

Gewoon Goed wonen

Jaarverslag 2024

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)

2024 in het kort	4
Voorwoord	5
GeWOON GOED voor Elkaar	8
- missie	
- visie	
- kernwaarden	
GeWOON GOED wonen – de bouwstenen	
- Wonen op maat	9
- Betaalbaar wonen	21
- Duurzaam en energiebewust wonen	25
- Wonen in een leefbare buurt	31
GeWOON GOED wonen – een stevige fundering	
- Samen	36
- Bereikbaar & toegankelijk	41
- Gezonde organisatie	45
Financiële continuïteit	46
Organisatie	48
Governance	51
Risicomanagement	54
Jaarverslag raad van commissarissen	56
Bijlagen	

Jaarrekening 2024

Balans	78
Winst- en verliesrekening	80
Kasstroomoverzicht	81
Algemene toelichting	82
Gebeurtenissen na balansdatum	137
Overige gegevens	138
Vaststelling jaarstukken	139
Controleverklaring	140

2024 in het kort

Bezit	2024	2023
Verhuureenheden	5.992	5.950
Gemiddelde huurprijs per woning	574	541
Gemiddelde huurverhoging %	4,7	-0,09
Mutatiegraad %	8,09	10,18
Onderhoudskosten per vhe	2.518	2.137

Veranderingen in de voorraad 2024	
Per 31-12-2023	5.950
Verkoop	20
Aankoop	5
Sloop	44
Oplevering	97
Overig in exploitatie	4
Per 31-12-2024	5.992

Jaarresultaat		
Eigen vermogen	558 mln.	545 mln.
Huuropbrengsten	38,7 mln.	37,4 mln.
Jaarresultaat totaal	12,2 mln.	15,8 mln.

Financiële continuïteit		
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	77%	72%
Interest coverage ratio	4,4	8,1

Organisatie	2024	2023
Aantal fte's gemiddeld	56,4	56,9
Ziekteverzuim %	1,9	7,7

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

Duurzaamheid / energielabels %		
A en hoger	40,72	36,82
B	28,42	27,94
C	22,85	23,41
D en lager	8,01	11,83



Voorwoord

Elk jaar stellen wij een jaarverslag op. Voor ons als woningcorporatie geldt dat wij naast de financiële verantwoording ook verantwoording moeten afleggen over de volkshuisvestelijke prestaties. Over onze activiteiten, besteedde middelen en de behaalde resultaten. Dat doen we met het jaarverslag dat voor u ligt. Hierin vindt u ook de jaarrekening 2024 en het jaarverslag van de raad van commissarissen. Het jaarverslag is door BDO Accountants onderzocht en goedgekeurd, zoals blijkt uit de controleverklaring die u op pag. 140 aantreft.

Twee jaar geleden stelden we ons koersplan vast. In 2024 ging we verder op de uitgezette koers en werkten we aan **GeWOON GOED Wonen** in de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Onze totale portefeuille bestond eind 2024 uit 5.992 eenheden, verspreid over 39 kernen.

In het koersplan hebben we een aantal thema's bepaald, onze 'bouwstenen':

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

We zien dat het accent wat verschuift. De thema's wonen op maat (met het bieden van voldoende woningen) en duurzaamheid worden belangrijker.

Een uitgebreide toelichting op de volkshuisvestelijke en financiële resultaten geven we verderop in het jaarverslag. Hieronder alvast

enkele voorbeelden, waarmee we als corporatie onze (maatschappelijke) meerwaarde laten zien:

Wonen op maat

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Om te kunnen voldoen aan de toenemende vraag naar woningen en om de groeiambitie van de gemeente te kunnen realiseren, is nieuwbouw essentieel. Het probleem daarbij is het verkrijgen van bouwlocaties. Dat maakt dat onze bijdrage aan de extra opgave tot nu toe nog beperkt is.

In 2024 boden we 545 huishoudens een andere woning. Verder leverden we 97 nieuwbouwwoningen op in verschillende kernen. Het ging daarbij voornamelijk om vervangende nieuwbouw waarbij we eerst bestaande woningen sloopten om er volgens kwalitatief betere woningen voor terug te bouwen. Daarnaast gingen we aan de slag met de voorbereidingen en de bouw van een aantal (ver)nieuwbouwprojecten.

We willen niet alleen zorgen voor voldoende woningen, maar ook dat de woning past bij de huishoudgrootte en de levensfase van de bewoner(s). Daarom gingen we in 2024 verder met de pilot om doorstroming te bevorderen. In 2024 startten we ook met de bouw van 24 duurzame woningen in Terneuzen. We richten ons met deze woningen op een andere doelgroep, namelijk huurders met een middeninkomen en (her)starters omdat we zien dat het voor deze groep lastig is een woning te vinden in onze regio.

Ook zorgen we voor de huisvesting van kwetsbare groepen. We hebben woningen en appartementen die specifiek bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. We sloten vorig jaar ook veertig begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnemen van een zorgpartij. Een bijzonder project dat in 2024 van start ging, was de bouw van een nieuw woonzorg- en dagbestedingslocatie voor Tragel in

Oostburg. Dit plan is ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Sluis en Tragel. Het gebouw bestaat uit zestien appartementen, twaalf studio's verdeeld over twee groepswoningen en een locatie voor dagbesteding. We verwachten het gebouw in het derde kwartaal 2025 op te leveren.

Natuurlijk kijken we ook naar de kwaliteit van onze bestaande woningen. In 2024 gaven we in totaal zo'n 15 miljoen euro uit aan onderhoud.

Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van onze woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. De huren van onze woningen werden in 2024 met gemiddeld 4,7 procent verhoogd. Verder werken we aan de betaalbaarheid voor onze huurders door geen huurverhoging door te voeren voor de duurzaamheidsmaatregelen.

Duurzaam en energiebewust wonen

In 2024 hebben we flinke stappen gezet op het gebied van duurzaamheid. Sinds enkele jaren verduurzamen we onze bestaande woningen complexmatig. Daarbij combineren we het planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen. Daarnaast nemen we per project specifieke duurzaamheidsmaatregelen. Inmiddels heeft bijna zeventig procent van onze woningen een energielabel B of hoger en worden ruim 500 woningen aardgasvrij verwarmd. Daarnaast hebben zo'n 300 woningen een hybride installatie. Zodra het elektriciteitsnet geschikt is, kunnen deze hybride installaties eenvoudig omgezet worden om gasloos te kunnen verwarmen.

We willen bij de duurzaamheidsmaatregelen niet op kop lopen, maar we maken bewuste keuzes voor beproefde methodes. Wel doen we op kleine schaal ervaring op met nieuwe technische ontwikkelingen. Blijkt dit goed te werken dan rollen we dit verder uit. Zo kunnen we gaande weg bijsturen en op basis van

praktijkervaringen keuzes maken. Mooie voorbeelden hiervan zijn de pilots die we startten in Heikant en Sas van Gent. Bij deze projecten blijft alleen het casco staan en de rest wordt geheel nieuw opgebouwd. Dit is een duurzaam alternatief voor sloop en nieuwbouw. Na deze vernieuwbouw worden de woningen als 'nieuwbouw' aangemerkt, omdat ze voldoen aan de eisen van dit moment. Gezien de goede ervaringen, zullen we ons de komende periode meer richten op de vernieuwbouw van onze bestaande woningen.

We werken ook samen met de Energiebanken om bewoners meer inzicht te geven in hun energiekosten en besparingsmogelijkheden. Deze samenwerking is ontstaan omdat veel huurders behoren tot de doelgroep van de Energiebank.

Wonen in een leefbare buurt

We hebben samen met onze bewoners en partners hard gewerkt aan de leefbaarheid in onze wijken. Helaas hadden we ook te maken met personele wisselingen waardoor we in 2024 minder aandacht konden besteden aan de zichtbaarheid in de wijk. We zijn blij dat het team nu weer op volle sterkte is en volop actief om de leefbaarheid in onze wijken te versterken.

GeWOON GOED werken

We willen een toekomstbestendige organisatie zijn: financieel gezond met voldoende capaciteit en kennis in huis. De komende jaren dreigen we waardevolle kennis te verliezen door het pensioen van ervaren medewerkers. Dit vraagt extra aandacht. We richten ons specifiek op de volgende generatie door stageplaatsen aan te bieden en jonge professionals de kans te geven om werkervaring op te doen binnen onze organisatie. Zo hebben we inmiddels drie traineeships aangeboden, waarvan er één is omgezet in een vaste aanstelling. In 2024 boden we ook iemand de mogelijkheid om via re-integratie bij ons aan de slag te gaan. Met succes: deze

kandidaat heeft inmiddels een nieuwe baan gevonden. Ook dat rekenen we tot GeWoon Goed Werken.

Financieel resultaat

We zijn een financieel gezonde organisatie en voldoen nog steeds aan de financiële normen die worden gesteld. Dat is ook nodig, gezien de opgave die er ligt.

Tot slot

Al met al is 2024 een jaar waar we tevreden op kunnen terugkijken. Door de inzet van onze medewerkers en de samenwerking met onze stakeholders, liggen we nog steeds goed op koers.

Ralph van Dijk
Directeur/bestuurder

Goed voor Elkaar

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

Missie

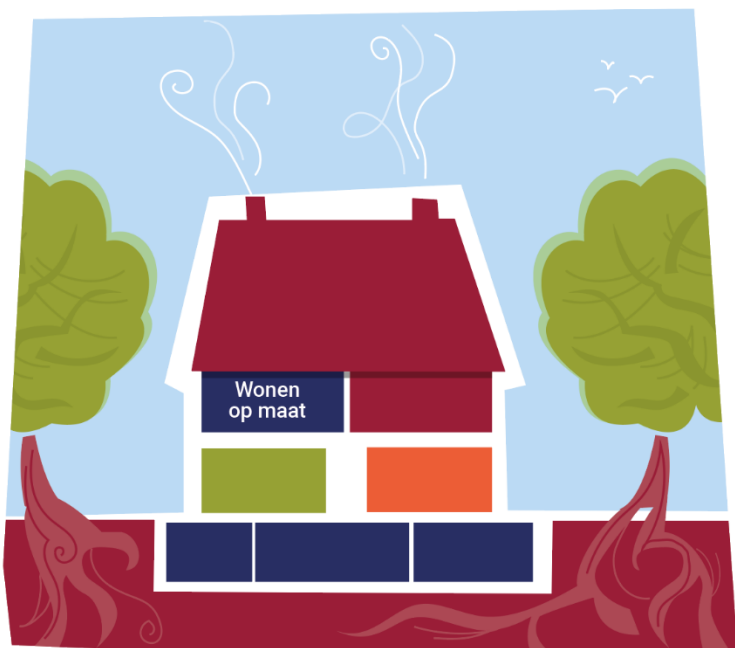
Onze belangrijkste taak is het bieden van voldoende betaalbare, passende en duurzame huurwoningen in Zeeuws-Vlaanderen aan diegenen met een lager inkomen. Natuurlijk hebben we ook oog voor andere kwetsbare doelgroepen die door omstandigheden tussen wal en schip dreigen te raken. Samen met onze (maatschappelijke)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

Visie

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

Kernwaarden

Kernwaarden kenmerken ons handelen. Het zijn eigenschappen die we belangrijk vinden in onze dienstverlening aan de huurder en in de manier waarop we werken. De afgelopen jaren stonden vertrouwen, samenwerken, verantwoord en lef centraal. Deze hebben we samengevat in slagvaardig. Ook de komende jaren blijven deze eigenschappen belangrijk. Vooral de eerste drie kernwaarden zijn eigenschappen die je van een woningcorporatie mag verwachten. Elk jaar focussen we daarnaast op een kernwaarde, die ons aan het denken zet en die minder vanzelfsprekend is. Voor 2024 benoemden we als extra kernwaarde vernieuwing. Om deze kernwaarde kunnen we niet heen, gezien de vele veranderingen om ons heen. Als kernwaarde betekent vernieuwing niet alleen wat wij als organisatie voor ogen hebben; het is ook belangrijk om klaar te zijn voor de klanten en de (huur)woningmarkt van de toekomst. Deze kernwaarde vertaalden we naar concrete acties en resultaten, zoals op het gebied van (ver)nieuwbouw, duurzaamheidsinitiatieven, het toepassen van AI (Artificial Intelligence) en de vernieuwing van het huurdersportaal.



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 vloeit voort uit de nationale woonagenda en gaat uit van de realisatie van 16.500 woningen. Deze woondeal vertaalden we naar een Zeeuws-Vlaamse woonopgave (realisatie van 1.265 sociale huurwoningen voor 2030). Dit sluit aan bij onze oorspronkelijke wensportefeuille.
- ✓ Die vertaling geldt ook voor de gemeentelijke woonvisies en die uitgaan van een inwoneraantal van 125.000 inwoners, ofwel een toename van 20.000. Deze groeiambitie hebben we door-gerekend in onze meerjarenbegroting 2025-2034.
- ~ 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.
- ✓ We inventariseren of we woningen die we vanaf 2026 zouden vervangen door nieuwbouw, daadwerkelijk gaan slopen. Dit is een continu proces.

- Met partijen die flexwoningen realiseren voor onder andere spoedzoekers, buitenlandse werknemers en vluchtelingen werken we nauw samen. In samenwerking met de gemeente Hulst en Sluis zijn plannen uitgewerkt voor het realiseren van flexwoningen. De gemeente Terneuzen deden we een voorstel om een dergelijk project te realiseren. Dit heeft nog niet geleid tot een verdere uitwerking.
- In kernen waar senioren willen blijven wonen, realiseren we 'hofjes'. Zoals het Ankerhof in Philippine, waar we dertien zorggeschikte woningen bouwen. 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

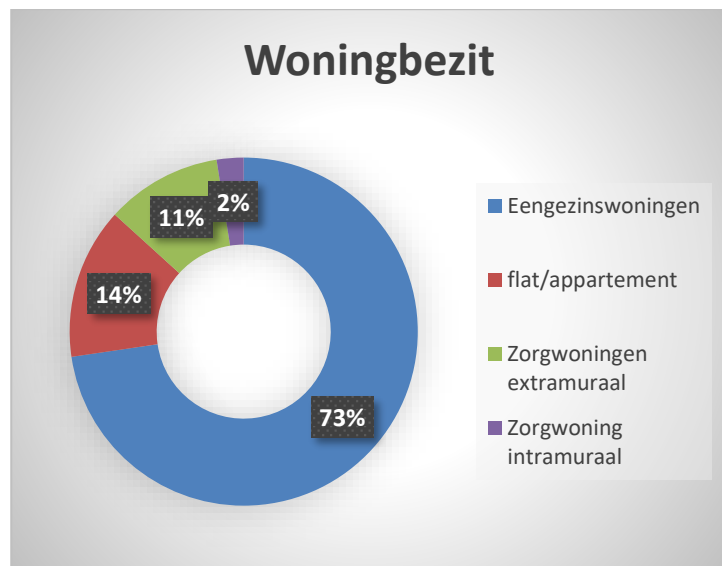
Op 31 december 2024 bestond onze totale portefeuille uit 5.992 eenheden in de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

	2024		2023	
	Daeb	Niet-Daeb	Daeb	Niet-Daeb
Zelfstandige huurwoningen:	5.710	1	5.672	2
Eengezinswoningen	4.256	1	4.218	1
Flat/appartement	823	0	823	1
Zorgwoningen extramuraal	631	0	631	
Intramuraal zorgvastgoed Deze woningen hebben geen eigen toegang en/of de bewoners delen voorzieningen of ruimtes met anderen. Dit in combinatie met zorgleveranciers.	146		146	
Garages / parkeervoorzieningen		93		93
Bedrijfsruimtes / winkels	10	7	5	7
Maatschappelijk vastgoed Hieronder vallen algemene ruimtes, bibliotheek, ruimte kinderopvang, sporthal en kantoorruimte in multifunctionele centra of zorgcomplexen	25		25	
Totaal	5.891	101	5.848	102

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

Zoals uit het overzicht blijkt, hebben we eind 2024 5.857 huurwoningen in bezit (tegen 5.820 in 2023). Deze stijging van het aantal huurwoningen is het resultaat van meer nieuwbouw en aankoop en minder sloop en verkoop in 2024.



Huisvesting doelgroepen

Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een lager inkomen (tot de EU-toewijzingsgrens 47.699 euro voor eenpersoonshuishoudens en 52.671 euro voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2024). Maar ook huishoudens met een middeninkomen huisvesten we voor zover de wet daar de mogelijkheid toe biedt. We beperken dit tot de huishoudens met een middeninkomen tot 10.000 euro boven de inkomensgrens. Ook deze doelgroep kunnen we bedienen met een woning tussen de aftoppingsgrens en de vrije sectorgrens. Door een bredere doelgroep te bedienen, zorgen we

voor differentiatie in de woonwijken én vangen we een hiaat op in de huurmarkt. Daarnaast huisvesten we ook mensen met een bijzondere woon- of zorgvraag of mensen die om andere redenen hulp nodig hebben bij het vinden van een woning (zie pag. 13).

Verhuur 2024

In 2024 vonden 559 nieuwe verhuringen plaats (2023: 505). Dit is inclusief zes verhuringen van maatschappelijk vastgoed, zes garageboxen en twee reserveringen voor de gemeente Sluis. De toename van het aantal nieuwe verhuringen komt met name door de oplevering van een flink aantal nieuwbouwwoningen.

Nieuwe verhuringen in 2024 per gemeente	
Gemeente Hulst	122
Gemeente Sluis	233
Gemeente Terneuzen	204
	559

Huuropzeggingen

In 2024 bedroeg de mutatiegraad 8,48 procent tegenover 10,18 procent in 2023. Dit is inclusief opzeggingen van garageboxen, ontruiming en opzeggingen van huurders die moesten verhuizen vanuit een sloopwoning.

Woningtoewijzing

Op 31 december 2024 stonden 2.263 woningzoekenden ingeschreven. Onze ervaring is dat lang niet alle woningzoekenden actief of op korte termijn een woning zoeken. Het merendeel van onze beschikbare woningen, zo'n 57 procent, wezen we toe via het reguliere woonruimteverdelingssysteem. De toewijzing van zorgappartementen, urgenten of aan bijzondere doelgroepen gaat buiten het reguliere systeem om. De gemiddelde wachttijd bedroeg vorig jaar 402 dagen. De individuele wachttijd kan aanzienlijk langer zijn, afhankelijk van de specifieke woonwensen van de woning-

zoekenden. Onze doelstelling om de gemiddelde wachttijd te beperken tot 365 dagen hebben we in 2024 niet behaald. fbeDoor de nieuwbouw die we in 2025 realiseren, verwachten we dat de gemiddelde wachttijd omlaag gaat.

Inkomenstoets

De Europese regelgeving schrijft voor dat we tenminste 92,5 procent van onze vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot 879,66 euro, prijspeil 2024), moeten verhuren aan huishoudens met een maximaal jaarinkomen van 47.699 euro voor eenpersoons-huishoudens en 52.671 euro voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024). Uit het volgende schema blijkt dat wij in 2024 ruim voldeden aan deze norm. We verhuurden negentien woningen aan huurders met een hoger inkomen (totaal 3,5 procent).

Jaarinkomen		% toewijzingen	
		Norm	Werkelijk 2024
Eenpersoonshuishouden inkomen < 47.699	Minimaal 92,5		49,0%
Meerpersoonshuishouden inkomen < 52.671			47,5%
			96,5%
Eenpersoonshuishouden inkomen > 47.699	Maximaal 7,5		0,7%
Meerpersoonshuishouden inkomen > 52.671			2,7%
			3,5%

In 2024 spraken we met de drie afzonderlijke gemeenten en de huurdersorganisatie over het verhogen van de vrije toewijzingsruimte van vrijkomende huurwoningen van 7,5 naar 15 procent. Zodat we meer ruimte hebben om aan kandidaten met een hoger inkomen een woning te verhuren. Dit is meegenomen in de prestatie-afspraken. Door een bredere doelgroep te bedienen, zorgen we voor meer differentiatie in de woonwijken en kunnen we ook huurders met een middeninkomen huisvesten. Dit draagt ook bij aan de doorstroommogelijkheden.

Passend toewijzen

Bij het toewijzen van sociale huurwoningen moeten wij ook voldoen aan de passendheidsnorm uit de Woningwet. Dit betekent dat we moeten toetsen of een woning niet te duur is voor de nieuwe huurder op basis van de gezinsgrootte en het gezamenlijk huishoudinkomen. Deze passendheidsnorm geldt alleen voor huurders die recht hebben op huurtoeslag. Concreet betekent dit de volgende maxima:

- 27.725 euro voor eenpersoonshuishoudens < AOW
- 27.225 euro voor eenpersoonshuishoudens > AOW
- 37.625 euro voor meerpersoonshuishoudens < AOW
- 36.675 euro voor meerpersoonshuishoudens > AOW

In 2024 huisvestten we 358 huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens passend toewijzen. 97,5 procent daarvan werd passende huisvesting geboden, negen huurders boden we een duurdere woning aan (2,5 procent).

Voorrangsregelingen

Herhuisvesting

Huurders die (moeten) verhuizen vanuit een sloopwoning, krijgen met voorrang een passende woning aangeboden. In goed overleg met de huurders proberen we maatwerk te bieden. Tegelijkertijd spelen ook andere factoren een rol. Zo willen we ervoor zorgen dat de leefbaarheid in de wijk(en) op peil blijft, maar proberen we ook de planning van de sloop- en nieuwbouw te halen. In 2024 zijn in

totaal 51 huishoudens geherhuisvest naar een andere huurwoning. De afspraken over de herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan.

