.903	11.358
Parkeren	989	979
Zorgvastgoed (intramuraal)	8.655	8.754
Zorgvastgoed (extramuraal)	85.016	81.300
Totaal	648.574	617.276

IV.1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2023	31-12-2022
Boekwaarde per 1 januari	2.129.488	3.265.975
Mutaties:		
Opleveringen	-4.928.172	-9.111.261
Investerings	16.955.469	8.851.662
Desinvesteringen	-47.653	-199.438
Overige mutaties*	-3.640.592	-677.450
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>8.339.052</i>	<i>-1.136.487</i>

Boekwaarde per 31 december	10.468.540	2.129.488
*Dit betreft:	2023	2022
Overige activeringen	-219.065	2.316
Afwaardering	0	-90.000
Overboeking vanuit activa in exploitatie	690.500	0
Mutatie voorziening ORT	-4.112.027	-589.766
<i>Overige mutaties</i>	<i>-3.640.592</i>	<i>-677.450</i>

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:

Inflatiereeksen		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	6,10%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	Bouwkostenstijging	5,20%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
	Leegwaardestijging Woongelegenheden	5,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud EGW	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029
	Instandhoudingsonderhoud MGW	921,93	921,93	921,93	921,93	921,93	921,93
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	966,75	966,75	966,75	966,75	966,75	966,75
	Beheerkosten EGW	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	Beheerkosten MGW	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%	0,1291%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	2,60%	5,80%	5,60%	2,40%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren EGW	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%	7,70%
	Mutatiekans doorexploiteren MGW	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%	12,25%
	Mutatiekans uitponden EGW	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%
	Mutatiekans uitponden MGW	12,37%	12,37%	12,37%	12,37%	12,37%	12,37%
	Juridische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
	Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet EGW	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%	7,61%
	Disconteringsvoet MGW	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%
	Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Intramurale zorg	Instandhoudingsonderhoud m2	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
	Mutatie onderhoud m2	18,39	18,39	18,39	18,39	18,39	18,39
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten ZOG (2,5% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Gemeentelijk OZB	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Disconteringsvoet	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%	8,38%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bedrijfsmatig	Instandhoudingsonderhoud m2	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
	Mutatie onderhoud m2	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,3210%	0,3210%	0,3210%	0,3210%	0,3210%	0,3210%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit Yield	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%
	Disconteringsvoet	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
	Mutatie onderhoud m2	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,3210%	0,3210%	0,3210%	0,3210%	0,3210%	0,3210%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit Yield	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%	9,36%
	Disconteringsvoet	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%	9,06%
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
	Beheerskosten Parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
	Beheerskosten Garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
	Belastingen en verzekeringen %	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
	Juridische splitsingskosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Verkoopkosten	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12	604,12
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexploiteren	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%
	Mutatiekans uitponden	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%	8,63%
	Disconteringsvoet Parkeerplaats	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
	Disconteringsvoet Garagebox	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%

Inschakeling taxateur

In 2023 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)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

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 2023 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%	€ 7,4 mln. hoger	1,15%
Leegwaarde	+10%	€ 37,3 mln. hoger	5,77%
Disconteringsvoet	+0,5%	€ 20,1 mln. lager	-3,11%
Exit Yield	+0,5%	€ 4,1 mln. lager	-0,63%

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Markthuur	-10%	€ 8,1 mln. lager	-1,25%
Leegwaarde	-10%	€ 37,3 mln. lager	-5,77%
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 21,2 mln. hoger	3,28%
Exit Yield	-0,5%	€ 4,6 mln. hoger	0,71%

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 belemmeringen 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 marktitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur 70% van de maximaal redelijke huur*	€ 612	€ 573
Onderhoudsnorm	€ 2.051	€ 1.891
Beheerlasten	€ 908	€ 912
Discontovoet op basis van doorexploiteren	7,1%	7,0%

*Eventueel afgetopt 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:

	2023 (X € 1.000,-)	2022 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 648.574	€ 617.276
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 72.121-	€ 32.312-
Betaalbaarheid (huren)	€ 103.090-	€ 112.567-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 20.874-	€ 27.975-
Beheer (beheerkosten)	€ 24.758-	€ 28.347-
Subtotaal	€ 220.843-	€ 201.201-
Beleidswaarde*	€ 427.731	€ 416.075

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 2,4 mln. (2022: € 3,7 mln.)

