



Gewoon Goed wonen

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



Bestuursverslag (incl volkshuisvestingsverslag)

2025 in het kort	4
Voorwoord	5
GeWOON GOED voor Elkaar	7
- missie	
- visie	
- kernwaarden	
GeWOON GOED wonen – de bouwstenen	8
- Wonen op maat	8
- Betaalbaar wonen	20
- Duurzaam en energiebewust wonen	24
- Wonen in een leefbare buurt	29
GeWOON GOED wonen – een stevige fundering	
- Samen	33
- Bereikbaar & toegankelijk	39
- Gezonde organisatie	43
Financiële continuïteit	44
Organisatie	45
Governance	48
Risicomanagement	51
Jaarverslag raad van commissarissen	53
Bijlagen	70

Jaarrekening 2025

Balans	77
Winst- en verliesrekening	79
Kasstroomoverzicht	80
Algemene toelichting	81
Gebeurtenissen na balansdatum	135
Overige gegevens	136
Vaststelling jaarstukken	137
Controleverklaring	138

2025 in het kort

Bezit	2025	2024
Verhuureenheden	6.070	5.992
Gemiddelde huurprijs per woning	608	574
Gemiddelde huurverhoging %	4,3	4,7
Mutatiegraad %	7,70	8,09
Onderhoudskosten per vhe	2.534	2.518

Veranderingen in de voorraad 2025	
Per 31-12-2024	5.992
Verkoop	9
Aankoop	4
Sloop	36
Oplevering	118
Overig in exploitatie	1
Per 31-12-2025	6.070

Jaarresultaat		
Eigen vermogen	574 mln.	558 mln.
Huuropbrengsten	41,1 mln.	38,7 mln.
Jaarresultaat totaal	16,2 mln.	12,2 mln.

Financiële continuïteit		
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	76 %	77%

Organisatie	2025	2024
Aantal fte's gemiddeld	57,26	56,4
Ziekteverzuim %	2,1	1,9

Duurzaamheid / energielabels %		
A en hoger	51,17	40,72
B	26,94	28,42
C	17,44	22,85
D en lager	4,45	8,01



Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2025 van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In dit verslag leggen wij, naast de financiële verantwoording, verantwoording af over onze volkshuisvestelijke prestaties. We laten zien wat we hebben gedaan, welke middelen we hebben ingezet en welke resultaten we hebben behaald. Het jaarverslag bevat ook de jaarrekening 2025 en het jaarverslag van de raad van commissarissen. Het jaarverslag is door onze accountant onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring op pag. 138.

2025

2025 was voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een jaar waarin we verder werkten aan onze maatschappelijke opgave: zorgen voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen in Zeeuws-Vlaanderen. Het was ook een jaar waarin de uitdagingen groot bleven en soms zelfs toenamen.

We groeiden naar een woningportefeuille van 6.070 eenheden, verspreid over 39 kernen in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Onze koers is vastgelegd in vier bouwstenen:

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

Deze thema's vormden ook in 2025 de basis voor ons handelen, waarbij Wonen op maat en duurzaamheid nadrukkelijker op de voorgrond kwamen te staan.

Wonen op Maat

De behoefte aan sociale huurwoningen bleef onverminderd groot. Dit blijkt onder andere uit het aantal woningzoekende en een gemiddelde wachttijd die in 2025 uitkwam op 365 dagen. Met 549 nieuwe verhuringen, 118 opgeleverde nieuwbouwwoningen en een

groei van ons bezit naar 6.070 verhuureenheden, hebben we bijgedragen aan het verlichten van de druk op woningmarkt. Tegelijkertijd beseffen we dat dit voor veel woningzoekenden nog steeds niet voldoende is.

Duurzaamheid

Naast nieuwbouw hebben we stevig ingezet op het verbeteren en toekomstbestendig maken van onze bestaande woningvoorraad. In 2025 maakten we 187 woningen energiezuiniger. Het aandeel woningen met energielabel B of hoger groeide naar 78 procent. Daarmee zorgen we niet alleen voor een duurzamere woningvoorraad, maar ook voor lagere woonlasten en meer wooncomfort voor onze huurders. Ook hebben we onze koers verder aangescherpt door vaker te kiezen voor renovatie en vernieuwbouw in plaats van sloop.

Betaalbaarheid en leefbaarheid

Betaalbaarheid blijft een belangrijk aandachtspunt. In een tijd waarin woonlasten onder druk staan, blijven we sturen op passende huren, een zorgvuldig huurbeleid en tijdige ondersteuning van huurders met betalingsproblemen.

Ook het investeren in leefbare wijken en buurten blijft essentieel. Samen met huurders, gemeenten en maatschappelijke partners hebben we gewerkt aan wijken waar mensen zich thuis voelen. We ondersteunden bewonersinitiatieven en versterkten de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties en werkten pilotprojecten op het gebied van wonen en zorg verder uit.

Bijzondere projecten

Binnen onze bouw- en ontwikkelopgave waren er in 2025 enkele projecten die bijzondere aandacht verdienen.

Allereerst wil ik het **Burghtkwartier in Oostburg benoemen**. In samenwerking met Tragel realiseerden wij een woon- en

zorgcomplex met appartementen, groepswoningen en ruimte voor dagbesteding. Dit project laat zien hoe wonen en zorg integraal kan worden gecombineerd en speelt in op de vraag naar passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag. Het Burghtkwartier is daarmee niet alleen een bouwproject, maar een concreet voorbeeld van onze maatschappelijke rol.

Ook het plan voor de bouw van het **hospice in Terneuzen** verdient bijzondere aandacht. Hiermee dragen wij bij aan een voorziening die verder gaat dan wonen alleen. Het biedt mensen in de laatste fase van hun leven een waardige, warme en passende omgeving. Dit project hopen we in 2026 op te leveren.

Daarnaast was 2025 het jaar van een belangrijke pilot op het gebied van innovatie: het project aan de **Vogellaan in Terneuzen**. Hier realiseerden we 24 woningen die grotendeels prefab en in hout zijn gebouwd. Dit biobased bouwen is een belangrijke stap richting duurzamere bouwmethoden en een lagere ecologische impact. Tegelijkertijd was dit project nadrukkelijk een leertraject voor ons. Niet alles liep zoals vooraf bedacht en het project kende de nodige uitdagingen. Toch beschouwen wij deze pilot als een waardevolle investering in kennis en ervaring voor de toekomst.

Daartegenover stond ook een project zoals in **Koewacht**, waar vertraging ontstond door bezwaren vanuit de omgeving. Dit hoort helaas ook bij de realiteit. Projecten worden niet alleen bepaald door onze eigen ambities en inzet, maar ook door externe factoren zoals procedures, draagvlak en regelgeving.

Samenwerking en organisatie

Onze maatschappelijke opgave kunnen we alleen realiseren in samenwerking. In 2025 hebben we ons stakeholdersbeleid vernieuwd. Binnen dit vernieuwde kader werkten we intensief samen met gemeenten, de Stichting Huurdersbelangen, de Maatschappelijke Adviesraad en zorg- en welzijnsorganisaties.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een financieel gezonde organisatie en voldoet aan de gestelde normen. Door de omvang van de opgaven waar we voor staan, moeten we oog hebben voor onze financiële ruimte. Dat vraagt per project om zorgvuldige keuzes.

Ook intern was 2025 een belangrijk jaar. We investeerden in onze organisatie en onze medewerkers. Onder andere door aandacht voor ontwikkeling, sociale veiligheid en digitalisering. Ook startten we met de voorbereidingen voor de implementatie van een nieuw primair systeem (ERP). Een traject dat in 2026 veel zal vragen van de organisatie en onze medewerkers. Hun betrokkenheid en inzet zijn daarbij van groot belang.

Tot slot

Terugkijkend kan ik concluderen dat 2025 een jaar was van voortgang, keuzes maken en vooruitkijken. We werken in een complex speelveld waarin factoren zoals de (beperkte) beschikbaarheid van bouwlocaties, stijgende bouwkosten, netcongestie en maatschappelijke verwachtingen direct invloed hebben op onze mogelijkheden en keuzes. Samenwerking wordt steeds belangrijker om onze doelen te kunnen realiseren.

Ik wil, mede namens het management, alle medewerkers van Woongoed ZVL bedanken voor hun inzet en betrokkenheid. Zij maken elke dag het verschil voor onze huurders en partners. Ook spreek ik mijn waardering uit voor onze huurders, gemeenten, maatschappelijke organisaties en andere samenwerkingspartners voor het vertrouwen en de samenwerking in het afgelopen jaar.

Terneuzen, 15 juni 2026

Ralph van Dijk
Directeur/bestuurder

geWOON GOED

geWOON GOED 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.

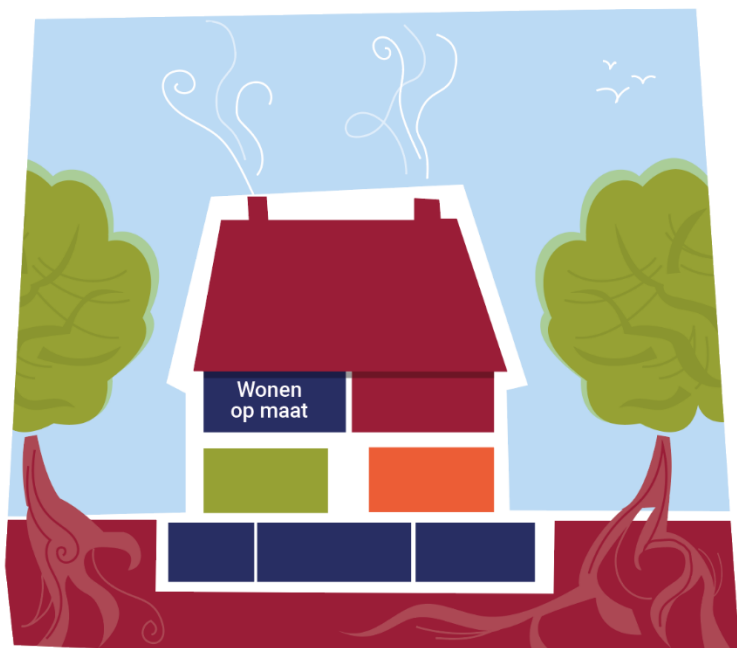
Visie

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 geven richting aan ons handelen. Het zijn eigenschappen die we belangrijk vinden in onze dienstverlening aan de huurder en in de manier waarop we werken. De afgelopen jaren stonden de kernwaarden **vertrouwen**, **samenwerken**, **verantwoord** en **leef** centraal. Deze hebben we samengevat in **slagvaardig**. Het zijn waarden die je van een woningcorporatie mag verwachten en die ook de komende jaren leidend zijn.

Naast deze vaste kernwaarden kiezen we jaarlijks één aanvullende waarde die ons helpt om anders te kijken, te reflecteren en ons verder te ontwikkelen. Voor 2024/2025 kozen we voor **vernieuwing**. Halverwege 2025 is deze vervangen door **positiviteit**. Deze kernwaarde krijgt vooral betekenis op de werkvloer: bewust stil staan bij wat goed gaat, successen delen en waardering uitspreken. Niet door problemen te negeren, maar door te kijken naar mogelijkheden en wat we wél kunnen bereiken. Dit versterkt de samenwerking tussen collega's en met externe partijen. Bovendien straalt een positieve werkcultuur door in onze dienstverlening aan de huurders.



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

- ✓ De Woondeal Zeeland, die voortkomt uit de Nationale Woonagenda, is vertaald naar een Zeeuws-Vlaamse woonopgave van 1.265 sociale huurwoningen tot 2030. Deze opgave sluit aan bij onze oorspronkelijke wensportefeuille.
- ✓ Ook de gemeentelijke woonvisies, die uitgaan van een groei naar 125.000 inwoners, zijn doorgerekend in onze meerjarenbegroting 2026-2035.
- ~ Om de groeiambitie te kunnen realiseren zijn grondposities nodig. Voor een beperkt deel kunnen we daar zelf in voorzien, maar voor het merendeel zijn we voor de beschikbaarheid van locaties afhankelijk van aanbod (of tussenkomst) van de drie gemeenten. Daarnaast heroverwegen we of locaties die nu als beheers locatie zijn aangemerkt, alsnog geschikt zijn om te bebouwen.
- ✓ We inventariseren of we woningen die we vanaf 2026 zouden vervangen door nieuwbouw, daadwerkelijk gaan slopen. Dit is een continu proces.

- ~ In samenwerking met de gemeente Hulst en Sluis zijn plannen uitgewerkt voor het realiseren van flexwoningen. Deze hopen we in 2026 te realiseren.
- ~ In kernen waar senioren willen blijven wonen, realiseren we 'hofjes'. Zoals in Philippine en Kloosterzande. We verkennen de mogelijkheden om dergelijke projecten ook in andere kernen te realiseren.

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

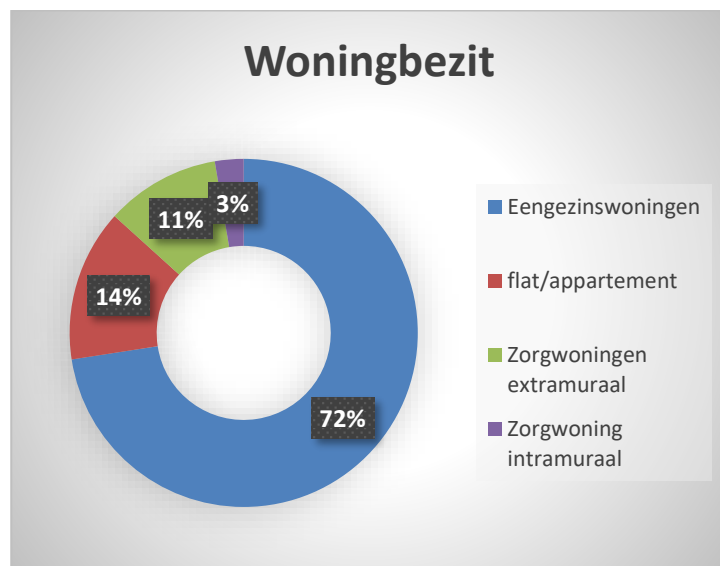
Op 31 december 2025 bestond onze totale portefeuille uit 6.070 eenheden in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

	2025		2024	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Zelfstandige huurwoningen:	5.774	1	5.710	1
Eengezinswoningen	4.304	1	4.256	1
Flat/appartement	839	0	823	0
Zorgwoningen extramuraal	631	0	631	0
Intramuraal zorgvastgoed Deze woningen hebben geen eigen toegang en/of de bewoners delen voorzieningen of ruimtes met anderen. Dit in combinatie met zorgleveranciers.	158	0	146	0
Garages / parkeervoorzieningen	0	92	0	93
Bedrijfsruimtes / winkels	12	7	10	7
Maatschappelijk vastgoed Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	26	0	25	0
Totaal	5.970	100	5.891	101

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.

Woningvoorraad

Eind 2025 beschikten we over 5.933 huurwoningen, een toename ten opzichte van 2024 (5.857). Deze groei komt door meer nieuwbouw en aankopen en minder sloop en verkoop.



Huisvesting doelgroepen

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens). Daarnaast bieden we – binnen de wettelijke mogelijkheden – ook woonruimte aan huishoudens met een middeninkomen tot 10.000 euro boven de inkomensgrens. Op project- of complexniveau kunnen we deze norm verruimen naar plus 20.000 euro. Ook deze doelgroep kunnen we bedienen met een woning tussen de aftoppingsgrens en de vrije sectorgrens. Door een bredere doelgroep te bedienen, versterken we de differentiatie in wijken en vangen we het hiaat op in de huurmarkt.

Ook huisvesten we mensen met een bijzondere woon- of zorgvraag en mensen die om andere redenen ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een woning (zie pag. 12).

Verhuur 2025

In 2025 vonden 549 nieuwe verhueringen plaats (2024: 559). Dit aantal is inclusief negentien contracten voor maatschappelijk vastgoed*, zeven garageboxen en zeven reserveringen voor de gemeenten Terneuzen en Sluis en Emergis.

* Met Trigel realiseerden we het nieuwbouwproject Burghtkwartier in Oostburg. Trigel huurt hier twaalf appartementen voor cliënten, dagbestedingsruimte en twee groepswoningen. De overige vier contracten verhuurden we aan andere organisaties.

Nieuwe woningverhueringen in 2025 per gemeente	
Gemeente Hulst	94
Gemeente Sluis	188
Gemeente Terneuzen	234
Totaal	516

(Het verschil met 549 komt door verhuur van maatschappelijk vastgoed, garageboxen en reserveringen.)

Huuropzeggingen

In 2025 bedroeg de mutatiegraad 7,7 procent tegenover 8,09 procent in 2024. Dit percentage is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die verhuisden vanwege sloop.

Woningtoewijzing

Op 31 december 2025 stonden 2.319 woningzoekenden bij ons ingeschreven. We weten uit ervaring dat niet iedereen actief op zoek is naar een woning.

Ongeveer twee derde (66 procent) van onze woningen hebben we in 2025 toegewezen via het reguliere woonruimteverdelingssysteem. Zorgappartementen, urgenten en bijzondere doelgroepen gaan buiten dit systeem om.

De gemiddelde wachttijd bedroeg in 2025 precies 365 dagen. Onze doelstelling om de gemiddelde wachttijd te beperken tot maximaal 365 dagen hebben we daarmee net gehaald. De individuele wachttijd hangt sterk af van de woonwensen van de woningzoekende.

Inkomenstoets

Volgens de Europese regelgeving moeten wij minimaal 92,5 procent van onze vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot 900,97 euro, prijspeil 2025), verhuren aan huishoudens met een inkomen onder de vastgestelde inkomensgrenzen. In 2025 voldeden we ruim aan deze norm. Slechts 6 procent (19 woningen) verhuurden we aan huishoudens met een hoger inkomen.

Jaarinkomen	% toewijzingen	
	Norm	Werkelijk 2025
Eenpersoonshuishouden inkomen < 49.669	Minimaal 92,5	40,3%
Meerpersoonshuishouden inkomen < 54.847		53,7%
		94,0%
Eenpersoonshuishouden inkomen > 49.669	Maximaal 7,5	1,2%

In de prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisatie is afgesproken dat de vrije toewijzingsruimte wordt

vergroot van 7,5 naar 15 procent. Hiermee creëren we meer mogelijkheden om huishoudens met een middeninkomen te huisvesten, wat bijdraagt aan meer diversiteit in wijken en meer doorstroommogelijkheden. We merken wel dat deze doelgroep ons nog niet goed weet te vinden.

Verdeling per gemeente	Binnen de norm (min. 92,5 %)	Vrije ruimte (max. 15 %)
Hulst	95,7 %	4,3 %
Sluis	96,5 %	3,7 %
Terneuzen	91,5 %	8,5 %

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij ook voldoen aan de passendheidsnorm uit de Woningwet. Dit betekent dat de huurprijs moet aansluiten bij het huishoudinkomen en de gezinsgrootte van de nieuwe huurder. Deze passendheidsnorm geldt alleen voor huurders die recht hebben op huurtoeslag.

De inkomensgrenzen passend toewijzen in 2025:

- **Eénpersoonshuishouden < AOW:** 28.375 euro
- **Eénpersoonshuishouden > AOW:** 27.775
- **Meerpersoonshuishouden < AOW:** 38.500
- **Meerpersoonshuishouden > AOW:** 37.350

In 2025 huisvestten we 331 huishoudens met een inkomen binnen deze grenzen. Hiervan werd 96,1 procent passend gehuisvest. In dertien gevallen (3,9 procent) boden we een duurdere woning aan.

Voorrangsregelingen

Herhuisvesting

Huurders die (moeten) verhuizen vanwege sloop, krijgen met voorrang een passende woning aangeboden. We werken hierbij nauw samen met de betrokken bewoners en proberen 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 2025 zijn in totaal 21 huishoudens geherhuisvest naar een andere huurwoning. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het sociaal plan.

Urgentieregeling

Alleen in bijzondere situaties komen woningzoekenden in aanmerking voor urgentie. Deze urgentie geldt niet voor een specifieke woning, plaats of wijk en vervalt wanneer een passend aanbod wordt geweigerd. In 2025 zijn in totaal drie huishoudens gehuisvest via een urgentieregeling. Daarnaast verhuisden 38 huurders via de doorstroomregeling naar een andere passende woning (zie ook pag. 32).

Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning. In 2025 verhuurden we één woning aan een terugkerende student (in 2024: geen).

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL hebben we afspraken gemaakt om leerkrachten van buiten de regio met voorrang te huisvesten. Hier werd in 2025 één keer gebruik van gemaakt.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We bieden ook huisvesting aan bijzondere doelgroepen: mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden of behouden van een woning, of die tijdelijk of permanent zorg of begeleiding nodig hebben. Met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de verschillende zorgpartijen hebben we afspraken over de huisvesting van deze doelgroepen.

Binnen ons woningbezit beschikken we over woningen en appartementen die specifiek bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. Vaak verhuren we deze rechtstreeks aan kandidaten met een zorgindicatie, op voordracht van zorgpartijen of gemeenten. 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. Zij krijgen eerst een tijdelijk huurcontract voor één of twee jaar. Wanneer de bewoning goed verloopt, volgt 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 2025 sloten we 35 begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnamen van zorgpartijen, waarvan negentien via het convenant Weer Thuis. In het convenant Weer Thuis hebben de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten, zorgpartijen en corporaties afspraken gemaakt om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen versneld door te laten stromen naar een zelfstandige woning mét voldoende, passende begeleiding.

In Bijlage 1 op pag. 70 staat een overzicht van de verschillende doelgroepen en de samenwerking met zorgorganisaties.

Status-/vergunninghouders

Ook verhuurden we in 2025 in totaal 22 woningen aan status-/vergunninghouders (in 2024: 13). De Rijksoverheid bepaalt twee keer per jaar hoeveel status- of vergunninghouders elke gemeente moet huisvesten. We werken nauw samen met de gemeenten om aan deze taakstelling te voldoen. Zodra de gemeente een passende kandidaat voordraagt, ontvangt de nieuwe huurder een

huurcontract op eigen naam. Ook hierbij gelden de regels voor passend toewijzen.

2025 TOTAAL	Hulst	Sluis	Terneuzen	Totaal	In %
Statushouders	8	5	9	22	4,3
Verhuur met begeleidingscontract	2	17	16	36	6,8
Zorgorganisaties & gemeenten	0	12	0	12	2,3
Subtotaal bijzondere doelgroepen conform prestatieafspraken	10	34	25	69	
In %	10,6	18,1	10,7	13,4	
Herhuisvesting (sloop)	8	3	10	21	4,1
Totaal bijzondere doelgroepen	18	37	35	90	17,4
Totaal verhuurd in 2025 aan natuurlijke personen	94	188	234	516	
In % verhuur bijzondere doelgroepen	19,1	19,7	15,0		
Interne doorstroming huurwoning van:					
- Grote naar kleinere woning	4	16	6	26	
- Kleinere naar grotere woning	0	5	7	12	
Totaal interne doorstroming	4	21	13	38	
In % verhuur doorstroming	4,3	11,2	5,6	7,4	

Woonfraude

Woonfraude is een breed begrip en gaat over alle vormen van onrechtmatige bewoning, (toeristische) onderverhuur, overbewoning en ander verkeerd gebruik van een woning. We zijn hier erg alert op omdat we onze woningen willen verhuren aan kandidaten die daar volgens het toewijzingsbeleid voor in aanmerking komen. Daarnaast heeft woonfraude een negatief effect op de leefbaarheid, doordat de betrokkenheid in de buurt vaak laag is. Bijvoorbeeld als de woning wordt gebruikt voor illegale activiteiten of de huurder de woning langere tijd leeg laat staan.

Zodra wij een melding van mogelijke woonfraude ontvangen, onderzoeken we deze. Als uit het onderzoek blijkt dat er inderdaad sprake is van woonfraude, gaan we in gesprek met de huurder en vragen we om de huur op te zeggen. Wanneer een huurder ontkent, vragen we de huurder (zo nodig via de rechter) om bewijs dat er géén sprake is van woonfraude. Als dit bewijs uitblijft of de situatie onrechtmatig blijkt, vragen we de rechter om de huurovereenkomst te beëindigen.

Wanneer we melding krijgen dat de woning gebruikt wordt voor het maken of verkopen van drugs, dan geven wij dit door aan Houdgreep. Dit is een samenwerkingsverband met de gemeenten en politie dat zich richt op het verminderen of voorkomen van drugsoverlast.

Burgemeesters hebben de bevoegdheid om een woning te sluiten bij drugsovertredingen. Als een woning op last van de burgemeester wordt gesloten, kunnen wij de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbinden. Dit gebeurde in 2025 één keer.

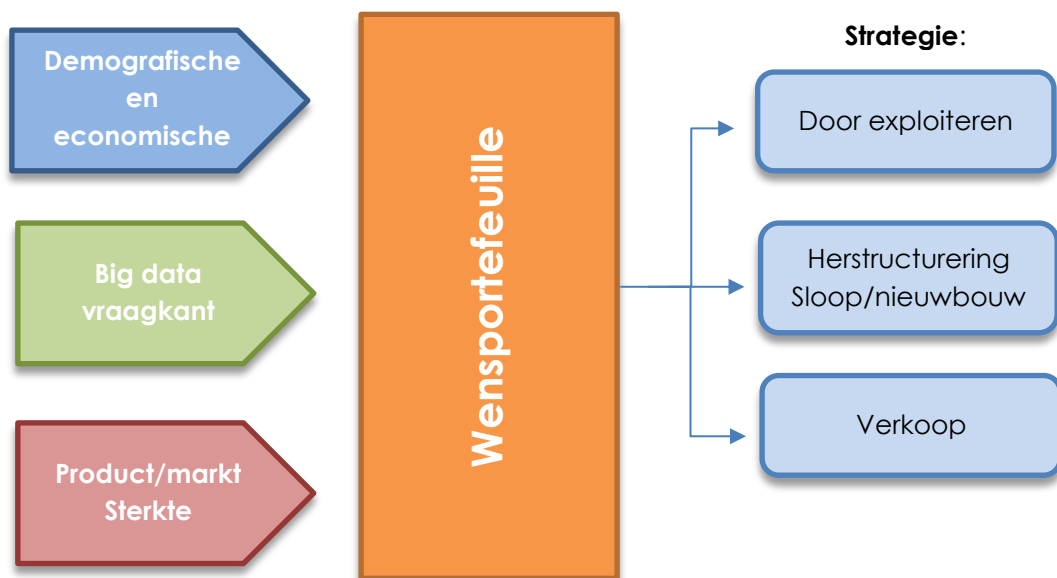
De afgelopen jaren zien we een toename van het aantal meldingen van woonfraude. In 2025 ging het om 58 adressen waar we woonfraude vermoedden. Deze adressen kwamen in beeld na meldingen van derden of via onze medewerkers. Bij elf adressen bleek na onderzoek geen sprake (meer) te zijn van woonfraude.