Urgentieregeling

Woningzoekenden komen alleen in heel specifieke situaties in aanmerking voor urgentie. Deze urgentie geldt nadrukkelijk niet voor één bepaalde plaats, wijk of woning. Weigert de woningzoekende het aanbod dan vervalt de urgentie. In 2024 zijn in totaal twee huishoudens gehuisvest via een urgentieregeling. Daarnaast zijn veertig huurders via de pilot doorstroming verhuisd naar een andere, passende woning (zie ook pag. 34).

Studenten - garantieregeling

Studenten die na hun studie willen terugkeren naar Zeeuws-Vlaanderen garanderen we binnen vier maanden een woning. In 2024 verhuurden we geen woningen aan terugkerende studenten (in 2023 : één).

Leerkrachten

Met de Werkgroep Lerarentekort ZVL maakten we afspraken over het met voorrang huisvesten van leerkrachten van buiten de regio. Hier werd in 2024 geen gebruik van gemaakt.

In verband met de toenemende druk op de woningmarkt, actualiseerden we in 2024 de urgentie- en voorrangstellingen. Deze worden meegenomen in het toewijzingsbeleid dat we in 2025 vaststellen.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ook bijzondere doelgroepen bieden wij huisvesting. Het gaat dan om mensen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning of mensen die tijdelijk of permanent extra ondersteuning of zorg nodig hebben bij het wonen. Met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de verschillende zorgpartijen

hebben we afspraken over de huisvesting van de bijzondere doelgroepen.

Binnen ons woningbezit hebben wij woningen en appartementen die specifiek bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. Veelal verhuren wij deze woningen rechtstreeks, op voordracht van zorgpartijen, aan mensen met een zorgindicatie. In een aantal complexen verhuren we de woningen of wooneenheden aan de zorgpartij die in dit complex zorg of begeleiding biedt aan cliënten. Daarnaast hebben we huurders die volledig zelfstandig kunnen wonen, maar nog wel begeleiding krijgen van een zorgpartij. In die situaties bieden wij in eerste instantie een tijdelijk huurcontract aan voor één of twee jaar. Als de bewoning goed verloopt, ontvangt de huurder na deze periode een contract voor onbepaalde tijd. De huurder sluit zelf een zorgcontract af met de begeleidende organisatie. Het wonen is nadrukkelijk in combinatie met zorg. In 2024 sloten we 40 begeleidingscontracten af met huurders die naast een woning ook zorg afnamen van zorgpartijen, waarvan vijftien kandidaten via het convenant Weer Thuis. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten, diverse zorgorganisaties en de corporaties om mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen sneller te laten doorstromen naar een zelfstandige woning mét voldoende begeleiding.

Op pag. 71 Bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de huisvesting van verschillende doelgroepen in samenwerking met zorgleveranciers.

Status-/vergunninghouders

Ook verhuurden we in 2024 in totaal 13 woningen aan status-/vergunninghouders (in 2023: 39). Elk half jaar bepaalt de Rijksoverheid het aantal status- of vergunninghouders dat gemeenten moeten huisvesten. Wij werken samen met de gemeenten om aan de gemeentelijke taakstelling te voldoen. Deze samenwerking verloopt soepel. Zodra de gemeente een passende kandidaat heeft,

ontvangt de nieuwe huurder een huurcontract op eigen naam. Ook hierbij moeten we voldoen aan de regels rondom passend toewijzen. We verhuurden in 2024 twee woningen aan de gemeente Sluis voor Oekraïense vluchtelingen.

2024 TOTAAL	Hulst	Sluis	Terneuzen	Totaal	in%
Statushouders	4	2	7	13	2,4%
Verhuur met begeleidingscontract	8	18	14	40	7,3%
Zorgorganisaties & Gemeenten	0	2	0	2	0,4%
Subtotaal bijzondere doelgroepen c.f. prestatieafspraken	12	22	21	55	
in%	9,8%	9,9%	10,5%	10,1%	
Herhuisvesting(sloop)	10	20	21	51	9,4%
Totaal bijzondere doelgroepen	22	42	42	106	19,4%
Totaal verhuurd in 2024 (tm 31-12-2024 aan natuurlijke personen)	122	223	200	545	
in% verhuur bijzondere doelgroepen	18,0%	18,8%	21,0%		
Interne doorstroming huurwoning van grote naar kleinere woning	2	22	13	37	
Interne doorstroming van kleinere naar groterewoning	2	0	1	3	
Totaal interne doorstroming	4	22	14	40	
in% verhuur doorstroming	3,3%	9,9%	7,0%	7,3%	

Woonfraude

Woonfraude is een breed begrip en gaat over alle vormen van onrechtmatige bewoning, (toeristische) onderverhuur, overbewoning of onrechtmatig gebruik. We zijn erg alert op woonfraude omdat we onze woningen willen verhuren aan de kandidaten die daar volgens het toewijzingsbeleid voor in aanmerking komen. Ook heeft woonfraude een negatief effect op de leefbaarheid in een wijk. Woonfraude gaat namelijk vaak samen met een lage betrokkenheid in de buurt. Bijvoorbeeld als de woning wordt gebruikt voor illegale praktijken of de huurder de woning langere tijd

leeg laat staan. Zodra wij een melding ontvangen van (vermoedelijke) woonfraude, gaan we hiermee actief aan de slag, eventueel samen met de gemeente en de politie. Als uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van woonfraude, dan vragen wij de

huurder om de huur van de woning op te zeggen. Indien de huurder hier niet aan meewerkt, dan vragen we de rechtbank om de overeenkomst 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 om overlast door drugs zoveel mogelijk weg te nemen of te voorkomen. Burgemeesters hebben de bevoegdheid om een woning te sluiten vanwege drugsovertredingen. Op het moment dat een woning op last van de burgemeester is gesloten, dan kunnen wij de huurovereenkomst buitengerechtelijk ontbinden. Deze situatie deed zich in 2024 niet voor.

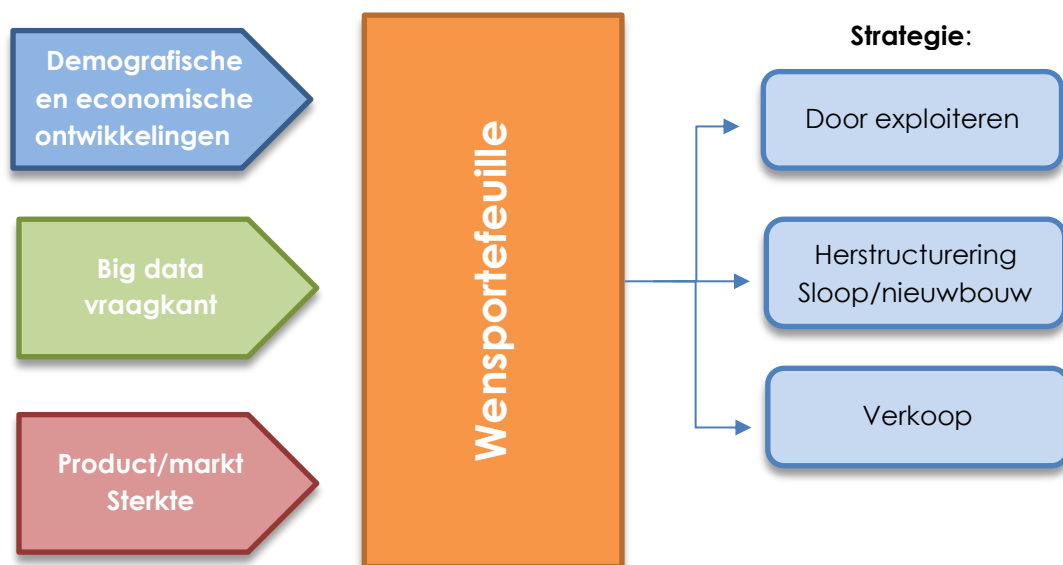
De afgelopen jaren zien we een toename van het aantal meldingen van woonfraude. In 2024 ging het om 21

adressen waar we woonfraude vermoedden. Deze adressen kwamen in beeld na meldingen van derden of via onze medewerkers. In vijf gevallen bleek na onderzoek geen sprake te zijn van woonfraude. Eén woning werd in combinatie met huurschuld ontruimd. Zeven huurders besloten de huurovereenkomst op te zeggen toen ze door ons werden aangesproken op woonfraude. In één dossier werden allebei de partijen door de kantonrechter opgeroepen voor een mondelinge behandeling. De uitspraak volgde begin januari 2025. De vordering werd aan Woongod ZVL

toegewezen. De huurovereenkomst wordt ontbonden en de ontruiming van de woning is toegekend. Op zeven adressen loopt nog een onderzoek of er daadwerkelijk sprake is van woonfraude.

GeWOON GOEDE woningen

Om ervoor te zorgen dat onze woningen voldoen aan de vraag van onze huidige én toekomstige huurders investeren we jaarlijks op verschillende manieren in de kwaliteit van ons woningbezit. Zo voeren we technisch onderhoud uit aan onze woningen om de kwaliteit op orde te houden en verbeteren we de duurzaamheid van de woningen (zie ook pag. 25). Daarnaast bouwen we ook nieuwe woningen. Vaak gaat het dan om vervangende nieuwbouw na sloop van oude woningvoorraad. Zo werken we doorlopend aan het op peil houden van de kwaliteit van onze woningen.



Onze vastgoedstrategie

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

Sinds het opstellen van de wensportefeuille zijn de omstandigheden erg veranderd. Zoals de toenemende vraag naar woningen, de forse stijging van de bouwkosten en de verhoogde opgave vanuit het Rijk. Op dit moment gebruiken we de wensportefeuille dan ook meer als een manier van denken.

Om het huidige woningtekort aan te pakken, stelde het Rijk het Programma Woningbouw op. Het doel van dit programma is om in de periode tot en met 2030 landelijk 900.000 nieuwe woningen te bouwen. Het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Om hier uitvoering aan te geven, stelden de provincie Zeeland, gemeenten en de woningcorporaties de Zeeuwse Woondeal op. Het doel is om tot en met 2030 16.500 woningen in Zeeland te bouwen (bruto opgave). De Zeeuws-Vlaamse opgave is hierin opgenomen en gaat uit van 1.265 sociale huurwoningen. Daarnaast hebben de Zeeuws-Vlaamse gemeenten in hun woonvisie een groeiambitie uitgesproken van een inwoneraantal van 125.000 inwoners, ofwel een toename van 20.000. Daarmee ligt de ambitie in de regio flink hoger.

Op basis van de huidige ontwikkelingen besloten we al om minder te gaan slopen. Uitgangspunt is dat we alleen nieuwbouwen als renovatie geen optie is. Zo

herzagen we in 2024 de strategie van een aantal woningen. Woningen die eerst op strategie sloop stonden, besloten we om te behouden voor verhuur, na een grondige renovatie of in enkele gevallen vernieuwbouw (zie pag. 27). Deze sloopplannen waren destijds gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkelingen en de hoge kosten om de woningen aan te passen aan de huidige eisen. De veranderingen op de woningmarkt en de technische ontwikkelingen, maakten het mogelijk om de sloopplannen te herzien. Bij de afweging tussen sloop – nieuwbouw en vernieuwbouw zijn meerdere factoren meegewogen. Belangrijke overwegingen waren onder andere duurzaamheid (lagere milieubelasting doordat fundering blijft staan), een kortere bouwtijd én een financiële besparing. Bij het voorbeeld van de vernieuwbouw in de Zeelandiastraat in Sas van Gent bedragen de kosten voor de vernieuwbouw 680.000 euro en nieuwbouw zou oplopen tot 800.000 euro. Dit financiële verschil wordt groter gemaakt door de extra klimaatmaatregelen die worden toegepast zoals een groendak en hergebruik regenwater.

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

Herstructurerings- en nieuwbouwprojecten

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

meer dan twee slaapkamers. Onderzoek toont namelijk aan dat hieraan een overschot is.

Gerealiseerde projecten gemeente Hulst

Clinge – Rembrandtstraat



Aan de Rembrandtstraat in Clinge zijn acht woningen gesloopt. Vervolgens zijn hier acht seniorenwoningen teruggebouwd.

Sint Jansteen – Geslechtendijk



Aan de Geslechtendijk in Sint Jansteen sloopten we zestien woningen, hiervoor zijn negen seniorenwoningen in de plaats gekomen.

Sint Jansteen – Henri Dunantstraat



Aan de Henri Dunantstraat in Sint Jansteen bouwden we zes multifunctionele woningen. Op deze locatie sloopten wij eerder acht woningen.

Gerealiseerde projecten gemeente Sluis

Breskens – Evertsen- en Vijverlaan



In Breskens bouwden we dertig multifunctionele woningen aan de Evertsen- en Vijverlaan. Dit was fase 3 van de herstructurering Noordwesthoek. Op deze plek sloopten wij eerder 32 woningen.

Breskens – Banckertlaan



Aan de Banckertlaan in Breskens sloopten we achttien woningen. In de plaats hiervan hebben we zestien multifunctionele woningen teruggebouwd. Deze straat was fase 4 van de herstructurering Noordwesthoek.

IJzendijke – Walplein

Aan het Walplein in IJzendijke bouwden we tien seniorenwoningen. Op deze locatie sloopten wij eerder twaalf woningen.



Oostburg – Prins Mauritsstraat



Aan de Prins Mauritsstraat in Oostburg bouwden we vijf multifunctionele woningen. Op deze locatie sloopten wij eerder zeven woningen.

Zuidzande – Kamerikstraat



Aan de Kamerikstraat in Zuidzande bouwden we vier seniorenwoningen. Op deze locatie sloopten wij eerder vier woningen.

Gerealiseerde projecten gemeente Terneuzen

Axel – Bijlokestraat 87



Aan de Bijlokestraat in Axel plaatsten we een zorgsteunpunt bij een woonlocatie van Zeeuwse Gronden.

Hoek – Beatrixstraat



Aan de Beatrixstraat in Hoek sloopten we zes woningen en bouwden we vijf HAT-woningen terug.

Philippine – Ankerhof



Aan het Ankerhof in Philippine bouwden we drie dwarswoningen. Op deze locatie sloopten wij eerder acht woningen. Later komen er nog tien woningen bij in dit project plus een gezamenlijke huiskamer.

Projecten in uitvoering

In 2024 zijn we ook gestart met de realisatie van verschillende nieuwbouwprojecten die in 2025 worden opgeleverd:

Gemeente Hulst:

- | | | |
|------------------|-------------------|-------------|
| 1. Kloosterzande | Hof te Zandeplein | 22 woningen |
|------------------|-------------------|-------------|

Gemeente Sluis:

- | | | |
|-------------|--------------------|----------------------------|
| 1. Oostburg | Burg. l.v. Houtest | 28 eenheden + dagbesteding |
|-------------|--------------------|----------------------------|

Gemeente Terneuzen:

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------|
| 1. Philippine | Ankerhof | 10 woningen |
| 2. Zaamslag | Wilhelminastraat | 9 woningen |
| 3. Sas van Gent | Poeldijk | 5 woningen |
| 4. Sas van Gent | Sasse Poort | 20 woningen |
| 5. Hoek | Beatrixstraat | 7 woningen |
| 6. Terneuzen | Vogellaan | 24 woningen |

Projecten in voorbereiding

Verder bereidden we de volgende nieuwbouwprojecten voor met een mogelijke start in 2025:

Gemeente Sluis:

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

Gemeente Terneuzen

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

In 2025 beginnen we verder met de voorbereidingen voor de ontwikkeling en realisatie van verschillende projecten. De aantallen kunnen nog variëren afhankelijk van de werkelijke invulling per locatie, projecten die worden gerenoveerd in plaats van nieuwbouw en eventuele projecten die nog worden toegevoegd. De nieuwe woningen komen verspreid over meerdere kernen in de verschillende gemeenten. De projecten bestaan vrijwel allemaal uit

multifunctionele woningen en worden naar verwachting in 2026 voltooid.

Met de gemeenten vindt verder overleg plaats over het realiseren van flexwoningen. De plannen hiervoor liggen klaar en we verwachten deze in de loop van 2025 concreet te maken. Ook wordt in 2025 gekeken naar de mogelijkheid om de braakliggende gronden die als beheer zijn opgenomen ook te bebouwen met nieuwe woningen.

Sloopprojecten

In 2024 sloopten we 44 woningen op verschillende locaties in de kernen Zaamslag, Hoek, Philippine, Vogelwaard en Sas van Gent.

Gesloopte woningen per gemeente	
Hulst	12
Sluis	0
Terneuzen	32

In 2025 staat de sloop van 61 woningen gepland, verspreid over verschillende kernen.

Bestaande woningvoorraad

Over het algemeen hebben onze woningen een prima staat van onderhoud. Elk jaar voeren we een conditiemeting uit bij één zesde deel van ons bezit volgens de NEN 2767, zodat de conditiescore stabiel en up-to-date blijft. Circa 88 procent van ons vastgoed scoort volgens de NEN 2767 conditiescore 'goed'. Om die kwaliteit te behouden, investeren we jaarlijks fors in onderhoud aan de bestaande woningen. Het onderhoudsprogramma is verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting. Daarin maken we het geplande onderhoud voor de lange termijn inzichtelijk. De komende jaren ligt de nadruk op het verduurzamen van de woningen. Als we planmatig onderhoud uitvoeren, worden ook duurzaamheids-

maatregelen meegenomen, waar dat mogelijk is. Zoals het plaatsen van HR-glas, gevel- en dakisolatie en verbeteringen aan de installatie. Zie ook pag. 25.

In 2024 gaven we in totaal 15,1 mln euro uit aan onderhoud, tegen 12,7 mln euro in 2023. Dit betreft zowel het planmatig onderhoud, als het onderhoud naar aanleiding van vragen van huurders, mutaties en binnenrenovaties.

De totale onderhoudskosten per verhuureenheid bedroegen in 2024 2.518 euro (2023: 2.137).

Veilig wonen

Ons onderhoudsprogramma is erop gericht om onze woningen in een goede technische staat te houden. Maar natuurlijk speelt ook veiligheid een belangrijke rol. Om de veiligheid van onze huurders te waarborgen, voeren we ook preventief veiligheidsmaatregelen uit. Zoals bijvoorbeeld maatregelen op het gebied van brandveiligheid. Dit speelde in 2024 met name in de woonzorgcomplexen. Hierover hebben we regelmatig overleg met de Veiligheidsregio / brandweer. In 2024 werden weer in verschillende complexen van ons werkzaamheden uitgevoerd op het gebied van brandveiligheid. Ook plaatsten we op aangeven van de brandweer sleutelbuizen in complexen met een brandmeldinstallatie.

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 'achter de voordeur' en zijn een belangrijke schakel bij het zorgen voor een veilige woonomgeving. (zie ook pag. 31)

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 2024 kochten we acht woningen aan, waarvan drie voor herontwikkelingsprojecten.

Verkoop woningen

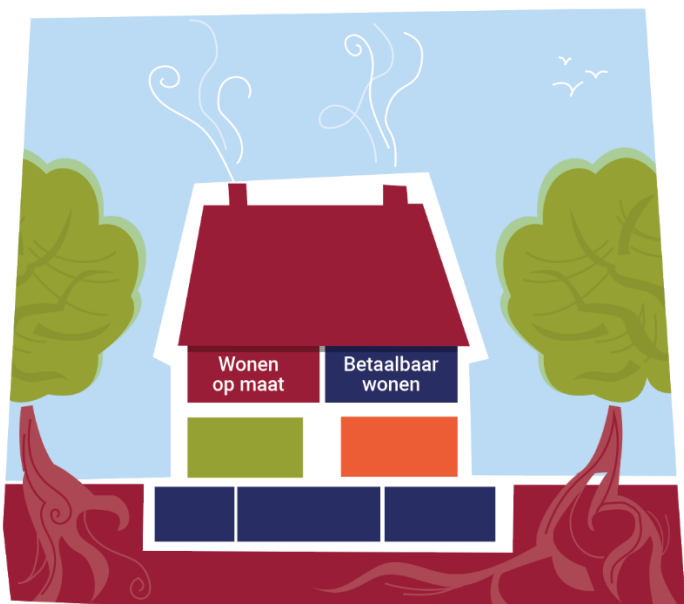
Circa 600 woningen uit onze bestaande woningvoorraad zijn gelabeld voor eventueel toekomstige verkoop. We beperken het aantal verkopen per jaar om beter in te kunnen spelen op de krapte op de woningmarkt: veel woningzoekenden zijn op zoek naar een betaalbare huurwoning.

De woningen die vrijkomen en gelabeld zijn voor verkoop, worden niet zondermeer te koop aangeboden. Op basis van vastgestelde criteria bepalen we of de woning in de verkoop komt of voorlopig in verhuur blijft. Op dat moment bepalen we ook de verkoopstrategie. Bij verkoop hanteren we in principe een sollicitatieprocedure. Hiermee krijgen 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 2024 verkochten we in totaal twintig woningen, waarvan negentien 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 2025 het aantal te verkopen woningen tot maximaal vijftien per jaar. We blijven de woningen in principe verkopen volgens een sollicitatieprocedure.

Verkoop niet-Daeb

In 2024 verkochten we uit ons niet-Daeb bezit één woning en twee kavels.



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 Acties

- ✓ Met huurders die betalingsproblemen hebben, gaan we tijdig in gesprek. Als dit nodig is, verwijzen we huurders door naar gemeenten die schuldpreventie ondersteunen met regelingen ter bestrijding van onder andere energie-armoede.
- ✓ Het huurbeleid toetsen we aan de actualiteit. Dit is in 2024 afgerond.
- ~ We realiseren een 'woonlastentool' waarmee woningzoekenden kunnen uitrekenen of de huur past binnen zijn of haar budget. Deze tool komt in 2025 beschikbaar via MijnWoongoed.
- ~ We actualiseren ons toewijzingsbeleid. Hier zijn we in 2024 mee gestart en ronden we in 2025 af.