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 357,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 335,0 miljoen, zie IV.7.1 Herwaarderingsreserve), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 223,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2022: € 201,2 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Gevoeligheidsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	7,1%	7,0%
Streefhuur per maand	€ 612 per woning	€ 573 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.959 per woning	€ 2.803 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	0,31%
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 34,3 mln. lager	-8,06%
Beleidsonderhoud	€ 100 hoger	€ 13,8 mln. lager	-3,24%

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Markthuur	10 % lager	€ 1,3 mln. lager	-0,31%
Disconteringsvoet	0,5 % lager	€ 40,8 mln. hoger	9,59%
Beleidsonderhoud	€ 100 lager	€ 13,8 mln. hoger	3,24%

Verstrekke 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 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 9.894.360	€ 9.605.150
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- -7.213.355	- -6.683.971
Boekwaarde	€ 2.681.005	€ 2.921.179
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	€ 802.142	€ 289.210
Afschrijvingen	- -519.808	- -529.384
Totaal van de mutaties	€ 282.334	€ -240.174
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 10.696.502	€ 9.894.360
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- -7.733.163	- -7.213.355
Boekwaarde	€ 2.963.339	€ 2.681.005

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 belastingvorderingen

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	
	2023	2022	2023	2022
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	161.532	185.920	24.388	-22.233
Voorraad grond	286.487	23.094	-263.393	-299.010
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.308.013	1.976.437	-331.576	28.477
Fiscaal afschrijvingspotentieel zonnepanelen	0	1.339.038	1.339.038	1.339.038
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0	0	-348.770
Derivaten	0	0	0	-1.833.689
	2.756.032	3.524.489	768.457	1.136.187

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 2,08% (2022: 2,26%).

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 20 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 2023 bedraagt € 1,5 mln., de fiscale boekwaarde € 1,2 mln. In 2022 € 0,6 mln. resp. € 0,7 mln. De latentie is tegen contante waarde opgenomen met een looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 0,3 mln.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

Voor het (fiscale) afschrijvingspotentieel op het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2023 een latente belastingvordering opgenomen van € 2,3 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 2023 bedraagt dit afschrijvingspotentieel voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen € 10,2 mln. voor de komende 12 jaar. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2,3 mln.

Fiscaal afschrijvingspotentieel zonnepanelen

De latentie voor het afschrijvingspotentieel was gevormd als gevolg van het feit dat fiscaal over de zonnepanelen separaat werd afgeschreven. Gezien de huidige rechtspraak is dit standpunt niet meer houdbaar. Derhalve valt de latentie in 2023 vrij.

Aangezien deze latentie in het jaar 2022 wel was gevormd, is de vrijval van deze latentie verwerkt als aanpassing op 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-)renteaftrekbeperking 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:

	31-12-2023	31-12-2022
Boekwaarde per 1 januari	€ 1.144.198	€ 1.907.989
Bij: Investering	- 721.423	- 803.083
Bij/Af: waardeverandering	- 200.418	- -283.296
Af: Afboeking	- -750.426	- 0
Af: Desinvestering	- -662.319	- -1.283.578
Boekwaarde per 31 december	€ 653.294	€ 1.144.198

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 13.433	€ 13.433
Gemeente Terneuzen	- 461.461	- 845.774
Gemeente Sluis	- 178.400	- 178.400
	€ 653.294	€ 1.037.607

Voorraad gebouwen voor verkoop:

Gemeente Terneuzen	€ 0	€ 106.591
	€ 653.294	€ 1.144.198

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 224.314	€ 175.374
	€ 224.314	€ 175.374

31-12-2023

31-12-2022

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

1. Huidige bewoners	€	125.541	€	106.527
2. Vertrokken bewoners	-	245.185	-	264.552
	€	370.726	€	371.079
Af: Afwaardering i.v.m. voorziening dubieuze debiteuren	-	-305.000	-	-305.000
	€	65.726	€	66.079

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 Belastingen

Vennootschapsbelasting	€	4.855.566	€	8.694.159
	€	4.855.566	€	8.694.159

IV.5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	€	51.651	€	23.369
	€	51.651	€	23.369

IV.5.4 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	49.736	€	84.741
Vooruit betaalde bedragen	-	310.966	-	9.163
Afrekeningen inzake leveringen en diensten	-	65.639	-	61.855
Diverse depotbedragen	-	2.809	-	2.809
	€	429.150	€	158.568

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	€	898	€	1.777
Rekening-courant BNG	-	1.032.008	-	194.217
Rekening-courant ABN AMRO	-	1.045.332	-	14.495
	€	2.078.238	€	210.489

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

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2023	31-12-2022
IV.7.1 Herwaarderingsreserves	€ <u>357.410.920</u>	€ <u>335.019.453</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
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
Stand per 1 januari 2023	333.977.637	1.041.816	335.019.453
Desinvesteringen	-1.298.578	-26.475	-1.325.053
Mutatie herwaardering	23.674.194	42.326	23.716.520
Stand per 31 december 2023	356.353.253	1.057.667	357.410.920