De huur van zestien woningen werd opgezegd, in tien gevallen nadat de huurder was aangesproken op woonfraude. In de overige zes gevallen was nog geen actie ondernomen en betrof het toeval. Twee woningen zijn na een rechterlijke uitspraak ontruimd en één dossier wordt begin 2026 behandeld. In dit dossier is sprake van een combinatie met huurschuld. Bij 28 adressen loopt het onderzoek nog of zijn we in gesprek met de huurder.

In 2025 hebben we de gemeenten en andere woningcorporaties in Zeeuws-Vlaanderen benaderd met het verzoek om te komen tot een gezamenlijke aanpak. Het streven is om in 2026 een convenant te sluiten, zodat we informatie kunnen delen en woonfraude effectiever kunnen tegengaan.

GeWOON GOEDe woningen

Om ervoor te zorgen dat onze woningen blijven aansluiten bij de vraag van 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 peil 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 verouderde woningen.

Zo werken we continu aan een woningvoorraad die kwalitatief goed, toekomstbestendig en passend is bij de woonvraag in Zeeuws-Vlaanderen.

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 sterk veranderd. De vraag naar woningen neemt toe, bouwkosten zijn fors gestegen en de opgave vanuit het Rijk is vergroot. Daarom gebruiken we de wensportefeuille momenteel vooral als strategisch kader, waarbij we per locatie opnieuw beoordelen wat passend en haalbaar is.

In dat kader hebben we in 2025 ook onderzocht waar aanvullende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Dit onderzoek richtte zich in eerste instantie op eigen locaties die we eerder labelden als beheerlocaties. Gezien de veranderde woningmarkt zijn de locaties opnieuw beoordeeld. Dit heeft geleid tot het besluit om op één locatie in Sluiskil en twee locaties in Kloosterzande alsnog nieuwbouw te realiseren. Deze locaties worden daarmee actief ingezet om bij te dragen aan de groeiambitie.

Om het woningtekort aan te pakken, stelde het Rijk het Programma Woningbouw vast, met als doel om tot met 2030 landelijk 900.000 woningen te realiseren. Waarvan minimaal twee derde betaalbare huur- en koopwoningen. In dat kader is de Zeeuwse Woondeal opgesteld, met een opgave van 16.500 woningen (bruto), waaronder 1.265 sociale huurwoningen in Zeeuws-Vlaanderen. De

Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben daarnaast in hun woonvisies een groeiambitie uitgesproken richting 125.000 inwoners (oftewel een toename van 20.000 inwoners). Daarmee ligt de regionale ambitie flink hoger dan de Zeeuwse Woondeal.

Op basis van de huidige ontwikkelingen besloten we al om minder te gaan slopen. Uitgangspunt is dat we alleen slopen en nieuwbouwen als renovatie of vernieuwbouw geen haalbaar alternatief is. In 2025 hebben we daarom de strategie van een aantal complexen herzien. Woningen die eerder voor sloop waren gelabeld, behouden we nu voor verhuur na grondige renovatie of vernieuwbouw (zie pag. 26). Bij de afweging tussen sloop/nieuwbouw en vernieuwbouw speelden onder meer een rol:

- duurzaamheid (lagere milieubelasting door behoud fundering);
- kortere bouwtijd;
- financiële voordelen.

Zo bedroegen bij de vernieuwbouw in de Zeelandiastraat in Sas van Gent de kosten circa 1.000.000 euro, terwijl nieuwbouw zou oplopen tot circa 1.150.000 euro. Dit verschil wordt verder beïnvloed door aanvullende maatregelen zoals een groendak en hergebruik van regenwater.

In 2026 starten we met het herijken van de portefeuillestrategie. Daarbij kijken we naar het huidige woningbezit, de beschikbare locaties, de afspraken uit de Woondeal en de groeiambities van de gemeenten. Op basis van recente demografische prognose, inclusief verschillende scenario's, vullen we deze strategie vervolgens aan met een wens kader: hoe en waar we verdere groei kunnen realiseren. Dit traject loopt deels gelijk met het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma van de drie gemeenten. Waar nodig stemmen wij onze planning voor het opstellen van de wensportefeuille hierop af.

Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

In de wensportefeuille zijn ook de sloop- en nieuwbouwprojecten gelabeld. Het gaat dan veelal om vervangende nieuwbouw op eigen locaties. Voordat we starten met de voorbereidingen, toetsen we of de plannen nog passend zijn, ook wat betreft woningtype of aantallen. Na deze herbeoordeling werken we de projecten uit in concrete plannen.

De nieuwbouw richt zich vooral op nulredenwoningen, omdat het aandeel senioren in onze regio toeneemt. Dit zijn woningen waarbij keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer zonder trap bereikbaar zijn. Waar dat past bij de woonvraag, wijken we hier bewust vanaf, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen zoals starters of middeninkomens.

Gerealiseerde projecten gemeente Hulst

Kloosterzande – Hof te Zandeplein

In Kloosterzande zijn 22 levensloopbestendige woningen gerealiseerd in een hofjesstructuur. Deze opzet stimuleert ontmoeting en onderlinge betrokkenheid.

In een volgende fase wordt een gemeenschappelijke huiskamer geplaatst.



Gerealiseerde projecten gemeente Sluis



Oostburg – Burghtkwartier
In Oostburg realiseerden we een complex voor Tragel, bestaande uit appartementen, dagbestedingsruimte en twee groeps-woningen.

Gerealiseerde projecten gemeente Terneuzen



Hoek – Beatrixstraat
Aan de Beatrixstraat in Hoek zijn eerder eengezinswoningen gesloopt. Vervolgens zijn hier in de tweede fase zeven HAT woningen teruggebouwd.



Philippine – Ankerhof
In 2025 zijn tien seniorenwoningen opgeleverd, fase 2, aanvullend op de drie dwarswoningen uit fase 1. De woningen zijn gebouwd in een hofje. Ook hier wordt nog een gemeenschappelijke huiskamer

gerealiseerd.

Sas van Gent – Poeldijk
Aan de Poeldijk in Sas van Gent zijn vijf multifunctionele woningen gebouwd. Hiermee is het herstructureringsproject De Witte Wijk voor Woongoed ZVL afgerond.



Sas van Gent – Tramstraat
Aan de Tramstraat in Sas van Gent zijn dertien multifunctionele woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn onderdeel van het project Sasse Poort.

Terneuzen – Vogellaan
Aan de Vogellaan in Terneuzen heeft Woongoed ZVL 24 eengezinswoningen afgenomen, waarvan één nog in gebruik is als modelwoning voor de ontwikkelaar. Het bijzondere aan deze woningen is dat ze in hout zijn uitgevoerd en grotendeels in de fabriek zijn gebouwd. Dit project was een pilot.



Zaamslag – Wilhelminastraat
Aan de Wilhelminastraat in Zaamslag zijn eerder tien woningen gesloopt. Vervolgens zijn hier negen multifunctionele woningen teruggebouwd en verhuurd.



Projecten in uitvoering – oplevering 2026:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|------------------|--------------|-------------|
| 1. Sint Jansteen | Oude Drydijk | 10 woningen |
|------------------|--------------|-------------|

Gemeente Sluis:

- | | | |
|-------------|---------------|-------------|
| 1. Breskens | Crijnssenlaan | 16 woningen |
|-------------|---------------|-------------|

Gemeente Terneuzen:

- | | | |
|-----------------|-------------|------------|
| 1. Sluiskil | Havenstraat | 5 woningen |
| 2. Sas van Gent | Sasse Poort | 7 woningen |

Projecten in voorbereiding

Verder bereidden we de volgende nieuwbouwprojecten voor met een mogelijke start in 2026:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|------------------|---------------|-------------|
| 1. Hengstdijk | Kievitstraat | 5 woningen |
| 2. Kloosterzande | Beatrixstraat | 11 woningen |
| 3. Kloosterzande | Rozenstraat | 12 woningen |

Gemeente Sluis:

- | | | |
|----------------|------------------|-----------------|
| 1. Aardenburg | Zuidstraat | 5 woningen |
| 2. Breskens | Crijnssenlaan | 16 woningen |
| 3. Breskens | Van Dalestraat | Zeeuwse-Gronden |
| 4. Breskens | Van Dalestraat | 4 woningen |
| 5. Breskens | Millianostraat | 4 woningen |
| 6. Groede | Everaarslaan | 5 woningen |
| 7. Oostburg | Van Ostadestraat | 17 woningen |
| 8. Schoondijke | Julianastraat | 5 woningen |

Gemeente Terneuzen:

- | | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. Axel | Componistenbuurt | 15 woningen |
| 2. Koewacht | Wouterij | 29 woningen |
| 3. Terneuzen | Hospice | |

De exacte aantallen kunnen nog wijzigen, afhankelijk van de daadwerkelijke invulling per locatie, projecten die worden

gerenoveerd in plaats van nieuwbouw en eventuele projecten die nog worden toegevoegd.

Daarnaast voeren we overleg met gemeenten over het realiseren van flexwoningen en onderzoeken we de mogelijkheid om braakliggende gronden (die nu als beheer locaties zijn opgenomen) te benutten voor woningbouw.

Verder kijken we in 2026 naar mogelijkheden om de nieuwbouw een sterkere architectonische uitstraling te geven.

Sloopprojecten

In 2025 sloopten we 36 woningen op verschillende locaties in de kernen Hoek, Sas van Gent, Breskens en Sint Jansteen.

Gesloopte woningen per gemeente

Hulst	8
Sluis	18
Terneuzen	10

In 2026 staat de sloop van 15 woningen gepland, verspreid over verschillende kernen.

Bestaande woningvoorraad

Onze woningen hebben over het algemeen 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 'goed'. Om die kwaliteit te behouden, investeren we jaarlijks fors in onderhoud aan de bestaande woningen. Het onderhoudsprogramma is verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting. 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 duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren (zie

ook pag. 24), wordt ook het planmatig onderhoud meegenomen, waar dat mogelijk is.

Om beter inzicht te krijgen in de kenmerken van ons vastgoedbezit stelden we complexkaarten op. Daarin is informatie opgenomen over onder andere leefbaarheidsfactoren.

In 2025 gaven we in totaal 15,5 mln euro uit aan onderhoud, tegen 15,1 mln euro in 2024. Dit betreft planmatig onderhoud, mutaties, binnenrenovaties en reparaties.

De totale onderhoudskosten per verhuureenheid bedroegen in 2025 2.534 euro (2024: 2.518).

In 2025 onderzochten we de mogelijkheid om het planmatig schilderwerk uit te voeren volgens resultaatgericht samenwerken (RGS). Het resultaat werd begin 2026 gepresenteerd. Uit het onderzoek bleek dat RGS, door hogere aanvangs- en vervolggkosten, financieel niet passend is voor onze organisatie. Hoewel de uitkomst anders was dan gehoopt, vinden we het waardevol dat dit zorgvuldig is onderzocht. Op basis hiervan zetten we onze huidige werkwijze voort, met verdere uniformering en externe toetsing van eenheidsprijzen.

Veilig wonen

Ons onderhoudsprogramma is erop gericht om onze woningen in een goede technische staat te houden. Maar ook veiligheid is een belangrijk aandachtspunt. Zo voerden we in 2025 preventieve maatregelen uit, onder andere op het gebied van brandveiligheid en brachten we op vijf complexen nieuwe klim- en valbeveiligingsvoorzieningen aan. Ook maakten we in het complex De Zoutvliet in Terneuzen ruimtes geschikt voor het stallen en opladen van scootmobielen.

Daarnaast zetten onze medewerkers van Sociaal Beheer zich dagelijks in voor het creëren van een veilige woonomgeving. Naast onze eigen onderhoudsdienst zijn zij onze ogen en oren in de wijk. Zij

komen bij onze huurders letterlijk 'achter de voordeur' en zijn een belangrijke schakel bij het zorgen voor een veilige woonomgeving. (zie ook pag. 29)

Aan- en verkoop

Aankoop woningen

Incidenteel kopen we particuliere woningen aan. Het gaat om strategische aankopen om onder andere versnipperd bezit tegen te gaan of toekomstige herontwikkelingen mogelijk te maken. In 2025 kochten we vier woningen strategisch aan.

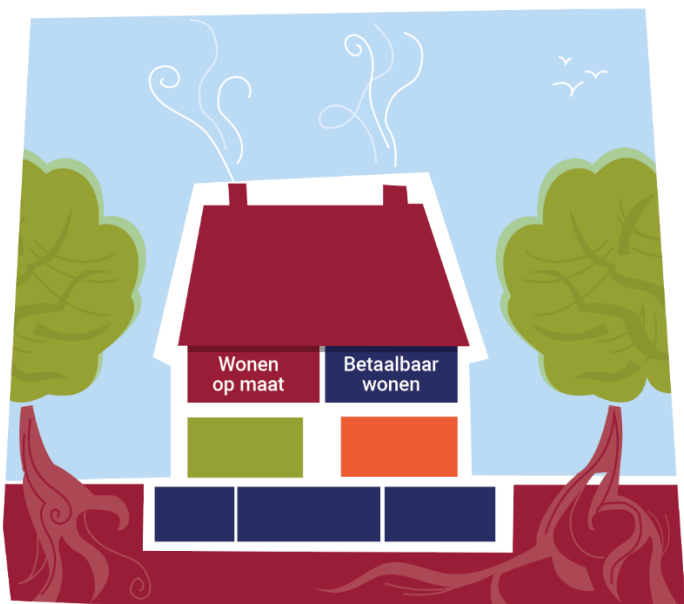
Verkoop woningen

Circa 600 woningen uit onze bestaande woningvoorraad zijn gelabeld voor mogelijke verkoop. We beperken het aantal verkopen per jaar vanwege de krapte op de woningmarkt. 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 starters die binding hebben met de streek de kans om een woning te kopen. Alleen in specifieke situaties gaan we voor de hoogste prijs. In 2025 verkochten we in totaal negen woningen, waarvan acht via de sollicitatieprocedure. De verkoopwoningen die bij mutatie weer in verhuur werden genomen, behielden het label 'verkoop'.

Gezien de nog steeds veranderende woningmarkt beperken we in 2026 het aantal te verkopen woningen tot maximaal vijftien per jaar. We blijven de woningen in principe verkopen volgens een sollicitatie procedure.

Verkoop niet-Daeb

In 2025 verkochten we één kavel in Zuiddorpe uit ons niet-Daeb bezit.



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. 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

Actiepunten

- ✓ Met huurders die betalingsproblemen hebben, gaan we tijdig in gesprek. Als dit nodig is, verwijzen we hen door naar gemeenten die schuldpreventie ondersteunen met verschillende regelingen.
- ✓ Het huurbeleid toetsen we aan de actualiteit.
- ✓ We realiseren een 'woonlastentool'. Hiermee kunnen woningzoekenden vooraf berekenen of de huur past binnen hun budget. Deze tool is sinds 2025 beschikbaar via MijnWoongoed.
- ✓ We actualiseren ons toewijzingsbeleid. Dit is in 2026 geformaliseerd.
- ~ We vergroten het betaalgemak voor onze huurders door nieuwe digitale betaalmogelijkheden aan te bieden. Dit nemen we in 2026 mee met de overgang naar een nieuw ERP (primaire) systeem.

Huurbeleid

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders 'GeWOON GOED wonen': betaalbaar, duurzaam, passend bij hun situatie en in een leefbare buurt.

Landelijk gezien behoren we tot de corporaties met de laagste huren. Dat is een bewuste keuze en proberen we ook zo te houden. Betaalbaarheid benaderen we breed. Woonlasten bestaan namelijk niet alleen uit huur, maar ook uit energiekosten, verplichte servicepakketten, eventuele servicekosten en gemeentelijke heffingen. We sturen daarom op passendheid: huurders moeten een woning hebben die past bij hun inkomen en huishoudgrootte. Verder investeren we flink in verduurzaming. Hoewel we geen invloed hebben op de energieprijzen, kunnen we wel zorgen dat onze woningen zo energiezuinig mogelijk zijn. De maatregelen in het hoofdstuk 'Duurzaam en energiebewust wonen' op pag. 24 dragen daarom ook bij aan de betaalbaarheid.

In ons huurbeleid staat hoe we de komende jaren sturen op betaalbaarheid. Kernpunten zijn:

- De huurprijs staat in verhouding tot de kwaliteit van de woning.
- We hanteren als advieshuur 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs (volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS)).
- Bij mutatie passen we de huur aan naar deze adviesprijs.
- We houden rekening met de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag, zodat woningen bereikbaar blijven voor huishoudens met een lager inkomen.
- Voor jongeren tot 23 jaar leveren we maatwerk: de huurprijs van voor hen passende woningen bevriezen we op de kwaliteitskortingsgrens.

Toewijzingsbeleid

In 2025 hebben we ons toewijzingsbeleid geactualiseerd. We richten ons onder meer op het bevorderen van doorstroming, het bedienen van nieuwe doelgroepen en het zorgvuldig inzetten van de vrije ruimte.

Een andere belangrijke wijziging als het gaat om betaalbaarheid is de invoering van het tweehurenbeleid. We beschikken over relatief veel eengezinswoningen die de afgelopen jaren zijn gerenoveerd en verduurzaamd. Bij mutatie werden deze woningen vaak afgetopt op de hoogste aftoppingsgrens (731,93 euro: prijspeil 2025). Hierdoor kwamen tweepersoonshuishoudens binnen de primaire doelgroep niet langer voor deze woningen in aanmerking. Dat vonden we niet wenselijk. In het toewijzingsbeleid is daarom een tweehurenbeleid uitgewerkt en dit wordt vanaf 2026 toegepast. Alle woningen met drie slaapkamers en een huurprijs tussen de laagste en hoogste aftoppingsgrens, bieden we aan huishoudens aan van twee of meer personen, waarbij we de huurprijs bepalen afhankelijk van het inkomen. Met het tweehurenbeleid zorgen we ervoor dat onze drieslaapkamerwoningen weer passend en toegankelijk zijn voor de huishoudens waarvoor deze bedoeld zijn: huishoudens van twee personen of meer.

Jaarlijkse huurverhoging

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. In 2025 was dit maximaal 4,5 procent. Door verschillende uitzonderingen, zoals het toepassen van de aftoppingsgrenzen, kwam de gemiddelde huurverhoging bij Woongood ZVL uit op 4,3 procent.

Huurgewenning

Huurders die in verband met de sloop van hun huurwoning moeten verhuizen, gaan vaak naar een andere woning met een hogere huurprijs. Huurders met een inkomen onder de hoogste inkomensgrens kunnen dan gebruikmaken van onze huurgewenningsregeling. Wij vullen dan het verschil in woonlasten maximaal drie jaar aan, geleidelijk aflopend. Bij de berekening van de huurgewenning houden we rekening met de huurprijs en het energielabel. Op 31 december 2025 ontvingen in totaal 75 huurders huurgewenning (2024: 89).

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit, ingedeeld naar huurklasse. Op 31 december 2025 heeft 99 procent van onze woningen een netto huurprijs onder 731,93 euro. Daarmee zijn deze woningen goed bereikbaar voor onze doelgroep: mensen met een lager inkomen.

Huurprijs €	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
< 477,20	502	57	197	248	9%
477,20 - 682,96	4.473	818	1.727	1.928	77%
682,96 - 731,93	728	155	293	280	13%
731,93 - 900,07	71	9	22	40	1%
Niet-Daeb woning	1			1	
Totaal woningen	5.775	1.039	2.239	2.497	100%

Huurbetaling en incasso

Ons incassobeleid richt zich op het voorkomen van financiële problemen. Automatische incasso speelt hierin een belangrijke rol. Het is gebruiksvriendelijk en het verkleint de kans op huurachterstanden. Inmiddels betaalt 72 procent van onze huurders via een automatische incasso. We signaleren betalingsproblemen vroeg en benaderen de huurders persoonlijk om samen passend te maken.

Samenwerking

We werken 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. Op grond van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) melden wij huurders met (dreigende) problematische schulden bij de gemeente, nadat we eerst geprobeerd hebben een redelijke betalingsregeling te treffen en de huurder hebben gewezen op

schuldhulpverlening. Vroegtijdige melding helpt de gemeenten om sneller passende ondersteuning te bieden. In 2025 verwezen we 136 huurders door (2024: 126). Deze toename zien we terug in een lichte stijging van het percentage huurachterstand, mede doordat dossiers langer in behandeling zijn.

Ook bieden we onze huurders hulp bij het opstellen van een budgetplan. Maar door de versterkte samenwerking met de gemeenten wordt hier steeds minder gebruik van gemaakt.

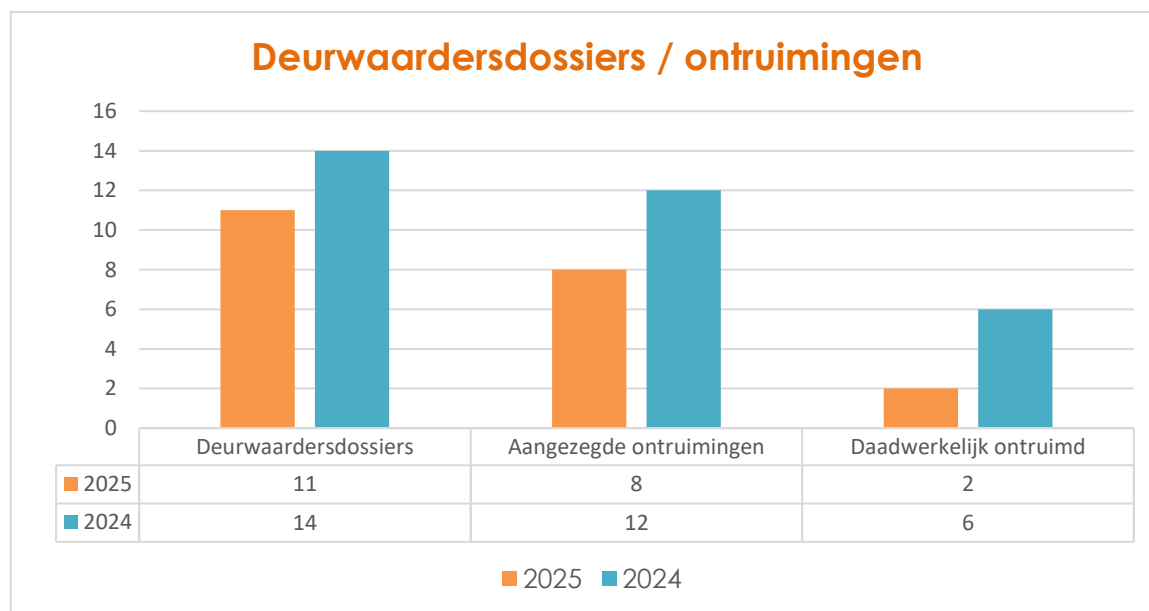
Huurachterstanden 2025

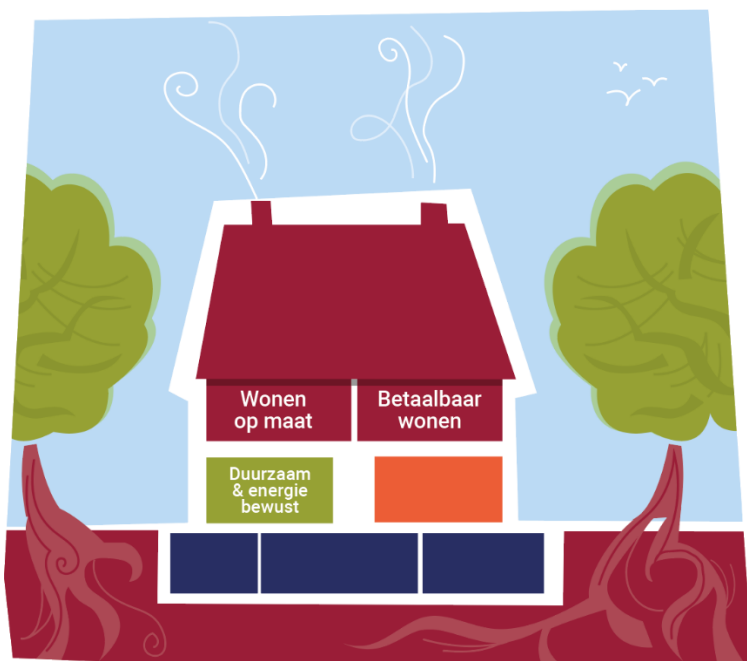
De huurachterstand steeg licht van 0,28 procent in 2024 naar 0,32 procent van de bruto jaarhuur in 2025. Hiermee blijven we ruim binnen onze doelstelling van maximaal 0,5 procent. Het aantal betalingsregelingen bleef in 2025 stabiel.

Alleen als wij echt geen andere oplossing zien of afspraken niet worden nagekomen, schakelen wij een deurwaarder in bij minimaal drie maanden huurachterstand.

Ondanks dat we huisuitzetting zoveel mogelijk willen voorkomen, moesten we in 2025 toch in twee gevallen overgaan tot ontruiming. In één dossier was sprake van multi problematiek (huurachterstand en overlast).

In 2026 onderzoeken we welke aanvullende acties wij kunnen nemen om betalingsproblemen verder te voorkomen. Met de overstap naar een nieuw ERP-systeem introduceren we extra betaalgemak, zoals betalen via QR-code, betaallink of digitale betaalverzoeken. Zo wordt het eenvoudiger om huurbetalingen via de smartphone te regelen.





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

- ✓ 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.
- ✓ We kijken naar nieuwe initiatieven.
- ✓ Met de energiebanken in verschillende gemeenten maken we samenwerkingsafspraken.
- ~ We onderzoeken hoe we kunnen sturen op CO² reductie. Dit als aanvulling op het sturen op energielabels.
- ✓ Naast reguliere renovatieprojecten, willen we ook vernieuwbouw toepassen. Daarbij willen we extra duurzame klimaatmaatregelen meenemen, zoals een groen dak en hergebruik van regenwater.

CO²-neutraal in 2050 – CO²-monitor

Duurzaamheid is één van de speerpunten in ons koersplan. Het vormt een belangrijk onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken en de prestatieafspraken die we maken met de gemeenten en de huurdersorganisatie.

Onze doelstelling is een CO²-neutrale woningvoorraad in 2050, met als tussendoel een vermindering van 49 procent van de CO²-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Bij het vertalen van deze ambitie naar onze woningvoorraad is onze strategische wensportefeuille richtinggevend. Daarbij richten wij ons in eerste instantie op woningen met een lager energielabel en realiseren nieuwbouw minimaal volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Met ondersteuning van een hbo-student hebben we een CO²-monitor ontwikkeld. Deze monitor leest verbruiksgegevens per complex in en geeft inzicht in de gerealiseerde CO²-reductie. Om de monitor optimaal te kunnen gebruiken, is een nulmeting voor 1990 nodig. Het vaststellen hiervan is in 2025 niet gelukt en pakken we in 2026 op. Met deze nulmeting kunnen we onze duurzaamheidsplanning richting 2030 (tussendoel) en 2050 beter volgen en bijsturen waar nodig. De uitkomsten van de CO²-monitor nemen we jaarlijks op in het jaarverslag en zetten we af tegen de landelijke ontwikkelingen.