Huurbeleid

Wij vinden het belangrijk dat onze huurders 'GeWOON GOED wonen'. Hieronder verstaan we: wonen in een betaalbare en duurzame woning die bij de huurder past en staat 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.

Wij staan voor betaalbaarheid van het wonen voor onze huidige en toekomstige huurders. Daarbij volgen we een brede benadering. Woonlasten bestaan naast de maandelijkse huur uit de kosten voor nutsvoorzieningen, het verplichte servicepakket en eventuele servicekosten en gemeentelijke heffingen. We sturen erop dat onze huurders een woning hebben die bij hun inkomen en huishoudgrootte past. Verder investeren we flink in verduurzaming. Op de energieprijzen hebben wij geen invloed, maar we kunnen wel zorgen dat woningen zo energiezuinig mogelijk zijn. Veel van de acties die we beschrijven in hoofdstuk 'Duurzaam en energiebewust wonen' op pag. 25 dragen ook bij aan het betaalbaar houden van onze woningen.

Vorig jaar hebben we ons huurbeleid geactualiseerd. Daarin beschrijven we hoe we de komende jaren sturen op betaalbaarheid van het wonen. Uitgangspunt is dat de huurprijs in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning. Voor onze woningen hanteren wij als adviesprijs 70 procent van de maximaal redelijke huurprijs. De kwaliteit van de woningen wordt daarbij uitgedrukt in de woningwaarderingssystemen volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). Op het moment dat wij een woning opnieuw verhuren, passen wij de huurprijs aan naar de geldende adviesprijs. Tegelijkertijd houden we ook rekening met de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Zo houden we onze woningen bereikbaar voor de belangrijkste doelgroep: huishoudens met een lager inkomen. Voor het huisvesten van jongeren tot 23 jaar leveren we indien nodig maatwerk. De huurprijs van een voor jongeren passende woning bevroren we op de kwaliteitskortingsgrens.

Toewijzingsbeleid

In 2024 zijn we gestart met het actualiseren van ons toewijzingsbeleid. Hierbij richten we ons onder andere op het bevorderen van doorstroming, het bedienen van nieuwe

doelgroepen en het inzetten van de vrije ruimte. In 2025 stellen we het nieuwe beleid vast.

Jaarlijkse huurverhoging

De overheid stelt jaarlijks vast met welk percentage de huren maximaal mogen stijgen. In 2024 werden de huren met maximaal 5,3 procent verhoogd. Door verschillende uitzonderingen, waaronder het hanteren van de aftoppingsgrenzen, kwam de gemiddelde huurverhoging op 4,7 procent uit.

Eenmalige huurverlaging

Huurders met een lager inkomen en een hogere huurprijs, hadden in 2023 recht op een eenmalige huurverlaging. Ongeveer 1.400 huurders kwamen hiervoor in aanmerking. Huurders die voldeden aan bepaalde criteria, konden zelf tot eind 2024 aanspraak maken op deze eenmalige huurverlaging.

Huurgewenning

Huurders die in verband met de sloop van hun huurwoning moeten verhuizen, gaan vaak naar een andere woning met een hogere huurprijs. Huurders waarvan het inkomen bij de toewijzing van de nieuwe woning niet hoger is dan de hoogste inkomensgrens, kunnen gebruik maken van de huurgewenningsregeling waarbij wij het verschil in huurlasten aanvullen. We gaan daarbij uit van een periode van maximaal drie jaar, geleidelijk aflopend. Bij de berekening van de huurgewenning houden we rekening met zowel de huurprijs als het energielabel.

In 2024 ontvingen 20 'nieuwe' huurders huurgewenning. Op 31 december 2024 ontvingen in totaal 89 huurders huurgewenning.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de samenstelling van het woningbezit op 31 december 2024, ingedeeld naar huurklasse. 99 procent van onze woningen heeft een netto huurprijs lager dan 697,07 euro en is daarmee bereikbaar voor onze doelgroep: mensen met een lager inkomen.

Huurprijs	Totaal	Hulst	Sluis	Terneuzen	%
<€ 454,47	501	63	209	229	9%
>€ 454,47 - < € 697,07	5.149	955	2.013	2.181	90%
>€ 697,07 < € 879,67	60	9	21	30	1%
Niet-Daeb woning	1			1	
Totaal woningen	5.711	1.027	2.243	2.441	100%

Huurbetaling en incasso

Ons incassobeleid is gericht op het voorkomen van financiële problemen. We sturen actief op het automatisch incasseren van de huur. Dit is gemakkelijk voor de huurder én het draagt bij aan het voorkomen van huurachterstanden. Inmiddels betaalt het merendeel van onze huurders, zo'n 72 procent, via een automatische incasso. Huurders met beginnende betalingsproblemen proberen we al vroegtijdig te signaleren en persoonlijk te benaderen. Zodat we maatwerkafspraken kunnen maken over de huurbetalingen.

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. In de Wet

Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) is geregeld dat mensen met (dreigende) problematische schulden bij de gemeente terecht kunnen voor advies, schuldhulpbemiddeling of een saneringskrediet. Volgens de WGS melden wij betalingsachterstanden bij de gemeenten, nadat we eerst geprobeerd hebben een redelijke betalingsregeling te treffen en de huurders hebben gewezen op de mogelijkheid voor schuldhulpverlening. Door betalingsachterstanden in een vroeg stadium te melden, krijgt de gemeente mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij actief schuldhulpverlening bieden. In 2024 verwezen we 126 huurders door, tegen 31 in 2023. Deze toename van het aantal doorverwijzingen zien we niet terug in het percentage huurachterstand.

Ook bieden we onze huurders hulp bij het opstellen van een budgetplan om de huurder meer inzicht te geven in de inkomsten

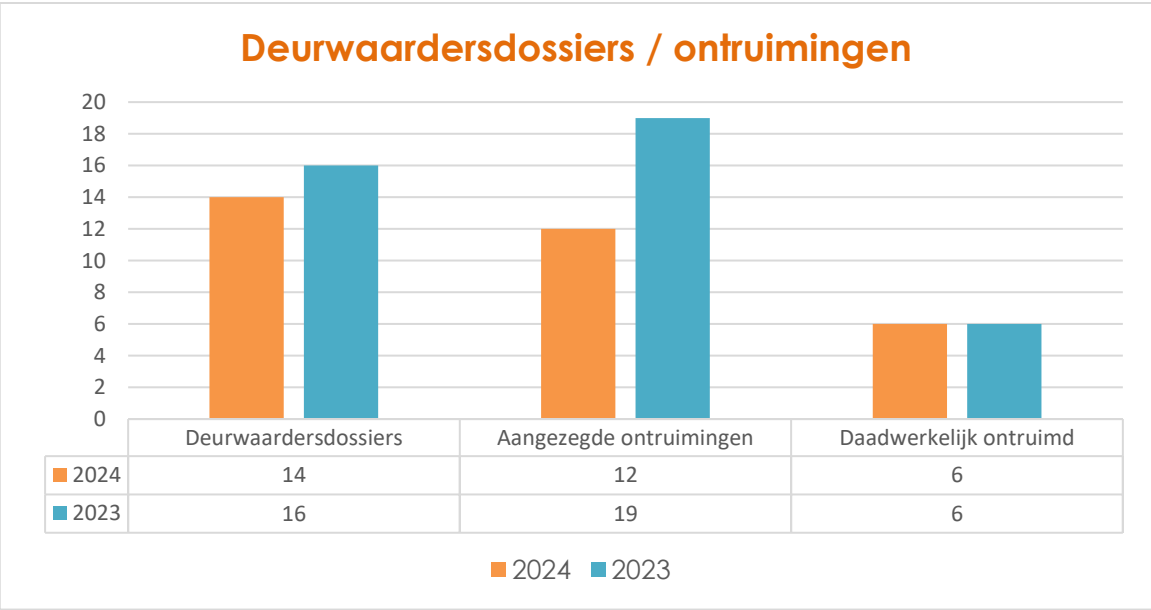
en uitgaven. Door de samenwerking met de gemeenten wordt hier steeds minder gebruik van gemaakt.

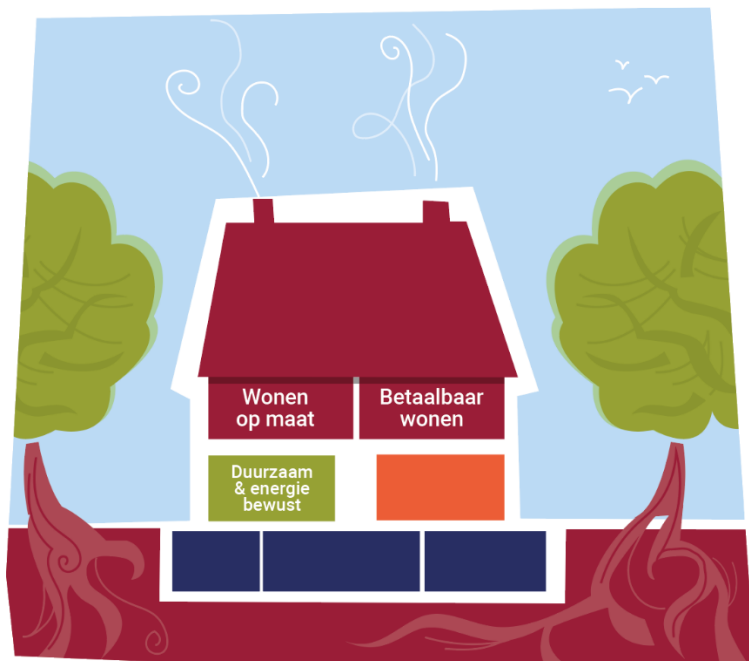
In 2024 is het huurachterstandspercentage licht gestegen van 0,24 procent in 2023 naar 0,28 procent eind 2024. Hiermee blijven we binnen onze doelstelling om onder de 0,5 procent van de totale bruto jaarhuur te blijven. Het aantal betalingsregelingen dat we treffen, blijft stabiel.

Alleen als wij echt geen andere oplossing zien, of de huurder komt de gemaakte afspraken niet na, dan schakelen we bij minimaal drie maanden huurachterstand een deurwaarder in. In 2024 droegen we veertien vorderingen over aan de gerechtsdeurwaarder, tegen zestien in 2023. Bij twaalf huurders werd de ontruiming aangezegd. Ondanks dat we huisuitzetting zoveel mogelijk willen voorkomen,

moesten we in 2024 toch in zes gevallen overgaan tot ontruiming. In alle zes dossiers was sprake van multi problematiek (woonfraude, overlast of verward gedrag).

In 2025 onderzoeken we welke eventuele acties wij kunnen nemen om betalingsproblemen te voorkomen. Zo nemen we in ons klantenportaal een tool op waarmee woningzoekenden hun woonlasten kunnen berekenen. Als huurders vooraf weten of de huurprijs past bij hun financiële situatie, kunnen we betalingsproblemen voorkomen. Ook willen we onze huurders meer betaalgemak bieden. We introduceren de mogelijkheid om betalingen te doen via QR-code, link of andere digitale betaalverzoeken. Zodat huurders hun betalingen eenvoudig kunnen regelen via hun smartphone.





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 willen een windturbine plaatsen bij ons kantoor in Terneuzen. Helaas bleek dit bouwtechnisch te ingrijpend en gaat het plan niet door.
- ~ 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 thema duurzaamheid maakt ook onderdeel uit van de Nationale Prestatieafspraken en de prestatieafspraken die we maken met de gemeenten en de huurdersorganisatie.

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

In 2024 heeft een HBO-student onderzoek gedaan hoe we kunnen sturen op CO²-reductie. Hierop hebben we een tool ontwikkeld die de verbruiksgegevens per complex inleest en inzicht geeft in de CO²-uitstoot van ons bezit. In 2025 bepalen we de nul-positie voor 1990. Aan de hand daarvan kunnen we het tussendoel meetbaar maken en onze huidige duurzaamheidsplanning analyseren. De resultaten uit de CO²-monitor zullen we jaarlijks delen in het jaarverslag en afwegen ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Bestaande woningvoorraad

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

Al enkele jaren verduurzamen we de bestaande woningen complexmatig. Planmatig onderhoud, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen voeren we zoveel mogelijk tegelijk uit. Onze doelstelling is om jaarlijks gemiddeld 200 woningen op deze manier te verduurzamen. Aan de hand van verschillende criteria, zoals bouwjaar en energielabel, bepalen we welke woningen

complexmatig worden aangepakt en brengen we in kaart welke maatregelen nodig zijn om onze doelstelling te behalen. De maatregelen kunnen per woning of complex verschillen. Dit is afhankelijk van onder andere de eerder uitgevoerde (verbeter-) maatregelen, maar ook de capaciteit van het elektriciteitsnet speelt een rol. Waar mogelijk schakelen we zo veel mogelijk over op een full-electric systeem. Lukt dat niet, dan plaatsen we hybride-warmtepompen die op een later moment eenvoudig aangepast kunnen worden naar full-electric. We plaatsen ook (extra) zonnepanelen om het extra verbruik van de warmtepomp te compenseren.

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

In 2024 leverden we de volgende projecten op, waarbij 249 woningen toekomstbestendig zijn gemaakt (met een minimaal energielabel A of hoger):

Plaats	Straat	Aantal won.	Full electric	Hybride
Gem.Sluis				
Aardenburg	Verloren Kostje	24	X	
Breskens	Rozenstraat	6	X	
	Canadastraat	4		X
	Pr.Bernhardstr	16		X
	Tulpenstraat	14	X	
	Violierstraat	24	X	
Cadzand	Vijverstraat	6	X	
	Koolsweg	14	X	
Sluis	Kloosterstraat	17		X
	Magdalenahof	4		X
	Rentjes	1		X
Gem.Terneuzen				
Axel	Buitenweg	8	X	
	V.Halewijnstr	12	X	
Sas van Gent	Beneluxstraat	18		X
	P.Joannesstr	14		X
	't Lage Sas	12		X
Zaamslag	Achterstraat	3		X
	Koepoortstraat	11		X
	V.Heetveldestrt	11		X
Diverse kernen	Individuele woningen bij mutatie *	30		

* Ondanks dat het complexmatig verduurzamen de nieuwe basis is, komt het voor dat ook individuele woningen op deze manier

uitgevoerd worden. Het gaat dan om woningen die leegkomen en die voorlopig niet complexmatig opgepakt worden.

Vernieuwbouw

In 2024 zijn we ook gestart met het vernieuwbouwen van woningen. Vernieuwbouw gaat verder dan renoveren. De woningen worden helemaal gestript en vervolgens volledig opnieuw opgebouwd. Bij vernieuwbouw blijft alleen de buitenschil staan, al het andere wordt op een duurzame manier vernieuwd. De woningen worden na de vernieuwbouw aangemerkt als 'nieuwbouw', omdat ze voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld. Deze woningen worden ook door geëxploiteerd tot na 2050.

In de Pastoor Doensstraat in Heikant stonden acht woningen op de lijst voor sloop. Omdat de basis van deze woningen nog goed is, en gezien de hoge kosten voor sloop en nieuwbouw hebben we gekeken naar alternatief. Renovatie was geen optie omdat we de woningen daarmee niet op het juiste niveau zouden krijgen. Daarom is gekozen voor vernieuwbouw. Bij dit project kozen we ervoor om de woningen multifunctioneel te maken, zodat ze geschikt zijn voor een bredere doelgroep. De woningen zijn na de vernieuwbouw gasloos, de daken zijn vernieuwd en geïsoleerd. De buitenmuren werden na-geïsoleerd met Thermowood planken. Dit heeft een moderne uitstraling. Ook de badkamer, keuken en toilet werden vernieuwd.

Op dezelfde manier vernieuwbouwen we ook vier woningen in de Garsstraat in Zuidzande. Deze worden in 2025 opgeleverd.

Eind 2024 startten we met de vernieuwbouw van vier woningen in de Zeelandiastraat in Sas van Gent. Dit proefproject gaat verder dan de 'standaard' vernieuwbouw omdat hier nog extra duurzame klimaatmaatregelen worden genomen. Zo passen we in de Zeelandiastraat een groen hellend dak toe. Dat is niet alleen goed voor de biodiversiteit van insecten, het is ook dubbel isolerend. Daarnaast passen we in deze woningen een grijswatersysteem toe.

Het water van het dak wordt opgevangen in een waterbuffervat dat wordt ingegraven in de achtertuin. Dit water wordt gebruikt voor de was, het doorspoelen van het toilet en om de planten op het dak water te geven. Het systeem staat in contact met een weerapp. Zodra veel regen wordt verwacht, wordt de wateropslag deels leeggepompt. Zo wordt overbelasting van het riool voorkomen.

EFG-doelstelling

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld dat er uiterlijk in 2028 geen woningen meer zijn met energielabel E, F en G. We hebben een verbetertraject uitgewerkt om deze woningen met voorrang aan te pakken en uit te faseren. We gaan daarin nog iets verder. Volgens deze planning hebben wij vanaf 2027 geen woningen meer in ons bezit met een energielabel E-F-G en vanaf 2028 ook geen woningen meer met D-label.

Innovatieve maatregelen

Naast de complexmatige aanpak, doen we op kleine schaal ook ervaring op met innovatieve maatregelen. In 2024 leverden we twee proefprojecten op:

Koewacht – Bolraap

Aan het Bolraap in Koewacht verduurzaamden we zes woningen. Deze woningen werden full-electric. We installeerden een lucht-water-warmtepomp, plaatsen extra zonnepanelen én een opslagbatterij. Het bijzondere hieraan is dat de energie van de zonnepanelen wordt opgeslagen en op een later tijdstip gebruikt kan worden. Verder plaatsten we een CO²-gestuurde ventilatie box. Deze box meet de CO² in de slaapkamer en woonkamer en past dit zo nodig aan. Dit geeft een gezonder binnenklimaat.

Breskens – Ghistelkerke

In Breskens rondde we een pilot af waarbij we in vijf woningen in Ghistelkerke een hoog temperatuur warmtepomp plaatsen en de woningen nu helemaal gasloos zijn. Het voordeel van dit type pomp

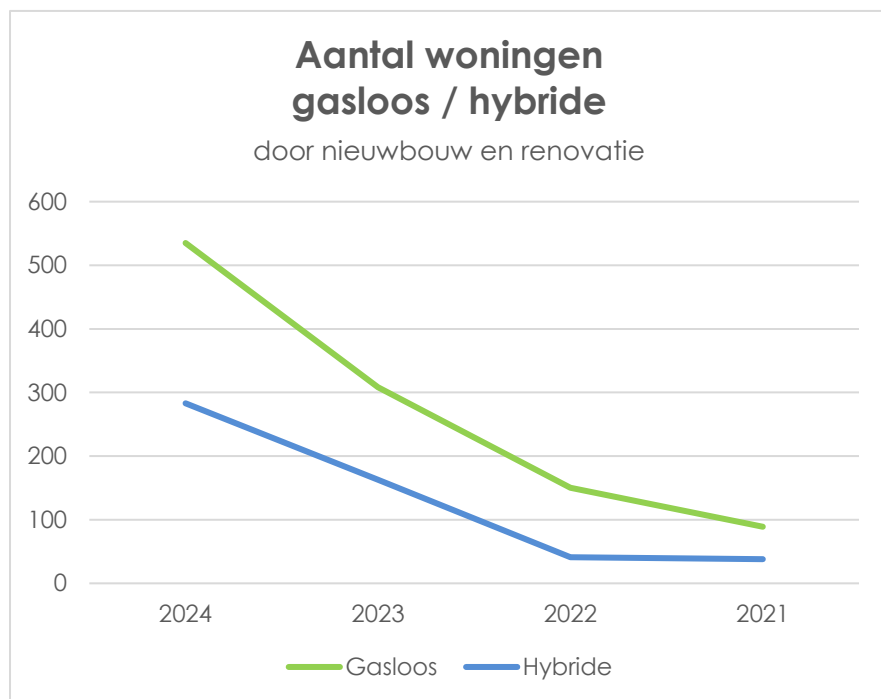
is dat de radiatoren niet aangepast moeten worden. In deze pilot werd onder andere een hoog-temperatuur warmtepomp geplaatst en kregen de woningen een boiler voor de warmwatervoorziening. Om het stroomverbruik te compenseren, werden extra pv-panelen geplaatst.

De evaluatie van deze proefprojecten vindt in 2025 plaats. Afhankelijk van de ervaringen, bepalen we of we deze uitvoeringen vaker gaan toepassen.

Nieuwbouw

Onze nieuwbouwwoningen realiseren we minimaal volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos. In onderstaande tabel staan de woningen die we in 2024 opleverden met het (gemiddelde) energielabel.

Woonplaats	Adres	Aantal woningen	Label
Hoek	Beatrixstraat 1-12	5	A+++
Philippine	Ankerhof 6-8	3	A+++
Breskens	Evertsenlaan 3-31	28	A+++
Breskens	Vijverlaan 26-28	2	A+++
Breskens	Banckertlaan 1-16	16	A+++
Oostburg	Pr. Mauritsstraat 15-23	5	A++
IJzendijke	Walplein 7-25	10	A+++
Zuidzande	Kamerikstraat 2-8	4	A+++
Clinge	Rembrandtstraat 2-16	8	A+++
Sint Jansteen	Geslechtendijk 3-15	9	A+++
Sint Jansteen	H.Dunantstraat 16-26	6	A+++



Huurders en duurzaamheid

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

Energiebanken

De Energiebank helpt bewoners grip te krijgen op de energiekosten en de energierekening blijvend te verlagen. Dit doen zij door onder andere het geven van voorlichting en coaching 'achter de

voordeur, aan de keukentafel'. In 2024 sloten we een convenant met de drie Energiebanken. De doelstelling van de Energiebanken is om huishoudens, met name die met een minder gevulde portemonnee, inzicht te geven in hun energiekosten en de manieren om daarop te besparen. Onze huurders kunnen grotendeels tot de doelgroep van de Energiebank worden gerekend.