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	€ <u>172.157.976</u>	€ <u>178.134.413</u>
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 178.134.413	€ 111.035.132
Resultaat voorgaand jaar	- 16.415.030	- 72.411.765
Realisatie herwaarderingsreserve	- -22.391.467	- -5.312.484
Stand per 31 december	€ <u>172.157.976</u>	€ <u>178.134.413</u>

IV.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ <u>15.804.489</u>	€ <u>16.415.030</u>
---	----------------------------	----------------------------

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2023 toe te voegen aan de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

IV.8 VOORZIENINGEN

31-12-2023

31-12-2022

IV.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

Boekwaarde per 1 januari	€	6.726.460	€	3.533.998
Dotatie (saldo)	-	19.447.176	-	10.207.740
Afgewikkelde projecten	-	-13.976.662	-	-7.015.278
Boekwaarde per 31 december	€	<u>12.196.974</u>	€	<u>6.726.460</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	€	3.763.612	€	2.406.027
Dotatie (saldo)	-	19.447.176	-	10.207.740
Afgewikkelde projecten	-	-5.844.303	-	-6.128.416
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-11.338.512	-	-2.721.739
Boekwaarde per 31 december	€	<u>6.027.973</u>	€	<u>3.763.612</u>

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2023	2023	2022	2022
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
<i>Opgeleverde projecten 2023:</i>				
Axel – Kanaalkade	0	0	1.247.427	0
Nieuw Namen – Nobelplein	0	0	362.000	323.301
Sas van Gent – Alexanderstr/Frisostr	0	0	473.250	432.614
Sas van Gent – Ravelijn	0	0	187.000	167.700
Sluiskil – Skaeve Huse	0	0	66.128	0
Subtotaal	0	0	2.335.805	923.615
<i>Lopende projecten:</i>				
Breskens – Banckertlaan	915.679	672.630	0	0
Breskens – Vijverlaan/Evertsenlaan	1.367.327	0	1.107.500	530.463
Clinge – Rembrandtstraat	515.243	0	514.317	324.240
Eede – Mgr. De Backerestraat	390.388	48.837	0	0
Hoek – Beatrixstraat	331.602	167.251	0	0
IJzendijke – Walplein	555.005	0	542.910	323.987
Kloosterzande – Hof te Zandeplein	1.077.873	937.681	0	0
Oostburg – Prins Mauritsstraat	283.600	0	317.400	242.400
Oostburg – Burghtkwartier	3.718.399	3.052.703	0	0
Philippine – Ankerhof	1.363.141	473.388	1.150.250	912.835
Sint Jansteen – Geslechtendijk	500.911	0	486.119	323.680
Sint Jansteen – H. Dunantstraat (fase-2)	511.289	297.305	0	0
Zaamslag - Wilhelminastraat	395.918	378.178	0	0
Zuidzande - Kamerikstraat	270.599	0	272.159	182.392
Subtotaal	12.196.974	6.027.973	4.390.655	2.839.997
TOTAAL	12.196.974	6.027.973	6.726.460	3.763.612

De voorziening onrendabele investeringen (bruto en netto) heeft een gemiddelde looptijd van 1 jaar.

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2023	31-12-2022
IV.9.1 Schulden aan banken		
Leningen < 5 jaar	€ 12.688.406	€ 12.751.869
Leningen > 5 jaar	- 94.046.716	- 78.213.608
Totaal leningen	€ 106.735.122	€ 90.965.477

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 2,80 % (in 2022: 3,04 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€ 82.397.397	€ 90.963.403
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	- 25.000.000	- 0
Geprognostiseerde aflossingen lopend boekjaar	- 8.568.080	- 2.467.734
Agio Vestia lening	- -63.950	- 2.074
	€ 115.901.527	€ 93.433.211
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	- -9.166.405	- -2.467.734
Schuldrestant per 31 december	€ 106.735.122	€ 90.965.477
Aflossingen in volgend boekjaar	- -3.820.432	- -8.568.080
Totaal langlopende leningen	€ 102.914.690	€ 82.397.397

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 116,6 mln. (2022 € 93,5 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 € 97,4 mln. (2022 € 81,3 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 31-12-2023	Marktwaaarde 31-12-2022
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	1.421.790	1.399.818
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	2.375.803	2.372.231
TOTAAL						3.797.593	3.772.049

Financiële instrumenten/derivaten

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft geen contracten afgesloten om het renterisico dat gelopen wordt op toekomstige financiering af te dekken. Dit risico wordt beheerst door het tijdig sluiten van langlopende leningen als (her)financiering noodzakelijk is.