Bestaande woningvoorraad

Om de doelstelling voor 2050 te behalen, heeft de overheid een tussendoel gesteld om in 2030 per complex gemiddeld label A te behalen. In ons afwegingskader duurzaamheid hebben we beschreven welke maatregelen en routes mogelijk zijn om dit te realiseren.

Wij verduurzamen onze woningen al enkele jaren complexmatig. Planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen voeren we daarbij zoveel mogelijk tegelijk uit. Onze doelstelling is gemiddeld 200 woningen per jaar op deze manier te verduur-

zamen. Aan de hand van verschillende criteria zoals bouwjaar en energielabel, bepalen we welke woningen-complexmatig worden aangepakt en welke maatregelen nodig zijn. De maatregelen kunnen per woning of complex verschillen. Dit is afhankelijk van onder andere de eerder uitgevoerde (verbeter-) maatregelen en de capaciteit van het elektriciteitsnet. Waar mogelijk schakelen we zo veel mogelijk over op een full-electric systeem. Is dat niet direct haalbaar, dan passen we hybride-warmtepompen toe die later aangepast kunnen worden naar full-electric. We plaatsen (extra) zonnepanelen om het hogere elektriciteitsverbruik van de warmtepomp te compenseren.

Bij deze complexmatige aanpak is instemming van minimaal 70 procent van de huurders vereist. Tot nu toe is er voldoende draagvlak en staan huurders overwegend positief tegenover de verduurzaming.

Opgeleverde projecten

In 2025 zijn 187 woningen toekomstbestendig gemaakt (met als resultaat een minimaal energielabel A of hoger), inclusief twee vernieuwbouw-projecten.

Plaats	Straat	Aantal won.	Full electr	Hybride
Gem.Sluis				
Cadzand	Vijverstraat	6	X	
	Koolsweg	14	X	
Zuidzande	Garsstraat	4	X	
Gem. Hulst				
Clinge	Rembrandtstraat	8	X	
Heikant	Schooldreef	3	X	
Graauw	Jacintastraat	3	X	
Sint Jansteen	H.Dunantstraat	6		X
Gem.Terneuzen				
Biervliet	Keizer Karelstraat	3	X	
Sas van Gent	Europalaan	20	X	
	Beneluxstraat	18		X
	Paus Joannesstraat	14		X
	't Lage Sas	12		X
	B.Hoefnagelstraat	50	X	
	Dijkstraat/Ravelijn	10		X
	Zeelandiastraat	4	X	
Zandstraat	St.Janstraat	6		X
Diverse kernen	Individuele woningen bij mutatie *	6		

* Bij zes individuele woningen zijn verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd bij mutatie. Dit betreft woningen die voorlopig niet complexmatig worden aangepakt.

Vernieuwbouw

Sinds 2024 passen we ook vernieuwbouw toe. Hierbij worden de woningen helemaal gestript en blijven alleen de buitenschil en fundering behouden. Vervolgens worden de woningen volledig opnieuw opgebouwd. De woningen voldoen daarna aan de eisen voor nieuwbouw en worden door-geëxploiteerd tot na 2050.

- Sas van Gent – Zeelandiastraat

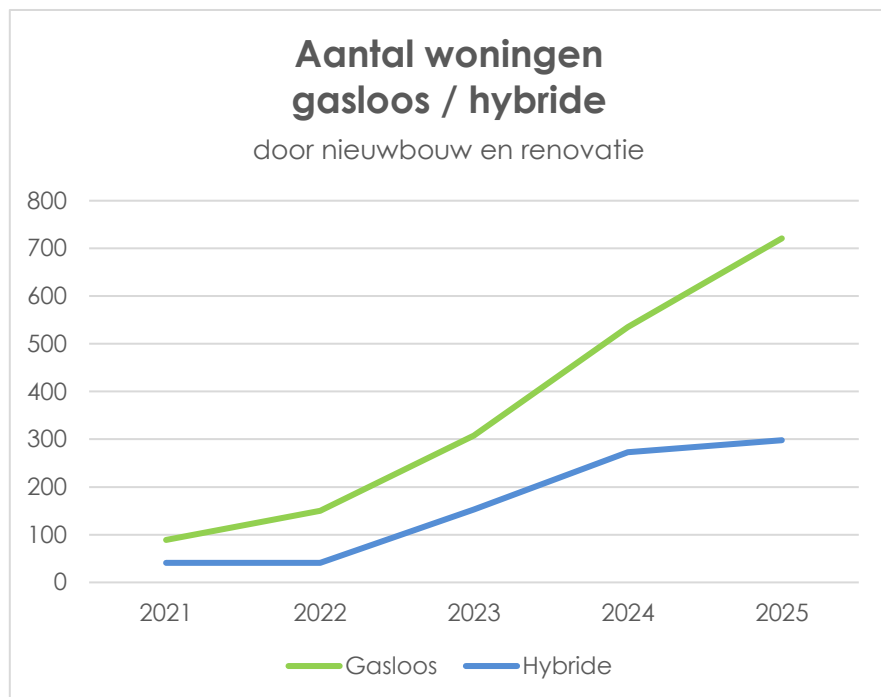
In 2025 leverden we de vernieuwbouw van vier woningen in Sas van Gent op. Dit project is extra duurzaam uitgevoerd met onder ander een groen hellend dak (extra isolatie en biodiversiteit), een grijswatersysteem voor hergebruik van regenwater en een slimme aansturing om de belasting van het riool te beperken.

- Zuidzande – Garsstraat

In Zuidzande vernieuwden we vier woningen. Deze woningen stonden oorspronkelijk gepland voor sloop. Bij deze vernieuwbouw werden de woningen verruimd door het plaatsen van een aanbouw. Deze aanbouw, inclusief keuken, werd prefab gebouwd. Ook deze woningen werden in 2025 opgeleverd.

- Sluiskil – Dwarsstraat / Frans Naereboutstraat

Elf woningen die oorspronkelijk gepland stonden voor sloop, worden vernieuwden. De woningen worden volledig geïsoleerd, gasloos gemaakt en voorzien van zonnepanelen in combinatie met een batterijopslag. Ook maken we een extra slaapkamer op de huidige bergzolder. Deze woningen worden in 2026 opgeleverd.



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. Wij gaan hierin iets verder:

- Vanaf 2027 geen E-F-G-labels meer
- Vanaf 2028 geen D-labels meer

Om dit te bereiken zijn in 2025 92 woningen met voorrang aangepakt, waaronder ook de woningen die op de verkooplijst staan. Naast de energetische maatregelen nemen we ook ander onderhoud mee, zoals badkamer of toilet.

Innovatieve maatregelen / batterijopslag

Naast de standaard aanpak, doen we op kleine schaal ervaring op met innovatieve maatregelen. In 2024 startten we een pilot met batterijopslag. Deze pilot hebben we in 2025 geëvalueerd. Technisch is de pilot goed verlopen, maar door de beperkte nazorg door de leverancier (en het ontbreken van de verbruiksgegevens van de thuisbatterij) maakte een volledige evaluatie lastig.

Inmiddels passen we systemen met een batterijopslag vaker toe, vooral op locaties waar het elektriciteitsnet onvoldoende capaciteit heeft. Hierdoor kunnen we onze duurzaamheidsplanning toch uitvoeren. In 2025 plaatsten we in 82 woningen thuisbatterijen.

In 2026 passen we voor het eerst batterijopslag toe bij een nieuwbouwproject in Axel. Zonder deze batterij, zouden we dit project niet full electric kunnen uitvoeren. De project bereidden we in 2025 voor en start in 2026.

Nieuwbouw

Alle nieuwbouwwoningen realiseren we minimaal volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos. In 2025 leverden we 118 woningen op met energielabel A+++ (zie pag. 16).

Huurders en duurzaamheid

Hoe energiezuinig een woning ook is, het gedrag van bewoners speelt een grote rol in het behalen van de beoogde energieprestatie. Daarom besteden we bij verduurzamings- en nieuwbouwprojecten veel aandacht aan voorlichting en begeleiding. Met name de nieuwe manier van verwarmen vraagt gewinning. In seniorenwoningen kiezen we, waar mogelijk, voor elektrische radiatoren, omdat deze eenvoudiger te bedienen zijn.

Energiebanken

Met de drie Energiebanken in ons werkgebied hebben we een convenant. De Energiebank ondersteunt bewoners bij het krijgen van grip op hun energierekening, onder andere via coaching

'achter de voordeur, aan de keukentafel'. Onze huurders behoren grotendeels tot de doelgroep van de Energiebank.

Circulariteit en klimaatadaptatie

Binnen het thema duurzaamheid speelt klimaatadaptatie en circulariteit een steeds grotere rol. Voorbeelden hiervan in 2025 zijn:

- De bouw van 24 huurwoningen in de kern Terneuzen. Deze woningen zijn gebouwd met houten prefab onderdelen en is een pilot voor biobased bouwen. Met dit project namen we ook deel aan de Klimaatweek.
- In Sas van Gent pasten we een groen dak toe en grijswater-systeem bij de vernieuwbouw van de Zeelandiastraat. Het groene dak beschermt tegen verschillende weertypes. Met het grijswatersysteem wordt drinkwater bespaard en wordt het gemeenteriool minder belast.

Verder stemmen we bij (ver)nieuwbouw en renovatie met de gemeenten af welke klimaat adaptieve maatregelen toegepast kunnen worden. Zoals bijvoorbeeld wateropvang of hitte beperkende maatregelen. Ook sluiten we aan bij initiatieven van de gemeenten om 'verstening' van de tuinen tegen te gaan, zoals het 'tegelwippen'.

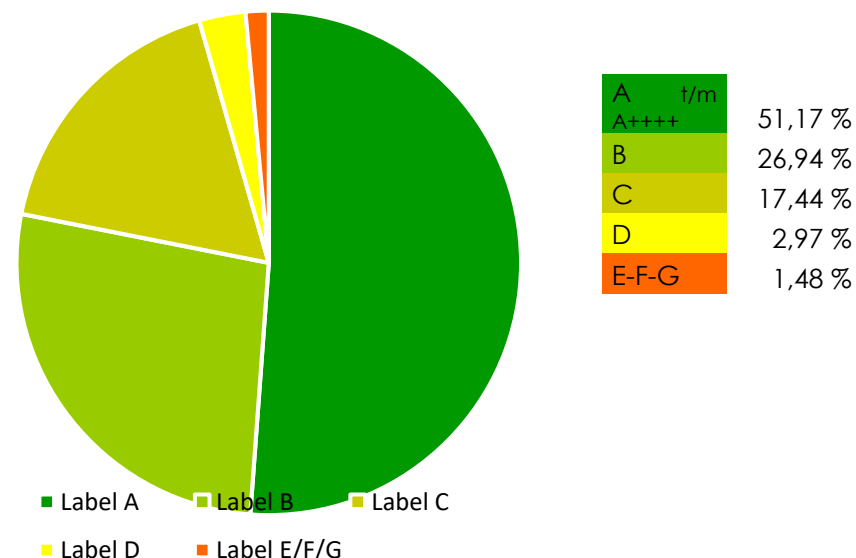
Duurzame organisatie

Ook binnen onze eigen organisatie werken we aan verduurzaming. In 2025 plaatsten we bij ons kantoor vier laadpalen en werd het klimaatsysteem geüpdatet.

Energielabels woningvoorraad

Door onze aanpak is de energieprestatie van het woningbezit sterk verbeterd. Inmiddels heeft 78 procent van onze woningen energielabel B of hoger.

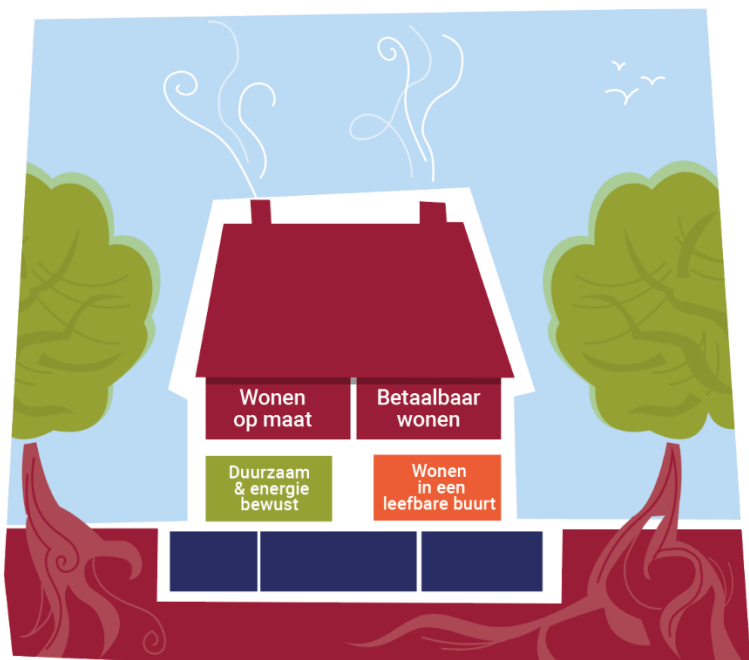
Situatie op 31 december 2025



Transitie visie warmte

De gemeenten hebben een Transitie visie warmte opgesteld. Deze moeten nog vertaald worden naar concrete wijkuitvoeringsplannen. In afwachting daarvan hanteren wij ons eigen afwegingskader om verder te kunnen gaan met het verduurzamen van het woningbezit. Waar mogelijk kiezen we voor gasloze oplossingen. Als het elektriciteitsnet niet toereikend is, passen we hybride systemen toe (eventueel in combinatie met batterijopslag).

Wij sluiten elk kwartaal aan bij het overleg AZON (afstemming Zeeuwse overheden en Nutsbedrijven), waar per gemeente de projecten tot 2030 worden afgestemd. Deze afstemming vormt ook een belangrijke basis voor de gemeentelijke warmtevisies.



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

- ✓ We spelen met de inrichting van onze organisatie in op ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en welzijn. Op dit moment zien wij geen aanleiding om de organisatie aan te passen.
- ✓ We ontwerpen een meldingssysteem voor medewerkers die dicht bij onze huurders actief zijn. Gebleken is dat het huidige systeem met een kleine aanpassing hiervoor geschikt is.
- ✓ We starten een meetcyclus op van twee jaar, die bestaat uit het verspreiden van enquêtes onder bewoners. De enquêtes leverden weinig nieuwe inzichten op. Daarom hebben we besloten om de enquêtes niet verder uit te zetten.
- ✓ Met bewoners van het woonzorgcomplex in Aardenburg gaan we in gesprek om te kijken hoe we de leefbaarheid kunnen verbeteren. De renovatie van het complex Coensdike is in 2025 afgerond waardoor het complex een aantrekkelijke uitstraling heeft wat bijdraagt aan de leefbaarheid.
- ✓ Doorstroomregeling. We stelden een doorstroomregeling op. Deze is verwerkt in het toewijzingsbeleid. Om de aanpak te structureren is een

beslisboom opgesteld. Hierin zijn verschillende tools opgenomen om huurders te motiveren naar een passende woning te verhuizen.

Kerntaak leefbaarheid

Eén van onze kerntaken is het bijdragen aan leefbaarheid in de wijken waar wij woningen hebben.

Leefbaarheid is een breed begrip en gaat over de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving. Wij kunnen daaraan bijdragen via sociale, economische en fysieke maatregelen. In de Woningwet is vastgelegd welke activiteiten in het kader van leefbaarheid zijn toegestaan. Het uitgangspunt is dat wij geen activiteiten mogen oppakken waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn. Dit betekent dat wij mogen bijdragen aan leefbaarheid, onder voorwaarde dat de activiteit plaatsvindt in de directe nabijheid van ons woningbezit én het valt binnen één van deze categorieën:

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

1. Woonmaatschappelijk 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 ten goede komt aan onze huurders.

Een voorbeeld hiervan is onze deelname aan het OGGZ-overleg (Openbare Geestelijke Gezondheidszorg) met gemeente, politie en welzijnsorganisaties. Hier kunnen wij zorgen over huurders delen en bepalen welke ondersteuning mogelijk is. De laatste jaren zien we een toename van het aantal huurders met een hulp- of zorgvraag. Een verklaring hiervoor kan zijn dat mensen langer thuis blijven

wonen, maar ook dat grootschalige (intramurale) beschermde woonvormen afnemen.

We zetten ons in om voldoende geschikte woningen beschikbaar te hebben waarin beschermd wonen en zorg kan worden gekoppeld, zodat bewoners met een ondersteuningsvraag goed kunnen wonen.

2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur

Met kleine infrastructurale werkzaamheden/ingrepen verbeteren we de leefbaarheid in de directe omgeving van onze woningen.

Voorbeelden uit 2025:

- Vogelwaarde: een overhoek waar regelmatig afval werd gedumpt is omgevormd tot een groene, kleine ontmoetingstuin met een bankje.
- Sas van Gent, Schoondijke en Oostburg: hier zijn onderhouds-arme tuinen aangelegd om het straatbeeld te verbeteren. De tuinen zijn gevuld met grind en omheind met een groene haag. In Schoondijke deden we dit in samenwerking met de Okkernoot en in Oostburg met Juvent.

Het onderhoud van braakliggende terreinen, overhoeken en tuinen rondom complexen is uitbesteed aan hoveniersbedrijven en wordt door het team Sociaal Beheer gecontroleerd.

3. Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast

De kwaliteit van de woonomgeving heeft grote invloed op de leefbaarheid in de wijken. Binnen onze organisatie werken drie medewerkers Sociaal Beheer die leefbaarheidsactiviteiten ondersteunen, overlast helpen voorkomen en toezicht houden op de kwaliteit van de wijk. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor huurders en fungeren als onze "ogen en oren" in de wijk. Zij houden onder andere toezicht op het beheer en schoonmaken van algemene ruimten en het onderhoud van tuinen en brandgangen. Daarnaast hebben ze een signalerende functie voor de sociale

ontwikkelingen in de wijk en adviseren zij over de toewijzing van woningen in relatie tot de wijkopbouw.

In de meeste wijken en complexen van ons is de leefbaarheid goed, maar enkele wijken vragen extra aandacht. We benoemen jaarlijks zogenaamde focusbuurten waar we (tijdelijk) meer inzet leveren. Hierbij werken we samen met andere partijen, zoals bewoners, gemeenten, politie en welzijns- en zorgorganisaties. Voorbeelden uit 2025:

- Met de gemeente Terneuzen, Clavis en Aan-Z is binnen de werkgroep Prestatieafspraken Leefbaarheid een samenwerkingsovereenkomst opgesteld om de samenwerking verder te structureren.
- In 2025 is de voorbereiding gestart om in samenwerking met de gemeente Terneuzen bij drie complexen de bovengrondse containers te vervangen door ondergrondse containers. De uitvoering is in 2026.
- In het complex aan de Generaal Meijerstraat in Axel en in Onder de Wieken in Zaamslag zijn camera's geplaatst bij de ingang van de complexen ter bevordering van de veiligheid van de huurders.
- Ook werkten we samen met welzijnsorganisaties Hulst voor Elkaar en Aan-Z. Samen keken we welke initiatieven bijdragen aan een veiligere, gezondere en prettigere leefomgeving.
- Medewerkers van Sociaal Beheer sloten aan bij diverse bijeenkomsten over eenzaamheid, georganiseerd door Aan-Z.

Melding sociale klachten

Het proces voor het melden van sociale klachten is zo ingericht om een duidelijk beeld te krijgen van de problematiek en trends tijdig te kunnen signaleren. Bij een stijging van het aantal meldingen, ondernemen we waar nodig gericht actie om escalatie te voorkomen. Ons uitgangspunt is dat huurders zelf een belangrijke rol spelen in het oplossen van conflicten. Om onze huurders daarbij te

ondersteunen, werken we nauw samen met Buurtbemiddeling, gemeenten en welzijnsorganisaties.

4. Ontmoetingen van huurders stimuleren

Ontmoetingen versterken de sociale cohesie. In 2025 zijn in verschillende complexen muzikale middagen georganiseerd waar veel huurders aan deelnamen. Daarnaast verstrekten we leefbaarheidsbijdragen aan onder meer de koffiemiddagen in complex De Statie in Sas van Gent, een kennismakingsbijeenkomst voor bewoners van de nieuwbouw aan het Hof te Zandeplein in Kloosterzande en een burendag-activiteit in het Martje van Wardje in Sint Jansteen. Daarnaast deden we een bijdrage aan Stichting Sint Helpt.

Vanaf 2026 hanteren we nieuwe uitgangspunten voor het vaststellen van de leefbaarheidsbijdragen. Zo werken we voortaan met vaste bedragen (afhankelijk van het aantal woningen), met een maximumbedrag per initiatief. Activiteiten komen in aanmerking wanneer zij bijdragen aan verbinding en leefbaarheid in de wijk, door huurders zelf worden georganiseerd en toegankelijk zijn voor alle bewoners van het complex.

Wonen, Zorg & Welzijn

Het thema Wonen en Zorg staat al jaren hoog op de agenda bij woningcorporaties. Huurders worden ouder en 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.

We hebben ons de vraag gesteld hoe we nu en in de toekomst voldoende woningen kunnen bieden aan de groeiende groep senioren met een (toenemende) zorgbehoefte.

In 2025 zijn hiervoor verschillende initiatieven opgestart of voortgezet:

Ankerhof Philippine

In 2025 zijn de laatste tien woningen van het project aan het Ankerhof opgeleverd en verhuurd. Dit project is een pilot volgens het concept Buurtwonen, een vorm van ondersteund wonen in de wijk. Hiermee ontstaat een woonvorm waarin mensen langer zelfstandig kunnen wonen, met de zekerheid van zorg en ondersteuning binnen handbereik. De gemeenschappelijke huiskamer wordt in 2026 geplaatst. Hiervoor ontvangen we subsidie via de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO).

Coensdike Aardenburg

Voorheen werd in dit complex 24-uurs zorg geleverd. Helaas is dit niet meer mogelijk en zien we dat in dit complex meer 'jongere' ouderen komen wonen. Door het gebouw te moderniseren en de ruimtes anders in te richten, wordt het complex ook voor deze groep aantrekkelijker. In 2025 zijn de renovatiewerkzaamheden afgerond. In verband met de leegstand van een aantal appartementen organiseren we in 2026 een open dag zodat geïnteresseerden op een laagdrempelige manier kennis kunnen maken met het complex.

Hof te Zandeplein Kloosterzande

Aan het Hof te Zandeplein in Kloosterzande zijn 22 woningen opgeleverd en verhuurd. Deze woningen zijn in de vorm van een hofje gebouwd. De Stichting Zeeuwse Hofjes is hierbij betrokken en stimuleert de onderlinge verbondenheid waardoor de bewoners elkaar makkelijker helpen en ondersteunen als dat nodig is.

Doorstroming

We vinden het belangrijk dat mensen fijn wonen in een woning die past bij hun gezinssituatie of levensfase. Een groot deel van onze huurders is 65 jaar of ouder. Sommigen willen graag op termijn naar

een passende woning verhuizen, zoals een woonzorgappartement of levensloopbestendige woning. Maar we zien ook dat een grote groep niet wil verhuizen, ook al is de huidige woning minder geschikt om comfortabel oud te worden. Om bewoners beter te kunnen begeleiden en motiveren om toch te verhuizen naar een passende woningen, hebben we dit onderwerp opgenomen in ons toewijzingsbeleid. Ook hebben we een beslisboom opgesteld om onze aanpak te structureren. Hierin staan ook de middelen om huurders te ondersteunen, zoals hulp bij inschrijving of bij de fysieke verhuizing. De beslisboom wordt in 2026 vastgesteld.

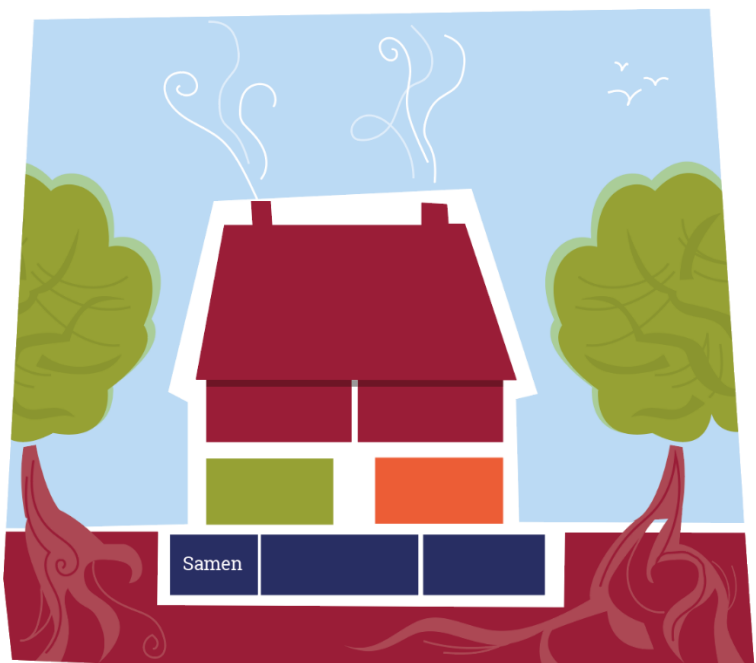
In 2026 huisvestten we 38 doorstromers (huurders die van een grotere naar een kleinere woning verhuisden of andersom). Inclusief niet-huurders komt het totaal aantal doorstromers uit op ongeveer 100.

Prestatieafspraken Wonen en Zorg

Bij de werkgroep Prestatieafspraken Wonen en Zorg van de gemeente Terneuzen zijn verschillende partijen betrokken, waaronder Woongoed ZVL. De werkgroep heeft afspraken gemaakt tot 2026 over onder andere het bouwen van nultrredenwoningen, hofjes en urgentieregelingen voor hulpbehoevende doelgroepen.

Tot slot

Naast alle hierboven genoemde inspanningen dragen we ook op andere manieren bij aan de leefbaarheid, bijvoorbeeld door te investeren in een gevarieerde woningvoorraad. Ook dat draagt bij aan de leefbaarheid. Dit onderwerp komt terug in het hoofdstuk Wonen op maat, pag. 8.



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'!

Samen

Voortgang

Actiepunten

- ~ 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 2026 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 is dit inmiddels gerealiseerd.
- ~ We dragen bij aan de uitvoering van de verschillende woonzorgvisies die de gemeenten recent hebben vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma voor heel ZVL krijgt steeds meer vorm.
- ~ Elke vier jaar toetst een onafhankelijke commissie onze prestaties. In 2026 staat de volgende visitatie gepland. Deze bereiden we in 2025 al voor.

Samen

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 2025 actualiseerden we ons stakeholdersbeleid en stelden we een uitvoeringsplan op dat elk jaar wordt geactualiseerd. Een actueel overzicht van onze stakeholders is opgenomen in Bijlage 2, pag. 71.