Circulariteit en klimaatadaptatie

Binnen het thema duurzaamheid wordt klimaatadaptatie en circulariteit steeds belangrijker om de gevolgen van de klimaatverandering te beperken en verspilling van materiaal tegen te gaan. Circulaire bouw zal zich de komende periode verder ontwikkelen. In 2024 is in opdracht van ons gestart met de bouw van 24 duurzame huurwoningen in de kern Terneuzen. Deze woningen worden gebouwd met houten prefab onderdelen. Een ander mooi voorbeeld op het gebied van klimaatadaptatie is de vernieuwbouw in Sas van Gent aan de Zeelandiastraat (zie pag. 27). Het groene dak beschermt tegen verschillende weertypes: warm in de winter, koel in de zomer. Ook besparen we met het grijswatersysteem drinkwater en ontlasten we het gemeenteriool. Verder nemen we op kleine schaal maatregelen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van wateropvang bij nieuwbouwprojecten. Ook sluiten we aan bij initiatieven van de gemeenten om 'verstening' van de tuinen tegen te gaan, het zogenaamde 'tegelwippen'.

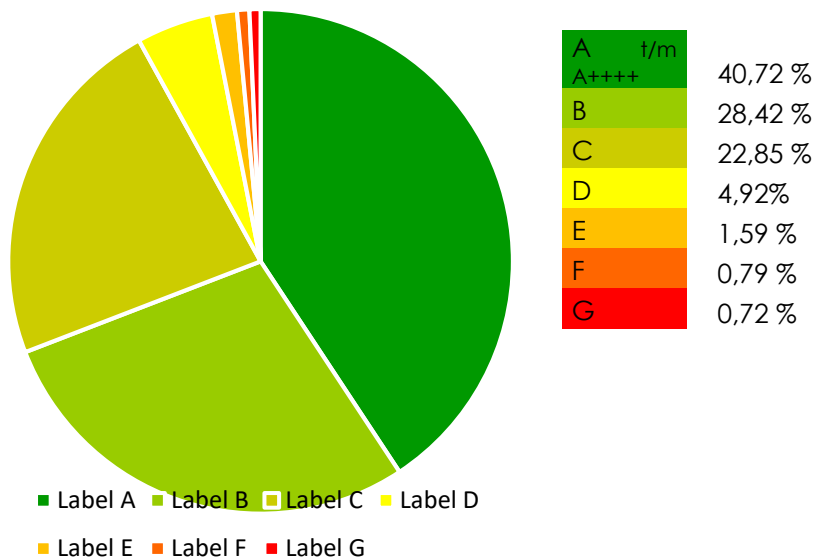
Duurzame organisatie

Ook binnen de eigen organisatie besteedden we aandacht aan duurzaamheid. Ons plan om op ons kantoor een kleine windturbine te plaatsen voor het opwekken van groene stroom, gaat helaas niet door omdat dit bouwtechnisch te ingrijpend is.

Energielabels woningvoorraad

Door onze verduurzamingsaanpak is het woningbezit de afgelopen jaren telkens verbeterd. Inmiddels heeft bijna 70 procent van onze woningen een energielabel B of hoger.

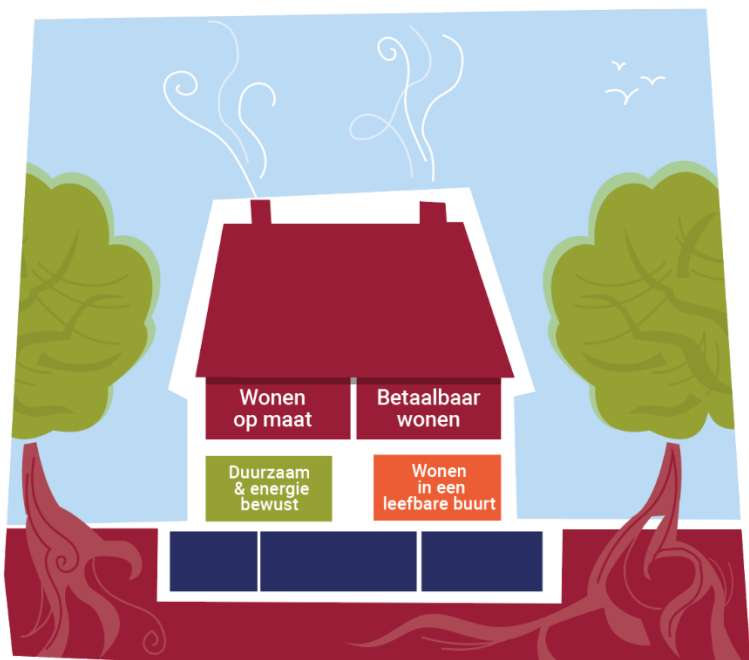
Situatie op 31 december 2024



Transitie visie warmte

De gemeenten hebben een Transitie visie warmte opgesteld. Deze moeten nog vertaald worden naar concrete wijkuitvoeringsplannen. In afwachting van deze wijkvisies gebruiken we het eigen afwegingskader om verder te kunnen gaan met het verduurzamen van het woningbezit. Daar waar het mogelijk is, kiezen we bij het verduurzamen van bestaande woningen voor een gasloze oplossing. Is het elektriciteitsnet niet toereikend dan passen we hybride systemen toe.

De gemeente Terneuzen werkt samen met de beide woningcorporaties aan een plan van aanpak voor de ontwikkeling van een warmtenet in Hoek.



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. In 2024 concludeerden we dat het op dit moment niet nodig is om de organisatie aan te passen. Dit besluit is mede gebaseerd op de resultaten uit de enquêtes die ons geen nieuwe inzichten verschaften.
- ✓ We ontwerpen een meldingssysteem voor medewerkers die dichtbij onze huurders actief zijn. Gebleken is dat het huidige systeem met een kleine aanpassing hiervoor geschikt is.
- ✓ 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. Naar aanleiding van de resultaten maken we een leefbaarheids- en beheerplan voor dit complex.



Doorstroomregeling. We onderzoeken hoe we huurders kunnen ondersteunen bij het doorstromen naar een woning die beter past bij de persoonlijke situatie.

Kerntaak leefbaarheid

Eén van onze kerntaken is het bijdragen aan leefbaarheid in de wijken waar wij vastgoed bezitten. Leefbaarheid is een breed begrip dat betrekking heeft op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Daar kunnen wij via sociale, economische en fysieke inzet aan bijdragen. In de Woningwet is vastgelegd welke activiteiten in het kader van leefbaarheid zijn toegestaan. Het uitgangspunt is dat wij geen activiteiten mogen oppakken waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn. Kort samengevat betekent dit dat wij een bijdrage mogen leveren aan leefbaarheid, onder voorwaarde dat het in de directe nabijheid van ons woningbezit is én het één van de volgende onderdelen omvat:

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

Een overzicht van onze activiteiten in 2024 op het gebied van leefbaarheid zijn volgens deze indeling weergegeven:

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 alleen ten behoeve van huurders is. Een voorbeeld hiervan is onze deelname aan het OGGZ-overleg samen met de gemeente, politie en welzijnsorganisaties uit de regio. OGGZ staat voor overleg geestelijke gezondheidszorg. Tijdens dit overleg kunnen wij onze zorgen over huurders delen en wordt gekeken of de huurder al zorg of

hulpverlening ontvangt. In dat geval kunnen wij contact opnemen met de betrokken welzijnsorganisatie. Wanneer nog geen zorg bekend is, wordt gekeken welke welzijnsorganisatie de juiste hulp of zorg kan bieden aan de huurder. 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. Wij spannen ons in om het aanbod van woningen in ons bezit waarin beschermd wonen en zorg kan worden aangeboden toeneemt.

2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur

Met de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe omgeving van onze woningen dragen we bij aan de leefbaarheid in de wijk. In samenwerking met de gemeente Terneuzen zijn in Sas van Gent twee pleinen vergroend en werd een opschoondag georganiseerd. Ook werden plannen ontwikkeld voor de aanleg van een speeltuin in Axel.

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

3. Een schone, veilige leefomgeving zonder overlast

De kwaliteit van de woonomgeving heeft een directe relatie met de leefbaarheid in de wijken. Binnen onze organisatie zijn drie medewerkers Sociaal Beheer werkzaam die vooral belast zijn met het ondersteunen en begeleiden van leefbaarheidsactiviteiten, de preventie van overlast en het bewaken van de kwaliteit van de wijken. Deze medewerkers zijn vaak het eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Zij houden onder andere toezicht op het beheer en schoonmaken van algemene ruimten en het onderhoud van tuinen en brandgangen. Daarnaast hebben zij een signalerende functie; wat speelt er in de buurt en hoe is het sociale klimaat in de wijk? Zij zijn als het ware onze ogen en oren in de wijk. Zodat we bijvoorbeeld bij de toewijzing van woningen rekening kunnen houden met

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

In veel van onze wijken en complexen is de leefbaarheid gelukkig goed, maar een aantal buurten vraagt bijzondere aandacht. Jaarlijks benoemen we een aantal projecten, de zogenaamde focusbuurten, waar we (tijdelijk) meer tijd en menskracht inzetten om de leefbaarheid te verbeteren. Bij dergelijke projecten zijn vaak meerdere partijen betrokken zoals bewoners, gemeente, politie en welzijns- en zorgorganisaties. Door de werkgroep Leefbaarheid van de prestatieafspraken met de gemeente Terneuzen is de Sint Albertwijk in Sas van Gent aangewezen als wijk waar extra tijd en menskracht wordt ingezet. In samenwerking met de gemeente zijn hier diverse activiteiten georganiseerd, waaronder een informatie-markt met alle betrokken partijen uit de wijk en een opschoondag.

Bij de complexen het Kasteeltje, de Welstede en de Kanaalkade in Axel zijn in 2024 in samenwerking met de gemeente Terneuzen de containers vervangen door ondergrondse containers. Dit draagt bij aan een beter straatbeeld en bevordert de veiligheid als het gaat om brandgevaar.

Een ander project in Axel was de opknapbeurt van de Wintertuin. In deze binnentuin ontstonden wat problemen met de aanplant door het wisselende klimaat in het gebouw. We hebben onder andere de aanplant vernieuwd, het glazen dak laten schoonmaken, het zonweringsdoek vervangen en ledverlichting aangelegd. De binnentuin is nu weer een groene oase van rust en een fijne ontmoetingsruimte voor de bewoners.

In Oostburg zijn in samenwerking met de gemeente Sluis de persoonlijke containers omgewisseld voor grotere verzamelcontainers bij een complex met beneden- en bovenwoningen. De huurders van de bovenwoningen hadden weinig plaats voor drie persoonlijke containers. De containers bleven hierdoor aan de straat staan, blokkeerden de brandgang of stonden in de voortuinen. Het

vervangen van de persoonlijke containers door verzamelcontainers draagt bij aan een beter straatbeeld.

Ook werken we samen met welzijnsorganisaties Hulst voor Elkaar en Aan-Z op het gebied van leefbaarheid. Samen kijken we welke initiatieven nodig zijn om wijken veiliger, gezonder en aangenamer te maken. Door Aan-Z zijn diverse bijeenkomsten over eenzaamheid georganiseerd waar onze medewerkers van het team Sociaal Beheer bij aansloten.

Het proces voor het melden van sociale klachten is zo ingericht dat we een duidelijk beeld krijgen van de problematiek in Zeeuws-Vlaanderen en we de ontwikkelingen goed kunnen volgen. Daar waar wij een toename van het aantal meldingen zien, kunnen we eventueel gericht actie ondernemen om escalatie te voorkomen. Ons uitgangspunt is dat huurders zelf een belangrijke rol spelen bij het oplossen van conflicten. Om onze huurders daarbij te ondersteunen, werken we samen met Buurtbemiddeling, gemeenten en welzijnsorganisaties.

Verder zorgen we er natuurlijk voor om ons bezit en de directe omgeving schoon, heel en veilig te houden. In 2024 hadden we te maken met veel personele wisselingen. Hierdoor was het team Sociaal Beheer voor een groot deel van het jaar onderbezet. In de loop van 2024 is het team uitgebreid waardoor we weer meer aandacht konden schenken aan de werkzaamheden in de wijken. Vorig jaar hebben we ook de procedure aangepast voor het aanspreken van huurders op achterstallig tuinonderhoud. Daarmee willen we de huurders aanmoedigen om sneller actie te ondernemen.

4. Ontmoetingen van huurders stimuleren

Door vacatures binnen het team Sociaal Beheer konden we in 2024 minder aandacht besteden aan het stimuleren van ontmoetingen van huurders. In 2024 is een financiële bijdrage gedaan voor maandelijkse koffiemomenten voor de bewoners van het

wooncomplex De Statie in Sas van Gent. Ook de informatiemarkt die we samen met de gemeente organiseerden in de wijk Sint Albert in Sas van Gent stond in het teken van ontmoeten.

Onderzoek leefbaarheid & welzijn

In 2023 en 2024 hebben we gefaseerd enquêtes uitgezet onder onze huurders om te onderzoeken hoe zij hun leefomgeving ervaren. Het doel van de enquêtes was om te achterhalen wat we eventueel samen met onze maatschappelijke partners kunnen doen om de leefbaarheid te verbeteren. Inmiddels is de helft van ons bezit geënuquêteerd. De uitkomsten van de enquêtes waren in alle kernen vrijwel hetzelfde. Huurders ervaren dezelfde zaken op het gebied van leefbaarheid. Deze bevindingen bevestigden het beeld dat wij al hadden van de leefbaarheid in onze wijken. Met de helft van ons bezit geënuquêteerd, hebben we een representatief beeld van het geheel gekregen. Daarom hebben we ervoor gekozen om de enquêtes niet verder uit te zetten.

Wonen, Zorg & Welzijn

Al geruime tijd staat het thema Wonen en Zorg hoog op de agenda bij woningcorporaties. Huurders in reguliere woningen worden steeds ouder. De meeste mensen willen zo lang mogelijk in de eigen buurt blijven wonen, maar dat is niet vanzelfsprekend. Het betekent ook dat de komende jaren steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig wonen. Daarmee verandert ook hun behoefte aan woonruimte. We hebben ons de vraag gesteld hoe we de groeiende groep senioren met hun (toekomstige) zorgbehoefte ook in de toekomst kunnen huisvesten. In dat kader zijn we in 2024 een aantal initiatieven gestart of hebben projecten gecontinueerd:

Ankerhof Philippine

In 2024 is het project aan het Ankerhof in Philippine verder uitgewerkt. Het gaat om een pilot waarbij we een woonvorm realiseren volgens het concept Buurtwonen van Buurtzorg. Dit is een

vorm van ondersteund wonen in de wijk. In samenwerking met Buurtzorg is een lijst opgesteld met kandidaten die interesse hebben om deel te nemen aan de pilot en die hiervoor ook in aanmerking komen volgens de wet- en regelgeving. De eerste drie woningen zijn in 2024 opgeleverd en verhuurd. De andere tien woningen worden in 2025 opgeleverd. Daarnaast komt er ook een gemeenschappelijke huiskamer. Hiervoor hebben we subsidie toegekend gekregen via de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting (SOO).

Coensdike Aardenburg

Met de bewoners van het woonzorgcomplex in Aardenburg gingen we in gesprek om te kijken hoe we de leefbaarheid in het complex kunnen verbeteren. In 2024 zijn we gestart met het renoveren van de gangen en de algemene ruimtes, zodat de bewoners weer wonen in een aantrekkelijke, prettige en nette omgeving. In 2025 ronden we de werkzaamheden af. Naar aanleiding van de resultaten maken we een leefbaarheids- en beheersplan voor dit complex, dat als leidraad kan dienen voor andere woonzorgcomplexen.

Doorstroming

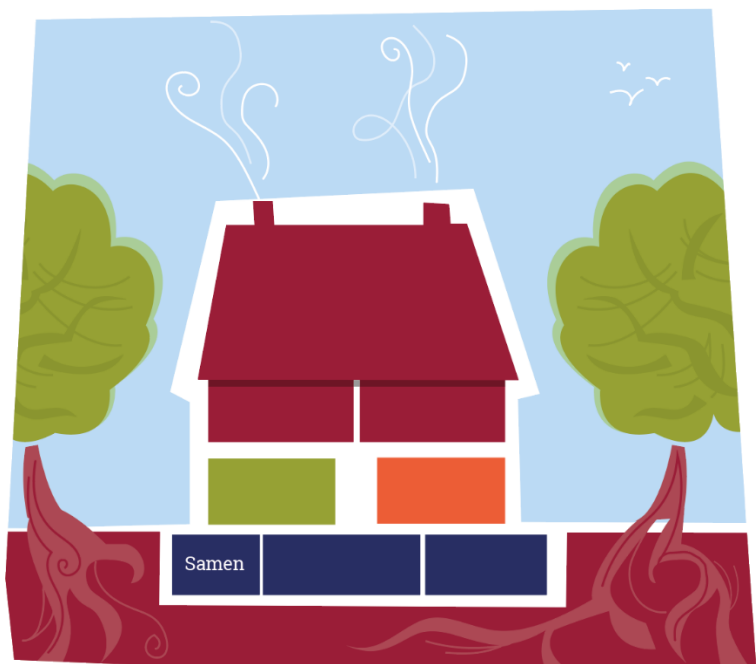
We vinden het belangrijk dat mensen fijn wonen in een woning die past bij hun gezinssituatie of levensfase. 45 procent van onze huurders is 65 jaar of ouder. Een deel van deze senioren zoekt op termijn een woning die geschikt is om oud in te worden, zoals een woonzorgappartement of levensloopbestendige woning. Maar we zien ook dat een groot deel van de senioren niet wil verhuizen. Ondanks dat de huidige woningen niet altijd geschikt zijn om comfortabel oud in te worden. In 2024 hebben we onderzoek laten doen naar het thema doorstroming en hoe wij onze huurders beter kunnen begeleiden naar een passende woning. Hieruit bleek dat hele praktische zaken soms een belemmering zijn om te verhuizen naar een meer passende woning. De grootste uitdaging voor ons is, om voldoende woningen beschikbaar te krijgen om de doorstroming op te starten. In 2025 gaan we verder met de pilot op het

gebied van doorstroming en bepalen we de uitgangspunten van de doorstroomregeling. Dit wordt onderdeel van het toewijzingsbeleid.

Prestatie afspraken Wonen en Zorg

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

Naast alle hierboven genoemde onderwerpen, dragen we ook op andere manieren bij aan de leefbaarheid. Zo investeren we ook in de differentiatie in onze woningvoorraad. Ook dat draagt bij aan de leefbaarheid. Wat wij op dit gebied doen, is opgenomen in hoofdstuk Wonen op maat, pag. 9.



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 Acties

- ~ 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 2025 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 (en waarvan in deze periode uitvoeringsprogramma's worden opgesteld).

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 actualiseren we ons stakeholdersbeleid. Een actueel overzicht van onze stakeholders vindt u op pag. 72, bijlage 2.

Samenwerking met gemeenten

Prestatieafspraken

In 2024 voerden we met de drie gemeenten, de collega corporaties en de huurdersorganisatie(s) overleg over het realiseren van de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. Hierover maken we op gelijkwaardige basis afspraken over het samen zorgen voor: voldoende beschikbare woningen, betaalbare woningen en duurzame woningen met een goede kwaliteit. Ook maken we afspraken over leefbaarheid, wonen met zorg en het huisvesten van specifieke groepen. Deze gezamenlijke plannen leggen we vast in de prestatieafspraken.

Gemeente Terneuzen

Met de gemeente Terneuzen sloten we eerder al meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2025. Op basis van de prestatieafspraken is een uitvoeringsagenda opgesteld voor de

twee opvolgende jaren. Elk jaar worden de prestatieafspraken geëvalueerd en wordt de uitvoeringsagenda aangevuld met een volgende jaarschijf.

Om uitvoering te geven aan de prestatieafspraken zijn verschillende werkgroepen ingesteld:

1. Werkgroep Bouwtafel
2. Werkgroep Duurzaamheid
3. Werkgroep Wonen & Zorg
4. Werkgroep Leefbaarheid

Tweemaal per jaar rapporteren de werkgroepen over de voortgang van de activiteiten aan de bestuurders. Aan de hand van de voortgangsrapportage wordt vervolgens de uitvoeringsagenda geactualiseerd.

Gemeente Hulst

Met de gemeente Hulst sloten we eind 2024 meerjarige afspraken voor de periode 2024-2028. Onderdeel van de prestatieafspraken is de uitvoeringsagenda voor 2024/2025. In 2025 vindt de evaluatie plaats en wordt het activiteitenoverzicht aangevuld met de plannen voor 2026.

Gemeente Sluis

Met de gemeente Sluis werden ook de meerjarige prestatieafspraken voorbereid. Daarbij is dezelfde systematiek aangehouden als bij de gemeenten Terneuzen en Hulst. De afspraken met de gemeente Sluis worden in 2025 getekend.

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

Met de gemeente Terneuzen vond daarnaast nog overleg plaats over de (her)ontwikkelingen in de stad Terneuzen en de rol daarin van de corporaties. De gemeente Terneuzen nam de regie om tot

een samenwerkingsovereenkomst te komen over de ontwikkelingen in de binnenstad. Ook is een Strategische Woontafel Terneuzen opgericht waarin verschillende partijen vertegenwoordigd zijn. Deze Strategische Woontafel ging in 2024 van start met het bepalen van de (strategische) koers voor Terneuzen en krijgt een vervolg in 2025.

Met de gemeenten Hulst en Sluis onderzochten we welke locaties eventueel geschikt zijn voor het plaatsen van flexibele woningen voor spoedzoekers. In 2025 worden de plannen verder uitgewerkt.