	31-12-2023	31-12-2022
IV.9.3 Overige schulden		
Waarborgsommen	€ 765.792	€ 768.792
Rente waarborgsommen	- 150.385	- 156.441
	€ 916.177	€ 925.233

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

	31-12-2023	31-12-2022
IV.10.1 Schulden aan banken		
Niet-vervallen rente	€ 1.288.999	€ 566.191
Jaarlijkse aflossing	- 3.820.432	- 2.568.082
Aflossing eindelooptijd leningen	- 0	- 6.000.000
	€ 5.109.431	€ 9.134.273

IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 3.359.751	€ 4.060.219
Crediteuren nieuwbouw	- 2.167.966	- 149.321
	€ 5.527.717	€ 4.209.540

IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 2.441.522	€ 1.086.691
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioenpremies	- 200.031	- 189.946
	€ 2.641.553	€ 1.276.637

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 belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

IV.10.4 Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen bedragen	€ 408.003	€ 500.924
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 228.300	- 140.119
Diverse kruisposten	- 175.297	- 394.190
	€ 811.600	€ 1.035.233

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 0,20% (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. € 2,1 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. € 25.000 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 2024	23.154
Front Office Oostburg	2010 tot en met 2024	23.656
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2028	12.211
TOTAAL		59.021

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 € 23,4 mln. (2022: € 23,1 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 18,0 mln.
- van 1 tot 5 jaren: € 5,4 mln.
- langer dan 5 jaren: € 0

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Vanuit de CAO-Woondiensten heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2023 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2023	2022
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 37.481.444	€ 36.981.387
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 26.344	- 25.973
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.117.001	- 1.110.582
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- 252.872	- 247.441
	<u>€ 38.877.661</u>	<u>€ 38.365.383</u>
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -1.480.978	€ -1.478.064
Huurderving wegens oninbaarheid	- -21.279	- -21.578
	<u>€ -1.502.257</u>	<u>€ -1.499.642</u>
TOTAAL	<u>€ 37.375.404</u>	<u>€ 36.865.741</u>

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2023 zijn de huurprijzen van zelfstandige woningen met 2,6 % verhoogd (2022: 2,3 %), met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en woningen waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2023 en 2022 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 327.917	€ 326.913
Vergoedingsderving	- -10.829	- -10.275
	<u>€ 317.088</u>	<u>€ 316.638</u>

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -360.347	€ -285.684
Toegerekende organisatiekosten	- -65.947	- -56.902
	<u>€ -426.294</u>	<u>€ -342.586</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	€ -2.735.636	€ -2.627.578
Overig	- -160.714	- -86.395
	<u>€ -2.896.350</u>	<u>€ -2.713.973</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.

	2023		2022	
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	4.602.138	€	4.122.926
Uitzendkrachten	-	617.244	-	826.303
Overige personeelskosten	-	360.727	-	276.268
Huisvestingskosten	-	330.147	-	237.435
Advieskosten	-	490.039	-	380.731
Controlekosten	-	124.000	-	127.480
Transportkosten	-	96.315	-	108.462
ICT-kosten	-	631.324	-	589.621
Afschrijvingskosten	-	519.808	-	529.384
Overige toe te rekenen kosten	-	639.746	-	611.764
Toe te rekenen organisatiekosten	€	8.411.488	€	7.810.374
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	65.947	€	56.902
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	2.735.636	-	2.627.578
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.783.845	-	2.559.448
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	115.030	-	106.334
- Overige organisatiekosten	-	1.362.663	-	1.188.882
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	822.920	-	796.457
- Leefbaarheid	-	525.447	-	474.773
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	8.411.488	€	7.810.374

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2022: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	0,78%	0,73%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,52%	33,63%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	33,11%	32,78%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,37%	1,36%
- Overige organisatiekosten	9,78%	10,20%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16,20%	15,22%
- Leefbaarheid	6,24%	6,08%
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:

		2023		2022
Salarissen	€	3.594.124	€	3.219.274
Sociale lasten	-	590.637	-	514.781
Pensioenpremies	-	417.377	-	388.871
	€	4.602.138	€	4.122.926
Uitzendkrachten	-	617.244	-	826.303
Overige personeelskosten	-	360.727	-	276.268
	€	5.580.109	€	5.225.497

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2023 gemiddeld 56,91 werknemers op fulltime basis in dienst (2022: 56,43). Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE 2023	FTE 2022
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	1,11	0,08
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	3,74	3,67
Sociaal Beheer	4,14	3,80
Verhuur en informatie	5,75	6,05
Financiële administratie en facilitair	7,77	8,10
Huurincasso	2,77	3,10
Onderhoudsadministratie	2,80	2,80
ICT	2,00	2,00
Bedrijfsbureau	3,40	3,40
Werkvoorbereiding	11,65	11,40
Technisch Toezicht	7,08	7,33
Projecten	2,00	2,00
Gemiddelde	56,91	56,43

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting 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 middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide 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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%.

Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Accountantskosten

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

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	€ 124.000	€ 127.480
Andere controlewerkzaamheden	- 8.040	- 0
	€ 132.040	€ 127.480

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	€ -2.478.494	€ -1.907.634
Mutatieonderhoud	- -562.749	- -521.874
Contractonderhoud	- -1.033.247	- -927.584
Planmatig onderhoud	- -3.612.963	- -3.553.221
Kosten binnenrenovatie	- -2.242.728	- -3.003.660
Toegerekende organisatiekosten	- -2.783.845	- -2.559.448
	€ -12.714.026	€ -12.473.421

	2023	2022
V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen exploitatie	€ -1.696.407	€ -1.593.167
Verzekeringen	- -324.139	- -350.703
Verhuurderheffing	- 0	- -2.048.382
Sector specifieke heffing	- -137.344	- -65.568
Kosten leegstaande woningen	- -296.560	- -222.058
Overige	- -650.576	- -307.692
	€ -3.105.026	€ -4.587.570

V.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	€ 2.479.676	€ 4.922.268
Toegerekende organisatiekosten	- -115.030	- -106.334
Marktwaaarde verkochte vastgoed- portefeuille	- -2.089.973	- -4.067.230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 274.673	€ 748.704

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€ 1.899.723	€ 3.441.227
Af: Toegerekende organisatiekosten	- -83.090	- -73.475
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoed- portefeuille	- -1.380.001	- -2.584.214
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 436.632	€ 783.538

De verkoopopbrengst betreft 15 verkochte verhuureenheden (2022: 22 verhuureenheden). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,0 mln. (2022: € 2,0 mln.).

Verkoop uit voorraad

Verkoopopbrengst	€ 579.953	€ 1.481.041
Af: Toegerekende organisatiekosten	- -31.940	- -32.859
Af: Boekwaarde verkochte vastgoed- portefeuille	- -709.972	- -1.483.016
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ -161.959	€ -34.834

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**2023****2022****V.8 Overige waardeveranderingen materiële van vastgoedportefeuille**

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-1.077.568	€	-1.042.619
Opboeken grond	-	509.989	-	955.796
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-103.059	-	-118.594
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-2.653.625	-	-840.111
Toegerekende organisatiekosten	-	-822.920	-	-796.457
Bijzondere waardeverminderingen*	-	-1.307.249	-	-1.135.922
Terugname bijzondere waardeverminderingen*	-	937.987	-	614.790
Onrendabele investeringen bestaand bezit	-	-4.920.688	-	-4.640.309
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/renovatie	-	-14.526.488	-	-5.567.431
	€	-23.963.621	€	-12.570.857

*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 vast- goed in exploitatie	€	27.590.215	€	7.663.601
Waardeveranderingen NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-11.510	-	193.163
	€	27.578.705	€	7.856.764

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

Opbrengsten	€	49.232	€	38.245
	€	49.232	€	38.245

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-401.320	€	-256.424
Infrastructuurle werkzaamheden	€	-786.024	€	-787.137
	€	-1.187.344	€	-1.043.561

	2023	2022
V.12 Overige organisatiekosten		
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€ -28.304	€ -28.215
- Treasury	- -13.826	- -12.494
- Personeel en Organisatie	- -461.162	- -371.898
- Jaarverslaglegging	- -311.903	- -294.347
- Personeelsvereniging	- -5.109	- -5.822
- Governance	- -526.251	- -442.532
- Overig	- -16.108	- -33.574
	€ -1.362.663	€ -1.188.882

V.13 Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	€ -525.448	€ -474.773
	€ -525.448	€ -474.773

V.14 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

Voorraad grond	€ 200.418	€ 0
	€ 200.418	€ 0

V.15 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren

Embedded derivaten	€ -25.544	€ 5.973.053
	€ -25.544	€ 5.973.053

V.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige ontvangen rente	- 137.003	- 4.984
	€ 137.003	€ 4.984

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

V.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen langlopende schulden	€ -2.909.132	€ -2.455.223
Overige betaalde rente en soortgelijke kosten	- -81.045	- -38.111
	€ -2.990.177	€ -2.493.334

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 0,70 % rente vergoed (0 % in 2022). 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:

		2023		2022
Acute belastingen huidig boekjaar	€	-2.901.220	€	-3.076.739
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	2.738.136	-	6.712.784
Mutatie latente belastingen	-	-768.457	-	-1.136.187
	€	<u>-931.541</u>	€	<u>2.499.858</u>

De acute belastinglast over 2023 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting € 16.736.030

Permanente verschillen

Gemengde kosten € 13.500

Af: Niet belastbare bedragen:

Vershil verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€	782.678
Vershil afschrijvingen	-	-729.033
Waardeverandering vastgoed	-	-5.497.703
Overige kosten	-	742.056
Terugname afwaardering sloop	-	223.702
(Dis)agio	-	-99.853
Renteactivering	-	40.000
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-913.627
Totaal verschillen	-	-5.438.280
Belastbaar resultaat 2023	€	<u>11.297.750</u>

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023

€ 0 - € 200.000	19%	38.000
€ 200.000 en meerdere	25,80%	<u>2.863.220</u>

Acute belastinglast € **2.901.220**

Reeds opgelegd € 3.863.919

Vordering VPB 2023 in jaarrekening € 962.701

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.

De aanpassing van voorgaande jaren heeft betrekking op het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2020. Waar in de fiscale positie 2022 geen rekening was gehouden met een afwaardering voorafgaand aan sloop, heeft deze afwaardering in de aangifte vennootschapsbelasting 2020 wel plaatsgevonden. Daarnaast heeft de Belastingdienst hun standpunt bekendgemaakt ten aanzien van de fiscale verwerkingswijze van de separaat gewaardeerde derivaten. In de aangifte vennootschapsbelasting 2020 is met dit standpunt rekening gehouden. Ten slotte heeft verliesverrekening uit voorgaande jaren invloed op de correctie. Definitieve aanslagen vennootschapsbelasting zijn opgelegd voor de jaren tot en met 2020.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,56% (2022: -17,97%). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2023	2022
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,80%	25,80%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,02%	-0,39%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-16,36%	-50,15%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	4,59%	6,77%
Overige correcties	-8,49%	0,00%
Totale belastinglast cq. -bate	5,56%	-17,97%

WNT-VERANTWOORDING 2023

Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woongoed Zeeuw-Vlaanderen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is € 187.000.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en 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 2023 in totaal € 75.300. De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de adviesregel 2023 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 2023).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	R.J.A. van Dijk 2023
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.547
Beloningen betaalbaar op termijn	21.198
Bezoldiging	186.745
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
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 2022
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling 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
Subtotaal	180.756
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	180.756

Toeziethoudende topfunctionarissen:

bedragen x € 1	J.W.M. Bracke 2023	A.J. Rinkhoud 2023	A.A. de Vries 2023
Funcțiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.500	13.700	13.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700
Toepasselijk VTW-maximum *	22.440	14.960	14.960

Bedragen x € 1	J.W.M. Bracke 2022	A.J. Rinkhoud 2022	A.A. de Vries 2022
Funcțiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling 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	C.C. Kruithof-Qualm 2023	M.A.M.A Völker 2023
Funcțiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.700	13.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700
Toepasselijk VTW-maximum *	14.960	14.960

bedragen x € 1	C.C. Kruithof-Qualm 2022	M.A.M.A Völker 2022
Funcțiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling 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

* 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 andere topfunctionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 Woongoed 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 Woongoed 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.).

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is geclassificeerd als DAEB.
- In de DAEB-tak van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed voor verkoop deze worden volledig geclassificeerd als niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een verdeelsleutel toegepast op basis conform het ingediende scheidingsvoorstel.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
	31-12-2023				31-12-2022			
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 vastgoed in exploitatie	644.891	0	0	644.891	613.555	0	0	613.555
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	3.683	0	3.683	0	3.721	0	3.721
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd v oor eigen exploitatie	10.469	0	0	10.469	2.129	0	0	2.129
Totaal van vastgoedbeleggingen	655.360	3.683	0	659.043	615.684	3.721	0	619.405
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste v an de exploitatie	2.963	0	0	2.963	2.681	0	0	2.681
IV Financiële vaste activa								
1. Aandelen, certificaten v an aandelen en andere v ormen v an deelneming in groepsmaatschappijen	4.914	0	4.914	0	5.156	0	5.156	0
2. Latente belastingv ordering(en)	2.435	322	0	2.757	3.470	55	0	3.525
Totaal van financiële vaste activa	10.312	322	4.914	5.720	11.307	55	5.156	6.206
Som der vaste activa	665.672	4.005	4.914	664.763	626.991	3.776	5.156	625.611
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd v oor de verkoop	0	653	0	653	0	1.144	0	1.144
2. Ov erige voorraden	222	2	0	224	174	1	0	175
Totaal voorraden	222	655	0	877	174	1.145	0	1.319
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	65	0	0	65	66	0	0	66
2. Belastingen	4.807	49	0	4.856	8.607	87	0	8.694
3. Ov erige v orderingen	53	0	0	53	24	0	0	24
4. Ov erlopende activa	429	0	0	429	154	5	0	159
Totaal vorderingen	5.354	49	0	5.403	8.851	92	0	8.943
IV Liquide middelen	1.732	346	0	2.078	0	210	0	210
Totaal van vlottende activa	7.308	1.050	0	8.358	9.025	1.447	0	10.472
Totaal van activa	672.980	5.055	4.914	673.121	636.016	5.223	5.156	636.083