Samenwerking met gemeenten

Prestatieafspraken

Een goede samenwerking met de drie gemeenten in ons werkgebied is belangrijk. Inmiddels werken we met alle drie de gemeenten, **Hulst**, **Sluis** en **Terneuzen**, met meerjarige prestatieafspraken die richting geven aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. Deze meerjarige prestatieafspraken zijn opgesteld in samenwerking met de gemeente(n), collega-corporaties en huurdersorganisaties en worden uitgewerkt in jaarlijkse uitvoeringsagenda's.

Gemeente Terneuzen

Met de gemeente Terneuzen liepen in 2025 de meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2025. Voor de uitvoering

zijn verschillende werkgroepen actief: de Bouwtafel, Duurzaamheid, Wonen & Zorg en Leefbaarheid. Deze werkgroepen rapporteren regelmatig over de voortgang.

Daarnaast vond aanvullend overleg plaats, samen met externe partijen, over onder andere (her)ontwikkelingen in Terneuzen, de huisvesting van urgenten en de rol van de corporatie daarin.

Verder is afgesproken om de looptijd van de meerjarige afspraken met één jaar te verlengen. In 2026 maken we afspraken hoe we de volgende jaarschijven gaan inrichten.

Gemeente Hulst

Met de gemeente Hulst zijn meerjarige prestatieafspraken gesloten voor de periode 2024–2028. Onderdeel hiervan is een uitvoeringsagenda voor 2024/2025. In 2025 zijn de afspraken geëvalueerd en is het activiteitenoverzicht aangevuld met de plannen voor 2026.

Gemeente Sluis

Met de gemeente Sluis werden de meerjarige prestatieafspraken voorbereid en begin 2026 geformaliseerd. Daarbij is dezelfde systematiek gehanteerd als bij de gemeenten Terneuzen en Hulst, met meerjarige afspraken en een bijbehorende uitvoeringsagenda.

Overlegstructuur

In 2025 vond op bestuurlijk niveau elke kwartaal overleg plaats met de gemeenten over de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid en de prestatieafspraken. In Terneuzen en Hulst vond dit overleg plaats in gezamenlijkheid met de collega-corporaties. Daarnaast was er ook regelmatig ambtelijk overleg over onder andere de uitvoering van onze vastgoedstrategie en huisvesting van urgente, niet reguliere doelgroepen.

Met de gemeenten Hulst en Sluis onderzochten we welke locaties eventueel geschikt zijn voor het plaatsen van flexwoningen voor spoedzoekers. In 2026 worden deze plannen verder uitgewerkt.

Ook zijn we betrokken bij de uitwerking van het regionaal kader van Wonen en Zorg. Dit is een uitwerking van de woonzorgvisies die de gemeenten opstelden.

Samen met Woonstichting Hulst verzorgden we een presentatie voor het college in Hulst over de volkshuisvesting en de opgaven waar de corporaties voor staan. We combineerden dit met een excursie naar verschillende nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Daarnaast nodigden we de fracties van alle drie de gemeenten uit voor bijeenkomsten onder het thema 'Lokaal woonbeleid is cruciaal'. Tijdens deze bijeenkomsten wilden we in gesprek gaan over de grote opgaven, zoals:

- Voldoende sociale huurwoningen
- Behoud van betaalbare huren
- Leefbare wijken en buurten
- Verduurzaming

Door het beperkte aantal aanmeldingen zijn deze bijeenkomsten niet doorgegaan. Om de fracties toch goed te informeren en een handreiking te geven voor het opstellen van hun partijprogramma, boden we een factsheet aan, met daarbij het aanbod om alsnog in overleg te gaan.

Samenwerking met huurders

De positie van huurdersorganisaties is vastgelegd in de Woningwet en de Wet op overleg huurders en verhuurder. De huurdersorganisatie is een volwaardige partij bij het maken van prestatieafspraken met de gemeenten en heeft het recht om minimaal één derde van de leden van de raad van commissarissen voor te dragen. Ook zijn afspraken over overleg en informatievoorziening wettelijk verankerd. Op deze manier kan de huurdersorganisatie

meer invloed uitoefenen op het beleid en opkomen voor de belangen van huurders. Dit sluit aan bij ons streven om huurders meer inspraak te geven bij zaken die voor hen van belang zijn en op een moment dat er daadwerkelijk nog invloed mogelijk is.

Stichting Huurdersbelangen

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

In 2025 vond driemaal formeel overleg plaats tussen de SHB en de directeur/bestuurder. Daarnaast waren medewerkers van Woongoed ZVL op uitnodiging aanwezig bij vergaderingen van de SHB om specifieke onderwerpen toe te lichten. Ook nodigden we één van onze leveranciers uit om de SHB meer inzicht te geven in de procedures bij technische storingen en klachten.

De SHB bracht in 2025 advies uit over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2025. De SHB kon zich vinden in het voorstel om de huurprijs te verhogen met 4,5 procent. Ook adviseerde de SHB over het geactualiseerde toewijzingsbeleid. Daarnaast spraken we met de SHB over het actualiseren van de algemene huurvoorwaarden, die per 1 januari 2026 zijn ingegaan. De bestaande voorwaarden voldeden niet langer aan de actuele wet- en regelgeving en bevatten bepalingen die we onredelijk bezwarend voor de huurders vonden. In samenwerking met Woonstichting Hulst en Clavis herzagen we de voorwaarden, waarbij we gebruik maakten van het Aedes-model.

Verder was de huurdersorganisatie vertegenwoordigd in de selectiecommissie voor de werving van een nieuwe commissaris op voordracht van de SHB.

Net als in voorgaande jaren organiseerden wij in het najaar van 2025 samen met de SHB informatiemarkten voor onze huurders. Medewerkers uit verschillende teams waren aanwezig om vragen te beantwoorden. Ook energievoaches en vertegenwoordigers van de bibliotheek en welzijnsorganisaties namen deel. De leden van de SHB vervulden de rol van gastvrouw of -heer en hadden zo direct contact met hun achterban.

Elke twee jaar organiseren we een gezamenlijke excursie voor de SHB, de Maatschappelijke Adviesraad, de Raad van Commissarissen en het management. De volgende excursie staat in 2026 gepland en combineren we met een themabijeenkomst.

Bewoners(commissies)

Binnen ons woningbezit zijn op dit moment geen bewonerscommissies actief. Bij herstructureringsplannen of grootschalige 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 signalen en informatie die we daar ophalen, nemen we mee bij het uitwerken van onze plannen. Door verschillende omstandigheden, hanteerden we de afgelopen jaren een zogenaamd piepsysteem, waarbij contact plaatsvond wanneer daar aanleiding toe was. In het uitvoeringsplan 2026 van het stakeholdersbeleid is opgenomen dat we in 2026 kijken hoe we de samenwerking met de stads- en dorpsraden effectiever kunnen inrichten, zodat deze voor alle betrokkenen meerwaarde oplevert.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisatie is van groot belang voor het realiseren van onze maatschappelijke opgave. Zorg- en welzijnsorganisaties streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, maar worstelen tegelijkertijd

met de beschikbaarheid van personeel. We zien dat steeds meer een beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van mensen. Niet iedereen kan echter terugvallen op een eigen netwerk van vrijwilligers en mantelzorg. Dit kan leiden tot eenzaamheid of verwaarlozing. Wij hebben hierin een belangrijke signalerende rol.

We vinden het belangrijk dat mensen, als zij dat willen en kunnen, ook zo lang mogelijk in hun eigen kern kunnen blijven wonen en gebruik kunnen blijven maken van het lokale netwerk. We onderschrijven het belang van burenhulp en zien de toenemende meerwaarde van 'wonen in verbinding': wonen waarbij bewoners elkaar kennen, ondersteunen en omzien naar elkaar.

In Kloosterzande, Hof te Zandeplein, werkten we samen met Stichting Zeeuwse Hofjes om het gedachtengoed van 'wonen in verbinding' concreet vorm te geven. Met behulp van een aantal enthousiaste vrijwilligers is gewerkt aan gemeenschapszin en onderlinge betrokkenheid. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, maar ook aan de sociale veiligheid en het voorkomen van eenzaamheid. Binnen de community wordt prettig samengewerkt en bewoners kijken naar elkaar om. In de eerste helft van 2026 wordt de tuinkamer geplaatst, wat een extra impuls zal geven aan onderlinge betrokkenheid en ontmoeting.

Met Stichting Zeeuwse Hofjes is ook gekeken naar mogelijkheden in wooncomplex Coensdike in Aardenburg. Een complex dat afgelopen jaar is opgeknapt en een eigentijds karakter heeft gekregen. Doel is ook hier de samenredzaamheid te vergroten door de bewoners te ondersteunen zelf zaken op te pakken, elkaar te ondersteunen en deel te nemen aan activiteiten. Het gebouw biedt hiervoor veel mogelijkheden. In 2026 organiseren we een aantal bijeenkomsten.

In 2026 leggen we de samenwerking met de St. Zeeuwse Hofjes formeel vast in een samenwerkingsovereenkomst.

In het Ankerhof in Philippine werkten we samen met Buurtzorg aan een vorm van ondersteund wonen in de wijk. Sociaal Beheer en Buurtzorg zochten samen naar een goede mix van bewoners die bereid zijn om elkaar (naar vermogen) te helpen. Door de samenwerking in de buurt met vrijwilligers, mantelzorgers en zorgleveranciers, worden maatwerkoplossingen bedacht voor de verschillende zorgvragen. Door actief betrokken bewoners kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. De woningen zijn inmiddels verhuurd. Het binnenterrein en de tuinkamer moeten echter nog aangepakt worden. Dit maakt dat het project nog niet (helemaal) tot zijn recht komt. De verwachting is dat werkzaamheden na de zomer in 2026 zijn afgerond. Daarna kan het project volledig tot zijn recht komen en nieuwe impuls krijgen.

Vorig jaar is in Oostburg het woonzorg- en dagbestedingscomplex Burghtkwartier voor Tragel opgeleverd. Het project bestaat uit zestien appartementen, twaalf studio's verdeeld over twee groepswooningen en een dagbestedingslocatie voor cliënten van Tragel. Hiermee wordt passende huisvesting geboden aan cliënten van Tragel.

Naast deze concrete projecten vond op bestuurlijk niveau overleg plaats met verschillende zorg- en welzijnspartijen over onder andere hun vastgoedstrategieën en wat de corporatie daar eventueel in kan betekenen. Ook nemen we deel aan het regionaal overleg met gemeenten en zorgpartijen over de visie op toekomstige zorg in Zeeuws-Vlaanderen.

(Zie ook pag. 31 voor een nadere uitwerking van onze inzet op het gebied van Wonen & Zorg).

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 bouwprojecten 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. Zo organiseerden we in 2025 een bijeenkomst voor de gezamenlijke raden van commissarissen en bestuurders van Clavis en Woongoed ZVL.

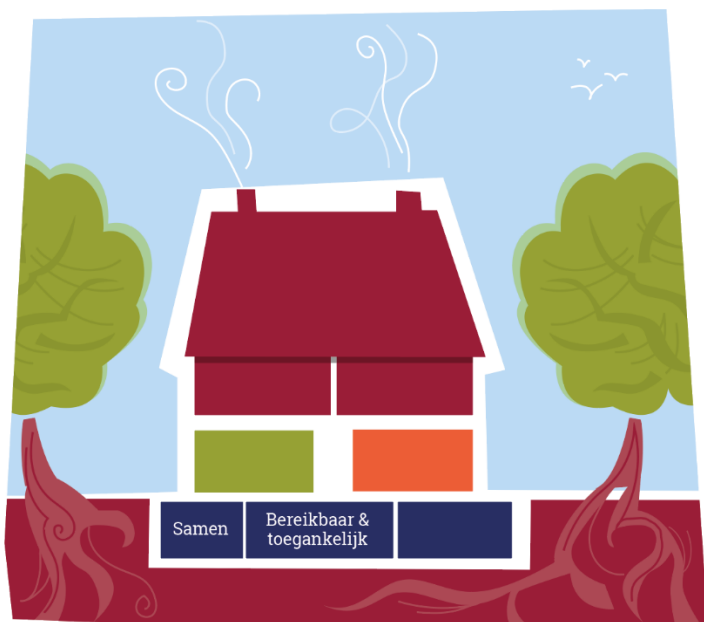
Maatschappelijke Adviesraad

De Maatschappelijke Adviesraad (MAR) adviseert de corporatie gevraagd en ongevraagd over uiteenlopende onderwerpen. Daarnaast heeft de MAR het recht om een voordracht te doen voor de benoeming van een commissaris. De adviesraad bestaat uit betrokken inwoners uit onze regio, die vanuit hun maatschappelijke betrokkenheid meedenken over het beleid en de koers van de corporatie.

Samen met de MAR stellen we jaarlijks werkgroepen samen die zich verdiepen in specifieke thema's. Sinds 2025 werken we volgens de vernieuwde werkwijze, waarbij de MAR onder andere zelf actief twee thema's aandraagt. Hierdoor kan de MAR haar adviserende rol gericht invullen.

In 2025 stonden de thema's toewijzingsbeleid, stakeholdersbeleid, duurzaamheid & energie en de toekomstige rol van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen centraal. Over deze onderwerpen vond regelmatig overleg plaats. Het thema toewijzingsbeleid is in 2025 afgerond. Het advies van de MAR namen we grotendeels over. Met de overige onderwerpen gaan we in 2026 verder aan de slag.

In 2025 is tijdelijk met vier extra leden gewerkt. De werving voor deze leden vond al plaats in 2024, waarna zij per 1 januari 2025 zijn benoemd. Volgens het rooster van optredens traden eind 2025 twee leden af.



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

- ✓ Het huurdersportaal MijnWoongoed ontwikkelen we door. In 2025 ging 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. Dit is in 2025 afgerond.
- ~ We ontwikkelen een app die toegang geeft tot MijnWoongoed. Dit wordt meegenomen in het nieuwe ERP-systeem dat in 2026 geïmplementeerd wordt.
- ✓ We organiseren samen met Stichting Huurdersbelangen fysieke ontmoetingen met huurders.
- ✓ We verbeteren onze telefonische bereikbaarheid. In 2025 zijn we overgestapt op een ander telefonesysteem om onze telefonische bereikbaarheid te verbeteren.

Bereikbaar

Een belangrijk uitgangspunt in onze dienstverlening is dat we niet alleen online, maar ook telefonisch en fysiek goed bereikbaar zijn. Uit onderzoek van het KWH (zie ook pag. 41) blijkt dat huurders hier veel waarde aan hechten. Dat merken we zelf ook in het contact met huurders. Om hieraan zo goed en efficiënt mogelijk te voldoen, kunnen woningzoekenden of huurders met ons een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek op één van onze locaties of thuis. Daarnaast dragen onze medewerkers van onder andere Sociaal Beheer en de onderhoudsmedewerkers bij aan onze zichtbare en persoonlijke aanwezigheid in de wijk.

Informatiemarkten

In 2025 organiseerden wij, in samenwerking met de Stichting Huurdersbelangen (SHB), in elke gemeente een informatiemarkt voor onze huurders: in Axel, Oostburg en Kloosterzande. Tijdens deze informatiemarkten konden huurders in gesprek met medewerkers of vertegenwoordigers van Woongoed ZVI, de Energiebank, welzijnsorganisaties, Bibliotheek Zeeuws-Vlaanderen en de Stichting Huurdersbelangen. De bezoekers waardeerden de informatiemarkten, al bleef de opkomst achter bij onze verwachtingen. In 2026 kijken we hoe we contactmomenten met onze huurders kunnen organiseren om meer mensen te bereiken en beter aan te sluiten bij de informatiebehoefte van de huurders.

Online dienstverlening

We blijven onze digitale dienstverlening voortdurend ontwikkelen.

MijnWoongoed

In het eerste kwartaal van 2025 gingen we online met het vernieuwde 'MijnWoongoed'. Naast een nieuwe, overzichtelijke vormgeving zijn nog enkele verbeteringen doorgevoerd. Zo kunnen huurders en woningzoekenden onder andere inloggen met hun e-mailadres, zich uitschrijven als woningzoekende en hun

woonwensen opgeven via een uitgebreider inschrijfformulier. Ook namen we bij het woningaanbod een woonlastenindicatie op.

Digitale post

De afgelopen jaren versturen we steeds meer post digitaal. Dat is efficiënter en duurzamer. Ook in 2025 bleven we onze huurders actief informeren over deze mogelijkheid, onder andere via WoongoedNieuws en onze sociale mediakanalen. Vorig jaar introduceerden we ons nieuwe online huurdersportaal. We verwachten dat hiermee het aantal huurders dat digitaal post ontvangt geleidelijk zal toenemen. Bij nieuwe woningzoekenden staat digitale post standaard ingesteld (aanpasbaar). Zittende huurders moeten zelf toestemming geven; dit vraagt extra actie en remt de overstap. In 2025 ontvingen circa 940 huurders hun post digitaal. Dat is 17 procent van onze huurders.

Telefonische bereikbaarheid

Eind 2024 kozen we voor een nieuw telefoniesysteem om onze bereikbaarheid te verbeteren. De implementatie vond plaats in januari 2025. Het nieuwe systeem biedt inzicht in wachttijden en maakt een efficiëntere afhandeling mogelijk.

ERP-systeem

In ons ERP-systeem registeren we de financiële, vastgoed en verhuuradministratie. In 2026 implementeren we een nieuw systeem. Het nieuwe ERP-systeem betekent op veel vlakken een grote verandering. Wat de online dienstverlening betreft betekent dit een nieuwe website, een nieuw klantenportaal en een Woongoed-app. Hiermee kunnen we onze klanten sneller en gericht van dienst zijn. We verwachten de app en de website in het eerste kwartaal van 2027 te lanceren.

Informatievoorziening

Als woningcorporatie hechten we veel waarde aan open en duidelijke communicatie. Op onze website vinden huurders, woningzoekenden en andere belangstellenden uitgebreide

informatie over onze organisatie. Daarnaast zijn we actief op sociale media en ontvangen huurders en geïnteresseerden vier keer per jaar ons magazine WoongoodNieuws.

Via deze kanalen delen we een breed scala aan onderwerpen: van nieuwbouw- en renovatieprojecten en duurzaamheidsinitiatieven tot vacatures, inspirerende verhalen van en over onze huurders en praktische informatie die hen verder helpt. Wanneer dat wenselijk is, vertalen we onze producten naar toegankelijke (digitale) publieksversies, zoals het jaarverslag of duidelijke infographics zoals de factsheets voor de gemeenten. Ook ontwikkelden we vorig jaar een uitgebreid informatiemagazine voor nieuwe huurders.

We blijven onderzoeken hoe we onze communicatiemiddelen zo effectief mogelijk kunnen inzetten. Zo deed een student Communicatie aan de HZ Vlissingen een afstudeeronderzoek naar hoe huurders het liefst hun informatie van Woongood Zeeuws-Vlaanderen ontvangen. Met een respons van 803 reacties zijn de resultaten representatief te noemen. Uit dit onderzoek blijkt dat een mix aan communicatiemiddelen noodzakelijk blijft om alle huurders, van jong tot oud, te kunnen blijven bereiken. Ook is er onder huurders een duidelijke behoefte aan een app. We verwachten dat deze Woongood-App in 2027 beschikbaar komt voor onze huurders.

Digitaal huurderspanel

Via ons digitale huurderspanel kunnen huurders meedenken over onderwerpen die voor hen belangrijk zijn. Als lid van het digitale huurderspanel 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, WoongoodNieuws, ideeën om de buurt te verbeteren of tips voor nieuwe producten of diensten. Op verschillende manieren riepen we voorgaande jaren huurders op om zich aan te melden voor het digitale huurderspanel. In 2025 gingen we van start met negen panelleden. In afstemming met de Stichting Huurdersbelangen legden we de huurders vragen voor over de nieuwe informatie-

folder die nieuwe huurders ontvangen. De reacties waren positief en een aantal verbetertips voerden we door, waaronder het beschikbaar stellen van de folder voor alle huurders via de website. In 2026 leggen we het huurderspanel vragen voor over de website, die we gaan vernieuwen.

Begin 2026 zijn in totaal 15 huurders aangemeld. We hopen dit aantal nog verder te verhogen. Ons doel is om eind 2026 minimaal 20 panelleden te hebben. Halen we dit aantal niet, dan stoppen we met dit panel omdat het dan niet in een behoefte blijkt te voorzien. De kosten wegen dan niet tegen de baten op.

Toegankelijk

Onze dienstverlening

Het bieden van goede, betrouwbare dienstverlening is een belangrijke voorwaarde om goed te kunnen presteren als organisatie. Om te weten wat we goed doen en waar het beter kan, vragen we onze huurders om hun mening. Wij laten daarom onze dienstverlening meten door het KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, het onafhankelijke landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties.

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 onderzoeken geven ons inzicht in onze sterke punten en de verbeterkansen.

In maart 2026 ontvingen we de resultaten van de onderzoeken naar onze dienstverlening in 2025. Daaruit blijkt dat onze huurders de kwaliteit van onze dienstverlening waarderen en dat wij het KWH-Kwaliteitslabel hebben behouden. Daar zijn wij trots op!

Onze huurders waardeerde in 2025 verschillende onderdelen iets hoger dan in 2024. Er was geen aanleiding voor verbeteracties.

Resultaten 2025

Resultaten per labelonderdeel	Landelijk gemiddeld 2025	Woongoed ZVL 2025	Woongoed ZVL 2024
Algemene waardering	7,1	7,8	7,7
Nieuwe huurders	7,8	8,1	7,9
Vertrokken huurders	7,9	8,3	8,3
Reparaties	8,3	8,3	8,2
Onderhoud (planmatig en strategisch)	7,5	7,7	7,6

Klanttevredenheid – Aedes benchmark

Elk jaar nemen we deel aan de Aedes Benchmark. Naast maatschappelijke verantwoordelijkheid en transparantie biedt de benchmark ook inzicht in mogelijke verbeteringen en stimuleert corporaties om van elkaar te leren. In de Aedes Benchmark 2025 scoorden wij een **A** op het onderdeel klanttevredenheid, gebaseerd op de KWH-data.

Klachtenafhandeling

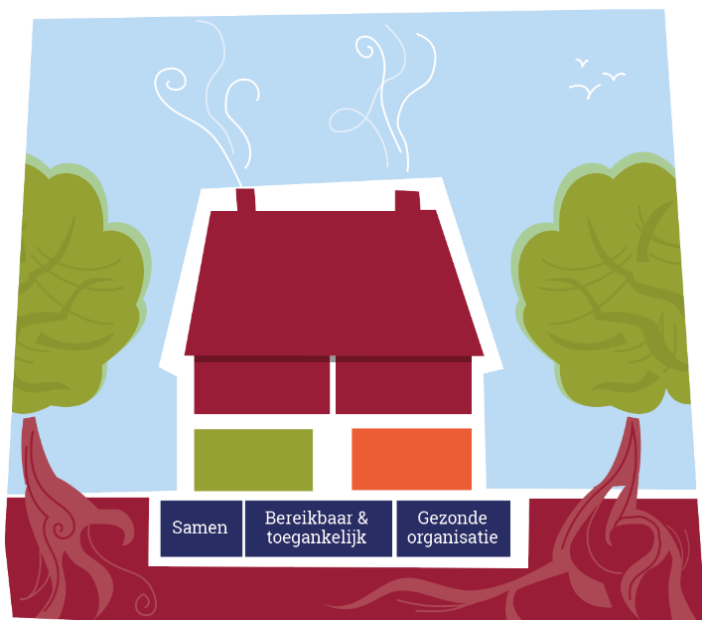
Hoewel we streven naar tevreden huurders, kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. We zoeken dan eerst samen naar een oplossing. In verreweg de meeste gevallen lukt dat. Lukt dit niet, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Zeeuws-Vlaanderen. Bij deze commissie zijn de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties aangesloten: Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De commissie is onafhankelijk en adviseert de bestuurder van de betreffende corporatie over de afhandeling van de klachten. De klachtencommissie werkt volgens een reglement dat gebaseerd is op het voorbeeldreglement van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

In 2025 dienden twee huurders van Woongoed ZVL een klacht in bij de commissie. Eén klacht was nog in behandeling bij de

werkorganisatie en daardoor formeel niet ontvankelijk. De klacht had betrekking op een technisch gebrek en de luchtvochtigheid in de woning.

De tweede klacht leidde tot een zitting en betrof het niet oplossen van vochtproblemen met daaruit voortvloeiende schimmelvorming in de woning. De klachtencommissie achtte de klacht niet gegrond. Van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen werd geen verdere actie verwacht.

Huurders kunnen ook terecht bij de landelijke Huurcommissie. Deze commissie doet uitspraak over onderwerpen als huur, huurverhoging, servicekosten, onderhoud en verbetering. Bij de landelijke Huurcommissie werden in 2025 geen klachten ingediend.



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	Actiepunten
✓	We ontwikkelen een vlootschouw. Sinds 2024 maken we hiervoor gebruik van een digitaal beoordelingssysteem.
✓	We kijken of we in sommige gevallen kunnen afwijken van de standaard sollicitatie-procedure als we denken dat dit efficiënter is. In 2025 stelden we het aangepaste beleid Werving & Selectie vast.
✓	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 goed is bevallen, kijken we of we de stagiair een traineeship kunnen aanbieden.
✓	We maken concrete doorrekeningen op basis van de Zeeuwse woondeal en de regionale woonvisies. In de meerjarenbegroting 2025-2034 is doorgerekend wat dit voor onze betekent.
~	We onderzoeken hoe we Ai kunnen inzetten. In 2025 hebben alle medewerkers een training gevolgd. In 2026 werken we verder uit hoe we

Ai op een verantwoorde manier kunnen gebruiken.

Overgang nieuw ERP-systeem. In 2025 zijn de voorbereidingen gestart voor de overgang naar een nieuw primair systeem.



Financiële continuïteit

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

We zijn een financieel solide organisatie en borgen ook voor de lange termijn onze financiële continuïteit. Woongood ZVL is uitsluitend werkzaam 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.

In de meerjarenbegroting van 2026 – 2035 stijgt het woningaantal van ca. 5.800 naar bijna 6.000 in 2030. Vanaf 2031 is een groeiambitie ingerekend, waarbij we groeien naar circa 6.300 woningen in 2035. Deze groeiambitie is gebaseerd op Woondeal Zeeland en ambities van de drie gemeenten. Ook zijn veel verduurzamingsprojecten en een aantal vernieuwbouwprojecten ingerekend. Daardoor hebben we binnen een paar jaar geen slechte energielabels (D of lager) meer.

Sinds een paar jaar werken we met scenario's in onze meerjarenbegroting. De scenario's van meerjarenbegroting 2026-2035 laten zien dat we de groeiambitie aan kunnen, ook bij tegenvallende financiële omstandigheden. Maar de financiële vluchtstrook wordt wel steeds smaller.