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

De ontwikkeling van een masterplan voor IJzendijke is op de lange baan geschoven. Het idee was om een carrousel op te tuigen om scholen, kinderopvang en een multifunctioneel centrum te realiseren en waarbij ZorgSaam afscheid zou nemen van het verpleeghuis 'oude stijl'. Wij vonden het financieel en maatschappelijk niet verantwoord om een relatief jong pand te slopen om nieuw zorgvastgoed te bouwen. Om die reden is de gemeente op zoek naar een andere locatie voor het multifunctioneel centrum.

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

Samenwerking met huurders

In de Woningwet en de Wet op overleg huurders en verhuurder is de positie van de huurdersorganisaties vastgelegd. Zo is de huurdersorganisatie een volwaardige partij bij het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten. Ook heeft de huurdersorganisatie het recht om minimaal één derde van de leden van de raad van

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

Stichting Huurdersbelangen

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

In 2024 vond driemaal formeel overleg plaats met de directeur/bestuurder. De huurdersorganisatie dacht met ons mee en adviseerde ons over onderwerpen zoals betaalbaarheid, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast waren op uitnodiging ook medewerkers van Woongoed ZVL aanwezig bij vergaderingen van de SHB om specifieke onderwerpen toe te lichten. Zoals de renovatie- en duurzaamheidsprojecten.

Verder bracht de SHB advies uit over de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024. De SHB kon zich vinden in het voorstel om de huurprijs te verhogen met 5,3 procent. Ook bracht de huurdersorganisatie advies uit over het geactualiseerde huurbeleid en de herbenoeming van één van leden van de raad van commissarissen.

Tijdens de tweejaarlijkse excursie bracht de SHB samen met de leden van de raad van commissarissen, de maatschappelijke adviesraad en het management een bezoek aan een aantal grote renovatie-/duurzaamheidsprojecten en een vernieuwbouwproject. Vooraf werd een presentatie verzorgd over innovatieve installaties die het gebruik van PVT-panelen combineert met een warmtepomp.

Net als voorgaand jaar, organiseerden wij in het najaar weer samen met de huurdersorganisatie een drietal informatiemarkten voor onze huurders. Vanuit alle teams waren collega's aanwezig om huurders te woord te staan. Ook energiecoaches en vertegenwoordigers van welzijnsorganisaties waren aanwezig om onze huurders te informeren. De leden van de SHB namen de rol van gastvrouw of -heer op zich en kwamen zo op een directe manier in contact met hun achterban. Ook in 2025 organiseren we gezamenlijk bewonersbijeenkomsten.

Bewoners(commissies)

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

Stads- en dorpsraden

Ons streven is om periodiek overleg te voeren met ongeveer veertien stads- en dorpsraden over de leefbaarheid en actuele ontwikkelingen in de kern(en). De informatie die we daar ophalen, nemen we mee bij het uitwerken van onze plannen. Door verschillende oorzaken, waaronder personele wijzigingen, konden niet alle overleggen in 2024 doorgaan. We hanteerden een 'piepsysteem' als middenweg.

Samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties

De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van wonen en zorg. Dat vraagt om goede samenwerking met de verschillende zorg- en welzijnsorganisaties. De taak van de woningcorporatie is het realiseren en verhuren van woningen, de zorgpartijen leveren zorg en de gemeente zorgt voor de welzijnsdiensten. Hier ligt een stevige uitdaging. Door de gemeenten in onze regio is gewerkt aan Woonzorgvisies. Als corporatie worden wij betrokken bij het maken van uitvoeringsprogramma's. We signaleren daarbij dat zorgpartijen hun diensten willen concentreren in een beperkt aantal kernen. Dit vanwege de bedrijfsvoering en de beschikbaarheid van personeel.

Waar zorgpartijen voorheen de spil waren in het mogelijk maken van ontmoetingen voor bewoners van het woonzorgcentrum en bewoners in de wijk in tal van kernen, zien we nu een vrijwel volledige afbouw daarvan. Welzijnsorganisaties nemen die rol vooralsnog niet als vanzelfsprekend over. Wij willen graag voorkomen dat bewoners en omwonenden vereenzamen in hun omgeving en vanuit die gevoelde verantwoordelijkheid zoeken we de komende jaren een andere verbinding met welzijnspartijen en gemeenten.

Wij zien graag dat huurders de mogelijkheid geboden wordt om zo lang mogelijk met zorg aan huis in hun eigen kern te blijven wonen. We staan daarom uitdrukkelijk open voor initiatieven met (nieuwe) zorgpartijen in kleinere kernen die meer bieden dan alleen geclusterde thuiszorg. Zo ontwikkelden we samen met Buurtzorg Nederland het project Ankerhof in Philippine. Het gaat hier om een vorm van ondersteund wonen in de wijk. 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 eerste woningen zijn inmiddels opgeleverd. In 2025 wordt de laatste fase opgeleverd. Samen met de Stichting Zeeuwse Hofjes onderzoeken we of we vergelijkbare projecten ook in andere kleine kernen kunnen ontwikkelen.

Vorig jaar startte de bouw van een woonzorg- en dagbestedingslocatie voor Tragel in het Burghtkwartier in Oostburg. Het plan bestaat uit zestien appartementen, twaalf studio's verdeeld over twee groepswoningen en een dagbestedingslocatie voor cliënten van Tragel. Door deze nieuwbouw komt een andere locatie vrij in Oostburg. Hierover maakten we met Zeeuwse Gronden afspraken. In 2024 is ook gestart met de aanpak van het wooncomplex Coensdike in Aardenburg. Deze renovatie is mede ingegeven door de wijzigingen in de zorg. Waar ZorgSaam voorheen intramurale

zorg verleende, wordt in het complex nu alleen zorg op afroep geboden (extramuraal).

Door interne perikelen bij ZorgSaam is het in 2024 niet gelukt om afspraken te maken over andere ontwikkelingen in de regio op het gebied van ouderenhuisvesting. Op bestuurlijk niveau vond wel overleg plaats met verschillende zorgpartijen over alternatieve ontwikkelmogelijkheden, maar dit is nog niet omgezet in concrete plannen.

In 2025 hopen we met de zorgpartijen (nieuwe) samenwerkingsafspraken te maken.

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.

Maatschappelijke Adviesraad

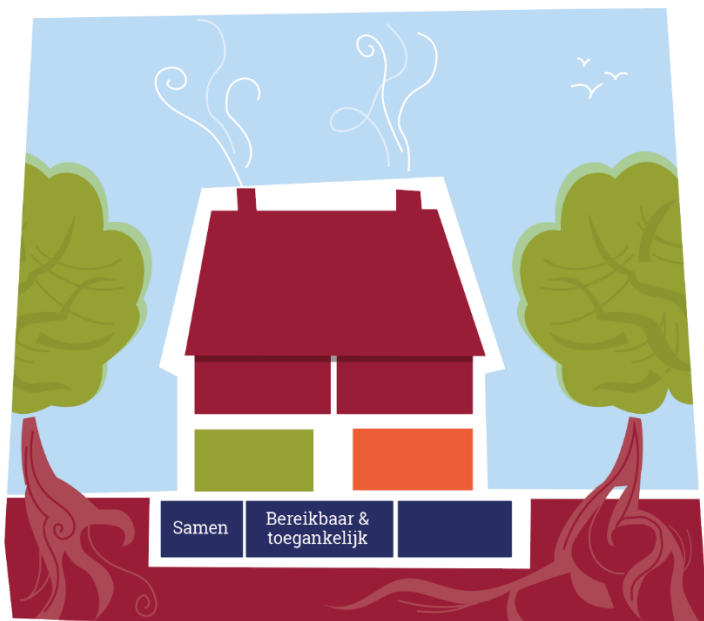
De Maatschappelijke Adviesraad (MAR) adviseert de corporatie gevraagd en ongevraagd over verschillende onderwerpen. Daarnaast heeft de raad het recht een voordracht te doen voor de benoeming van een commissaris. De leden van deze adviesraad zijn betrokken inwoners uit onze regio.

Elk jaar stellen we samen met de leden van de Maatschappelijke Adviesraad verschillende werkgroepen samen die zich verdiepen in bepaalde onderwerpen. In 2024 werd het thema woonlasten besproken. Met een andere werkgroep is van gedachten gewisseld

over de rolopvatting van de MAR. Dit heeft ertoe geleid dat vanaf 2025 de werkwijze wordt aangepast.

Verder organiseerden we in 2024 een training 'Oriëntatie Volkshuisvesting' voor de leden van de MAR. Tijdens deze training kwamen verschillende onderwerpen aan bod, zoals de ontstaansgeschiedenis en het bestaansrecht van woningcorporaties, toekomstige ontwikkelingen en de regelgeving. Daarnaast werden ook actuele ontwikkelingen besproken die invloed hebben op woningcorporaties.

In 2024 zijn we een procedure gestart voor het werven van nieuwe leden. Per 1 januari 2025 zijn vier nieuwe leden benoemd.



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 gaat het vernieuwde huurdersportaal online.
- ✓ Huurders blijven we stimuleren om post digitaal te ontvangen.
- ~ Het systeem waarin we het contact tussen klant, receptie en backoffice registreren, verbeteren we om onze klanten sneller en gericht te helpen. In 2024 keken we wat de mogelijkheden zijn en selecteerden we een leverancier.
- ~ In 2024 startten we met de ontwikkeling van een Woongoed-app, die huurders en woningzoekenden via hun smartphone toegang geeft tot MijnWoongoed.
- ✓ We organiseren samen met Stichting Huurdersbelangen fysieke ontmoetingen met huurders.
- ~ In 2024 startten we met de voorbereidingen om over te stappen op een ander telefoniesysteem om onze telefonische bereikbaarheid te verbeteren. Het nieuwe systeem geeft ook meer inzicht in de wachttijden zodat we gericht kunnen werken aan het verbeteren van de bereikbaarheid.

Bereikbaar

Belangrijk uitgangspunt in onze dienstverlening is dat we, naast online, ook telefonisch en fysiek goed bereikbaar willen blijven. Uit onderzoek van het KWH (zie ook pag. 43) blijkt dat daaraan behoefte is. Dat merken we zelf ook in het contact met huurders. In onze publieksbalies ontvangen we alleen nog bezoekers op afspraak. In specifieke situaties bieden we klanten aan om afspraken te maken op locatie. Hiermee voorzien we voor een deel in de behoefte aan fysiek contact. Daarnaast dragen onze medewerkers doorlopend bij aan de fysieke bereikbaarheid door het persoonlijk contact dat zij hebben met onze huurders. Zoals onder andere de medewerkers van Sociaal Beheer en de onderhoudsmedewerkers.

Informatiemarkten

In 2024 organiseerden wij, samen met de Stichting Huurdersbelangen (SHB), voor het tweede jaar op rij informatiemarkten voor onze huurders. Deze bijeenkomsten vonden plaats in Sas van Gent, Breskens en Kloosterzande. Tijdens deze informatiemarkten kregen huurders de kans om op een laagdrempelige manier persoonlijk in gesprek te gaan met medewerkers van verschillende teams van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, vertegenwoordigers van de Energiebank, welzijnsorganisaties en de Stichting Huurdersbelangen. De informatiemarkten werden goed bezocht en worden in 2025 weer georganiseerd.

Online dienstverlening

We willen onze digitale dienstverlening voortdurend blijven ontwikkelen.

MijnWoongoed

Het plan was om in 2024 een vernieuwd huurdersportaal 'MijnWoongoed' te introduceren. Helaas liep de ontwikkeling hiervan vertraging op. We zijn in het eerste kwartaal van 2025 online gegaan met het vernieuwde 'MijnWoongoed'. Naast een nieuwe uitstraling kunnen huurders en woningzoekenden onder andere

inloggen met hun e-mailadres, zich uitschrijven als woningzoekende en hun woonwensen opgeven via een uitgebreider inschrijfformulier. Ook nemen we bij het woningaanbod een woonlastenindicatie op.

Digitale post

Sinds enkele jaren versturen we post digitaal. Dit werkt efficiënter en is duurzamer. We blijven deze mogelijkheid onder de aandacht brengen van huurders, onder andere via WoongoedNieuws en sociale media. Bestaande huurders moeten hiervoor namelijk toestemming geven. Met de start van het nieuwe online huurdersportaal in 2025 hopen we dat het aantal huurders dat digitaal hun post wil ontvangen, geleidelijk aan stijgt. Hier staat namelijk bij inschrijving de 'postvoorkeur' standaard op digitale post. Willen ze dit anders, dan moeten ze dit zelf aangeven. Onze doelstelling is dat hierdoor op termijn tenminste 25 procent van onze huurders onze post digitaal ontvangt. In 2024 was dit 17,1 procent.

Woongoed-app

In 2024 startten we een onderzoek naar de mogelijkheden voor het realiseren van een Woongoed-app. Deze app geeft huurders en woningzoekenden via hun smartphone toegang tot MijnWoongoed. In 2025 werken we dit verder uit.

DMS-systeem

In ons documentbeheerssysteem registeren we de contacten tussen onze klanten, de receptie en backoffice. In 2025 updaten we ons systeem om onze klanten sneller en gericht te kunnen helpen.

Informatievoorziening

Als corporatie willen we graag laten zien waarmee wij bezig zijn. Huurders, woningzoekenden en andere geïnteresseerden kunnen informatie terugvinden via onze website. Daarnaast zijn we actief op sociale media, ontvangen huurders en geïnteresseerden vier keer per jaar het huurdersblad 'WoongoedNieuws' en versturen we incidenteel nieuwsbrieven. Via deze kanalen delen we informatie over allerlei onderwerpen zoals nieuwbouw- en renovatieprojecten,

duurzaamheid, vacatures, leuke verhalen over en van onze huurders en praktische zaken die nuttig zijn voor onze huurders. Als dit nodig is, vertalen we 'producten' in digitale overzichtelijke publieksversies. Denk bijvoorbeeld aan het jaarverslag. Kijken hoe we deze middelen gericht kunnen inzetten, is een continu proces.

Digitaal huurderspanel

Op verschillende manieren riepen we in 2023 en 2024 huurders op om zich aan te melden voor het op te richten digitale huurders-panel. Acht huurders meldden zich hiervoor aan. Ondanks het geringe aantal aanmeldingen besloten we in 2024 toch om in 2025 te starten met het panel. Door hierover actief te communiceren in onder andere WoongoedNieuws, hopen we dit aantal te verhogen. Als lid van dit panel kunnen huurders hun mening geven over onderwerpen die voor hen belangrijk zijn en die gaan over onder andere onze dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan de website, het WoongoedNieuws, ideeën om de buurt te verbeteren of tips voor nieuwe producten of diensten. In afstemming met de Stichting Huurdersbelangen leggen we in 2025 de huurders een aantal vragen of stellingen voor. We gebruiken 2025 dan als proefperiode om te kijken of deze digitale vorm van huurdersbetrokkenheid naar tevredenheid werkt.

Toegankelijk

Onze dienstverlening

Het bieden van goede, betrouwbare dienstverlening is een belangrijke voorwaarde om goed te kunnen presteren als organisatie. Het is voor ons dan ook erg belangrijk om te weten hoe de huurders onze dienstverlening ervaren. Wij laten daarom vier keer per jaar onze dienstverlening meten door het KWH, Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, het onafhankelijke landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Onze organisatie heeft al jaren het keurmerk KWH-Huurlabel en daar zijn we trots op.

Het KWH meet de kwaliteit van de dienstverlening door de ogen van de huurders. Elk kwartaal voert het KWH metingen uit om te beoordelen of onze dienstverlening voldoet aan de landelijke voorwaarden van het KWH label. De resultaten van de meting zijn voor ons een belangrijke graadmeter: zitten we op de goede weg, wat kan beter?

Uit de meting in 2024 bleek dat huurders verschillende onderdelen vrijwel gelijk waardeerden als in 2023. De resultaten gaven geen aanleiding om aanvullende acties uit te zetten.

Resultaten 2024			
Resultaten per labelonderdeel	Landelijk gemiddeld 2024	Woongoed ZVL 2024	Woongoed ZVL 2023
Algemene waardering	7,1	7,7	7,7
Nieuwe huurders	7,8	7,9	8,0
Vertrokken huurders	7,9	8,3	8,3
Reparaties	8,2	8,2	8,1
Onderhoud (planmatig en strategisch)	7,4	7,6	8,0

Klanttevredenheid – Aedes benchmark

We namen in 2024 ook weer deel aan de Aedes Benchmark. Deze meting maakt de prestaties van corporaties inzichtelijk. Naast maatschappelijke verantwoording en transparantie biedt de benchmark ook inzicht in mogelijke verbeteringen en het stimuleert corporaties om van elkaar te leren. Een belangrijk prestatieveld van de Aedes Benchmark is het oordeel van huurders over de dienstverlening. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de data van het KWH. Onze corporatie scoorde op dit onderdeel een B. Dat is weliswaar ruim voldoende, maar toch zijn we niet helemaal tevreden met deze score. Uit de analyse blijkt dat voor de benchmark een relatief korte periode is gemeten (één maand). We gaan ervanuit dat we in 2025 weer score A behalen.

Klachtenafhandeling

Ondanks ons streven naar tevreden klanten kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over onze dienstverlening. In eerste instantie proberen wij in onderling overleg met de huurder tot een oplossing te komen. In verreweg de meeste gevallen lukt dat. Als verschil van mening blijft bestaan, dan kan de huurder een klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Zeeuws-Vlaanderen. Bij deze commissie zijn de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties aangesloten: Clavis, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. De commissie is onafhankelijk en adviseert de bestuurder van de betreffende corporatie over de afhandeling van de klachten.

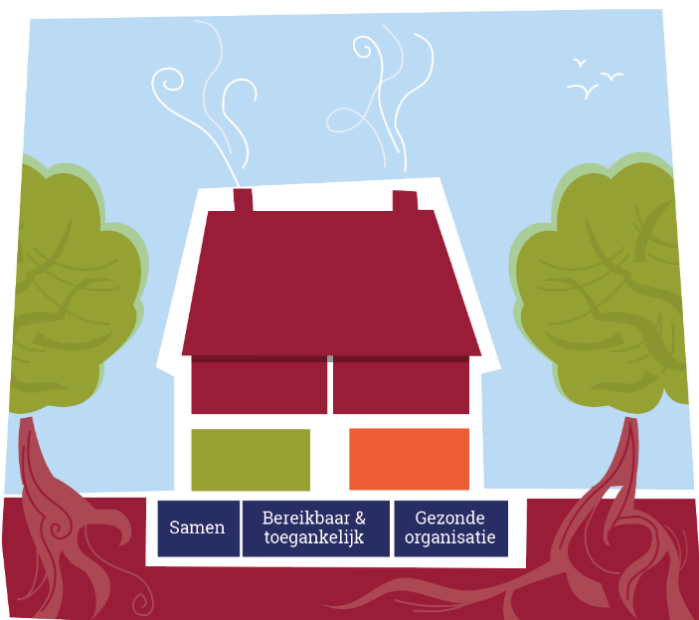
De klachtencommissie werkt volgens een reglement dat gebaseerd is op het voorbeeld-reglement van Aedes, vereniging van woningcorporaties.

In verband met het aftreden en niet mee herbenoembaar zijn van een commissielid in 2024, startten we een procedure voor het werven van een nieuw commissielid. Dit heeft geleid tot het benoemen van een nieuw lid per 10 augustus 2024.

In 2024 ontving de klachtencommissie van één huurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen een klacht. Deze melding leidde niet tot een zitting van de commissie. De klacht had betrekking op technische gebreken in de woning en was nog in behandeling bij de werkorganisatie. Op grond van het klachtenreglement is de klacht dan ook niet ontvankelijk verklaard.

Huurders kunnen ook terecht bij de landelijke Huurcommissie. Deze commissie doet uitspraak over onderwerpen als huurprijs, huurverhoging, servicekosten, onderhoud en verbetering. In 2024 dienden drie huurders een verzoek in bij de Huurcommissie voor huurverlaging. Twee verzoeken zijn ingediend vanwege onderhoudsgebreken aan de woning en door de Huurcommissie niet ontvankelijk verklaard. Een derde verzoek had betrekking op de

jaarafrekening servicekosten en is nog in behandeling bij de commissie.



Onze ambitie

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

GEZONDE ORGANISATIE

Voortgang Acties

- ✓ 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 sollicitatieprocedure als we denken dat dit efficiënter is. In 2024 evalueerden we de procedure. In 2025 stellen 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.

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 zijn op het gebied van de volkshuisvesting, alle activiteiten op het gebied van treasury zijn hieraan ondergeschikt. In het treasurystatuut hebben we de formele kaders vastgelegd voor alle activiteiten op het gebied van treasury.

In de meerjarenbegroting van 2025 – 2034 blijft het woningaantal stabiel van circa 5.800. Vanaf 2030 is een groeiambitie ingerekend, waarbij we groeien naar circa 6.300 in 2034. 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 2025-2034 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:

Indicator	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	8,1	4,4	3,8	2,7	2,5	2,8	2,9
Loan to Value	25%	19%	20,9%	21,3%	20,7%	20,2%	19,6%
Solvabiliteit	72%	77%	77%	77%	78%	78%	79%
Dekkingsratio	16%	21%	25%	25%	24%	23%	22%

Maatschappelijke investeringen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een maatschappelijke onderneming. Het doel van onze organisatie is niet het behalen van winstmaximalisatie, maar het realiseren van goede woningen in een plezierige woonomgeving. Dat laatste is een lastig te omschrijven begrip. Wij vullen dat in door te investeren in voorzieningen die er mede toe leiden dat de woonomgeving voldoet aan de eisen die daaraan worden gesteld. Om woningen voor onze doelgroep te bouwen betekent voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verliesgevend investeren. Overige maatschappelijke investeringen zoals in maatschappelijk vastgoed, nemen wij enkel in overweging als dit van belang is voor de toekomstige waarde van ons woningbezit en er tevens een aanzienlijk belang is voor onze huurders.