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Passiva (voor resultaatverdeling)	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	357.411	1.057	1.057	357.411	335.019	1.042	1.042	335.019
2. Overige reserves	172.158	4.134	4.134	172.158	178.134	4.868	4.868	178.134
3. Resultaat van het boekjaar	15.804	-277	-277	15.804	16.415	-754	-754	16.415
Totaal van eigen vermogen	545.373	4.914	4.914	545.373	529.568	5.156	5.156	529.568
D. EGALISATIEREKENING								
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	6.028	0	0	6.028	3.764	0	0	3.764
Totaal van voorzieningen	6.028	0	0	6.028	3.764	0	0	3.764
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan kredietinstellingen	102.915	0	0	102.915	82.397	0	0	82.397
2. Overige schulden	4.708	6	0	4.714	4.692	5	0	4.697
Totaal van langlopende schulden	107.623	6	0	107.629	87.089	5	0	87.094
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan kredietinstellingen	5.109	0	0	5.109	9.134	0	0	9.134
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.525	3	0	5.528	4.178	32	0	4.210
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.546	96	0	2.642	1.265	12	0	1.277
4. Overlopende passiva	776	36	0	812	1.018	18	0	1.036
Totaal van kortlopende schulden	13.956	135	0	14.091	15.595	62	0	15.657
Totaal van passiva	672.980	5.055	4.914	673.121	636.016	5.223	5.156	636.083

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2023				31-12-2022			
	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	37.099	277	-	37.376	36.596	270	-	36.866
Opbrengsten servicecontracten	317	1	-	318	316	1	-	317
Lasten servicecontracten	-426	-1	-	-427	-342	-1	-	-343
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.866	-30	-	-2.896	-2.686	-28	-	-2.714
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.657	-57	-	-12.714	-12.429	-44	-	-12.473
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.087	-18	-	-3.105	-4.568	-20	-	-4.588
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.380	172	-	18.552	16.887	178	-	17.065
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.909	571	-	2.480	3.475	1.447	-	4.922
Toegerekende organisatiekosten	-114	-1	-	-115	-105	-1	-	-106
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.401	-689	-	-2.090	-2.586	-1.481	-	-4.067
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	394	-119	-	275	784	-35	-	749
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.953	-11	-	-23.964	-12.565	-6	-	-12.571
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.590	-12	-	27.578	7.664	193	-	7.857
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.637	-23	-	3.614	-4.901	187	-	-4.714
Opbrengst overige activiteiten	49	-	-	49	36	2	-	38
Kosten overige activiteiten	-433	-754	-	-1.187	-238	-806	-	-1.044
Netto resultaat overige activiteiten	-384	-754	-	-1.138	-202	-804	-	-1.006
Overige organisatiekosten	-1.349	-14	-	-1.363	-1.177	-12	-	-1.189
Kosten omzet leefbaarheid	-520	-5	-	-525	-469	-6	-	-475
	-1.869	-19	-	-1.888	-1.646	-18	-	-1.664
Bedrijfsresultaat	20.158	-743	-	19.415	10.922	-492	-	10.430
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	200	-	200	-	-	-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	-26	-	-	-26	5.973	-	-	5.973
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	136	1	-	137	5	0	-	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.990	-	-	-2.990	-2.493	-	-	-2.493
Saldo financiële baten en lasten	-2.880	201	-	-2.679	3.485	-	-	3.485
Totaal van resultaat voor belastingen	17.278	-542	-	16.736	14.407	-492	-	13.915
Belastingen	-1.197	265	-	-932	2.762	-262	-	2.500
Resultaat uit deelnemingen	-277	-	-277	-	-754	-	-754	-
Totaal van resultaat na belastingen	15.804	-277	-277	15.804	16.415	-754	-754	16.415