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 70% 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 uitgangspositie hebben, laten deze normen ook nog voldoende ruimte voor onze voorziene investeringen.

In een schematisch overzicht is de ontwikkeling van deze normen als volgt:

Financiële ratio's	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	min. 1,4	4,4	4,1	3,0	2,8	2,4	2,4	2,4
Loan to value	max. 70%	19%	22%	27%	31%	32%	32%	32%
Solvabiliteit	min. 30%	77%	76%	69%	66%	66%	66%	65%
Dekkingsratio	max. 70%	21%	23%	28%	31%	32%	31%	30%

Maatschappelijke investeringen

Woongood 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 dit 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 dit 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.

Beleidswaarde 2025

De beleidswaarde is de contante waarde van toekomstige kasstromen van corporatiewoningen, gebaseerd op het eigen volkshuisvestelijke beleid (streefhuren, onderhoud), in plaats van marktwaarde. Vanaf 2026 wordt dit de hoofdwaardering op de balans, wat zorgt voor een rustiger verloop van waarden en beter inzicht in de maatschappelijke opgave.

Belangrijkste aspecten van beleidswaarde:

- Verschil met marktwaarde: Waar marktwaarde uitgaat van verkoop of verhuur door een marktpartij, waardeert de beleidswaarde de woning als corporatiewoning met een sociale exploitatiestrategie.
- Methodiek: De waarde wordt berekend door contant maken van toekomstige kasstromen (inkomsten minus uitgaven) met een specifieke corporatiedisconteringsvoet, niet de volatielere marktrente.
- Toepassing: Het biedt inzicht in de impact van beleidskeuzes en bepaalt de investeringscapaciteit,
- Overgang 2026: Vanaf boekjaar 2026 vervangt de beleidswaarde de marktwaarde op de balans van woningcorporaties, wat een belangrijke vereenvoudiging is voor de sector.

Wij veronderstellen dat een belegger nimmer bereid zou zijn om de beleidswaarde te betalen. Omdat de sociale disconteringsvoet niet representatief is voor de streek. Voor ons onderstreept deze ontwikkeling het belang van sturing op kasstromen. Kasstromen

vormen immers de werkelijke inkomsten en uitgaven, en zijn – binnen zekere grenzen – beïnvloedbaar.

Onze organisatie

Bij het bepalen van onze ambities kijken 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 ook op de langere termijn voldoende kennis en continuïteit binnen de organisatie geborgd zijn.



De werkorganisatie wordt aangestuurd door de directeur/bestuurder en het managementteam. De managers zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de aansturing van totaal negen teams. Alle teams kennen een duale aansturing. Uitzonderingen hierop zijn het

team Projecten dat onder de directe verantwoordelijkheid van de directie en het MT valt. En de Staf die rechtstreeks onder de directie of de manager Strategie & Organisatie valt.

In 2025 is het managementteam (tijdelijk) uitgebreid met de manager Strategie & Organisatie. Aanleiding hiervoor is onder andere de grote uitdagingen als het gaat om het realiseren van de groeiambitie. Dit betekent dat de komende jaren nieuwe en vernieuwende plannen ontwikkeld moeten worden om te kunnen voldoen aan de behoefte aan woningen in Zeeuws-Vlaanderen. Binnen de Staf zijn de taken herverdeeld, wat heeft geleid tot deze aanstelling.

De bestuurscontroller heeft een onafhankelijke positie in de organisatie. Hij legt verantwoording af aan de directeur/bestuurder en heeft daarnaast een rechtstreekse lijn met de raad van commissarissen. In 2025 is een nieuwe bestuurscontroller aangesteld.

Daarnaast zijn binnen de organisatie vier teamcoaches benoemd die verantwoordelijk zijn voor de coördinatie en aansturing van de dagelijkse operationele werkzaamheden binnen de teams. Enkele teams worden rechtstreeks aangestuurd door de manager.

De directeur/bestuurder heeft tweemaal per maand formeel overleg met de managers en de bestuurscontroller (of zo vaak als nodig) over onder andere de strategie, het realiseren van de doelstellingen, het beleid en de uitvoering.

Binnen de organisatie werken we met een werkgroep Asset-management, bestaande uit twee managers en medewerkers uit verschillende teams. Deze werkgroep is verantwoordelijk voor het opstellen van de vastgoedstrategie en ziet toe op de uitvoering ervan.

In 2025 zijn we gestart met de voorbereidingen en het selectietraject voor de overgang naar een nieuw primair systeem (ERP). De

implementatie in 2026 zal een grote impact hebben op de hele organisatie en vraagt extra inzet van de medewerkers. Naast hun dagelijks werk investeren zij veel tijd en energie in de voorbereidingen en het aanpassen van werkwijzen.

De organisatie in cijfers

Onze organisatie in Cijfers	2025	2024
Aantal medewerkers	63	64
Gemiddeld aantal fte's vaste formatie *	56,8	56,4
Gemiddelde leeftijd	49,6	49,9
Gemiddeld dienstverband	15,9	15,9
Aantal mannen	39	40
Aantal vrouwen	24	24
Aantal fulltime medewerkers	40	39
Aantal parttime medewerkers**	23	25
Scholingskosten in €	94.671	111.800
Besteed uit individueel loopbaanontwikkelingsbudget in €	2.755	4.200

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

** inclusief generatiepact

Externe inhuur

Naast de vaste formatie maken we waar nodig gebruik van externe expertise, bijvoorbeeld vanwege de arbeidsmarkt of een beperktere inzet. In 2025 betrof dit de volgende disciplines:

- projectmanagement;
- projectleiding;
- strategische communicatie;
- advies Zorg & Welzijn;
- advies P&O.

In de loop van 2025 is de externe inhuur verder afgebouwd met de adviseur Zorg & Welzijn en P&O. Deze kreeg halverwege 2025 een andere functie binnen onze organisatie aangeboden.

In- en uitstroom

Bij de in- en uitstroom van medewerkers kijken we steeds kritisch of en hoe een vacature opnieuw moet worden ingevuld. In 2025 verwelkomden we vijf nieuwe collega's. Drie medewerkers verlieten onze organisatie via een vaststellingsovereenkomst en twee medewerkers gingen met (pre)pensioen. De formatie, uitgedrukt in fte, is daarmee vrijwel gelijk gebleven.

Daarnaast groeiden vier medewerkers door naar een andere functie binnen de organisatie. Ook boden we stageplaatsen aan vijf hbo-studenten; met twee van hen startten we een vervolgtraject. Met stages en traineeships bieden we jongeren de mogelijkheid om werkervaring bij ons op te doen. Een traineeship kan leiden tot een vaste aanstelling, afhankelijk van de behoefte van de organisatie en de behoefte van de trainee. In totaal waren in 2025 acht stagiairs bij Woongoed actief (zes Hbo-stages, één Mbo-stage en één re-integratiestage).

HR-cyclus/vlootschouw

Sinds twee jaar maken we gebruik van een digitale ondersteuning van de HR-cyclus. Het jaargesprek/ontwikkelgesprek wordt digitaal voorbereid en vastgelegd. In 2025 hebben we de kernwaarden in de HR-cyclus geïntegreerd.

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 in beeld en vergelijken deze met de toekomstige behoefte. De vlootschouw is gekoppeld aan de HR-cyclus en helpt bij het gericht inzetten van opleidingen.

Goed werkgeverschap

Ondanks de gespannen arbeidsmarkt ervaren we dat Woongoed ZVL een aantrekkelijke werkgever is. Medewerkers waarderen met name de inhoud van het werk, de secundaire arbeidsvoorwaarden en de aandacht voor duurzame inzetbaarheid en de werk/privé-balans. Van mogelijkheden voor thuiswerken wordt vooral incidenteel gebruik gemaakt. Drie medewerkers maken gebruik van het generatiepact.

In 2025 zijn we gestart met het herzien van het personeelsbeleid en –regelingen.

Medewerker tevredenheid

In 2025 is de medewerker tevredenheid gemeten via de Gelukswijzer, als onderdeel van het jaarlijks functioneringsgesprek. De gemiddelde score bedroeg 7,7. Bij de volgende meting in 2026 kijken we naar de ontwikkeling van deze resultaten en bepalen we of aanvullende acties nodig zijn.

Persoonlijke ontwikkeling

Persoonlijke ontwikkeling is een belangrijke pijler voor ons personeelsbeleid. We stimuleren het principe van een 'leven lang ontwikkelen'. In 2025 volgden alle medewerkers een basistraining over (on)gewenst gedrag van met name huurders. Deze basistraining werd uitgebreid, afhankelijk van de functie van de medewerker. Deze training vloeide voort uit de extra aandacht die we besteedden aan sociale veiligheid, mede vanwege een toename van incidenten met ongewenst gedrag door huurders. Hiervoor is een

organisatienorm vastgesteld: wanneer deze norm wordt overschreden wordt dit minimaal intern gemeld.

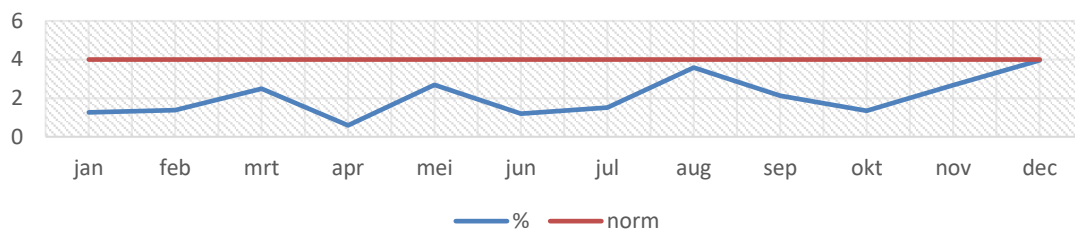
Ook boden we alle medewerkers een training aan over kunstmatige intelligentie (AI). Deze training werd enthousiast ontvangen en gaf medewerkers inzicht in de kansen van AI in het dagelijkse leven.

Tijdens een personeelsbijeenkomst verzorgde een ethisch hacker een presentatie over digitale veiligheid en bewustwording rondom cyberrisico's.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van verzuim. Het gemiddelde verzuim is in 2025 licht gestegen naar gemiddeld 2,1 procent (tegen 1,92 procent in 2024).

Verzuimpercentage per maand



Medezeggenschap

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

In de OR hebben vijf medewerkers zitting. Het OR-lidmaatschap duurt maximaal vier jaar, daarna volgen nieuwe verkiezingen. We streven ernaar dat de OR een goede afspiegeling is van de hele organisatie. Zowel als het gaat om diversiteit als de vertegenwoordiging van de verschillende functies en teams.

In 2025 voerde de OR driemaal overleg met de bestuurder, waarbij ook de manager Strategie & Organisatie aanwezig was. Daarnaast vond tweemaal overleg plaats met de raad van commissarissen.

Onderwerpen aan de orde kwamen, waren onder andere:

- Personele ontwikkelingen
- Personeelsbeleid
- Werving nieuwe RvC-leden
- Risico Inventarisatie & Evaluatie
- Cao Woondiensten
- Nieuw ERP-systeem
- Preventiemedewerker en vertrouwenspersonen
- OR-reglement
- Jaarverslag 2024

In elke vergadering was ook aandacht voor cultuur en arbo. Daarnaast informeerde de bestuurder de OR over actuele ontwikkelingen, in- en extern.

Governance

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. De organisatie is ingericht volgens het twee-lagen bestuursmodel met een directeur/bestuurder en een raad van commissarissen. De directeur/bestuurder is verantwoordelijk voor het realiseren van de organisatiedoelstellingen, de strategie, het beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. Bij de besluitvorming

betreft hij het managementteam.

De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast fungeert de raad van commissarissen als werkgever en klankbord van de bestuurder. Een nadere toelichting op de werkzaamheden van de raad van commissarissen is opgenomen in het verslag de RvC op pag. 53.

Governancecode woningcorporaties

We hechten veel waarde aan Good Governance. Ons kader voor goed bestuur en toezicht is de Governancecode voor woningcorporaties. Deze code bevat normen en waarden waaraan woningcorporaties zich moeten houden en waarop zij kunnen worden getoetst. De code gaat onder andere over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke betrokkenheid en risicobeheersing. Sinds 2025 is de vernieuwde Governancecode van kracht. Afgelopen jaar is de nieuwe Governancecode in de raad van commissarissen behandeld. Nieuwe bepalingen worden in 2026 verwerkt in diverse reglementen en documenten van de organisatie. De nieuwe bepalingen ten aanzien van de publicatieplicht zijn in het jaarverslag verwerkt.

In 2025 voldeed onze organisatie niet aan de volgende bepalingen uit de Governancecode:

- 2.7, klachtenrapportage
- 3.4, diversiteit en inclusie

Zie pag. 56 voor nadere toelichting

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 en verantwoordelijkheden van de bestuurder zijn vastgelegd in het bestuursreglement.

Nevenfuncties

De directeur/bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

- bestuursvoorzitter St. Present Terneuzen
- voorzitter raad van toezicht St. Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen
- bestuurslid Stichting Zeeuwse Hofjes.

De raad van commissarissen is hierover destijds geïnformeerd en heeft hiermee ingestemd. In het bestuursreglement is vastgelegd

hoe wordt omgegaan met (potentieel) tegenstrijdige belangen. In 2025 deden zich geen situaties voor van (potentiële) belangenverstrengeling.

Permanente Educatie

Voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties geldt een verplichting tot Permanente Educatie. Bestuurders moeten jaarlijks minimaal 36 PE-punten behalen of 108 punten over een periode van drie jaar. De directeur/bestuurder voldoet ruimschoots aan deze norm.

	Totaal over drie jaar	2025	2024	2023
R. van Dijk	183	85	61	37

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

Het interne toezicht wordt uitgeoefend door de raad van commissarissen. De taken, bevoegdheden en de verantwoording van de raad van commissarissen zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen, zie pag. 53. Daarnaast speelt de bestuurscontroller een belangrijke rol bij het coördineren en toetsen van de naleving van interne procedures, het risicomanagement-beleid en Governancecode.

Extern toezicht

Het externe toezicht ligt bij de rijksoverheid en wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw), onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Daarnaast

houdt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toezicht in zijn rol als borger van onze leningen. Binnen het externe toezicht staan financiële continuïteit, governance, rechtmatigheid en integriteit centraal.

Autoriteit woningcorporaties

De Aw ziet erop toe dat corporaties zich richten op hun kerntaak: het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen met een lager inkomen. Governance vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt. De Aw beoordeelt onder meer de kwaliteit van bestuur en intern toezicht. Is het voor de Aw duidelijk dat het bestuur en de raad hun verantwoordelijkheid nemen? Dan is er geen aanleiding tot verdiepend onderzoek. Het laatste periodieke gesprek met de Aw vond in mei 2024 plaats. De Aw zag geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek.

Verder toetst de Aw op rechtmatigheid, waarbij de Aw beoordeelt of de corporatie de wet- en regelgeving naleeft op het gebied passend toewijzen, de huursombenadering en naleving van de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2025 ontvingen we een positief oordeel over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2024.

Verder vond in 2025 overleg plaats met de Aw over onze plannen voor het realiseren van een Hospice in Terneuzen, goedkeuring voor de statutenwijziging en zienswijze RvC.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de kredietwaardigheid van woningcorporaties. Voor de beoordeling van ons risicoprofiel vond in augustus 2025 overleg plaats met de bestuurder, de managers, de bestuurscontroller en de betreffende teamcoach. Aansluitend werd een rondgang langs enkele projecten gemaakt inclusief een nadere toelichting hierop. Het WSW beoordeelde Woongoed ZVL als een corporatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Aandachtspunt voor de beoordeling in 2026 is het actualiseren van de portefeuillestrategie.

Visitatie

Naast het reguliere externe toezicht door de Aw en het WSW vindt iedere vier jaar een maatschappelijke visitatie plaats. Dit is wettelijk voorgeschreven en richt zich op de maatschappelijke prestaties van de corporatie. In april 2026 hebben we het visitatieproces afgerond dat betrekking had op de periode 2022-2025.

Integriteit/klokkenluiderregeling

Bij onze maatschappelijke taak hoort een integere bedrijfscultuur. Huurders en klanten moeten kunnen vertrouwen op onze organisatie en onze medewerkers. In ons integriteitsbeleid zijn de belangrijkste uitgangspunten vastgelegd, passend bij de normen en waarden van onze organisatie.

Om het thema integriteit blijvend onder de aandacht te houden, besteden we hier structureel aandacht aan in de organisatie. Dit gebeurt onder andere tijdens de thema overleggen met medewerkers. In 2025 stond daarbij specifiek de rol van de vertrouwenspersoon centraal. Ook binnen het management is integriteit een regelmatig terugkerend onderwerp. Zo is het thema fraude en integriteit besproken aan de hand van de handreiking van de Aw. Deze handreiking is ook gebruikt tijdens een heidag van de teamcoaches om verschillende casussen te bespreken.

Naast het integriteitsbeleid hebben we ook een klokkenluidersregeling waarmee (vermoede) integriteitsschendingen, onregelmatigheden of misstanden gemeld kunnen worden. Ook zijn drie vertrouwenspersonen beschikbaar: twee intern en één extern. Sinds medio 2025 zijn, op advies van de ondernemingsraad, twee interne vertrouwenspersonen genoemd (een man en een vrouw, uit verschillende afdelingen) zodat medewerkers een passende keuze kunnen maken. In 2025 is de interne vertrouwenspersoon eenmaal benaderd voor advies over ongewenst gedrag. De externe vertrouwenspersoon kreeg geen meldingen.

Risicomanagement

Ons risicomanagementbeleid is gebaseerd op het uitgangspunt dat het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen nooit met absolute zekerheid kan worden gegarandeerd. Geen enkel systeem kan wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtredingen van wet- en regelgeving volledig uitsluiten.

Door risico's periodiek en in verschillende samenstellingen te bespreken, vergroten we het risicobewustzijn binnen de organisatie. Gezamenlijk bepalen we welke risico's we signaleren en welke beheersmaatregelen nodig zijn om zowel de kans van optreden als de mogelijke impact te beperken.

In 2025 hebben we de risico's continue gemonitord en zijn de toprisico's regelmatig geactualiseerd en waar nodig bijgesteld. Alle toprisico's zijn gekoppeld aan thema's uit het koersplan. De toprisico's zijn onderdeel van de managementrapportage en komen daardoor in meerdere overlegvormen aan de orde. De toprisico's worden periodiek besproken in de RvC en de Auditcommissie. Ook de strategische risico's worden periodiek besproken. Daarbij komt ook aan de orde professioneel opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.

Voor het beheersen van de meer operationele risico's is een duidelijke scheiding van verschillende (niet) financiële rollen en verantwoordelijkheden noodzakelijk. Deze zijn vastgelegd in de procedurebeschrijvingen, waaraan ook de toprisico's zijn gekoppeld.

De bestuurscontroller coördineert het risico-managementproces en voert waar nodig aanvullende controles uit.

Een beschrijving van de top-risico's is opgenomen in Bijlage 3, pag. 72. Voor overige risico's met betrekking tot financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 90 van de jaarrekening.

Het risicomanagement blijft in 2026 op dezelfde wijze ingericht. Daarbij besteden we specifiek aandacht aan de risico's die samenhangen met de implementatie van het nieuwe ERP-systeem.

Fraude risico

Woongood ZVL is zich bewust van het risico op fraude, zowel intern als extern. De grootste frauderisico's zien wij op het gebied van cyberfraude en woonfraude. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen en eerste lijnscontroles ingericht, en waar nodig aanvullende controles in de tweede en derde lijn.

Bij het inrichten van de bedrijfsprocessen beoordelen we of de functiescheiding in voldoende mate is toegepast, met extra aandacht voor processen met geldstromen en woningtoewijzing. Functiescheiding voorkomt dat één persoon transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen blijft een risico bestaan op het omzeilen van controles door het management of directie, of op samenspanning tussen medewerkers. Om deze zogenaamde 'override of controls' te signaleren, zijn verschillende randvoorwaarden van belang zoals:

- transparante besluitvorming
- een heldere governance-structuur
- een open organisatiecultuur waarin medewerkers elkaar durven aanspreken
- een klokkenluidersregeling voor het (anoniem) melden van niet-integer handelen
- het regelmatig agenderen van integriteit en fraude
- periodieke interne en externe audits op naleving van beheersmaatregelen.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Woongoed ZVL en haar medewerkers betrouwbaar, eerlijk en zorgvuldig handelen. Daarom is er een integriteitscode opgesteld voor de medewerkers en een gedragscode voor externe partijen. Deze code helpt medewerkers en opdrachtnemers om in verschillende situaties zorgvuldig af te wegen hoe te handelen. Met het hanteren van de integriteitscode willen wij een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen én houden. Zie pag. 50.

Planning- en control

Naast ons risicomangementbeleid hanteren wij een heldere planning- en controlcyclus. Deze cyclus bestaat uit vaste, periodieke rapportages en beschrijft duidelijk wie waarvoor verantwoordelijk is, wie betrokken wordt en op welk moment.

Overzicht van de rapportages uit de planning- en controlcyclus van 2025, inclusief 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. risicomangementparagraaf (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



JAARVERSLAG 2025

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inhoudsopgave

1. Bericht van de voorzitter	54
2. Bestuur & Toezicht	56
3. Toezichthoudende rol	57
4. Werkgeversrol	58
5. Advies- en klankbordfunctie	59
6. Netwerkfunctie	59
7. Samenstelling en functioneren	60
8. Bezoldiging	65
9. Commissies & vergaderingen	65
10. Ondertekening	69

1. Bericht van de voorzitter

In 2026 mag ik, in het laatste jaar van mijn lidmaatschap van de raad van commissarissen, voorzitter zijn. Reden dat ik dit jaar het voorwoord van het jaarverslag mag schrijven.

Ik begin met veel dank uit te spreken aan de commissarissen die per 1 januari 2026 afscheid namen. Joris Bracke, die ruim 6 jaar een uitstekende voorzitter was van onze raad. Hij gaf leiding aan de beweging van een focus op de klassieke controlerende taken van de raad naar een focus op de maatschappelijke taken van de corporatie. Ad Rinkhoud die als voorzitter van de auditcommissie met zijn financiële kennis veel heeft bijgedragen aan de inzichten in de financiële mogelijkheden om onze kerntaak zo optimaal mogelijk in te vullen. Met Joris en Ad bestond de raad uit mensen met zeer uiteenlopende achtergrond. Hun verschillen en de uitstekende ondersteuning uit de organisatie hebben geleid tot een sterk team waarin de leden elkaar goed aanvulden en het werk in uitstekende sfeer kon worden verricht.

In 2025 hebben we nieuwe leden geworven met ondersteuning van Gerrit van Veghel van Atrivé. Dat was zo succesvol dat we niet twee maar drie nieuwe leden hebben kunnen benoemen: Imara Huijser-Dorresteijn, Roland Picavet en Jordan Daane. De statuten werden aangepast om tijdelijk met zes leden te kunnen werken. Tijdelijk tot mijn vertrek per 1 januari 2027. Het ziet ernaar uit dat we de diversiteit, deskundigheid en goede sfeer met het nieuwe team kunnen voortzetten. Samen met de zittende leden Mascha Völker en Maurice de Schwartz hebben we alle deskundigheden in huis om als raad optimaal te kunnen functioneren en hebben onze auditcommissie, onze commissie GewoonGoed Wonen en onze remuneratiecommissie de ervaring en deskundigheden die nodig zijn om goede ondersteuning te bieden aan het bestuur.

In 2025 zijn relatief veel projecten opgeleverd en nieuwe projecten gestart. Dat geeft aan dat de focus op krimp geheel is verlaten en dat we vanwege de toenemende vraag naar woonruimte inzetten op groei met circa 500 woningen naar circa 6.300 woningen in 2035. Tegelijkertijd blijven we veel aandacht besteden aan betaalbaarheid en duurzaamheid. De afgelopen jaren wijken we steeds vaker af van onze wensportefeuille waarin relatief veel sloop en verkoop was voorzien. Vaak is in plaats daarvan gekozen voor renovatie en vernieuwbouw.

Gelet op de veranderde omstandigheden zijn we dringend toe aan een nieuwe wensportefeuille, deze zal in 2027 worden opgesteld. Uiteraard met advies van onze maatschappelijke adviesraad (MAR) en onze Stichting Huurdersbelangen (SHB). Maar ook externe partijen zijn nodig. Daarom hebben we in 2025 ook veel aandacht gegeven aan meer samenwerking, met de drie gemeenten, met zorgorganisaties en voor de opdracht in Terneuzen met collega corporatie Clavis.

Wij zetten in op meer duidelijkheid van de gemeenten over hun wensen en plannen met name ook voor de periode na 2035 en het (wettelijk) aandeel dat zij van ons in de realisering van die plannen verwachten.

Uiteraard is van groot belang te weten hoe de externe partijen ons kunnen faciliteren om ons aandeel te leveren. In welke kernen is voor welke doelgroepen behoefte aan meer sociale huurwoningen en welke locaties kunnen ons worden aangeboden tegen sociale prijzen. En wordt op die plekken door gemeenten, zorgorganisaties en andere maatschappelijke organisaties aanvullend geïnvesteerd in voorzieningen die de te huisvesten doelgroepen nodig hebben. Vitaal is kleinschalige zorg, ondersteuning en welzijn in de kernen waar steeds meer ouderen wonen.

Wij dringen er bij de externe partijen op aan ons zo te faciliteren dat wij de huren betaalbaar kunnen houden en de onrendabele top op nieuwe investeringen kunnen beheersen. Hoewel onze financiële positie nog steeds ruim is, dienen zich wel grenzen aan van wat we maximaal kunnen investeren.

In 2025 werd gestart met een verplichte visitatie. Dat leverde begin dit jaar een zeer positief beoordelingsrapport op opgesteld door adviesbureau Ecorys. Wij richten onze energie er de komende jaren op om met onze samenwerkingspartners die positieve beoordeling vast te houden. Een positieve beoordeling door bewoners, onze medewerkers, maatschappelijke organisaties, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de beoordeling door Aedes in hun jaarlijkse benchmark.

Ook in 2026 blijft de uitdaging om voor onze doelgroep de basis te leggen voor Gewoon Goed Wonen tot in lengte van dagen.
Betaalbare, kwalitatief goede woningen en een fijne en veilige omgeving met de voorzieningen die nodig zijn.

Albert de Vries,
Voorzitter raad van commissarissen

In het jaarverslag beschrijven wij binnen welke kaders en hoe de raad van commissarissen (RvC) in 2025 toezicht heeft gehouden op Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Daarbij gaan wij in op onze rol als toezichthouder, werkgever, adviseur, klankbord en netwerker. Tot slot beschrijven wij 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 gekozen strategie, het beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. De raad van commissarissen houdt hierop toezicht en vervult een adviserende rol op strategisch niveau. Uitgangspunt voor het handelen van zowel het bestuur als de raad van commissarissen is de missie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, zie pag. 7. Aanvullend heeft de RvC een eigen missie geformuleerd: *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: financieel, maatschappelijk, vanuit 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. Deze visie is gepubliceerd op de website van Woongoed ZVL.