Beleidswaarde 2024

Met ingang van 2024 is de berekeningsmethodiek van de beleidswaarde gewijzigd, naar aanleiding van een landelijke evaluatie. Waar tot en met 2023 de beleidswaarde werd afgeleid via een zogenoemde 'waterval' vanuit de marktwaarde in verhuurde staat, wordt deze vanaf 2024 zelfstandig berekend op basis van uitgangspunten zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Een belangrijk verschil is dat de beleidswaarde nu wordt berekend met een sociale disconteringsvoet (4,17 procent) en uitgaat van een voortdurende exploitatie over 60 jaar. In tegenstelling tot eerdere jaren wordt niet langer een aangepaste disconteringsvoet toegepast, zoals wij die voorheen lieten bepalen door een externe taxateur. Hierdoor ontstaat in 2024 een bijzondere situatie waarin de beleidswaarde (784 mln. euro) hoger uitvalt dan de marktwaarde (696 mln. euro), die is berekend met een aanzienlijk hogere disconteringsvoet van 7,83 procent. 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.

Impact analyse huurbevriezing

In april 2025 werd een huurbevriezing voor de gereguleerde huursector aangekondigd, ingaande per 1 juli 2025 en 1 juli 2026. Inmiddels is duidelijk dat deze niet doorgaat, maar in de tussentijd heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen de mogelijke impact op haar financiële positie geanalyseerd.

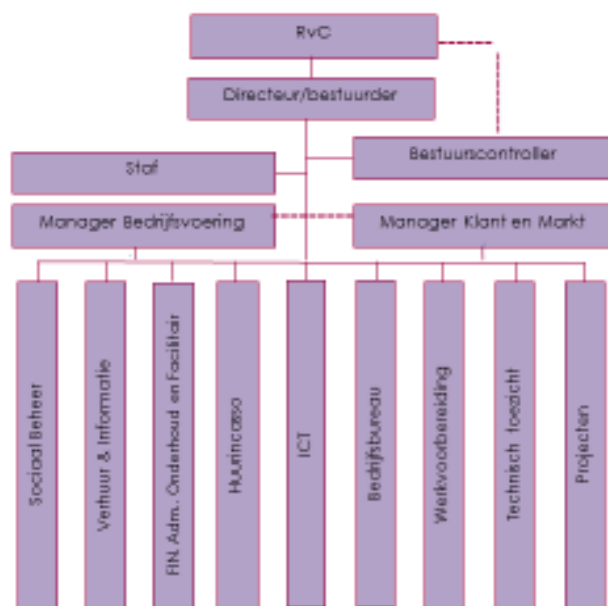
De huurbevriezing zou leiden tot een lagere kasstroom en een daling van de beleidswaarde van het vastgoed (–3,7 procent, oftewel 28,9 miljoen). Hierdoor stijgt de Loan-to-Value (LTV) tot 19 procent, en daalt de Interest Coverage Ratio (ICR) met circa 0,1 tot 0,3 punt, maar blijft boven de 2,0.

Conclusie is dat de indicatoren binnen de gestelde normen blijven. Onze eigen ambities kunnen we dus nog waarmaken en onze continuïteit wordt niet bedreigd. Maar als ons aandeel in de volkshuisvestelijke opgave groter wordt, dan zullen we keuzes moeten gaan maken.

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 we ook later voldoende kennis en capaciteit in huis hebben.

De organisatie:



De werkorganisatie wordt aangestuurd door de directeur/bestuurder en het managementteam. De managers zijn verantwoordelijk voor de aansturing van totaal negen teams. Alle teams kennen een duale aansturing, met uitzondering van het team Projecten en de Staf. Het team Projecten valt onder de directie en de twee managers. De Staf valt onder de directeur/bestuurder. De bestuurscontrollant heeft een onafhankelijke positie in de organisatie. Zij is verantwoording verschuldigd aan de directeur/bestuurder en heeft daarnaast een rechtstreekse lijn met de raad van commissarissen.

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

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

De organisatie in cijfers

Onze organisatie in Cijfers	2024	2023
Aantal medewerkers	64	62
Gemiddeld aantal fte's vaste formatie *	56,4	56,9
Gemiddelde leeftijd	49,9	50,14
Gemiddeld dienstverband	15,86	16,01
Aantal mannen	40	39
Aantal vrouwen	24	23
Aantal fulltime medewerkers	39	38
Aantal parttime medewerkers**	25	24
Scholingskosten in €	111.800	60.906
Besteed uit individueel loopbaanontwikkelings-budget in €	4.200	0

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

** inclusief generatiepact

In 2024 huurden we de volgende externe krachten in (met verschillende dienstverbanden):

- Communicatieadviseur
- Projectmanager
- Opzichter bouw

- Adviseur Zorg & Welzijn
- Adviseur P&O

Bij de door- of uitstroom van medewerkers kijken we kritisch of en hoe de ontstane ruimte moet worden ingevuld. In 2024 is de externe inhuur verder afgebouwd met een projectmanager. In 2025 proberen we de externe inhuur waar mogelijk verder af te bouwen.

In- en uitstroom

In 2024 mochten we vijf nieuwe collega's verwelkomen, terwijl drie medewerkers onze organisatie hebben verlaten. De formatie, uitgedrukt in fte, is daarmee vrijwel gelijk gebleven. Daarnaast boden we stageplaatsen aan elf studenten: zeven van het hbo en vier van het mbo.

Met de ondernemingsraad is gewerkt aan een nieuwe regeling in het kader van werving & selectie. Hiermee beogen we vroegtijdig te kunnen inspelen op ontwikkelingen in het personeelsbestand. Deze regeling wordt in 2025 vastgesteld.

HR-cyclus

In 2024 startten we met de nieuwe HR-cyclus. Het jaargesprek/ontwikkelgesprek wordt digitaal ondersteund. Zowel medewerker als leidinggevende kunnen hun gesprek digitaal voorbereiden. Ook de verslaglegging is hierdoor sterk vereenvoudigd. De eerste ervaringen met de nieuwe aanpak zijn positief. In 2025 integreren we de kernwaarden in de HR-cyclus.

Vlootschouw

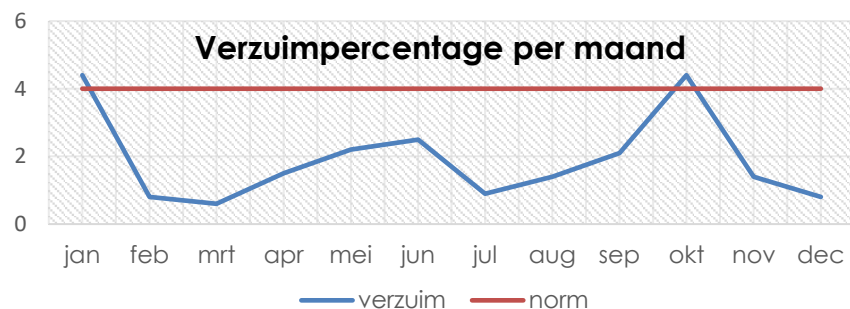
Om ervoor te zorgen dat onze organisatie ook in de toekomst optimaal kan (blijven) functioneren, maken we gebruik van een vlootschouw. Hiermee brengen we aanwezige kennis, talenten en competenties van medewerkers in kaart en zetten deze af tegen gewenste kennis, talenten en competenties. Zo krijgen we inzicht in wat straks nodig is aan capaciteit en/of opleidingen. De vlootschouw is gekoppeld aan de HR-cyclus.

Goede werkgever

We zien dat de arbeidsmarkt gespannen is, maar merken dat we als werkgever toch aantrekkelijk zijn. Met name de inhoud van het werk en de secundaire voorwaarden worden gewaardeerd. Duurzame inzetbaarheid en de afstemming tussen werk- en privé spelen een grote rol. Van mogelijkheden voor thuiswerken wordt vooral incidenteel gebruik gemaakt. Vier medewerkers maken gebruik van het generatiepact.

Ziekteverzuim

Ons ziekteverzuimbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van verzuim. Het totale ziekteverzuim is in 2024 sterk gedaald. Het verzuim daalde naar onder de twee procent (1,92 procent). Dit was in 2023 7,7 procent. Dit hangt voornamelijk samen met het verminderen van het langdurig verzuim. Daarnaast is de nodige aandacht besteed aan het frequent verzuim. We streven voor 2025 het verzuim op het huidige lage niveau te houden.



Medezeggenschap

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

In de OR hebben vijf medewerkers zitting. Het OR-lidmaatschap duurt maximaal vier jaar, daarna volgen nieuwe verkiezingen. 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. De samenstelling en de taakverdeling binnen de OR is in 2024 gewijzigd.

In 2024 voerde de OR vijfmaal overleg met de bestuurder. Daarnaast voerde de OR tweemaal overleg met de raad van commissarissen. Onderwerpen die tijdens de verschillende overleggen aan de orde kwamen:

- Invulling vacatures
- HRM-beleid
- Reglement OR
- Jaarverslag + sociaal jaarverslag
- Cao Woondiensten
- Meerjarenbegroting
- Ongewenst gedrag op de werkvloer

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

Governance

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een stichting. De organisatiestructuur is ingericht volgens het twee-lagen bestuursmodel met een directeur/bestuurder en een raad van commissarissen. De bestuurder is verantwoordelijk voor de organisatiedoelstellingen, de strategie, het beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. Het beleid wordt bepaald door de bestuurder, maar hij betreft bij de besluitvorming het advies van het management.

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

Governancecode woningcorporaties

We hechten veel waarde aan goed governance. Ons kader voor goed bestuur en toezicht is de Governancecode voor woningcorporaties. Hierin zijn normen en waarden vastgelegd waaraan woningcorporaties zich moeten houden en waarop zij kunnen worden getoetst. De code omvat onder andere bepalingen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke betrokkenheid en risicobeheersing. Het principe van de code is 'pas toe en leg uit'.

In 2024 voldeed onze organisatie aan de Governancecode woningcorporaties, met uitzondering van bepaling 3.16, samenstelling RvC (zie ook pag. 58). Vanaf 1 januari 2025 is de vernieuwde governancecode van kracht. We beoordelen dan opnieuw of we aan de bepalingen voldoen.

Samenstelling bestuur

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

Nevenfuncties

De directeur/bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

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

De raad van commissarissen is hiervan destijds op de hoogte gesteld en door de raad akkoord bevonden. In het bestuursreglement is vastgelegd hoe om te gaan met (potentieel) tegenstrijdig belang. In 2024 deden zich geen situaties voor waarbij sprake was van (potentiële) belangenverstrengeling.

Permanente Educatie

Voor bestuurders en commissarissen van woningcorporaties geldt verplichte Permanente Educatie. Bestuurders moeten jaarlijks 36 PE-punten te behalen of 108 punten binnen drie jaar. Hieraan voldoet de directeur/bestuurder.

	Totaal over drie jaar	2024	2023	2022
R. van Dijk	142	61	37	44

Toezicht

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

Intern toezicht

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

naleving van de interne procedures, risicomanagement-beleid en Governancecode.

Extern toezicht

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

Autoriteit woningcorporaties

De Aw ziet erop toe dat de corporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Bij het toezicht door de Aw staat de governance centraal. Een goed functionerende governance draagt bij aan het volkshuisvestelijke presteren van de corporatie. De Aw kijkt bij haar toezicht dan ook naar de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht binnen de woningcorporatie. Bestuurders en de raden van commissarissen worden gestimuleerd om hun verantwoordelijkheden te nemen. Is het voor de Aw duidelijk dat het bestuur en de raad hun verantwoordelijkheid nemen? Dan is er geen aanleiding tot verdiepend onderzoek. Eind mei 2024 vond het gesprek plaats met de Aw in het kader van de periodieke beoordeling. De Aw zag geen aanleiding voor een nader onderzoek. Met de Aw is ook gesproken over de Zeeuws-Vlaamse ambitie. Hoe wij aankijken tegen de Zeeuws-Vlaamse ambitie hebben we verwerkt in de meerjarenbegroting.

Verder toetst de Aw op rechtmatigheid, waarbij de Aw beoordeelt of de corporatie de wet- en regelgeving naleeft op het gebied van onder andere passend toewijzen, huursombenadering en Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2024 ontvingen we een positief oordeel over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2023.

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt de kredietwaardigheid van woningcorporaties. Jaarlijks voert het WSW een integrale beoordeling uit op basis van de 24 business risks. Voor het opstellen van het beoordelingsprofiel in 2024 vond overleg plaats met de bestuurder, de managers, de bestuurscontroller en de betreffende teamcoach. Het WSW concludeerde dat onze organisatie ingedeeld blijft in de risicoklasse laag. Het WSW deed wel enkele aanbevelingen over onder andere het actualiseren van de wensportefeuille. In 2025 gaan we verder in op het risicomanagement en de interne controle.

Visitatie

Naast het regulier extern toezicht door de Aw en het WSW, wordt door middel van het visitatiestelsel toezicht gehouden op de maatschappelijke rol van de corporaties. Deze visitatie wordt voorgeschreven in de Woningwet en vindt elke vier jaar plaats. De laatste visitatie vond begin 2022 plaats over de periode 2018-2021. De uitkomst bood ons aanknopingspunten om onze prestaties te verbeteren. In 2026 staat de volgende visitatie gepland.

Integriteit / klokkenluiderregeling

Bij onze maatschappelijke taak hoort een integere bedrijfscultuur. Onze huurders en klanten moeten vertrouwen hebben en houden in onze organisatie én in onze medewerkers die deze organisatie vormen. In ons integriteitsbeleid hebben we de belangrijkste uitgangspunten weergegeven, passend bij de normen en waarden van onze organisatie.

Om het thema integriteit structureel te borgen in de organisatie, stelden we een programma op om de verschillende uitgangs-

punten onder de aandacht te houden. Zo agenderen we het onderwerp voor de thema overleggen met de medewerkers. Medewerkers gaan dan met elkaar in gesprek over integriteit, zaken waar zij tegenaan lopen en hoe zij dilemma's bespreekbaar kunnen maken. In 2024 ging het tijdens de thema overleggen onder andere over het nakomen van afspraken. Ook in het management is integriteit een terugkerend onderwerp. Zo besprak het management de casussen uit de handreiking Integriteit die de Aw opstelde. Deze handreiking stond in 2024 volledig in het teken van het thema fraude door (onder)aannemers.

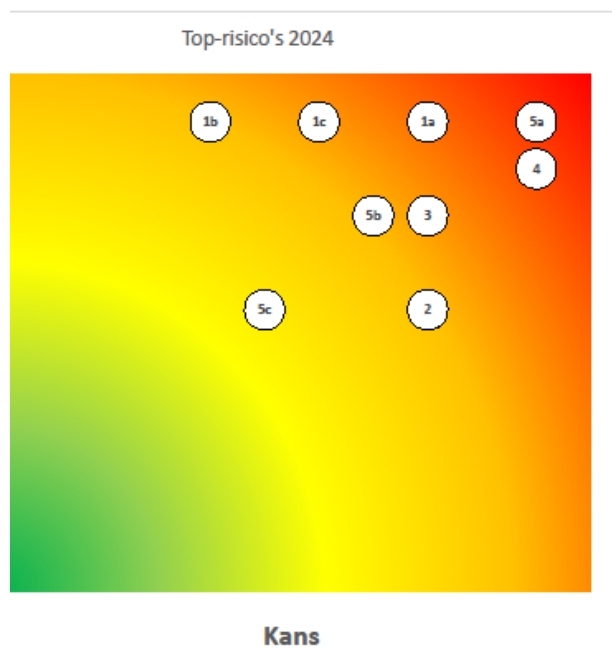
Naast het integriteitsbeleid hebben we ook een klokkenluiders-regeling waar integriteitsschending, onregelmatigheden of misstanden gemeld kunnen worden. Verder zijn er twee vertrouwenspersonen beschikbaar, één intern en één extern. Medewerkers die te maken hebben met ongewenste situaties kunnen contact opnemen met hun leidinggevende of één van de vertrouwenspersonen.

In 2024 kwamen signalen van ongewenst gedrag naar voren. Hierop is een onderzoek ingesteld en zijn met de betrokkenen nadere afspraken gemaakt. Voor de organisatie is dit aanleiding om aandacht te blijven geven aan (on)gewenst gedrag. In 2025 herzien we onze beleidsstukken op dit gebied.

Risicomanagement

Ons risicomanagementbeleid gaat er vanuit dat nooit een absolute garantie kan worden geboden voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen. Ook kan geen enkel systeem wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Maar door te discussiëren binnen verschillende samenstellingen, creëren we een bewustwording en bepalen we gezamenlijk welke risico's we signaleren en welke beheersmaatregelen we nemen om de kans van optreden en de impact te beperken.

In 2024 hebben we onze toprisico's opnieuw beoordeeld. De toprisico's zijn allemaal gekoppeld aan een thema uit het koersplan. Daarbij hebben we gekeken naar actualiteit, maar we hebben ook de kans en impact ingeschat. Dit ziet er als volgt uit:



Nummer	Korte beschrijving	Kans	Impact
1a	Uitbreidingsinvesteringen	4	5
1b	Vervangingsinvesteringen	2	5
1c	Uitbreiding buiten ons werkg	3	5
2	Huurbeleid	4	3
3	Snelheid verduurzaming	4	4
4	Concrete stappen	5	4,5
5a	Gelijke visies	5	5
5b	Haalbare doelstelling	3,5	4
5c	Ambities lange termijn	2,5	3

Periodiek spraken we over deze top-risico's. Daarbij stonden we ook stil bij de beheersmaatregelen, de risicobereidheid en de ontwikkelingen. De top-risico's zijn onderdeel van de management-rapportage, waardoor deze in verschillende overleggen aan de orde komen. Naast de periodieke discussies over de top-risico's, spraken we binnen het management en de auditcommissie ook over de externe en strategische risico's.

Daarnaast vinden we het voor het beheersen van onze meer operationele risico's noodzakelijk om de verschillende (niet) financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie te scheiden en dit vast te leggen in procedurebeschrijvingen. De top-risico's koppelen we aan deze procedurebeschrijvingen. Ook hebben we een bestuurscontroller die op eigen initiatief controles kan uitvoeren, om op die manier de operationele risico's te verkleinen. De bestuurscontroller coördineert ook het risico-managementproces.

Een beschrijving van de top-risico's is opgenomen in bijlage 3, pag.73. Voor overige risico's ten aanzien van de financiële instrumenten verwijzen we naar pag. 91 van de jaarrekening.

In 2025 geven we het risicomanagement op dezelfde manier vorm.

Fraude risico

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

Bij onze processen beoordelen we of de functiescheiding in voldoende mate is toegepast, waarbij we extra letten op processen met geldstromen en woningtoewijzing. Met functiescheiding willen we voorkomen dat slechts één persoon transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwikkelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen blijft een risico dat het management of de directie maatregelen omzeilen. Ook bestaat de kans op spanningen tussen medewerkers. Om deze zogenaamde 'override of controls' te signaleren, is een aantal zaken van belang. Zoals transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarin men elkaar durft aan te spreken, een klokkenluidersregeling om niet-integer handelen (anoniem) te melden, het onderwerp regelmatig agenderen en periodieke interne en externe audits op de naleving van de beheersmaatregelen.

In 2024 hebben we kritisch gekeken welke fraudemogelijkheden we realistisch kunnen verwachten. Dit deden we aan de hand van een lijst van fraudemogelijkheden. We kwamen tot de conclusie dat cyberfraude en woonfraude de grootste risico's zijn. Hiervoor hebben we passende beheersmaatregelen geformuleerd.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Woongoed ZVL en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom is er een integriteitscode (intern) opgesteld en gedragscode voor externe partijen. De code heeft als doel dat medewerkers en opdrachtnemers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de integriteitscode willen wij een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Zie pag. 52.

Planning- en control

Naast ons risicomanagementbeleid hanteren we een heldere planning- en controlcyclus, met daarin een aantal periodieke rapportages. In deze planning- en controlcyclus beschrijven we wie verantwoordelijk is, wie erbij betrokken wordt en op welk moment. De planning- en controlcyclus stellen we jaarlijks vast voor het volgende kalenderjaar. Hieronder een overzicht van de rapportages uit de planning- en controlcyclus van 2024 met bijbehorende frequentie.

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



JAARVERSLAG 2024

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inhoudsopgave

1. Bericht van de voorzitter	57
2. Bestuur & Toezicht	58
3. Toezichthoudende rol	59
4. Werkgeversrol	60
5. Advies- en klankbordfunctie	61
6. Netwerkfunctie	61
7. Samenstelling en functioneren	62
8. Bezoldiging	66
9. Commissies & vergaderingen	67
10. Ondertekening	70

1. Bericht van de voorzitter

Het voorlaatste jaar van mijn voorzitter- en lidmaatschap van de raad van commissarissen is aangebroken. Voor onze raad stond 2024 in het teken van continuïteit en verdere groei. Per 1 januari mochten we Maurice de Schwartz verwelkomen als nieuw lid in de raad. Met zijn komst brengen we niet alleen lokale vertegenwoordiging in huis, maar ook waardevolle ervaring vanuit het gemeentelijk domein.

Tijdens onze zelfevaluatie en verschillende vergaderingen hebben we stil gestaan bij het aanstaande vertrek van zowel Ad Rinkhoud als mijzelf. Om de continuïteit binnen de raad te waarborgen, hebben we als raad besloten om de tweede zittingstermijn van Ad met één jaar te verlengen, tot en met eind 2025. In dat jaar gaan we ons richten op de werving van twee nieuwe leden. Op het moment van het schrijven van dit voorwoord, is de wervingsprocedure hiervoor inmiddels gestart.