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2023				31-12-2022			
	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	36.953	320	-	37.273	36.471	325	-	36.796
Vergoedingen	869	22	-	891	559	18	-	577
Overheidsontv angsten	-	-	-	-	-	0	-	-
Overige bedrijfsontv angsten	285	-	-	285	308	1	-	309
Ontv angsten interest (uit operationele activ iteiten)	20	-	-	20	4	-	-	4
Saldo ingaande kasstromen	38.127	342	-	38.469	37.342	344	-	37.686
Uitgaven								
Erfpacht	-19	-	-	-19	-13	-	-	-13
Betaling aan werknemers	-4.608	-47	-	-4.655	-4.044	-41	-	-4.085
Onderhoudsuitgav en	-11.631	-37	-	-11.668	-9.656	-62	-	-9.718
Overige bedrijfsuitgav en	-7.038	-79	-	-7.117	-6.136	-78	-	-6.214
Betaalde interest	-2.270	-	-	-2.270	-2.641	-	-	-2.641
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk v an resultaat	-137	-	-	-137	-66	-	-	-66
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-2.048	-	-	-2.048
Leefbaarheid externe uitgav en niet inv esteringsgebonden	-212	-2	-	-214	-195	-2	-	-197
Vennootschapsbelasting	3.639	37	-	3.676	-3.804	-38	-	-3.842
Saldo uitgaande kasstromen	-22.276	-128	-	-22.404	-28.603	-221	-	-28.824
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.851	214	-	16.065	8.739	123	-	8.862
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontv angsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.490	82	-	1.572	3.145	220	-	3.365
Verkoopontv angsten nieuwbouw, woon- en nieuw woongelegenheden	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkoopontv angsten grond	45	466	-	511	249	1.293	-	1.542
(Des)inv esteringsontv angsten overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.535	548	-	2.083	3.394	1.513	-	4.907

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2023				31-12-2022			
	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	-14.779	-	-	-14.779	-8.407	-	-	-8.407
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.767	-	-	-11.767	-6.695	-	-	-6.695
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.488	-	-	-2.488	-370	-	-	-370
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.358	-	-	-1.358	-705	-	-	-705
Investeringsoverig	-790	-729	-	-1.519	-271	-889	-	-1.160
Verwerven van materiële vaste activa	-31.182	-729	-	-31.911	-16.448	-889	-	-17.337
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-29.647	-181	-	-29.828	-13.054	624	-	-12.430
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	555	-	-555	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	555	555	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-	555	555	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.647	-181	-	-29.828	-12.499	69	-	-12.430
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	25.000	-	-	25.000	-	-	-	-
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-8.912	-	-	-8.912	-2.044	-	-	-2.044
Aflossing ongeborgde leningen	-255	-	-	-255	-424	-	-	-424
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	15.833	-	-	15.833	-2.468	-	-	-2.468
Toename/afname van geldmiddelen	2.037	33	-	2.070	-6.228	192	-	-6.036
Wijziging kortgeld	-305	103	-	-202	-14	18	-	4
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	210	-	210	6.242	-	-	6.242
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.732	346	-	2.078	-	210	-	210
Toename/afname van geldmiddelen	1.732	136	-	1.868	-6.242	210	-	-6.032

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.

Vaststelling jaarstukken

VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij hebben kennis genomen van het jaarverslag als geheel (inclusief bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2023). 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, verleenden wij op 17 juni 2024 goedkeuring aan het bestuursverslag 2023 en stelden wij de jaarrekening voor 2023 vast.

Hiermee verleent de raad volledige décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

Terneuzen, 17 juni 2024

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

A.J. Rinkhoud, commissaris

M.M.M.F. de Schwartz

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, 17 juni 2024

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

Controle verklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Leiden gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 € 11,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 588.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 35.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. 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 kennisgenomen 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 toezichthouders.

- ▶ Wij hebben kennisgenomen 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 kennisgenomen 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

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 Risicomanagement van het jaarverslag, waarin wordt gereflecteerd op het frauderisicomanagement bij Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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, 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.

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 kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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".	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig

hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
---	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

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 servicecontracten: 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 ter zake 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. 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.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 2023 € 649 miljoen wat neerkomt op 96% 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 waarden marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening. 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.	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 waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2023, 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.

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 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.	Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur 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 taxateur. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet. 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. De beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. 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	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.

financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Voorts hebben wij vastgesteld dat: ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt 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 2023 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 inclusief het 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 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, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

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

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

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 2023, 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; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

Tilburg, 18 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
Datum: 18 juni 2024
Behorende bij briefnr. 240346
Paraaf: 

drs. G.J. Verwoert RA