Het toezicht- en toetsingskader waarop wij ons toezicht baseren is schematisch weergegeven in Bijlage 4, op pag. 75.

Governancecode

De raad van commissarissen en de bestuurder onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2025. De code geldt voor leden van Aedes en de VTW en is niet vrijblijvend. Per 1 januari 2025 is de vernieuwde code van kracht.

De Governancecode Woningcorporaties is gebaseerd op vijf samenhangende principes. Deze principes hebben betrekking op waarden en normen, aanspreekbaarheid en verantwoording, geschiktheid van bestuur en toezicht, dialoog met belanghebbenden en beheersing van risico's. De code richt zich nadrukkelijk niet alleen op bestuur en raad van commissarissen, maar op de gehele organisatie en de cultuur waarbinnen wordt gewerkt.

In elk principe zijn bepalingen concreet uitgewerkt waar corporaties zich aan moeten houden. Verder zijn er bepalingen waarvan afgeweken kan worden als dat tot een beter resultaat leidt. Dit zijn de 'pas toe of leg uit' principes.

Toepassing van de code

In 2025 is de vernieuwde Governancecode door de raad van commissarissen behandeld. Nieuwe en aangepaste bepalingen worden verwerkt in reglementen en relevante beleidsdocumenten. De bepalingen met betrekking tot publicatieverplichtingen zijn in dit jaarverslag opgenomen.

De nieuwe code bouwt voort op eerdere versies en stimuleert een open cultuur, reflectie en dialoog. Het gaat om doorleven en voorleven. In het plan van aanpak zijn hierover werkafspraken gemaakt en zijn hiervoor besprekmomenten ingepland.

Toelichting specifieke bepalingen

- Klachtenrapportage – artikel 2.7
De Governancecode verduidelijkt dat de raad van commissarissen in samenspraak met het bestuur bepaalt welke informatie over klachten wordt ontvangen en met welke

frequentie. In 2025 is volstaan met het jaarverslag van de klachtencommissie. In het plan van aanpak is afgesproken om deze informatiebehoefte in het tweede kwartaal van 2026 gezamenlijk nader vast te stellen.

- Diversiteit en inclusie – artikel 3.4
In de vernieuwde Governancecode is het begrip 'verscheidenheid' vervangen door 'diversiteit en inclusie'. Bij de werving van nieuwe leden is nadrukkelijk gezocht naar diversiteit in achtergrond, ervaring en perspectief. In de nieuwe samenstelling van de raad in 2026 is deze bredere invulling van diversiteit gerealiseerd en wordt het principe toegepast.

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. Voor de inhoud van deze reglementen verwijzen we naar de website www.woongoedzvl.nl. Huurders of andere belanghebbenden die een klacht hebben over de wijze waarop Woongoed ZVL de Governancecode naleeft, kunnen een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Zie website.

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 2025 niet voor.

Op pag. 48 van het bestuursverslag worden de overige onderdelen uit het governancebeleid toegelicht.

3. Toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Woongoed ZVL baseert haar strategie op basis van het Koersplan 2023-2027 en de strategische wensportefeuille. De RvC hield toezicht op de strategie en de uitvoering ervan. Bij belangrijke

bestuursbesluiten, zoals het vaststellen van de meerjarenbegroting - toetste de RvC of deze in lijn waren met het koersplan en de strategische doelstellingen.

Via het jaarverslag, voortgangsrapportages en management-rapportages hield de raad specifiek toezicht op het realiseren van de doelstellingen en op de risico's die samenhangen met 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 en beschrijft hoe de financiële continuïteit wordt geborgd. Daarnaast beschrijft het reglement de uitgangspunten van het financiële beleid en beheer, de organisatie ervan, de jaarlijkse monitoring en de rol van het intern toezicht hierbij.

De RvC ontvangt elk jaar de begroting, de meerjarenprognose en het treasuryjaarplan ter goedkeuring. Daarnaast ontvangt de raad periodiek het werkplan met daarin de actie- en speerpunten voor de komende periode. Gedurende het jaar werd de RvC geïnformeerd over de voortgang van de financiële en operationele prestaties, onder andere via de managementrapportages. De raad keurde daarnaast diverse investeringsvoorstellen goed. Een overzicht van de besluiten is opgenomen op pag. 66.

Bij het financiële toezicht speelt ook de externe accountant een belangrijke rol. In 2025 vond regelmatig overleg plaats met de accountant.

Tijdens de vergadering op 09 juni 2025 besprak de raad het jaarverslag en accountantsverslag met de accountant. In december werd de managementletter besproken. De aandachtspunten waren beperkt en betroffen onder meer het aanscherpen van de aanbestedingsdocumentatie en het opstellen van een frauderesponsplan. Ook werd stilgestaan bij de implementatie van het nieuwe ERP-systeem.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn vastgelegd in het koersplan. De centrale opgave is het beschikbaar hebben en houden van voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen, nu en in de toekomst.

Via de bestuurs- en managementrapportages hield de raad toezicht op de prestaties op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De bestuurscontroller voorzag de managementrapportage van een review. Daarnaast werd de raad geïnformeerd over de voortgang en ontwikkeling van de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten.

Verder bracht het bestuur verslag uit over binnengekomen klachten aan de hand van het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie. Een samenvatting van het jaarverslag van de commissie is opgenomen op pag. 42.

Het volkshuisvestingsverslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag 2024 en werd door de RvC vastgesteld op 16 juni 2025.

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. In 2025 startten we de voorbereidingen voor de volgende visitatie in 2026 over de periode 2022-2025. Het visitatietraject is in april 2026 afgerond. Het oordeel over Woongood ZVL was zeer positief.

Toezicht op risicobeheersing

Risicomanagement is een vast agendapunt voor zowel de raad van commissarissen als het managementteam en komt ook aan de orde in het overleg met de accountant.

Jaarlijks bepaalt de bestuurder samen met het management de top risico's aan de hand van het koersplan, inclusief een inschatting van kans en impact van de strategische en externe risico's. Driemaal per jaar bespreekt de auditcommissie deze overzichten. De complete RvC ontvangt de managementrapportages waarin de top-risico's zijn opgenomen. Een overzicht van de top risico's en beheersmaatregelen is opgenomen op pag. 72.

Oprichtingsverplichting accountant

De raad van commissarissen benoemt de accountant en verstrekt jaarlijks de controleopdracht, conform het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties. Sinds boekjaar 2019 is BDO Accountants de accountant van Woongood ZVL. In juni 2025 evalueerde de auditcommissie samen met het bestuur, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurscontroller de samenwerking met en het functioneren van de accountant. De uitkomst daarvan werd besproken met de voltallige raad. De samenwerking werd positief beoordeeld en voortgezet.

Verder sprak de raad in 2025 twee keer, samen met de bestuurscontroller, met de accountant zonder aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast deelde de bestuurscontroller zijn werkplan met de accountant, met daarin de specifieke aandachtspunten voor het betreffende jaar.

4. Werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed functionerend bestuur en geeft hier invulling aan door benoeming, beoordeling en – indien nodig – schorsing of ontslag van het bestuur. De uitvoering van de werkgeversrol vindt primair plaats door de remuneratiecommissie, maar de voltallige raad blijft eindverantwoordelijk.

De huidige bestuurder trad op 15 december 2013 in dienst. Bij zijn benoeming nam de raad de vigerende regelgeving in acht. De samenstelling van het bestuur bleef in 2025 ongewijzigd.

Jaarlijks voert de remuneratiecommissie een plannings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder en doet zij een voorstel voor de beloning. Op 15 december voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2025. De conclusies uit het beoordelingsgesprek en de gemaakte prestatieafspraken zijn vastgelegd in een verslag en gedeeld met de voltallige raad.

De beloning van de bestuurder is conform de geldende wet- en regelgeving en past binnen de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Woongoed ZVL is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 126. De corporatie verstrekke geen leningen, garanties of andere financiële voordelen aan de bestuurder.

Organisatie, cultuur en integriteit

De raad van commissarissen en het bestuur hechten groot belang aan een open en integere organisatiecultuur. De integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de Governancecode vormen hiervoor het kader.

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. Daarnaast waren commissarissen aanwezig bij informele momenten, zoals nieuwjaarsontbijt en andere bijeenkomsten zoals (nieuwbouw)evenementen. Deze gelegenheden boden de mogelijkheid om informeel in gesprek te gaan met medewerkers en andere betrokkenen.

5. Advies- en klankbordfunctie

De raad hecht veel waarde aan haar rol als adviseur en klankbord voor de bestuurder. De raad geeft hier voornamelijk invulling aan via de themabijeenkomsten (pag. 66) en de reguliere vergaderingen. De commissie GeWOON GOED Wonen ondersteunt hierbij en adviseert onder meer over de invulling van de themabijeenkomsten.

Ook tijdens de reguliere vergaderingen is er ruimte om in te gaan op specifieke onderwerpen. Zo adviseerde de raad over een door het bestuur opgestelde notitie Solidariteit, waarin is uitgewerkt hoe Woongoed ZVL aankijkt tegen solidariteit binnen de sector. De notitie bevat een helder standpunt en stappenplan. Ook gaf de raad feedback op de gesprekken met zorgpartijen en de gemeenten en het realiseren van de opgave in Terneuzen.

Daarnaast fungeerden de voorzitter en de vicevoorzitter als klankbord in het periodiek overleg met de bestuurder ter voorbereiding op de vergaderingen. Ook de andere commissarissen hadden tussentijds contact met de bestuurder en brachten waar nodig advies uit.

6. Netwerkfunctie

In de visie op besturen en toezichhouden is expliciet de rol van netwerker benoemd. De commissarissen vormen een verbinding tussen de corporatie en de snel veranderende samenleving.

De raad van commissarissen verbindt zich zoveel mogelijk op natuurlijke momenten met belanghebbenden, bewoners, lokale overheden en maatschappelijke partners in de regio. De commissarissen benutten daarbij ook hun eigen netwerken. Vanuit deze contacten signaleren commissarissen ontwikkelingen in de omgeving, de sector en politiek. Dit draagt bij aan een scherper

en meer doorleefd beeld van het maatschappelijk presteren van de corporatie.

De raad vervult deze netwerkrol primair vanuit de positie van ambassadeur en niet als vertegenwoordiger van de organisatie.

7. Samenstelling & functioneren

Samenstelling

In 2025 bestond de raad uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen (SHB), één lid op voordracht van de ondernemingsraad (OR) en één lid op voordracht van de Maatschappelijke Adviesraad (MAR). Bij één commissaris is sprake van een vrije zetel.

In hetzelfde jaar zijn de statuten van Woongoed ZVL gewijzigd. Volgens de gewijzigde statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal zeven leden. Met deze aanpassing werd niet beoogd het aantal RvC-leden structureel uit te breiden, maar kan de raad in overgangssituaties beter inspelen op opvolging en continuïteit. Bijvoorbeeld door nieuwe leden tijdig te laten instromen voordat ervaren leden aftreden en door gericht te sturen op diversiteit en benodigde deskundigheid.

Conform de statuten is de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) om advies gevraagd. De MAR heeft het voorstel positief beoordeeld. De Autoriteit woningcorporaties heeft vervolgens goedkeuring verleend voor het wijzigen van de statuten.

Profielchets

De leden van de raad van commissarissen worden geselecteerd op basis van een profielchets. Hierin zijn zowel algemene functie-eisen als specifiek kenmerken opgenomen die de raad als geheel nodig heeft om zijn toezichthoudende, adviserende en werkgeversrol goed te kunnen vervullen. Bij elke wervingsprocedure wordt de profielchets kritisch beoordeeld en waar nodig geactualiseerd,

mede in het licht van de gewenste diversiteit en een evenwichtige samenstelling.

Benoeming en herbenoeming

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

Mevrouw Mascha Völker was volgens het rooster van aftreden per 31 december 2025 aftredend en herbenoembaar. Zij heeft zitting in de raad op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen (SHB). De raad nam in februari 2025 een voorgenomen besluit tot herbenoeming per 1 januari 2026 voor een tweede termijn van vier jaar. Zowel de SHB als de Autoriteit woningcorporaties hebben hierover positief geadviseerd, waarna de herbenoeming is geformaliseerd.

Volgens het rooster van aftreden waren ook de heren Joris Bracke en Ad Rinkhoud per 31 december 2025 aftredend. Zij waren niet herbenoembaar vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn. In mei 2025 is gestart met de werving van nieuwe leden. Voor de werving is een adviesbureau in de arm genomen en is een selectiecommissie ingesteld, waarin leden van de raad van commissarissen zitting hadden, aangevuld met vertegenwoordigers van de Stichting Huurdersbelangen en de Maatschappelijke Adviesraad (MAR). De vacatures zijn breed uitgezet.

Op basis van gesprekken en de voorselectie door het adviesbureau selecteerde de commissie drie kandidaten voor twee vacante posities. Alle drie kandidaten voldeden aan het profiel en droegen bij aan de gewenste diversiteit binnen de raad. De selectiecommissie heeft de raad geadviseerd alle drie de kandidaten voor te dragen voor benoeming. Om dit mogelijk te maken is, zoals hiervoor beschreven, het maximum aantal leden in de statuten verhoogd van vijf naar zeven.

De raad nam het advies over en nam een voorgenomen besluit tot benoeming van:

- de heer **Jordan Daane**, voor de vrije zetel
- de heer **Roland Picavet**, op voordracht van de Maatschappelijke Adviesraad
- mevrouw **Imara Huijser-Dorresteijn**, op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen.

De voorgenomen benoemingen zijn, na het positief advies van de OR, de SHB en de MAR, voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. De Autoriteit heeft op alle drie de kandidaten een positieve zienswijze afgegeven. De benoeming van de nieuwe leden gaat in per 1 januari 2026.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen krijgen na hun benoeming een introductieprogramma aangeboden. De exacte invulling van de introductie is afhankelijk van de kennis en ervaring van de nieuwe commissaris. 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 aftreden

De commissarissen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen die in 2025 actief waren:

J.W.M. (Joris) Bracke

- Voorzitter RvC
- Lid remuneratiecommissie
- Lid Commissie GeWOON GOED Wonen
- Expertise: Governance / Financiën en control
- Voordracht zetel Maatschappelijke adviesraad
- Beroep: directeur/eigenaar EB-Groep
- Relevantie nevenfuncties:
 - Lid RvC Techniek Nederland Verzekeringen
 - Lid RvT Stichting Elevantio (PO Zeeuws-Vlaanderen)

A.A. (Albert) de Vries

- Vicevoorzitter RvC
- Voorzitter remuneratiecommissie
- Expertise: Governance / Volkshuisvestelijk
- Vrije zetel
- Beroep: voormalig lid Tweede Kamer / voormalig wethouder Middelburg
- Relevantie nevenfuncties:
 - Voorzitter RvT Ozeo
 - Ambassadeur ZW Nederland Stichting Driestroom

A.J. (Ad) Rinkhoud

- Lid RvC
- Voorzitter auditcommissie
- Expertise: Financiën en control
- Voordracht zetel huurdersorganisatie
- Beroep: manager Finance en Control
- Relevantie nevenfuncties: geen

M.M.M.F. (Maurice) de Schwartz

- Lid RvC
- Lid auditcommissie
- Voordracht zetel ondernemingsraad
- Beroep: zelfstandig adviseur en (team)coach
- Relevantie nevenfunctie:
 - Lid cliëntenraad Nucleuszorg en huisartsenpraktijken Pallion, Sas van Gent en De Golfbreker

M.A.M.A. (Mascha) Völker-Ghering

- Lid RvC
- Voorzitter Commissie GeWOON GOED Wonen
- Voordracht zetel huurdersorganisatie
- Beroep: Eigenaar bouwkundig adviesbureau
- Relevantie nevenfuncties:
 - Lid RvT WS Woensdrecht

Rooster van aftreden

Naam	Functie	Commissie*	Benoemd per	Aftredend	Herbenoembaar
J.W.M. Bracke	Voorzitter	RC + GGW	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	31-12-2025	Nee
M.A.M.A. Völker-Ghering	Lid	GGW	01-01-2022	31-12-2025	Ja
M.M.M.F. de Schwartz	Lid	AC	01-01-2024	31-12-2027	Ja

* RC = Remuneratiecommissie AC = Auditcommissie GGW = GeWOON GOED Wonen
De samenstelling en het rooster van aftreden publiceert de corporatie op de website.

Conclusie samenstelling

De raad concludeerde tijdens de zelfevaluatie dat zij voldoende divers en evenwichtig is samengesteld, zowel inhoudelijk als wat betreft persoonlijke competenties. Bij werving van nieuwe leden wordt diversiteit en inclusie meegenomen, maar het belangrijkste criterium blijft geschiktheid voor de functie.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De raad van commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en deelbelangen onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Hierdoor kan de raad zijn toezichthoudende rol zorgvuldig uitvoeren. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woongoed ZVL en zij kunnen op een onafhankelijke wijze tot een oordeel komen.

Integriteit is een belangrijk thema voor toezichthouders in de corporatiesector. Integer handelen en het naleven van de Governancecode zijn vanzelfsprekend onderdeel van het toezicht.

In 2025 stond de raad voorafgaand aan de vergaderingen expliciet stil bij het thema integriteit en werd beoordeeld of er mogelijke tegenstrijdige belangen of kwesties voordeden die onverenigbaar konden zijn met de Governancecode of met de te behandelen agendapunten.

Verder werd bij elke (her)benoeming nadrukkelijk aandacht besteed aan mogelijke (werk)relaties met Woongoed ZVL en het risico op belangenverstrengeling.

Uit de inventarisatie in 2023 bleek geen van de commissarissen of bestuurder bij Woongoed ZVL privé vastgoed te verhuren. In 2025 hebben zich hierin geen wijzigingen voorgedaan.

De RvC is erop gericht belangenverstremgeling te voorkomen. De wijze waarop hiermee wordt omgegaan is vastgelegd in het reglement van de RvC.

In 2025 was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de raad van commissarissen of de bestuurder betrokken waren.

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

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan aanspreekbaarheid voor wat betreft het gehouden toezicht en legt daarover ook verantwoording af. De commissarissen treden niet onafgesproken 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, de huurdersvertegenwoordiging en de Maatschappelijke Adviesraad. Elke vier maanden ontving de raad van commissarissen de bestuurs- en management-rapportage met informatie op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en over de dienstverlening van Woongoed ZVL.

Bij de jaarlijkse evaluatie van de informatievoorziening kwamen geen verbeterpunten naar voren. De raad ervaart een goede balans tussen formele vergaderingen, themabijeenkomsten en werkbezoeken. De informatievoorziening wordt als volledig en tijdig beoordeeld.

De raad heeft ook verschillende malen contact gehad met externe partijen, zoals bijvoorbeeld met college van B&W en collega-corporaties. Deze gesprekken zijn door de raad zeer gewaardeerd en hebben bijgedragen aan de informatievoorziening van de raad.

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, de Maatschappelijke Adviesraad en het management. In 2026 staat de volgende excursie gepland.

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks zijn eigen functioneren. Eens per twee jaar vindt deze zelfevaluatie plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding. In 2025 is de jaarlijkse zelfevaluatie gehouden op 10 november en deze vond plaats in eigen regie. Bij de zelfevaluatie waren ook de bestuurder en de bestuurscontroller aanwezig. Tijdens de zelfevaluatie reflecteerde de raad op het functioneren als team, de individuele bijdragen van de leden en de ontwikkelpunten voor de komende periode. De raad typeerde de samenwerking als open en veilig, met ruimte voor verschillende perspectieven, onderlinge dialoog en inhoudelijke verdieping. In de afgelopen jaren heeft de raad zich ontwikkeld van een meer traditionele toezichthouder naar waardegericht toezicht.

Tijdens de zelfevaluatie is ook stilgestaan bij de eerste ervaringen met de commissie Gewoon Goed Wonen (GGW). Deze commissie is ingesteld om meer invulling te geven aan de themabijeenkomsten, aansluiting te vinden met het koersplan en de klankbordrol van de RvC te verdiepen. Afgesproken is om de rol en werkwijze van deze

commissie in 2026 nader te bespreken, mede in verband met de benoeming van nieuwe commissarissen.

Op basis van de zelfevaluatie heeft de raad focuspunten voor de komende jaren benoemd die richting geven aan het toezicht en de ontwikkeling van de raad. Deze focuspunten zijn, samen met overige uitkomsten, vertaald naar een ontwikkelagenda voor 2026.

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. 49.

Naam	PE behaald 2025 (incl. overschot 2024)
J.W.M. Bracke	6
A.A. de Vries	8
A.J. Rinkhoud	8
M.M.M.F. de Schwartz	17
M.A.M.A Völker	10

8. Bezoldiging

De commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste bezoldiging. Sinds 2025 hanteert de RvC een honoreringsbeleid van 85 procent van de VTW-adviesregeling. De honorering wordt bevroren tot dit percentage is bereikt. Dit percentage is in 2026 bereikt.

Bezoldiging 2025 per jaar , excl. BTW	Bedrag
Voorzitter raad	21.400
Leden raad	14.300

Een specificatie is opgenomen in de jaarrekening op pag. 127

De bezoldiging 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. Woongood Zeeuws-Vlaanderen valt in bezoldigingsklasse F.

9. Commissies & Vergadering

Raad van commissarissen- en commissievergaderingen

De raad vergaderde in 2025 vijf keer met het bestuur. Daarnaast vonden drie themabijeenkomsten plaats. Ook vond regelmatig overleg plaats met de selectiecommissie over de werving van nieuwe leden. Zie pag. 60.

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

Besloten over:

- Bezoldiging bestuurder
- Aanstelling bestuurscontroller
- Jaarverslag 2024
- Herbenoeming M.A.M.A. Völker
- Statutenwijziging
- Benoeming J. Daane, R. Picavet en I. Huijser-Dorresteyn
- Investeringsbesluiten:
 - nieuwbouw 16 woningen Breskens
 - nieuwbouw hospice Terneuzen
 - nieuwbouw 11 woningen Kloosterzande
 - vernieuwbouw 28 woningen Axel
- Honorering RvC
- Opdracht accountant
- Opdracht visitatie
- Volmacht WSW
- Meerjarenbegroting 2026-2035
- Treasury jaarplan 2026
- Vervanging bij belet
- Governancecode - plan van aanpak

Gesproken over :

- Themabijeenkomsten
- Beoordeling bestuurder
- Werving & selectie nieuwe leden
- Rooster van affreden
- Zelfevaluatie
- Woongoed in Control
- Jaarplan bestuurscontroller
- Solidariteit in de sector
- Managementrapportages en risico-inventarisatie
- Bestuursrapportages
- Managementletter

- Werkplan koersplan
- Overzicht klachten 2024
- Projecten + ontwikkelingen kern Terneuzen
- Procuratieregeling
- Bijeenkomst gezamenlijke raden
- Aw Rechtmatigheid 2024
- WSW Risicobeoordeling
- Interne organisatie
- Sociaal jaarverslag
- Toewijzingsbeleid
- Integriteit
- Prestatieafspraken
- Aedes Benchmark
- Evaluatie informatievoorziening
- Planning 2026

Naast de reguliere vergaderingen werden ook drie **thema-bijeenkomsten** georganiseerd:

Themabijeenkomst 1

- Woningtoewijzing / toewijzingsbeleid

Themabijeenkomst 2

- Stakeholdersbeleid

Themabijeenkomst 3

- Overstap nieuw ERP – systeem
- Visitatie 2026

Commissies

De raad van commissarissen werkt met drie commissies:

- Auditcommissie
- Remuneratiecommissie
- Commissie GeWOON GOED Wonen

Deze commissies bereiden de besluitvorming voor; de RvC blijft eindverantwoordelijk. 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 auditcommissie kwam in 2025 drie keer bijeen. Ook vond over enkele zaken per e-mail afstemming plaats. Van de vergaderingen werden verslagen gemaakt en werd een (mondelijke) terugkoppeling gegeven aan de voltallige raad.

Remuneratiecommissie

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

van de raad 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 van de zelfevaluatie.

De remuneratiecommissie kwam in 2025 driemaal bijeen.

Daarnaast vond regelmatig afstemming plaats per e-mail over onder andere de herbenoeming en de werving van nieuwe leden.

Commissie GeWOON GOED Wonen

De Commissie GeWOON GOED Wonen is ingesteld om meer invulling te geven aan de klankbordrol en de maatschappelijke en volkshuisvestelijke onderwerpen meer gestructureerd aan de orde te stellen. De inhoudelijke onderwerpen uit het koersplan zijn daarvoor leidend.

In 2025 kwam de commissie driemaal bijeen en heeft aan de hand van het werkplan de onderwerpen voor de themabijeenkomsten in 2025 bepaald.

Overleg met belanghouders

Het contact met de verschillende belanghouders verliep in 2025 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 toezichhouden:

Ondernemingsraad

In 2025 overlegde de raad tweemaal met de ondernemingsraad, zonder de aanwezigheid van de bestuurder. Tijdens deze overleggen werd onder andere gesproken over de opgave in de regio, de samenstelling van de OR en de werving van nieuwe leden voor de RvC. De agenda voor deze overleggen wordt voorbereid door de voordracht commissaris van de OR en de voorzitter OR.

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 2025 voerde de bestuurder driemaal formeel overleg met de Stichting Huurdersbelangen. Bij twee vergaderingen was ook een vertegenwoordiger van de raad aanwezig.

Met de Maatschappelijke Adviesraad vond éénmaal formeel overleg plaats met de bestuurder en een lid van de RvC.

Externe accountant

De raad van commissarissen voerde in 2025 tweemaal overleg met de externe accountant. Namelijk bij het bespreken van de managementletter en het bespreken van het accountantsverslag.

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. 50 van het bestuursverslag.

Gemeenten

Woongoed ZVL werkt nauw samen met de drie gemeenten in het werkgebied. We willen tenminste één keer in de vier jaar een contact moment organiseren met de gemeentebesturen. Het eerste overleg met een delegatie van het college Terneuzen vond plaats in 2023. In 2025 organiseerden we een kennismakingsgesprek met de vertegenwoordigers van de gemeente Sluis. In Sluis werd dit kennismakingsgesprek gecombineerd met een bezoek aan het project Burghtkwartier in Oostburg. De gemeente heeft zich destijds ingezet om dit project mogelijk te maken door aankoop van de grond van particulieren via de wet Voorkeursrecht. Daarbij moest de gemeente schipperen tussen de individuele en de maatschappelijke belangen.

Op advies van de raad organiseerde Woongoed ZVL bijeenkomsten voor de gemeenteraadsfracties met als thema 'Lokaal woonbeleid is cruciaal'. Door beperkte belangstelling zijn deze bijeenkomsten niet doorgegaan. In plaats daarvan is een factsheet verspreid met het aanbod tot nadere toelichting.