Inhoudelijk heeft de raad verdere stappen gezet in het versterken van waardegericht toezichthouden. De centrale vraag die ons daarbij leidde was: *wat is de toegevoegde waarde van onze raad?* In 2024 hebben we hierin een belangrijke stap gezet met de oprichting van de commissie GeWOON GOED Wonen. Deze commissie vormt een schakel tussen het koersplan van de organisatie en de visie op besturen en toezichthouden van de raad. De commissie stelt samen met de organisatie de agenda op voor onze themabijeenkomsten. Hiermee geven we als raad actief invulling aan onze klankbordrol en verdiepen we ons in relevante interne en externe thema's. Met als doel onze maatschappelijke impact te vergroten.

In het verlengde hiervan vond ook een waardevolle bijeenkomst plaats met de raden van commissarissen van Woonstichting Hulst en Clavis. Een aanzet om ook op toezichthoudend niveau de afstand te verkleinen.

Ik wil hier ook mijn zorg uitspreken over de leefbaarheid in de regio. In het bijzonder in de kleine kernen. We constateren een terugtrekkende beweging van diverse instellingen. Denk aan de centralisatie van de zorg, de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en een steeds onvoorspelbaardere overheid. Deze ontwikkelingen zetten onze opdracht – *het realiseren van voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen in een prettige leefomgeving* – onder druk.

Toch ben ik ervan overtuigd dat we samen het verschil kunnen maken. Samen met alle maatschappelijk relevante partners, waaronder collega-woningcorporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, provincie en onderwijsinstellingen, kunnen we bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige regio. Dit vraagt om gezamenlijke ambitie én daadkracht. Alleen door samen te willen én te handelen, kunnen we onze mooie regio laten groeien en bloeien!

Joris Bracke,
voorzitter raad van commissarissen

In de volgende paragrafen is opgenomen binnen welke kaders wij toezicht hielden en hoe we uitvoering gaven aan de verschillende rollen van de raad: toezichthouden, werkgever, advies-, klankbord- en netwerkrol. Daarna volgt een beschrijving van de samenstelling en het functioneren van de raad.

2. Bestuur & toezicht

Het bestuur is verantwoordelijk voor het realiseren van de doelstellingen van de stichting, de strategie, het beleid en de jaarlijks te behalen resultaten. De raad van commissarissen houdt toezicht en adviseert op strategisch niveau het bestuur. Het uitgangspunt voor het handelen van de raad van commissarissen en het bestuur is de missie van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, zie pag. 8. Daarnaast heeft de raad van commissarissen een eigen missie opgesteld:

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

Visie op besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen en de directeur/bestuurder hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht opgesteld, zoals voorgeschreven in de Governancecode. De visie is gepubliceerd op de website van Woongoed ZVL.

Een schematische weergave van het toezicht- en toetsingskader is opgenomen in bijlage 4 op pag. 76.

Governancecode

De raad van commissarissen en de bestuurder onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020. Hierin zijn de normen voor de sector vastgelegd en geldt voor leden van Aedes en de VTW en is niet vrijblijvend. In 2024 is de Governancecode geactualiseerd. Vanaf 1 januari 2025 geldt de vernieuwde code.

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. In elk principe zijn bepalingen uitgewerkt waar de raden van commissarissen en besturen zich aan moeten houden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen verplichte bepalingen en de zogenaamde 'leg uit' bepalingen. Woongoed ZVL voldeed in 2024 niet aan alle bepalingen uit de code. Het punt waarop Woongoed ZVL afwijkt van de code is bepaling 3.16, samenstelling van de RvC. We erkennen het belang van een evenwichtige zetelverdeling tussen mannen en vrouwen, maar bij de werving ligt de focus op de kwaliteit van de kandidaat.

De governance principes die Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hanteert, zijn vastgelegd in verschillende documenten, zoals het reglement van de raad van commissarissen (inclusief bijlagen), het bestuursreglement en de visie op besturen en toezichthouden. In 2024 hebben we de reglementen weer getoetst en indien nodig geactualiseerd. Voor de inhoud van deze reglementen verwijzen we naar de website www.woongoedzvl.nl.

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 2024 niet voor.

Op pag. 51 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. Aan de hand van het toezicht- en toetsingskader hield de raad (onder meer) toezicht op de strategie en de uitvoering ervan. Bij het goedkeuren van bestuursbesluiten, zoals het vaststellen van de meerjarenbegroting, toetste de raad deze onder meer aan de doelstellingen uit het koersplan en de wensportefeuille. Via het jaarverslag en de voortgangs- en managementrapportages hield de raad specifiek toezicht op het behalen van de doelstellingen en de risico's verbonden aan de strategie en de activiteiten van de corporatie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Het reglement financieel beleid en beheer vormt de basis voor de financiële sturing binnen Woongoed ZVL. Het reglement maakt inzichtelijk hoe de corporatie borgt dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Ook beschrijft het reglement de uitgangspunten van het financiële beleid en beheer, de organisatie daarvan, de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het financiële beleid en beheer.

Elk jaar ontvangt de raad ter goedkeuring de begroting en het treasury jaarplan voor het daaropvolgende jaar en de meerjarenprognose voor de volgende jaren. Daarnaast ontvangt de raad het werkplan met daarin de actie- en speerpunten voor het komende jaar. Op deze wijze wordt de raad van commissarissen geïnformeerd over de verwachte kosten, opbrengsten en investeringen en de voorgenomen operationele prestaties.

Over de uitvoering van de begroting en het jaarplan werd de raad geïnformeerd via de managementrapportages. Hierin werden zowel de voortgang van de financiële als de operationele prestaties beschreven.

Bij het financiële toezicht speelt ook de externe accountant een belangrijke rol. Met de accountant vond in 2024 regelmatig overleg plaats. In de vergadering van 10 juni 2024 besprak de raad het jaarverslag en accountantsverslag met de accountant. Verder besprak de accountant in december de managementletter met de raad met daarin hun aanbevelingen uit de interim controle. Eén van de aanbevelingen was om het besluitvormingsproces bij aanbestedingen beter vast te leggen.

De raad van commissarissen behandelde verder in haar vergaderingen verschillende onderwerpen die toezien op de financiële en operationele prestaties van Woongoed ZVL. Zo keurde de raad het treasury jaarplan goed en verleende goedkeuring aan verschillende investeringsvoorstellen. Zie pag. 67 voor een compleet overzicht van de besluiten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie zijn vastgelegd in het koersplan. Centraal staat de opgave om voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen beschikbaar te hebben, nu en in de toekomst. In 2024 heeft de raad een commissie ingesteld, de commissie GeWOON GOED Wonen, die de raad ondersteunt specifiek bij het toezicht op de (inhoudelijke) onderwerpen uit het koersplan.

Het toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties voert de raad uit aan de hand van verschillende documenten en rapportages. Zoals de management- en bestuursrapportages. Deze rapportages geven inzicht in de wijze waarop Woongoed ZVL uitvoering geeft aan de doelstellingen uit het koersplan. Op verzoek van de raad is de managementrapportage in 2024 iets aangepast om het realiseren van de ambities beter te kunnen monitoren. De rapportages bevatten informatie op het gebied van onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. De bestuurscontroller voorziet de managementrapportages van een review.

Gedurende het jaar werden we ook geïnformeerd over de voortgang en ontwikkeling van de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten.

Het bestuur bracht verslag uit aan de raad van commissarissen over de bij de corporatie ingediende klachten. Dit gebeurde aan de hand van het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie. Een samenvatting van het jaarverslag van de commissie is opgenomen op pag. 44.

Het volkshuisvestingsverslag maakt onderdeel uit van het bestuursverslag 2023 dat werd besproken en door ons werd vastgesteld op 17 juni 2024.

Visitatie

Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren. Tijdens deze visitatie brengt een onafhankelijke commissie de maatschappelijke prestaties in beeld en beoordeelt deze. Over de periode 2018-2021 scoorde Woongood ZVL op alle onderdelen goed. In 2026 staat de volgende visitatie gepland. In 2025 starten we met de voorbereidingen en de selectie van het visiterend bureau.

Toezicht op risicobeheersing

Risicomanagement is een vast onderdeel op de agenda van de raad van commissarissen en het managementteam en komt ook aan de orde in het periodiek overleg met de accountant.

Elk jaar bepaalt de bestuurder samen met het management de toprisico's aan de hand van het koersplan. Daarbij wordt ook een inschatting gemaakt van de kans en impact van de strategische en externe risico's. Driemaal per jaar bespreekt de auditcommissie deze overzichten. De voltallige raad ontvangt de management-rapportages waar de top-risico's zijn opgenomen.

Op pag. 73 is een overzicht opgenomen van de toprisico's inclusief de beheersmaatregelen.

Opdrachtgeverschap accountant

De accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporatie gehanteerd. Jaarlijks verstrekt de raad van commissarissen opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken. Sinds boekjaar 2019 is BDO Accountants onze accountant. Periodiek evalueert de auditcommissie samen met de bestuurder en het management de samenwerking en het functioneren van de accountant. De uitkomst daarvan wordt besproken met de voltallige raad. In 2024 werd kennisgemaakt met de nieuwe accountmanager. Op advies van de auditcommissie besloot de raad om de opdracht voor de controle jaarstukken over boekjaar 2025 te continueren.

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

4. Werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur. De raad geeft hier invulling aan door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder vindt primair plaats door de remuneratiecommissie, maar de voltallige raad blijft verantwoordelijk voor de besluitvorming.

De huidige bestuurder is op 15 december 2013 in dienst getreden. Bij zijn benoeming nam de raad de vigerende regelgeving in acht. De samenstelling van het bestuur is in 2024 niet gewijzigd.

De beloning van de bestuurder is conform de geldende wet- en regelgeving en past binnen de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Woongood ZVL is ingedeeld in bezoldigingsklasse F. Dit is op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie werkzaam is.

Jaarlijks voert de remuneratiecommissie een plannings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder en doet een voorstel voor de beloning voor het nieuwe jaar. Op 9 december voerde de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek over de prestaties 2024. De conclusies uit het beoordelingsgesprek en de gemaakte prestatieafspraken zijn vastgelegd in een verslag en gedeeld met de voltallige raad.

De corporatie verstrekke de bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening, pag. 128.

Organisatie, cultuur en integriteit

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

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

5. Advies- en klankbordfunctie

De raad hecht veel waarde aan de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De raad geeft hier voornamelijk invulling aan via de themabijeenkomsten die worden georganiseerd rondom specifieke thema's (zie ook pag. 67). Vorig jaar is een commissie ingesteld, GeWOON GOED Wonen, om meer invulling te geven aan de klankbordrol. De commissie adviseert de raad onder andere over de invulling van de themabijeenkomsten.

Ook tijdens de reguliere vergaderingen is er voldoende gelegenheid om in te gaan op specifieke onderwerpen. Zo gaf de raad feedback op de gesprekken met zorgpartijen en de gemeenten en het realiseren van de opgave in Terneuzen.

De voorzitter en de vicevoorzitter voerden in 2024 ook regelmatig overleg met de directeur/bestuurder ter voorbereiding op de agenda. In deze gesprekken vervulden beiden een klankbordrol voor de bestuurder. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de bestuurder en gaven waar nodig advies.

6. Netwerkfunctie

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

zelfevaluatie is uitvoerig gesproken over de invulling van de rol als netwerker.

7. Samenstelling & functioneren

Samenstelling

Volgens de statuten bestaat de raad van commissarissen uit minimaal drie en maximaal vijf leden. In 2023 bestond de raad van commissarissen uit vijf leden. Twee leden van de raad zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie, één op voordracht van de ondernemingsraad en één op voordracht van de maatschappelijke adviesraad. Bij één commissaris is geen sprake van een voordrachtsrecht.

Profielschets

De leden van de raad van commissarissen worden geselecteerd op basis van een profielschets. In de profielschets is opgenomen dat de leden aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast zijn er specifieke kenmerken in opgenomen die de leden van de raad gezamenlijk moeten hebben om hun rollen en verantwoordelijkheden als toezichthouder goed uit te kunnen voeren. Voor de werving van nieuwe commissarissen wordt de profielschets kritisch tegen het licht gehouden en indien nodig geactualiseerd.

Benoeming en herbenoeming

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

Per 01 januari 2024 trad Maurice de Schwartz toe tot de raad van commissarissen. Bij de werving en selectie werd ook de onder-

nemingsraad betrokken aangezien het een zetel betreft op voordracht van de OR. Na de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties op 21 december 2023, kon de raad de benoeming per 1 januari formaliseren. Maurice de Schwartz is benoemd tot 31 december 2027, met de mogelijkheid tot herbenoemen voor een volgende periode van vier jaar.

Verder liep volgens het rooster van aftreden per 31 december 2024 de tweede zittingstermijn van Ad Rinkhoud af. Bij zijn aanstelling is destijds niet gekozen voor de standaard benoemingstermijn van twee keer vier jaar, in verband met het rooster van aftreden en het verzoek van de huurdersorganisatie. De raad had echter de wens om de heer Rinkhoud nog voor één jaar aan zich te verbinden. Hiermee werd gemotiveerd afgeweken van het reglement van de RvC (artikel3.f), met als reden onder andere de continuïteit binnen de auditcommissie. Na positief advies van de huurdersorganisatie en de zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties kon de raad de voorgenomen herbenoeming formaliseren. Ad Rinkhoud werd per 1 januari 2025 herbenoemd voor een periode van één jaar. Daarmee is de maximale zittingstermijn van acht jaar bereikt.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen krijgen na hun benoeming een introductieprogramma aangeboden. In 2024 is het programma geactualiseerd. 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 optreden

De commissarissen van Woongood Zeeuws-Vlaanderen die in 2024 actief waren:

J.W.M. (Joris) Bracke

- Voorzitter RvC
- Lid remuneratiecommissie
- Lid Commissie GeWOON GOED Wonen (vanaf 1 juli 2024)
- 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
 - Voorzitter RvT Stichting Juutsom (tot september 2024)

M.A.M.A. (Mascha) Völker-Ghering

- Lid RvC
- Lid Remuneratiecommissie tot 19-02-2024
- Voorzitter Commissie GeWOON GOED Wonen (vanaf 1 juli '24)
- 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

Tijdens de zelfevaluatie stelde de raad vast dat de raad van commissarissen voldoende divers en evenwichtig is samengesteld, zowel inhoudelijk als wat betreft persoonlijke competenties. De raad voldeed in 2024 niet aan de regelgeving als het gaat om een evenwichtige man/vrouw zetelverdeling. Bij de werving van nieuwe leden wordt dit wel 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 welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen ze hun taak naar behoren uitvoeren. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woongoed

Zeeuw-Vlaanderen; er is een waarborg dat zij op onafhankelijke wijze tot een oordeel kunnen komen.

Integriteit is een belangrijk thema voor toezichthouders in de corporatiesector. Integer zijn en integer handelen hoort vanzelfsprekend te zijn. Om het thema onder de aandacht te houden, werd het onderwerp uitvoerig besproken tijdens een reguliere vergadering. De raad besprak enkele casussen uit de leidraad van de Autoriteit woningcorporaties en de mogelijkheden om frauderisico te beperken. Verder werd afgesproken om bij elke (her)benoeming specifiek stil te staan bij de eventuele (werk)relatie met Woongoed ZVL en in hoeverre sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Uit de inventarisatie in 2023 bleek geen van de commissarissen of bestuurder bij Woongoed ZVL privé vastgoed te verhuren. Daarin zijn geen veranderingen.

Elke vorm van belangenverstrengeling tussen de leden van de raad en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt vermeden. In het reglement van de raad van de commissarissen is dit verder uitgewerkt. In dit reglement is ook de handelswijze vastgelegd hoe om te gaan in geval van belangenverstrengeling. In 2024 was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen aangaande leden van de raad van commissarissen of de bestuurder. Woongoed ZVL verstrekt geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen aan de leden van de raad, die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals dat is voorzien in de statuten en/of reglementen.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht veel waarde aan aanspreekbaarheid voor wat betreft het gehouden toezicht en legt daarover ook verantwoording af. De commissarissen treden niet op als vertegenwoordiger van Woongoed ZVL als het gaat om externe communicatie of representatie.

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken, baseerde de raad zich op informatie van de bestuurder en de bestuurscontroller, aangevuld met eigen observaties en informatie van anderen, zoals de accountant, de ondernemingsraad, 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 op het gebied van dienstverlening aan de klanten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Bij de jaarlijkse evaluatie van de informatievoorziening kwamen geen opmerkingen of aandachtspunten naar voren.

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 2024 stond de excursie in het teken van duurzaamheid. Er werd een bezoek gebracht aan enkele grote onderhoudsprojecten waar planmatig onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen werden gecombineerd in Breskens en een vernieuwbouwproject in Heikant.

Tijdens een themabijeenkomst bezocht de raad een duurzaamheidsproject en een nieuwbouwproject in Oostburg.

Verder bracht de raad een bezoek aan de fabriek waar de houtskeletwoningen worden gebouwd voor een project in Terneuzen. Ook nam de raad een kijkje in een modelwoning.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie werd gehouden op 18 november 2024 en vond plaats onder externe begeleiding van Ellen Olde Bijvank. Bij de zelfevaluatie waren ook deels de bestuurder en de bestuurscontroller aanwezig. Het programma voor de zelfevaluatie bestond uit verschillende onderdelen:

- Deel 1: visie op werkwijze RvC
- Deel 2: toename van werken in netwerken heeft gevolgen voor toezicht.
- Deel 3: teamfunctioneren van de RvC.

De raad kijkt positief terug op de goede, open gesprekken die zijn gevoerd. Naar aanleiding van de evaluatie is een ontwikkelagenda opgesteld. Deze punten heeft de raad al onderhanden of worden in 2025 meegenomen.

Aansluitend aan de zelfevaluatie werd een kennissessie georganiseerd voor de RvC, het bestuur, bestuurscontroller en het management. De sessie vond plaats onder leiding van AKD (juridisch adviseur), met als onderwerp ontwikkelingen in de corporatiesector. Daarbij werd onder ander ingegaan op

- solidariteit en wet aanpassing saneringskader
- wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting
- toezicht Aw

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

Permanente educatie

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Hieruit volgt de verplichting om per kalenderjaar minimaal vijf uur te besteden aan PE-activiteiten (permanente educatie). Deze PE-activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de corporatie-commissaris. Alle leden van de raad van commissarissen voldeden aan deze VTW-norm. De PE-punten van de bestuurder staan vermeld op pag. 51.

Naam	PE behaald 2024 (incl. overschot 2023)
J.W.M. Bracke	8
A.A. de Vries	11
A.J. Rinkhoud	15
M.M.M.F. de Schwartz	19
M.A.M.A Völker	10

8. Bezoldiging

De commissarissen ontvangen voor hun werkzaamheden een vaste bezoldiging. Voor 2024 werd besloten om de honorering van de leden te indexeren met 4,2 procent. Hiermee werd het eerdere uitgangspunt losgelaten om voor de indexatie 50 procent van de VTW-indicatie aan te houden.

Bezoldiging 2024 per jaar , excl. BTW	Bedrag
Voorzitter raad	21.400
Leden raad	14.300

Een specificatie is opgenomen in de jaarrekening op pag. 129

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. De bezoldigingsklasse wordt vastgesteld aan de hand van het aantal verhuureenheden van de corporatie en het inwonertal van de gemeente waar de corporatie het grootste deel van haar bezit heeft. Woongood Zeeuws-Vlaanderen valt in bezoldigingsklasse F.

Eind 2024 nam de raad het advies van de remuneratiecommissie over om het honoreringsbeleid voor de RvC vanaf 2025 vast te stellen op 85 procent van de VTW-norm (adviesregeling). De honorering wordt bevroren tot dit percentage is bereikt.

9. Commissies & Vergadering

Raad van commissarissen- en commissievergaderingen

De raad vergaderde in 2024 vijf keer met het bestuur, volgens het vooraf vastgestelde vergaderschema. Tijdens de reguliere vergaderingen werd over onder andere de volgende onderwerpen gesproken dan wel besloten:

Besloten over:

- Investeringsbesluit project Burghtkwartier in Oostburg
- Formalisering benoeming M. de Schwartz per 1 januari 2024
- Samenstelling commissies
- Bezoldiging bestuurder
- Jaarverslag 2023
- Herbenoeming A. Rinkhoud
- Reglementen RvC + Bestuursreglement
- Risicomanagementbeleid 2024
- Instelling commissie GewoonGoed Wonen
- Introductieprogramma RvC
- Honoreringsbeleid
- Opdracht accountant
- Opdracht zelfevaluatie
- Meerjarenbegroting 2025-2034
- Treasury jaarplan 2025
- Vervanging bij belet

Gesproken over :

- Themabijeenkomsten
- Beoordeling bestuurder
- Bezetting 2025 – werving & selectie
- Zelfevaluatie
- Woongoed in Control
- Jaarplan bestuurscontroller

- Managementrapportages en risico-inventarisatie
- Bestuursrapportages
- Overzicht klachten 2023
- Projecten + ontwikkelingen kern Terneuzen
- Bijeenkomst gezamenlijke raden
- Aantrekken lening
- Inspectiebezoek Aw / toezichtbrief AW / Rechtmatigheid 2023
- Interne organisatie
- Sociaal jaarverslag
- Integriteit
- Prestatieafspraken
- Aedes Benchmark
- Evaluatie informatievoorziening
- Planning 2025
- Honorering RvC 2025
- Werkplan
- Planning

Naast de reguliere vergaderingen werden ook drie themabijeenkomsten georganiseerd:

Themabijeenkomst 1

- Digitalisering, ict-landschap en cybersecurity

Themabijeenkomst 2

- Duurzaamheid – afwegingskader en werkwijze verbetermaatregelen
- Huisvesting statushouders
- Commissie GeWOON GOED Wonen

Themabijeenkomst 3

- Afwegingen bij nieuwbouw
- Vernieuwbouw + klimaatadaptatie
- Kaderbrief begroting 2025-2034

Commissies

De raad van commissarissen werkt met drie commissies die de besluitvorming voor de raad van commissarissen voorbereiden en zich verdiepen in specifieke aspecten van het toezicht. De raad blijft echter verantwoordelijk voor de besluitvorming. Voor elke commissie is een reglement opgesteld waarin de rol en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd.