Collega corporaties in Zeeuws-Vlaanderen

De bestuurder faciliteert voor de leden van de RvC tenminste éénmaal per twee jaar een contactmoment met leden van de raden van commissarissen van de andere Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties. In 2025 vond een (kennismakings)bijeenkomst plaats met de bestuurder en RvC van Clavis met als thema 'Verbinden en Vertrouwen'.

Maatschappelijke partners (welzijns- en zorgorganisaties)

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

Ondertekening

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

Terneuzen, 15 juni 2026

A.A. de Vries, voorzitter

J. Daane, vicevoorzitter

M.A.M.A. Völker, commissaris

M.M.M.F. de Schwartz, commissaris

I.C.A. Huijser, commissaris

R.E.J. Picavet, commissaris

Bijlage 1.

Overzicht huisvesting verschillende doelgroepen in samenwerking met zorginstellingen

We verhuren diverse woningen en wooncomplexen aan zorgorganisaties. De zorgorganisaties stellen de woningen beschikbaar aan cliënten.

Naam zorgpartij	Kern
De Okkernoot	Breskens Schoondijke
Emergis	Oostburg Sas van Gent
Stichting 't Huus	Axel Sint Jansteen
Stichting Verderwespje SVRZ	Clinge Axel Terneuzen Westdorpe Zaamslag
Tragel	Clinge Sint Jansteen Oostburg
Zeeuwse Gronden	Axel Sas van Gent
ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen	Breskens Hoek IJzendijke Kloosterzande Oostburg Sint Jansteen Sluis

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 Kunveni BuurtZorg St. Zeeuwse Hofjes
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

Bijlage 3.

Overzicht top-risico's 2025

Risico	Beheersmaatregelen
Thema 1 Wonen op maat	
Kunnen we de uitbreidingsinvesteringen realiseren? In het kader van verevening moeten we projecten buiten ons normale werkgebied realiseren.	<ul style="list-style-type: none">- Met gemeenten stellen we dit voortdurend aan de orde in de periodieke ambtelijke & bestuurlijke overleggen met de gemeenten.- Het actueel houden van de uitbreidingsagenda (portefeuillestrategie) is hiervoor cruciaal.- We zullen kritisch blijven kijken naar de door gemeente beoogde groei. Deze moet gebaseerd zijn op demografische ontwikkeling, maar ook concrete (lokale) woonbehoeften.
Update 2025: We houden er rekening mee dat we binnen enkele jaren aangesproken kunnen worden op solidariteit. Hiervoor hebben we intern een notitie opgesteld, waarin is uitgewerkt hoe de corporatie aankijkt tegen solidariteit binnen de sector. Deze notitie bevat een helder standpunt en een stappenplan indien een beroep gedaan wordt op solidariteit.	
Thema 2 Betaalbaar wonen	
Hoe wordt ons huurbeleid beïnvloed door derden?	<ul style="list-style-type: none">- We volgen de ontwikkelingen via Aedes e.d. en collega corporaties.- We hebben ons huurbeleid geactualiseerd.- We houden periodiek in de gaten hoe de huurachterstand zich ontwikkeld.
Update 2025: De externe invloed op ons huurbeleid was in 2025 zeer actueel door de landelijke discussie over een mogelijke huurbevrozing. Hoewel de huurbevrozing niet is doorgegaan, heeft dit intern wel geleid tot waardevolle gesprekken.	
Thema 3 Duurzaam en energiebewust wonen	
Kunnen we ondanks de netcongestie voldoende snelheid maken in de verduurzaming?	<ul style="list-style-type: none">- Alle projecten tijdig beoordelen en als het nodig is aanmelden bij de netbeheerder.- We hebben periodiek overleg met de netbeheerder om de prioritering te bespreken.- Met de netbeheerder worden de plannen periodiek afgestemd. Onze plannen worden hierop aangepast.

Update 2025:

We lijken dit goed te kunnen beheersen, maar blijven afhankelijk van de medewerking van de netbeheerder.

Thema 4 Wonen in een leefbare buurt

Ondanks onze inspanningen gaat leefbaarheid in de kernen achteruit.

- Kritisch volgen ontwikkelingen ten aanzien van overlast.
- Netwerk van samenwerkende partijen onderhouden en indien nodig activeren.
- Het is van belang de juiste verwachtingen te managen, als het gaat om de mogelijkheden en onmogelijkheden van de corporatie.

Update 2025:

Ten aanzien van de overlast zien we dat we steeds meer afhankelijk zijn van overheid en instanties om te komen tot passende oplossingen. Ook de terugtrekkende beweging van de zorg, maakt het werk van sociaal beheer steeds complexer. In 2025 hebben alle medewerkers een training gevolgd over ongepast gedrag door huurders. De corporatie brengt beter in kaart wat er speelt en treft waar nodig maatregelen.

Thema 5.1 Fundering - Samen

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

- 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.

Update 2025:

Het visitatietraject dat in 2026 wordt afgerond, biedt inzicht in de mate waarin onze visie overeenkomt met die van anderen. Daarnaast zal de Wet Versterking regie op de volkshuisvesting belangrijke input leveren voor de toekomstige samenwerking.

Thema 5.2 Fundering - Bereikbaar en toegankelijk

Implementatie van het nieuwe ERP-systeem

- Ondersteuning bij de implementatie door ter zake kundige partijen.
- Risico's ten aanzien van implementatie zijn in kaart gebracht en worden opgevolgd in stuur- en werkgroepen.
- We maken gebruik van "best practices" (bewezen aanpakken).

Update 2025:

Het nieuwe primaire systeem voorziet in een betere digitale bereikbaarheid voor onze huurders. Het gaat om een integraal systeem, dat vormt een groot voordeel (geen eigen koppelingen). Het nieuwe systeem biedt daarnaast de mogelijkheid om processen te optimaliseren en de AO/IC te versterken, dit is een kans.

Redeneren vanuit bestaande processen en werkwijzen vormt derhalve een risico. Het risico dat we niet alle voordelen van het nieuwe systeem benutten.

Thema 5.3. Fundering - Gezonde organisatie

Kunnen we alle ambities (zoals opgenomen in de meerjarenbegroting) op lange termijn wel waar maken? Naast grondposities gaat het ook om personele capaciteit.

- 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.

Update 2025:

Genoemde risico's zijn onverminderd van kracht. Niet alle mogelijkheden zijn opgenomen in meerjarenbegroting. Tussentijds doen zich kansen voor, welke een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Deze kansen willen we uiteraard benutten. Ten aanzien hiervan zal een zorgvuldig besluitvormingstraject gevolgd worden.

Bijlage 4.

Toezichtskader

Extern Kader (geen invloed op)	Intern kader (gedeelde 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				
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Statuten • Reglement RvC (inclusief bijlagen) • Bestuursreglement • Reglement Financieel beleid en beheer • Investeringsstatuut • Treasurystatuut • Verbindingenstatuut • Integriteitsbeleid • Klokkenuidersregeling • Procuratieregeling 	<ul style="list-style-type: none"> • Document Besturen en toezicht houden • Jaarlijkse evaluatie (inclusief verslag) • Jaarlijks vergaderschema • Tweejaarlijkse trila 	<ul style="list-style-type: none"> • Koersplan • Wensportefeuille • Begroting (meerjarig) • Prestatieafspraken • Kernstrategie • Risicomanagementbeleid • Stakeholdersbeleid 						
					Financieel	Maatschappelijk	Dienstverlening	Organisatorisch	
									<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslag / jaarrekening • Managementrapportage (ieder tertiaal) • Bestuursrapportage • Investeringsvoorstel • Managementletter • Accountantsverslag • Benchmark Aedes • Oordeel Aw • Oordeel WSW • Visitatieoordeel • Sociaal jaarverslag • Overzicht klachtencommissie

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

Jaarrekening 2025

I. BALANS

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31 december 2025 €	31 december 2024 €
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	IV.1.1	747.582.165	693.178.321
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	IV.1.2	3.331.656	3.313.458
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	1.736.038	10.353.985
Totaal vastgoedbeleggingen		752.649.859	706.845.764
Materiële vaste activa	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	3.128.667	2.849.364
Totaal materiële vaste activa		3.128.667	2.849.364
Financiële vaste activa	IV.3		
Latente belastingvorderingen	IV.3.1	2.143.393	2.110.241
Totaal financiële vaste activa		2.143.393	2.110.241
Som der vaste activa		757.921.919	711.805.369
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	377.853	625.552
Overige voorraden	IV.4.2	253.190	237.215
Totaal voorraden		631.043	862.767
Vorderingen	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	77.921	100.477
Belastingen	IV.5.2	4.620.186	4.671.850
Overige vorderingen	IV.5.3	364.655	389.827
Overlopende activa	IV.5.4	165.078	404.084
Totaal vorderingen		5.227.840	5.566.238
Liquide middelen	IV.6	2.784.054	5.667.235
Som der vlottende activa		8.642.937	12.096.240
TOTAAL ACTIVA		766.564.856	723.901.609

PASSIVA	Ref.	31 december 2025	31 december 2024
		€	€
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserves	IV.7.1	414.553.819	385.526.011
Overige reserves	IV.7.2	143.062.245	159.847.374
Resultaat na belastingen van het boekjaar	IV.7.3	16.264.500	12.242.679
Totaal eigen vermogen		573.880.564	557.616.064
Voorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	7.848.380	3.706.204
Totaal voorzieningen		7.848.380	3.706.204
Langlopende schulden	IV.9		
Schulden aan banken	IV.9.1	164.894.314	129.067.495
Derivaten	IV.9.2	1.756.231	4.067.219
Overige schulden	IV.9.3	953.754	939.801
Totaal langlopende schulden		167.604.299	134.074.515
Kortlopende schulden	IV.10		
Schulden aan banken	IV.10.1	9.902.207	19.586.921
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	4.457.199	5.133.125
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	2.059.849	2.735.659
Overlopende passiva	IV.10.4	812.358	1.049.121
Totaal kortlopende schulden		17.231.613	28.504.826
TOTAAL PASSIVA		766.564.856	723.901.609

II. WINST- EN VERLIESREKENING

	Ref.	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	V.1	41.069.394	38.670.062
Opbrengsten servicecontracten	V.2	335.765	312.174
Lasten servicecontracten	V.3	-519.361	-492.341
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	V.4	-3.183.686	-2.951.301
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-15.510.856	-15.086.213
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-3.135.547	-2.737.100
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.055.709	17.715.281
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	1.720.789	3.569.505
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-1.344.665	-2.490.448
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-105.736	-102.996
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		270.388	976.061
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	V.8	-30.341.262	-24.053.309
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	31.867.261	26.209.152
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.525.999	2.155.843
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	57.890	34.090
Kosten overige activiteiten	V.11	-761.480	-872.146
Netto resultaat overige activiteiten		-703.590	-838.056
Overige organisatiekosten	V.12	-1.512.229	-1.400.717
Leefbaarheid	V.13	-607.255	-465.025
		-2.119.484	-1.865.742
BEDRIJFSRESULTAAT		18.029.022	18.143.387
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	0	84.497
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	V.15	2.310.988	-269.626
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	193.789	228.002
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-5.323.290	-4.044.805
Saldo financiële baten en lasten		-2.818.513	-4.001.932
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		15.210.509	14.141.455
Belastingen	V.18	1.053.991	-1.898.776
RESULTAAT NA BELASTINGEN		16.264.500	12.242.679

III. KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)

	2025 €	2024 €
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	41.046	38.672
Vergoedingen	748	696
Overige bedrijfsontvangsten	359	298
Ontvangen interest	111	147
Saldo ingaande kasstromen	42.264	39.813
Erfpacht	18	19
Betalingen aan werknemers	5.079	4.765
Onderhoudsuitgaven	13.186	12.103
Overige bedrijfsuitgaven	7.052	6.675
Betaalde interest	4.573	3.501
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	67	55
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	260	169
Vennootschapsbelasting	-1.814	1.069
Saldo uitgaande kasstromen	28.421	28.356
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	13.843	11.457
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.557	3.441
Verkoopontvangsten grond	326	60
Saldo ingaande kasstroom MVA	1.883	3.501
Nieuwbouw huur	18.225	28.948
Verbeteruitgaven	22.545	18.175
Aankoop	902	1.645
Sloopuitgaven	774	1.075
Investeringen overig	1.867	1.594
Saldo MVA uitgaande kasstroom	44.313	51.437
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-42.430	-47.936
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	43.210	44.000
Aflossing geborgde leningen	-17.321	-3.190
Aflossing ongeborgde leningen	-462	-630
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	25.427	40.180
Wijziging kortgeld	277	-112
TOTAAL KASSTROOMMUTATIE	-2.883	3.589
Mutatie liquide middelen	-2.883	3.589
Liquide middelen per 1 januari	5.667	2.078
Liquide middelen per 31 december	2.784	5.667

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 15 juni 2026.

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 investeringsubsidies.

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 woon-gelegenheden 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 waarderingcomplex 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.

Grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 4,7%) voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding voortvloeiend uit de door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend. De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). 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 herstructureringen

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

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 marktrentetarieven. 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.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft twee **extendible leningen** uitstaan. In de bijbehorende leningsovereenkomsten is vastgelegd dat de **leningverstrekker** het recht heeft om op een toekomstig moment de rente opnieuw vast te stellen. Dit kan zowel tegen een **vast rentepercentage** als tegen 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-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

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

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

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 huurderwing 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 derwing 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 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 en vastgoed in ontwikkeling. 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 geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

	31-12-2025	31-12-2024
Eengezinswoningen	548.332	505.389
Meergezinswoningen	86.287	80.247
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.353	2.365
Maatschappelijk onroerend goed	10.900	10.572
Parkeren	1.106	1.024
Zorgvastgoed (intramuraal)	9.932	8.625
Zorgvastgoed (extramuraal)	<u>92.004</u>	<u>88.270</u>
Totaal	750.914	696.492

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

	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde per 1 januari	<u>10.353.985</u>	<u>10.468.540</u>
Mutaties:		
Opleveringen	-31.567.406	-25.155.064
Investerings	14.331.962	27.136.877
Overige mutaties*	8.617.497	-2.096.368
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>-8.617.947</u>	<u>-114.555</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.736.038</u>	<u>10.353.985</u>
*Dit betreft:	2025	2024
Overige activeringen	158.535	-70.063
(Terugname) afwaardering	148.682	-391.799
Overboeking vanuit activa in exploitatie	997.935	1.313.059
Mutatie voorziening ORT	7.314.283	-2.947.565
Afboeking	-1.938	0
<i>Overige mutaties</i>	<u>8.617.497</u>	<u>-2.096.368</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflatiereksen							
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Woongelegenheden	3,10%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Parkeergelegenheden	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Woongelegenheden							
Instandhoudingsonderhoud EGW	1.232,65	1.232,65	1.232,65	1.232,65	1.232,65	1.232,65	1.232,65
Instandhoudingsonderhoud MGW	1.162,72	1.162,72	1.162,72	1.162,72	1.162,72	1.162,72	1.162,72
Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	1.196,21	1.196,21	1.196,21	1.196,21	1.196,21	1.196,21	1.196,21
Beheerkosten EGW	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07	569,07
Beheerkosten MGW	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41	558,41
Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	514,65	514,65	514,65	514,65	514,65	514,65	514,65
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1242%	0,1242%	0,1242%	0,1242%	0,1242%	0,1242%	0,1242%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
Reguliere huurontwikkeling grondslag	6,60%	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Reguliere huurontwikkeling opslag	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans doorexpluiten	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%
Mutatiekans uitponden	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%
Juridische splitsingskosten	0,00	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	0,00
Aanvangsleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Aanvangsleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	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%	11,40%
Disconteringsvoet EGW	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%
Disconteringsvoet MGW	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%	7,88%
Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Intramurale zorg							
Instandhoudingsonderhoud m2	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
Mutatie onderhoud m2	20,56	20,56	20,56	20,56	20,56	20,56	20,56
Achterstallig onderhoud	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01	2.817,01
Mutatieleegstand (in maanden)	4	4	4	4	4	4	4
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten ZOG (% van de markthuur)	2,50%	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%	0,00%
Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,35%	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%	11,40%
Disconteringsvoet	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bedrijfsmatig	Instandhoudingsonderhoud m2	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
	Mutatie onderhoud m2	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
	Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand (in maanden)	7	7	7	7	7	7
	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	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%
	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%
	Disconteringsvoet	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Maatschappelijk	Instandhoudingsonderhoud m2	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
	Mutatie onderhoud m2	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
	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 (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%	0,3400%
	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%
	Disconteringsvoet	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Parkeren	Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99
	Instandhoudingsonderhoud Garagebox	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98	238,98
	Beheerskosten Parkeerplaats	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49
	Beheerskosten Garagebox	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51	48,51
	Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
	Juridische splitsingskosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Verkoopkosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	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	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%
	Mutatiekans uitponden	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%	7,52%
	Disconteringsvoet Parkeerplaats	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%	11,10%
	Disconteringsvoet Garagebox	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%

Inschakeling taxateur

In 2025 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 portfeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portfeuilleniveau, 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, huurwaarde, 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. De 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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen aangeleverd op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2025 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 Woongood 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%	€ 7,5 mln. hoger	1,00%
Leegwaarde	+10%	€ 44,6 mln. hoger	5,97%
Disconteringsvoet	+0,5%	€ 22,9 mln. lager	-3,07%
Exit Yield	+0,5%	€ 4,9 mln. lager	-0,66%

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Markthuur	-10%	€ 8,0 mln. lager	-1,07%
Leegwaarde	-10%	€ 44,6 mln. lager	-5,97%
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 24,1 mln. hoger	3,23%
Exit Yield	-0,5%	€ 5,6 mln. hoger	0,75%

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

BELEIDSWAARDE-INFORMATIE

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 774,1 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Ultimo 2025	Ultimo 2024
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
• Eengezinswoningen	€ 710	€ 683
• Meergezinswoningen	€ 569	€ 546
• ZorgExtramuraal	€ 711	€ 680
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 927	€ 916
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.416	€ 2.202
Aantal verhuureenheden met EFG-label	90	137

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is als volgt:

De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70 % van de maximaal redelijke huur (rekening houdend met passend toewijzen).

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud
- Onderhoud in renovatieprojecten

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 3.

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting (MJB) waarin de onderhoudsbegroting uitgaat van een periode van 60 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woongoed Zeeuws-Vlaanderen conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een periodieke actualisatie. Eens in de 6 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woongood Zeeuws-Vlaanderen rekening met het actuele prijspeil gebaseerd op 2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Woongood Zeeuws-Vlaanderen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties (verwarming, ventilatie)	18 jaar
Zonnepanelen	24 jaar
Dakvervanging (dakpannen)	48 jaar
Dakvervanging (dakbedekking)	30 jaar
Voegwerk	40 jaar
Kozijnvervanging (hout)	30 jaar
Kozijnvervanging (kunststof)	96 jaar
Keukens	18 jaar
Gevelbekleding	42 jaar
Goten, luifels	18 jaar
Schoorstenen	60 jaar
Galerij- en balkonhekken	96 jaar
Dakraam	30 jaar
Vloerafwerkingen	18 jaar
Bestrating	18 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuw- bouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 3.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG-labels

Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft nog 90 eenheden waarop een EFG-label van toepassing.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 2,7 mln. aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is wel verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De **beheernorm** is afgeleid van de door het bestuur en de Raad van Commissarissen goedgekeurde **meerjarenbegroting** en is bepaald op basis van een **5-jaarshorizon (2026–2030)**.

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:

	2025 (X € 1.000,-)	2024 (X € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 750.914	€ 696.492
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 145.557-	€ 107.049-
Betaalbaarheid (huren)	€ 90.495-	€ 82.209-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 78.136-	€ 30.110-
Beheer (beheerkosten)	€ 12.809-	€ 17.210-
Disconteringsvoet	€ 350.219	€ 324.177
Subtotaal	€ 23.222	€ 87.599
Beleidswaarde*	€ 774.136	€ 784.091

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 1,2 mln. (2024: € 1,9 mln.)

Net als in 2024 ontstaat in 2025 een bijzondere situatie waarin de beleidswaarde (€ 774 mln.) hoger uitvalt dan de marktwaarde (€ 751 mln.), die is berekend met een aanzienlijk hogere disconteringsvoet van 7,83%. Dit verschil wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de lagere disconteringsvoet waarmee in de beleidswaarde wordt gerekend.

Wij veronderstellen dat een belegger nimmer bereid zou zijn om de beleidswaarde te betalen, omdat de sociale disconteringsvoet niet representatief is voor de streek. Voor ons onderstreept deze ontwikkeling het belang van sturing op kasstromen. Kasstromen vormen immers de werkelijke inkomsten en uitgaven, en zijn – binnen zekere grenzen – beïnvloedbaar. Door de gewijzigde systematiek is de beleidswaarde niet langer direct vergelijkbaar met voorgaande jaren, en kan het kwantitatieve effect van het verschil met eerdere berekeningen niet eenduidig worden vastgesteld.

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 414,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 385,5 miljoen, zie IV.7.1 Herwaarderingsreserve), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Gevoeligheidsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2025	2024
Disconteringsvoet	4,22%	4,17%
Streefhuur per maand	€ 689 per woning	€ 662 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.343 per woning	€ 3.118 per woning

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de uitkomst van de beleidswaarde hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Streefhuur	10 % hoger	€ 1,6 mln. hoger	0,20%
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 86,2 mln. lager	-11,19%
Beleidsnorm	€ 100 hoger	€ 22,6 mln. lager	-2,93%

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Streefhuur	10 % lager	€ 1,6 mln. lager	-0,20%
Disconteringsvoet	0,5 % lager	€ 103,0 mln. hoger	13,36%
Beleidsnorm	€ 100 lager	€ 22,6 mln. hoger	2,93%

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 11.009.026	€ 10.696.502
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 8.159.663	- 7.733.163
Boekwaarde	€ 2.849.363	€ 2.963.339
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	€ 702.507	€ 312.525
Afschrijvingen	- 423.203	- 426.500
Totaal van de mutaties	€ 279.304	€ -113.975
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 11.711.533	€ 11.009.027
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 8.582.866	- 8.159.663
Boekwaarde	€ 3.128.667	€ 2.849.364

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	
	2025	2024	2025	2024
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	0	0	0	-161.532
Voorraad grond	-8.945	-36.317	27.372	-322.804
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.152.338	2.146.558	5.780	-161.455
	<u>2.143.393</u>	<u>2.110.241</u>	<u>33.152</u>	<u>-645.791</u>

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 3,37% (2024: 2,39%).

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

De fiscale waardering van de leningportefeuille wijkt af van de commerciële waardering. Fiscaal is de leningportefeuille op 1 januari 2008 conform VSO 2 gewaardeerd tegen marktwaarde, terwijl commercieel op nominale waarde is gewaardeerd. Het verschil in waardering (disagio) dient gedurende de looptijd van de leningen jaarlijks voor een deel in het fiscale resultaat te worden verantwoord. In 2025 bedraagt de vrijval van het disagio ten laste van de winst € 102.331. Deze vrijval wordt aangemerkt als rentelast voor de werking van de generieke rente-aftrekbepaling (ATAD).

Voorraad grond

De fiscale en commerciële boekwaarden wijken van elkaar af, waardoor bij verkoop fiscaal een andere boekwinst dan commercieel wordt behaald. De boekwinst op voorraad kan niet worden gedoteerd aan de HIR, waardoor er sprake is van een tijdelijk verschil. Uitgaande van een verkoop in de komende 10 jaren wordt de latentie gewaardeerd. Ultimo 2025 bedraagt het commercieel/fiscale verschil tussen de boekwaarden € 42.813 fiscaal hogere boekwaarde. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 11.046, de opgenomen contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 8.945.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

De latentie voor het afschrijvingspotentieel is gevormd als gevolg van het feit dat de afschrijving fiscaal is beperkt tot 100% van de WOZ-waarde (de bodemwaarde). Commercieel wordt niet afgeschreven op vastgoed in exploitatie. De inschatting van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is dat ultimo 2025 het afschrijvingspotentieel € 9.749.034 voor de komende 12 jaar bedraagt. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 2.515.251. De contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 2.152.338.

VLOTTENDE ACTIVA

IV.4 VOORRADEN

IV.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

	31-12-2025		31-12-2024
Boekwaarde per 1 januari	€ 625.552	€	653.294
Bij: waardeverandering	-	-	84.497
Bij: overboeking	10.136	-	0
Af: Desinvestering	-257.835	-	-112.239
Boekwaarde per 31 december	€ 377.853	€	625.552

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 13.433	€	13.433
Gemeente Terneuzen	-	-	433.719
Gemeente Sluis	10.137	-	178.400
	€ 377.853	€	625.552

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 253.190	€	237.215
	€ 253.190	€	237.215

31-12-2025

31-12-2024

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

1. Huidige bewoners	€	144.642	€	118.738
2. Vertrokken bewoners	-	<u>223.279</u>	-	<u>256.739</u>
	€	367.921	€	375.477
Af: Afwaardering i.v.m. voorziening dubieuze debiteuren	-	<u>-290.000</u>	-	<u>-275.000</u>
	€	<u>77.921</u>	€	<u>100.477</u>

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

IV.5.2 Belastingen

Vennootschapsbelasting 2023	€	0	€	962.700
Vennootschapsbelasting 2024	-	1.673.483	-	3.709.150
Vennootschapsbelasting 2025	-	<u>2.946.703</u>	-	<u>0</u>
	€	<u>4.620.186</u>	€	<u>4.671.850</u>

IV.5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	€	<u>364.655</u>	€	<u>389.827</u>
	€	<u>364.655</u>	€	<u>389.827</u>

IV.5.4 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	24.026	€	167.501
Vooruit betaalde bedragen	-	2.809	-	2.809
Afrekeningen inzake leveringen en diensten	-	123.280	-	208.125
Diverse depotbedragen	-	<u>14.963</u>	-	<u>25.649</u>
	€	<u>165.078</u>	€	<u>404.084</u>

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

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

Kas	€	1.667	€	732
Rekening-courant BNG	-	734.427	-	1.234.349
Spaarrekening ABN AMRO	-	1.500.000	-	0
Rekening-courant ABN AMRO	-	<u>547.960</u>	-	<u>4.432.154</u>
	€	<u>2.784.054</u>	€	<u>5.667.235</u>

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

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2025	31-12-2024
IV.7.1 Herwaarderingsreserves	€ <u>414.553.819</u>	€ <u>385.526.011</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2024	356.353.253	1.057.667	357.410.920
Desinvesteringen	-1.638.863	-42.296	-1.681.159
Mutatie herwaardering	29.764.205	32.045	29.796.250
Stand per 31 december 2024	<u>384.478.595</u>	<u>1.047.416</u>	<u>385.526.011</u>
Stand per 1 januari 2025	384.478.595	1.047.416	385.526.011
Desinvesteringen	-1.052.218	-10.135	-1.062.353
Mutatie herwaardering	30.028.589	61.572	30.090.161
Stand per 31 december 2025	<u>413.454.966</u>	<u>1.098.853</u>	<u>414.553.819</u>

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>143.062.245</u>	€ <u>159.847.374</u>
--------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 159.847.374	€ 172.157.976
Resultaat voorgaand jaar	- 12.242.679	- 15.804.489
Realisatie herwaarderingsreserve	- 29.027.808	- 28.115.091
Stand per 31 december	€ <u>143.062.245</u>	€ <u>159.847.374</u>

IV.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ <u>16.264.500</u>	€ <u>12.242.679</u>
---	----------------------------	----------------------------

Bestemming van het resultaat 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 toe te voegen aan de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

IV.8 VOORZIENINGEN

31-12-2025

31-12-2024

IV.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

Boekwaarde per 1 januari	€	12.481.220	€	12.196.974
Dotatie (saldo)	-	27.327.466	-	20.611.128
Afgewikkelde projecten	-	<u>-30.499.575</u>	-	<u>-20.326.882</u>
Boekwaarde per 31 december	€	<u>9.309.111</u>	€	<u>12.481.220</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	€	3.706.204	€	6.027.973
Dotatie (saldo)	-	27.327.466	-	20.611.128
Afgewikkelde projecten	-	-119.706	-	-7.863.504
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	<u>-23.065.584</u>	-	<u>-15.069.393</u>
Boekwaarde per 31 december	€	<u>7.848.380</u>	€	<u>3.706.204</u>

De netto voorziening is de bruto voorziening minus de gemaakte kosten tot en met 31 december 2025.

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2025	2025	2024	2024
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Breskens - Crijnssenlaan	276.500	0	1.008.784	1.008.784
Hoek – Beatrixstraat fase 2	0	0	242.460	153.269
Kloosterzande – Beatrixstraat	499.500	233.574	0	0
Kloosterzande – Hof te Zandeplein	0	0	1.383.903	0
Oostburg – Burghkwartier	0	0	3.883.399	0
Philippine – Ankerhof fase 2	0	0	1.030.464	0
Sas van Gent – Poeldijk	0	0	519.816	0
Sas van Gent – Tramstraat	0	0	26.835	26.835
Sas van Gent – Wilhelminalaan	478.600	312.929	0	0
Sluiskil- Havenstraat	391.100	5.091	0	0
St. Jansteen - Oude Drydijck	505.200	218.301	0	0
Terneuzen - Hospice	2.180.900	2.147.656	0	0
Zaamslag - Wilhelminastraat	0	0	418.693	0
Terneuzen - Vogellaan	60.398	13.916	1.449.550	0
Verduurzamingsprojecten	4.916.913	4.916.913	2.517.316	2.517.316
TOTAAL	9.309.111	7.848.380	12.481.220	3.706.204

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

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2025		31-12-2024	
IV.9.1 Schulden aan banken				
Leningen < 5 jaar	€	16.242.315	€	15.756.567
Leningen > 5 jaar	-	155.970.548	-	131.093.831
Totaal leningen	€	172.212.863	€	146.850.398

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,21 % (in 2024: 3,12 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	129.067.495	€	102.914.690
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	43.210.000	-	44.000.000
Geprognoseerde aflossingen lopend boekjaar	-	17.782.903	-	3.820.432
Agio Vestia lening	-	-64.632	-	-64.292
	€	189.995.766	€	150.670.830
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	-17.782.903	-	-3.820.432
Schuldrestant per 31 december	€	172.212.863	€	146.850.398
Aflossingen in volgend boekjaar	-	-7.318.549	-	-17.782.903
Totaal langlopende leningen	€	164.894.314	€	129.067.495

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 181,5 mln. (2024 € 150,1 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 € 164,1 mln. (2024 € 138,2 mln.). Voor het gecommiteerd obligo verwijzen we 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	Storings-datum	Afl. Datum	Rente periode 1	Rente periode 2	Marktwaaarde 31-12-2025	Marktwaaarde 31-12-2024
Extendible	€ 6.000.000	17-okt-05	14-okt-50	3,48 % tot 15-okt-30	3,85 % tot 2050 of 3 mnds Euribor flat	657.266	1.516.566
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	1.098.965	2.550.653
TOTAAL						1.756.231	4.067.219

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.

31-12-2025

31-12-2024

IV.9.3 Overige schulden

Waarborgsommen	€	789.433	€	779.884
Rente waarborgsommen	-	164.321	-	159.917
	€	953.754	€	939.801

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

	31-12-2025	31-12-2024
IV.10.1 Schulden aan banken		
Niet-ervallen rente	€ 2.583.658	€ 1.804.018
Jaarlijkse aflossing	- 7.318.549	- 5.526.335
Aflossing eindelooptijd leningen	- 0	- 12.256.568
	€ 9.902.207	€ 19.586.921
IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 3.616.137	€ 3.385.476
Crediteuren nieuwbouw	- 841.062	- 1.747.649
	€ 4.457.199	€ 5.133.125
IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 1.823.540	€ 2.509.978
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioenpremies	- 236.309	- 225.681
	€ 2.059.849	€ 2.735.659
IV.10.4 Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen bedragen	€ 483.906	€ 444.962
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 158.149	- 184.066
Diverse Kruisposten	- 170.303	- 420.093
	€ 812.358	€ 1.049.121

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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De bereidstellingsvergoeding bedraagt 0,17% (ca. € 4.000) over het niet opgenomen deel van het maximumbedrag.

De hoogte van de obligolening is 2,6% van het geborgde schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalenderjaar. Voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen betekent dit een obligolening van ca. € 3,6 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 Woongoed Zeeuws-Vlaanderen betekent dit een heffing van ca. € 30.000 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 2027	12.200
Front Office Oostburg	2010 tot en met 2027	25.300
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2028	12.800
TOTAAL		50.300

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 € 22,6 mln. (2024: € 20,1 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 22,6 mln.
- van 1 tot 5 jaren: € 0
- langer dan 5 jaren: € 0

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Vanuit de CAO-Woondiensten heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31 december 2025 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2025	2024
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 41.645.170	€ 38.913.093
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 14.258	- 20.201
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.214.190	- 1.137.223
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- 269.924	- 260.538
	€ 43.143.542	€ 40.331.055
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -2.037.317	€ -1.646.170
Huurderving wegens oninbaarheid	- -36.831	- -14.823
	€ -2.074.148	€ -1.660.993
TOTAAL	€ 41.069.394	€ 38.670.062

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2025 zijn de huurprijzen van zelfstandige woningen met 4,5% verhoogd (2024: 5,3%), met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en woningen waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2025 en 2024 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 350.277	€ 323.893
Vergoedingsderving	- -14.512	- -11.719
	€ 335.765	€ 312.174

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -396.156	€ -375.765
Toegerekende organisatiekosten	- -123.205	- -116.576
	€ -519.361	€ -492.341

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	€ -3.099.658	€ -2.905.162
Overig	- -84.028	- -46.139
	€ -3.183.686	€ -2.951.301

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.

		2025		2024
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	5.071.982	€	4.792.330
Uitzendkrachten	-	350.562	-	435.370
Overige personeelskosten	-	308.043	-	341.480
Huisvestingskosten	-	740.890	-	361.094
Advieskosten	-	514.169	-	495.864
Controlekosten jaarrekening en DVI	-	159.018	-	166.915
Transportkosten	-	120.584	-	119.900
ICT-kosten	-	711.965	-	638.720
Afschrijvingskosten	-	423.203	-	426.500
Overige toe te rekenen kosten	-	<u>786.603</u>	-	<u>678.835</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	€	9.187.019	€	8.457.008
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	123.205	€	116.576
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	3.099.658	-	2.905.162
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	3.157.884	-	2.831.908
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	105.736	-	102.996
- Overige organisatiekosten	-	1.445.067	-	1.345.349
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	648.214	-	689.992
- Leefbaarheid	-	<u>607.255</u>	-	<u>465.025</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	9.187.019	€	8.457.008

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2024: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	1,3%	1,4%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33,7%	34,3%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	34,4%	33,5%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,2%	1,2%
- Overige organisatiekosten	15,7%	15,9%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7,1%	8,2%
- Leefbaarheid	<u>6,6%</u>	<u>5,5%</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

Lonen, salarissen en overige personeelskosten

De kosten voor lonen, salarissen en overige personeelskosten zijn als volgt:

		2025		2024
Salarissen	€	3.997.423	€	3.762.832
Sociale lasten	-	620.741	-	623.122
Pensioenpremies	-	453.818	-	406.376
	€	5.071.982	€	4.792.330
Uitzendkrachten	-	350.562	-	435.370
Overige personeelskosten	-	308.043	-	331.568
	€	5.730.587	€	5.559.268

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2025 gemiddeld 58,99 werknemers op fulltime basis in dienst (2024: 56,91). Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE	FTE
	2025	2024
Directeur/bestuurder	1,00	1,00
Manager Bedrijfsvoering	1,00	1,00
Manager Klant en Markt	1,11	1,11
Bestuurscontroller	0,70	0,70
Staf	3,33	2,91
Sociaal Beheer	3,68	3,64
Verhuur en informatie	6,10	6,30
Financiële administratie en facilitair	7,80	7,40
Huurincasso	2,70	3,10
Onderhoudsadministratie	2,80	2,80
ICT	2,00	2,00
Bedrijfsbureau	4,06	3,73
Werkvoorbereiding	11,73	12,40
Technisch Toezicht	8,08	6,83
Projecten	1,17	2,00
Gemiddelde	57,26	56,92

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 (uitkerings-overeenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de 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.
2. De toegelaten instelling 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 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Accountantskosten

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

		2025		2024
Controle van de jaarrekening	€	145.563	€	154.065
Subsidie controlekosten	-	13.000	-	0
dVi	-	13.455	-	12.850
	€	<u>172.018</u>	€	<u>166.915</u>

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	€	-2.508.799	€	-3.053.120
Mutatieonderhoud	-	-793.051	-	-795.092
Contractonderhoud	-	-1.557.971	-	-1.161.738
Planmatig onderhoud	-	-5.272.584	-	-5.127.599
Kosten binnenrenovatie	-	-2.220.567	-	-2.116.756
Toegerekende organisatiekosten	-	-3.157.884	-	-2.831.908
	€	<u>-15.510.856</u>	€	<u>-15.086.213</u>

V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen exploitatie	€	-1.867.594	€	-1.744.625
Verzekeringen	-	-527.535	-	-304.331
Kosten leegstaande woningen	-	-409.511	-	-289.228
Overige	-	-330.907	-	-398.916
	€	<u>-3.135.547</u>	€	<u>-2.737.100</u>

V.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	€	1.720.789	€	3.569.505
Toegerekende organisatiekosten	-	-105.736	-	-102.996
Marktw waarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.344.665	-	-2.490.448

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	€	<u>270.388</u>	€	<u>976.061</u>
--	---	-----------------------	---	-----------------------

2025**2024**

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	1.681.999	€	3.513.735
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-76.279	-	-73.333
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	<u>-1.265.230</u>	-	<u>-2.378.209</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>340.490</u>	€	<u>1.062.193</u>

De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte verhuureenheden (2024: 20 verhuureenheden). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardevermindering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,2 mln. (2024: € 1,8 mln.).

Verkoop uit voorraad

Verkoopopbrengst	€	38.790	€	55.770
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-29.457	-	-29.663
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	<u>-79.435</u>	-	<u>-112.239</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	<u>-70.102</u>	€	<u>-86.132</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**2025****2024****V.8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille**

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-477.807	€	-704.116
Opboeken grond*	-	982.085	-	1.206.809
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-63.002	-	-79.113
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-763.098	-	-2.039.491
Toegerekende organisatiekosten	-	-648.214	-	-689.992
Bijzondere waardeverminderingen**	-	-770.838	-	-705.562
Terugname bijzondere waardeverminderingen***	-	667.342	-	1.046.834
Onrendabele investeringen bestaand bezit	-	-1.940.264	-	-1.477.550
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/renovatie	-	-27.327.466	-	-20.611.128
	€	-30.341.262	€	-24.053.309

* De post **opboeken grond** betreft de **activering van de sociale grondquote** voor de nieuwbouw van huurwoningen op grondposities die eigendom zijn van Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Het gaat om locaties waar in **2025 of in eerdere jaren** woningen zijn gesloopt en waarvoor de nieuwbouw **gedeeltelijk in 2025 is opgeleverd** en **gedeeltelijk in latere jaren zal worden opgeleverd**.

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

***De terugname van de bijzondere waardeverminderingen is het gevolg van een strategiewijziging waarbij sloopcomplexen nu worden doorgeëxploiteerd.

V.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	€	31.838.927	€	26.338.758
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	28.334	-	-129.606
	€	31.867.261	€	26.209.152

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

Opbrengsten	€	57.890	€	34.090
	€	57.890	€	34.090

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-659.265	€	-217.246
Infrastructurele werkzaamheden	€	-102.215	€	-654.900
	€	-761.480	€	-872.146

	2025	2024
V.12 Overige organisatiekosten		
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€ -34.109	€ -30.072
- Treasury	-	-14.773
- Personeel en Organisatie	-	-430.020
- Jaarverslaglegging	-	-359.061
- Personeelsvereniging	-	-4.458
- AW-heffing	-	-26.450
- Obligoheffing	-	-28.919
- Governance	-	-496.012
- Overig	-	-10.952
	€ -1.512.229	€ -1.400.717

V.13 Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	€ -607.255	€ -465.025
	€ -607.255	€ -465.025

V.14 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		
Voorraad grond	€ 0	€ 84.497
	€ 0	€ 84.497

V.15 Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren		
Waardeveranderingen embedded derivaten	€ 2.310.988	€ -269.626
	€ 2.310.988	€ -269.626

V.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige ontvangen rente	€ 193.789	€ 228.002
	€ 193.789	€ 228.002

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	€ -5.275.337	€ -4.002.267
Overige betaalde rente en soortgelijke kosten	-	-42.538
	€ -5.323.290	€ -4.044.805

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 1,83 % rente vergoed (2,13 % in 2024). 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 Woongood 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 verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

		2025		2024
Acute belastingen huidig boekjaar	€	-1.173.335	€	-679.035
Aanpassing belasting inzake MIA-aftrek	-	-741.349	-	0
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	2.935.523	-	-573.950
Mutatie latente belastingen	-	33.152	-	-645.791
	€	1.053.991	€	-1.898.776

De acute belastinglast over 2025 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting € 15.210.509

Permanente verschillen:

Gemengde kosten	€	15.109		
Milieu-investeringsaftrek	-	-1.206.987		
Resultaat voor tijdelijke verschillen			€	-1.191.878

Tijdelijke verschillen:

Verschil verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€	542.088		
Verschil afschrijvingen	-	-836.743		
Waardeverandering vastgoed	-	-1.348.114		
Overige kosten	-	-365.743		
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	926.795		
(Dis)agio	-	-102.331		
Renteactivering	-	150.000		
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-765.076		
Onderhoudslasten	-	-7.618.982		
Totaal verschillen			-	-9.418.106
Belastbaar resultaat 2025			€	4.600.525

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2025

€ 0 - € 200.000	19%	38.000
€ 200.000 en meerdere	25,80%	1.135.335

Acute belastinglast	€	1.173.335
Reeds opgelegd	€	4.120.038
Vordering VPB 2025 in jaarrekening	€	2.946.703

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -6,27% (2024: 15,14%). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2025	2024
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,80%	25,80%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,03%	0,03%
Milieu-investeringsaftrek	-2,05%	-5,62%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	-19,30%	4,57%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	-0,22%	5,15%
Overige correcties	-11,19%	-14,79%
Totale belastinglast cq. -bate	-6,93%	15,14%

WNT-VERANTWOORDING 2025

Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woongoed Zeeuws-Vlaanderen van toepassing zijnde regelgeving; het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is € 206.000.

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 1,000 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 2025 in totaal € 78.600. De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de Adviesregeling 2025 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 2025).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	R.J.A. van Dijk 2025
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.220
Beloningen betaalbaar op termijn	22.528
Bezoldiging	205.748
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	206.000
Het bedrag van de overschrijding en de 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 2024
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.988
Beloningen betaalbaar op termijn	22.721
Subtotaal	194.709
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	194.709

Toezichthoudende topfunctionarissen:

bedragen x € 1	J.W.M. Bracke 2025	A.J. Rinkhoud 2025	A.A. de Vries 2025
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.400	14.300	14.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.900	20.600	20.600
Toepasselijk VTW-maximum *	24.720	16.480	16.480
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	21.400	14.300	14.300
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bedragen x € 1	J.W.M. Bracke 2024	A.J. Rinkhoud 2024	A.A. de Vries 2024
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.400	14.300	14.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500
Toepasselijk VTW-maximum *	23.400	15.600	15.600

bedragen x € 1	M.A.M.A Völker 2025	M.M.M.F. de Schwartz 2025
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.300	14.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.600	20.600
Toepasselijk VTW-maximum *	16.480	16.480
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.300	14.300
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1	M.A.M.A Völker 2024	M.M.M.F. de Schwartz 2024
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.300	14.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500
Toepasselijk VTW-maximum *	15.600	15.600

* 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 functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 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								
ACTIVA (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA								
I Immateriële vaste activa								
II Vastgoedbeleggingen								
1. Daeb vastgoed in exploitatie	747.582	0	0	747.582	693.178	0	0	693.178
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	3.332	0	3.332	0	3.313	0	3.313
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.736	0	0	1.736	10.354	0	0	10.354
Totaal van vastgoedbeleggingen	749.318	3.332	0	752.650	703.532	3.313	0	706.845
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.129	0	0	3.129	2.849	0	0	2.849
Totaal materiële vaste activa	3.129	0	0	3.129	2.849	0	0	2.849
IV Financiële vaste activa								
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4.015	0	4.015	0	4.228	0	4.228	0
2. Latente belastingvordering(en)	2.130	13	0	2.143	2.125	-15	0	2.110
Totaal van financiële vaste activa	6.145	13	4.015	2.143	6.353	-15	4.228	2.110
Som der vaste activa	758.592	3.345	4.015	757.922	712.734	3.298	4.228	711.804
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	378	0	378	0	626	0	626
2. Overige voorraden	251	2	0	253	235	2	0	237
Totaal voorraden	251	380	0	631	235	628	0	863
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	78	0	0	78	100	0	0	100
2. Belastingen	4.574	46	0	4.620	4.625	48	0	4.673
3. Overige vorderingen	365	0	0	365	390	0	0	390
4. Overlopende activa	165	0	0	165	404	0	0	404
Totaal vorderingen	5.182	46	0	5.228	5.519	48	0	5.567
IV Liquide middelen	2.484	300	0	2.784	5.367	300	0	5.667
Totaal van vlottende activa	7.917	726	0	8.643	11.121	976	0	12.097
Totaal van activa	766.509	4.071	4.015	766.565	723.855	4.274	4.228	723.901

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Passiva (voor resultaatverdeling) (bedragen x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserves	414.554	1.099	1.099	414.554	385.526	1.047	1.047	385.526
2. Overige reserves	143.062	2.757	2.757	143.062	159.847	3.467	3.467	159.847
3. Resultaat van het boekjaar	16.265	159	159	16.265	12.243	-286	-286	12.243
Totaal van eigen vermogen	573.881	4.015	4.015	573.881	557.616	4.228	4.228	557.616
D. EGALISATIEREKENING								
1. Voorzieningen onrendabele investerings en herstructurerings	7.848	0	0	7.848	3.706	0	0	3.706
Totaal van voorzieningen	7.848	0	0	7.848	3.706	0	0	3.706
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan kredietinstellingen	164.894	0	0	164.894	129.067	0	0	129.067
2. Overige schulden	2.704	6	0	2.710	5.002	5	0	5.007
Totaal van langlopende schulden	167.598	6	0	167.604	134.069	5	0	134.074
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan kredietinstellingen	9.902	0	0	9.902	19.587	0	0	19.587
2. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.449	9	0	4.458	5.132	1	0	5.133
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.058	2	0	2.060	2.733	3	0	2.736
4. Overlopende passiva	773	39	0	812	1.012	37	0	1.049
Totaal van kortlopende schulden	17.182	50	0	17.232	28.464	41	0	28.505
Totaal van passiva	766.509	4.071	4.015	766.565	723.855	4.274	4.228	723.901

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	40.789	280	-	41.069	38.395	275	-	38.670
Opbrengsten servicecontracten	335	1	-	336	312	1	-	313
Lasten servicecontracten	-518	-1	-	-519	-491	-1	-	-492
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.150	-34	-	-3.184	-2.920	-32	-	-2.952
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.448	-63	-	-15.511	-15.032	-54	-	-15.086
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.112	-24	-	-3.136	-2.703	-34	-	-2.737
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	18.896	159	-	19.055	17.561	155	-	17.716
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.682	217	-178	1.721	3.146	424	-	3.570
Toegerekende organisatiekosten	-105	-1	-	-106	-102	-1	-	-103
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.265	-258	178	-1.345	-2.138	-352	-	-2.490
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	312	-42	-	270	906	71	-	977
Overige waardeverandering- en vastgoedportefeuille	-30.335	-6	-	-30.341	-24.045	-9	-	-24.054
Niet- gerealiseerde waarde- veranderingen vastgoed- portefeuille	31.839	28	-	31.867	26.339	-130	-	26.209
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.504	22	-	1.526	2.294	-139	-	2.155
Opbrengst overige ctiviteiten	58	-	-	58	34	-	-	34
Kosten overige activiteiten	-755	-6	-	-761	-769	-103	-	-872
Netto resultaat overige activiteiten	-697	-6	-	-703	-735	-103	-	-838
Overige organisatiekosten	-1.498	-14	-	-1.512	-1.387	-13	-	-1.400
Kosten omzet leefbaarheid	-601	-6	-	-607	-460	-5	-	-465
	-2.099	-20	-	-2.119	-1.847	-18	-	-1.865
Bedrijfsresultaat	17.916	113	-	18.029	18.179	-34	-	18.145
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-	-	-	-	84	-	84
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	2.311	-	-	2.311	-270	-	-	-270
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	192	1	-	193	227	1	-	228
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.323	-	-	-5.323	-4.045	-	-	-4.045
Saldo financiële baten en lasten	-2.820	1	-	-2.819	-4.088	85	-	-4.003
Totaal van resultaat voor belastingen	15.096	114	-	15.210	14.091	51	-	14.142
Belastingen	1.009	45	-	1.054	-1.562	-337	-	-1.899
Resultaat uit deelnemingen	159	-	159	-	-286	-	-286	-
Totaal van resultaat na belastingen	16.264	159	159	16.264	12.243	-286	-286	12.243

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	40.697	349	-	41.046	38.345	327	-	38.672
Vergoedingen	730	18	-	748	662	34	-	696
Overige bedrijfsontvangsten	359	-	-	359	298	-	-	298
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	110	1	-	111	146	1	-	147
Saldo ingaande kasstromen	41.896	368	-	42.264	39.451	362	-	39.813
Uitgaven								
Erfpacht	-18	-	-	-18	-19	-	-	-19
Betaling aan werknemers	-5.028	-51	-	-5.079	-4.717	-48	-	-4.765
Onderhoudsuitgaven	-13.147	-39	-	-13.186	-12.062	-41	-	-12.103
Overige bedrijfsuitgaven	-6.960	-92	-	-7.052	-6.579	-96	-	-6.675
Betaalde interest	-4.573	-	-	-4.573	-3.501	-	-	-3.501
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-67	-	-	-67	-55	-	-	-55
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-257	-3	-	-260	-167	-2	-	-169
Vennootschapsbelasting	1.796	18	-	1.814	-1.058	-11	-	-1.069
Saldo uitgaande kasstromen	-28.254	-167	-	-28.421	-28.158	-198	-	-28.356
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.642	201	-	13.843	11.293	164	-	11.457
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.557	-	-	1.557	3.077	364	-	3.441
Verkoopontvangsten grond	106	220	-	326	-	60	-	60
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.663	220	-	1.883	3.077	424	-	3.501
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-18.225	-	-	-18.225	-28.948	-	-	-28.948
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-22.545	-	-	-22.545	-18.175	-	-	-18.175
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-902	-	-	-902	-1.645	-	-	-1.645
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-774	-	-	-774	-1.075	-	-	-1.075
Investerings overig	-1.841	-26	-	-1.867	-1.424	-170	-	-1.594
Verwerven van materiële vaste activa	-44.287	-26	-	-44.313	-51.267	-170	-	-51.437
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-42.624	194	-	-42.430	-48.190	254	-	-47.936

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2025				31-12-2024			
	Daeb € (1.000)	Niet - daeb € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)	Daeb € (1.000)	Niet - Daeb € (1.000)	Eliminaties € (1.000)	Totaal € (1.000)
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	407	-	-407	-	385	-	-385	-
Uitgaven overig	-	-407	407	-	-	-385	385	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	407	-407	-	-	385	-385	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-42.217	-213	-	-42.430	-47.805	-131	-	-47.936
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	43.210	-	-	43.210	44.000	-	-	44.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-17.321	-	-	-17.321	-3.190	-	-	-3.190
Aflossing ongeborgde leningen	-462	-	-	-462	-630	-	-	-630
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	25.427	-	-	25.427	40.180	-	-	40.180
Toename/afname van geldmiddelen	-3.148	-12	-	-3.160	3.668	33	-	3.701
Wijziging kortgeld	265	12	-	277	-33	-79	-	-112
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.367	300	-	5.667	1.732	346	-	2.078
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.484	300	-	2.784	5.367	300	-	5.667
Toename/afname van geldmiddelen	-2.883	-	-	-2.883	3.635	-46	-	3.589

GEBURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na balansdatum geen vermeldenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is geen resultaatbestemming opgenomen. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

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 2025). 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 15 juni 2026 goedkeuring aan het bestuursverslag 2025 en stelden wij de jaarrekening voor 2025 vast.

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

Terneuzen, 15 juni 2026

A.A. de Vries, voorzitter

J. Daane, vice-voorzitter

M.A.M.A. Völker, commissaris

M.M.M.F. de Schwartz, commissaris

I.C.A. Huijser-Dorresteyn, commissaris

R.E.J. Picavet, 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, 15 juni 2026

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



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen te Terneuzen gecontroleerd.

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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning 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 € 13,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. 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 € 0,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van de huuropbrengsten, de opbrengsten service contracten en de verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

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 € 670.000 afwijkingen qua transactiestromen boven € 38.000 en afwijkingen in de beleidswaarde boven € 670.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende tien jaar/een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2025 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 kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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 het bestaan van de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Voor zover wij noodzakelijk achten hebben wij 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 frauderisicofactoren 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
<p>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.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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;

<p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>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 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>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.</p>
<p>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</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
--	--

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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ 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. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 stichting en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 750,5 miljoen, wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2025, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p>

bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (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 taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

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 afwijkingen van materieel belang geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf IV.1 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd.

	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>In paragraaf IV.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2025 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2025 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 15 maart 2026.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 en van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

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 tevens 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 fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2025, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;



- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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, 16 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. J.H. Luijt RA