Auditcommissie

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

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

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

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

De auditcommissie kwam in 2024 vier keer bijeen. Ook vond over enkele zaken per e-mail afstemming plaats. Van de vergaderingen werden verslagen gemaakt en werd een (mondelinge) terugkoppeling gegeven aan de voltallige raad.

Selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de raad van commissarissen op het gebied van de werkgeversrol van de raad en de governance binnen Woongoed ZVL. Tot de taken van de commissie behoren onder andere:

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

De remuneratiecommissie kwam in 2024 driemaal bijeen en daarnaast vond regelmatig afstemming plaats per e-mail.

Commissie GeWOON GOED Wonen

De Commissie GeWOON GOED Wonen is in 2024 ingesteld om de raad te ondersteunen 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 2024 kwam de commissie éénmaal 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 ook in 2024 in de regel via de bestuurder. Hij informeerde de raad elke vergadering over de overleggen die plaatsvonden met de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en overige belanghouders.

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

Ondernemingsraad

In 2024 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.

Om deze overleggen beter vorm te geven, wordt vanaf 2024 de agenda voorbereid door de voordrachtscommissaris 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 2024 voerde de bestuurder driemaal formeel overleg met de Stichting Huurdersbelangen. Deze vergaderingen werden bijgewoond door een vertegenwoordiger van de raad.

Met de Maatschappelijke Adviesraad vond tweemaal overleg plaats in 2024, waarvan één in aanwezigheid van één lid van de RvC.

Externe accountant

De raad van commissarissen heeft tenminste tweemaal per jaar overleg met de externe accountant. Namelijk bij het bespreken van de managementletter en het bespreken van het accountants-verslag. De gesprekken vonden in 2024 volgens planning plaats.

Autoriteit woningcorporaties + Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De raad ontving de correspondentie en verklaringen die binnenkwamen van de Aw of het WSW. De Aw en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader voor het toezicht op de woningcorporaties. Het Aw ziet erop toe dat de corporatie zich concentreert op de kerntaak. Het WSW richt zich met name op de financiële continuïteit. Zie ook pag. 46 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 organiseren we een kennismakingsgesprek met de vertegenwoordigers van de gemeenten Hulst en Sluis.

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 2024 organiseerde Woongoed ZVL een gezamenlijke bijeenkomst voor de bestuurders en raden van commissarissen van de Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties. Twee accountmanagers van het WSW gaven een toelichting op de wijze waarop het WSW de risico's van de corporaties beoordeelt en de wijze waarop de borgingsruimte wordt bepaald.

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, 16 juni 2025

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

A.J. Rinkhoud, commissaris

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

M.A.M.A. Völker, 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	Aardenburg Axel Breskens Hoek IJzendijke Sas van Gent
ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen	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 BuurtZorg
Welzijns- en maatschappelijk werk	AanZ Leger des Heils Porthos Sluis Hulst voor elkaar St. Present
Overige belanghouders	Collega-corporaties Maatschappelijke Adviesraad Min. BZK Inspectie Leefomgeving & Transport / Autoriteit woningcorp. Waarborgfonds Sociale Woningbouw Provincie Zeeland Brabant Zeeuwse Werkgevers Financiële instellingen Onderwijs- en kinderopvangorganisaties Politie Leveranciers

Overzicht top-risico's 2024

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

Thema 3 Duurzaam en energiebewust wonen

Risico: Kunnen we voldoende snelheid maken in de verduurzaming?

We zien o.a. bij nieuwbouw en renovatieprojecten dat de aansluiting op het energienetwerk belangrijk is of een project door kan gaan of dat we dit uit moeten stellen of maatregelen moeten aanpassen. Als dit te vaak voorkomt, dan loopt onze verduurzamingsopgave vertraging op.

- Alle projecten tijdig beoordelen en als het nodig is aanmelden bij DNWG.
- We hebben periodiek overleg met DNWG om de prioritering te bespreken.

Thema 4 Wonen in een leefbare buurt

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

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

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

Thema 5.1 Fundering - Samen

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

- Wij willen o.a. op het gebied van leefbaarheid stappen zetten om dit te verbeteren. Maar tegelijk zien we andere (zorg)partijen een terugtrekkende beweging maken. In hoeverre is dit vrije keuze en in welke mate worden zij gedwongen door wet- en regelgeving?
- Hoe ver rijkt onze verantwoordelijkheid? Waar zijn we als corporatie nog van en wat moeten we bij andere partijen neerleggen?

- Waar mogelijk realiseren we concrete projecten samen met anderen om te voorzien in een behoefte.
- Met andere (zorg)partijen blijven we in gesprek. En dan niet alleen over concrete situaties waar we tegenaan lopen, maar vooral ook op strategische niveau. Als het mogelijk is dan maken we de afspraken concreet. Bijvoorbeeld door een convenant of een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten.

Thema 5.2 Fundering - Bereikbaar en toegankelijk

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

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

Thema 5.3. Fundering - Gezonde organisatie

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

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

Bijlage 4.

Toezichtskader

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

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

Jaarrekening 2024

I. BALANS

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Ref.	31 december 2024 €	31 december 2023 €
Vastgoedbeleggingen	IV.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	IV.1.1	693.178.321	644.891.230
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	IV.1.2	3.313.458	3.683.039
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	IV.1.3	10.353.985	10.468.540
Totaal vastgoedbeleggingen		706.845.764	659.042.809
Materiële vaste activa	IV.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	IV.2.1	2.849.364	2.963.339
Totaal materiële vaste activa		2.849.364	2.963.339
Financiële vaste activa	IV.3		
Latente belastingvorderingen	IV.3.1	2.110.241	2.756.032
Totaal financiële vaste activa		2.110.241	2.756.032
Som der vaste activa		711.805.369	664.762.180
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	IV.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	IV.4.1	625.552	653.294
Overige voorraden	IV.4.2	237.215	224.314
Totaal voorraden		862.767	877.608
Vorderingen	IV.5		
Huurdebiteuren	IV.5.1	100.477	65.726
Belastingen	IV.5.2	4.671.850	4.855.566
Overige vorderingen	IV.5.3	389.827	51.651
Overlopende activa	IV.5.4	404.084	429.150
Totaal vorderingen		5.566.238	5.402.093
Liquide middelen	IV.6	5.667.235	2.078.238
Som der vlottende activa		12.096.240	8.357.939
TOTAAL ACTIVA		723.901.609	673.120.119

PASSIVA	Ref.	31 december 2024 €	31 december 2023 €
Eigen vermogen	IV.7		
Herwaarderingsreserves	IV.7.1	385.526.011	357.410.920
Overige reserves	IV.7.2	159.847.374	172.157.976
Resultaat na belastingen van het boekjaar	IV.7.3	12.242.679	15.804.489
Totaal eigen vermogen		557.616.064	545.373.385
Voorzieningen	IV.8		
Voorziening onrendabele investeringen	IV.8.1	3.706.204	6.027.973
Totaal voorzieningen		3.706.204	6.027.973
Langlopende schulden	IV.9		
Schulden aan banken	IV.9.1	129.067.495	102.914.690
Derivaten	IV.9.2	4.067.219	3.797.593
Overige schulden	IV.9.3	939.801	916.177
Totaal langlopende schulden		134.074.515	107.628.460
Kortlopende schulden	IV.10		
Schulden aan banken	IV.10.1	19.586.921	5.109.431
Schulden aan leveranciers	IV.10.2	5.133.125	5.527.717
Belastingen en premies sociale verzekeringen	IV.10.3	2.735.659	2.641.553
Overlopende passiva	IV.10.4	1.049.121	811.600
Totaal kortlopende schulden		28.504.826	14.090.301
TOTAAL PASSIVA		723.901.609	673.120.119

II. WINST- EN VERLIESREKENING

	Ref.	2024 €	2023 €
Huuropbrengsten	V.1	38.670.062	37.375.404
Opbrengsten servicecontracten	V.2	312.174	317.088
Lasten servicecontracten	V.3	-492.341	-426.294
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	V.4	-2.951.301	-2.896.350
Lasten onderhoudsactiviteiten	V.5	-15.086.213	-12.714.026
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	V.6	-2.737.100	-2.967.682
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.715.281	18.688.140
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	V.7	3.569.505	2.479.676
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	V.7	-2.490.448	-2.089.973
Toegerekende organisatiekosten	V.7	-102.996	-115.030
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		976.061	274.673
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	V.8	-24.053.309	-23.963.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	V.9	26.209.152	27.578.705
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.155.843	3.615.084
Opbrengsten overige activiteiten	V.10	34.090	49.232
Kosten overige activiteiten	V.11	-872.146	-1.187.344
Netto resultaat overige activiteiten		-838.056	-1.138.112
Overige organisatiekosten	V.12	-1.400.717	-1.500.007
Leefbaarheid	V.13	-465.025	-525.448
		-1.865.742	-2.025.455
BEDRIJFSRESULTAAT		18.143.387	19.414.330
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	V.14	84.497	200.418
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	V.15	-269.626	-25.544
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	V.16	228.002	137.003
Rentelasten en soortgelijke kosten	V.17	-4.044.805	-2.990.177
Saldo financiële baten en lasten		-4.001.932	-2.678.300
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		14.141.455	16.736.030
Belastingen	V.18	-1.898.776	-931.541
RESULTAAT NA BELASTINGEN		12.242.679	15.804.489

III. KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)

	2024 €	2023 €
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	38.672	37.273
Vergoedingen	696	891
Overige bedrijfsontvangsten	298	285
Ontvangen interest	147	20
Saldo ingaande kasstromen	39.813	38.469
Erfpacht	19	19
Betalingen aan werknemers	4.765	4.655
Onderhoudsuitgaven	12.103	11.668
Overige bedrijfsuitgaven	6.675	7.117
Betaalde interest	3.501	2.270
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	55	137
Leefbaarheid externe uitgaven, niet-investeringsgebonden	169	214
Vennootschapsbelasting	1.069	-3.676
Saldo uitgaande kasstromen	28.356	22.404
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	11.457	16.065
(DES) INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	3.441	1.572
Verkoopontvangsten grond DAEB	0	45
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	60	466
Saldo ingaande kasstroom MVA	3.501	2.083
Nieuwbouw huur	28.948	14.779
Verbeteruitgaven	18.175	11.767
Aankoop	1.645	2.488
Sloopuitgaven	1.075	1.358
Investerings overig	1.594	1.519
Saldo MVA uitgaande kasstroom	51.437	31.911
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-47.936	-29.828
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	44.000	25.000
Aflossing geborgde leningen	-3.190	-8.912
Aflossing ongeborgde leningen	-630	-255
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	40.180	15.833
Wijziging kortgeld	-112	-202
TOTAAL KASSTROOMMUTATIE	3.589	1.868
Mutatie liquide middelen	3.589	1.868
Liquide middelen per 1 januari	2.078	210
Liquide middelen per 31 december	5.667	2.078

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 16 juni 2025.

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.

Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zgn. waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 104 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen de bindende overeenkomst aangaat.

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

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

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING

VASTGOEDBELEGGINGEN

(DAEB en NIET-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het overig bedrijfsmatig vastgoed en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies.

De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op balansdatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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 2024'). 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 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 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 Woongood 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 2024.
- 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.

Woongood 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 herstructurerings

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

Voorziening latente belastingen

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN

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

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

REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten. De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam zijn bij het schatten van de omvang van risico's die

verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van financiële instrumenten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zijn het marktrisico, het valutarisico, het prijsrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Het beleid van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen om deze risico's te beperken luidt als volgt:

Marktrisico

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

Valutarisico

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is alleen werkzaam in Nederland en alle betalingen en ontvangsten zijn in euro's. Daarom loopt de woningcorporatie geen valutarisico.

Prijsrisico

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

Renterisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markrentetarieven. Woongoed-Zeeuws Vlaanderen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Het renterisico wordt beheerst door een evenwichtige portfolio van vast- en variabel-rentende opgenomen leningen aan te houden. Daarnaast is ook een spreiding in de looptijd van rentevaste periode aangebracht.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Derivaten en hedge accounting

In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

Afscheiding vindt plaats als:

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

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

Overige derivaten

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

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten worden op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald. De initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs voor de door Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toegepaste waardering van embedded derivaten tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat. Het verschil tussen het nominaal af te lossen leningsbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening.

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

BELASTINGEN**Acute belastingen**

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

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

Latente belastingen

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

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

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

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 Woongood Zeeuws-Vlaanderen rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Woongood 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 Woongood 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 geprognosticeerde 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.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IV.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
IV.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	€ 693.178.321	€ 644.891.230
IV.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	- 3.313.458	- 3.683.039
IV.1.3 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	- 10.353.985	- 10.468.540
	€ 706.845.764	€ 659.042.809

	IV.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		IV.1.2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
Stand begin boekjaar:				
Aanschafwaarde	316.803.624	307.851.844	3.595.704	3.595.704
Cumulatieve waardeveranderingen	328.087.606	305.702.784	87.335	125.320
Boekwaarde per 1 januari*	644.891.230	613.554.628	3.683.039	3.721.024

Mutaties:

Opleveringen	25.155.064	4.928.172	0	0
Investerings en aankopen	17.297.193	14.687.602	0	1.755
Desinvesteringen	-2.842.350	-2.431.094	-239.975	-26.475
Aanpassingen marktwaarde	26.338.758	27.590.215	-129.606	-11.510
Bijzondere waardevermindering**	-705.562	-1.307.249	0	0
Terugname bijzondere waardevermindering***	1.046.834	937.987	0	0
Rendabele investeringen renovatie	3.460.036	0	0	0
Onrendabele investeringen opgeleverde nieuwbouw	-5.372.392	-1.088.378	0	0
Onrendabele investeringen in renovatieprojecten	-16.090.490	-11.980.653	0	-1.755
Totaal van de mutaties	48.287.091	31.336.602	-369.581	-37.985

Stand einde boekjaar:

Aanschafwaarde	316.803.624	316.803.624	3.683.039	3.595.704
Cumulatieve waardeveranderingen	376.374.697	328.087.606	-369.581	87.335
Boekwaarde per 31 december*	693.178.321	644.891.230	3.313.458	3.683.039

Inbegrepen ongerealiseerde herwaarderings-reserve

384.478.595	355.245.201	1.047.416	1.057.667
--------------------	--------------------	------------------	------------------

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 1,9 mln. (2023: € 2,4 mln.)

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

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

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

	31-12-2024	31-12-2023
Eengezinswoningen	505.389	464.587
Meergezinswoningen	80.247	76.072
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.365	2.352
Maatschappelijk onroerend goed	10.572	10.903
Parkeren	1.024	989
Zorgvastgoed (intramuraal)	8.625	8.655
Zorgvastgoed (extramuraal)	88.270	85.016
Totaal	696.492	648.574

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

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari	10.468.540	2.129.488
Mutaties:		
Opleveringen	-25.155.064	-4.928.172
Investerings	27.136.877	16.955.469
Desinvesterings	0	-47.653
Overige mutaties*	-2.096.368	-3.640.592
<i>Totaal van de mutaties</i>	<i>-114.555</i>	<i>8.339.052</i>
Boekwaarde per 31 december	10.353.985	10.468.540
*Dit betreft:	2024	2023
Overige activerings	-70.063	-219.065
Afwaardering	-391.799	0
Overboeking vanuit activa in exploitatie	1.313.059	690.500
Mutatie voorziening ORT	-2.947.565	-4.112.027
Overige mutaties	-2.096.368	-3.640.592

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 woongelegenheid 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:

Inflatie		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	5,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	Bouwkostenstijging	5,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
	Leegwaardstijging Woongelegenheden	11,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Leegwaardstijging Parkeergelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Woongelegenheden		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Instandhoudingsonderhoud EGW	1.112,13	1.112,13	1.112,13	1.112,13	1.112,13	1.112,13	1.112,13
	Instandhoudingsonderhoud MGW	915,69	915,69	915,69	915,69	915,69	915,69	915,69
	Instandhoudingsonderhoud Zorgeenheid (Extramuraal)	1.046,36	1.046,36	1.046,36	1.046,36	1.046,36	1.046,36	1.046,36
	Beheerkosten EGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
	Beheerkosten MGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
	Beheerkosten Zorgeenheid (Extramuraal)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1274%	0,1274%	0,1274%	0,1274%	0,1274%	0,1274%	0,1274%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Reguliere huurontwikkeling grondslag	5,80%	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
	Reguliere huurontwikkeling opslag	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexpluiten	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%	8,90%
	Mutatiekans uitpanden	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
	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 uitpanden % 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	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%
	Disconteringsvoet MGW	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%
	Disconteringsvoet Zorgeenheid (Extramuraal)	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%

Intramurale zorg		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Instandhoudingsonderhoud m2	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
	Mutatie onderhoud m2	17,02	17,02	17,02	17,02	17,02	17,02	17,02
	Achterstallig onderhoud	2.562,88	2.562,88	2.562,88	2.562,88	2.562,88	2.562,88	2.562,88
	Mutatieleegstand (in maanden)	2	2	2	2	2	2	2
	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	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bedrijfsmatig							
Instandhoudingsonderhoud m2	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
Mutatie onderhoud m2	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijk OZB	0,2180%	0,2180%	0,2180%	0,2180%	0,2180%	0,2180%	0,2180%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,1300%	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%	11,40%
Disconteringsvoet	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%	8,91%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Maatschappelijk							
Instandhoudingsonderhoud m2	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
Mutatie onderhoud m2	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
Achterstallig onderhoud	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerskosten MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB	0,3360%	0,3360%	0,3360%	0,3360%	0,3360%	0,3360%	0,3360%
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% WOZ)	0,1300%	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%	11,40%
Disconteringsvoet	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Parkeren							
Instandhoudingsonderhoud Parkeerplaats	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67
Instandhoudingsonderhoud Garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
Beheerskosten Parkeerplaats	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83
Beheerskosten Garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%	0,2300%
Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Verkoopkosten	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Mutatieleegstaand (In maanden)	6,00	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%	11,40%
Mutatiekans doorexpluiten	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%
Mutatiekans uitponen	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%
Disconteringsvoet Parkeerplaats	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Disconteringsvoet Garagebox	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%	5,99%

Inschakeling taxateur

In 2024 is 1/3^e deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd en het resterende 2/3^e deel is door middel van een markttechnische update gewaardeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. Dit is wettelijk verplicht omdat Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als full regio. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exit yield

In de meeste gevallen aangepast o.b.v. referentietransacties gecorrigeerd voor bouwjaar, 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 2024 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%	€ 7,9 mln. hoger	1,14%
Leegwaarde	+10%	€ 39,5 mln. hoger	5,72%
Disconteringsvoet	+0,5%	€ 21,7 mln. lager	-3,14%
Exit Yield	+0,5%	€ 4,6 mln. lager	-0,67%

Negatieve afwijkingen:

Parameters	Afwijking	Effect op marktwaarde 1)	In % van de marktwaarde
Markthuur	-10%	€ 8,3 mln. lager	-1,20%
Leegwaarde	-10%	€ 39,5 mln. lager	-5,72%
Disconteringsvoet	-0,5%	€ 22,9 mln. hoger	3,31%
Exit Yield	-0,5%	€ 5,2 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 2024 bedraagt € 786,6 miljoen.

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

	Ultimo 2024
Gemiddelde streefhuur per maand voor:	
• Eengezinswoningen	€ 683
• Meergezinswoningen	€ 546
• ZorgExtramuraal	€ 680
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 916
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.202
Aantal verhuureenheden met EFG-label	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 aangegeven 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 Woongoed 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 Woongoed 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

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft nog 142 eenheden waarop een EFG-label van toepassing.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor € 2,8 mln. aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud. Dit is wel verwerkt in de MJOB.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034. Met een doorkijk van 5 jaar.

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:

	2024 (x € 1.000,-)
Marktwaarde verhuurde staat*	€ 696.492
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	€ 107.049-
Betaalbaarheid (huren)	€ 82.209-
Kwaliteit (onderhoud)	€ 30.110-
Beheer (beheerkosten)	€ 17.210-
Disconteringsvoet	€ 324.177
Subtotaal	€ 87.599
Beleidswaarde*	€ 784.091

* Dit bedrag is inclusief de sloopcomplexen, de totale marktwaarde hiervan bedraagt € 1,9 mln.

Met ingang van 2024 is de berekeningsmethodiek van de beleidswaarde gewijzigd, naar aanleiding van een landelijke evaluatie. Waar tot en met 2023 de beleidswaarde werd afgeleid via een zogenoemde 'waterval' vanuit de marktwaarde in verhuurde staat, wordt deze vanaf 2024 zelfstandig berekend op basis van uitgangspunten zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Een belangrijk verschil is dat de beleidswaarde nu wordt berekend met een sociale disconteringsvoet (4,17%) en uitgaat van een voortdurende exploitatie over 60 jaar. In tegenstelling tot eerdere jaren wordt niet langer een aangepaste disconteringsvoet toegepast, zoals wij die voorheen lieten bepalen door een externe taxateur. Hierdoor ontstaat in 2024 een bijzondere situatie waarin de beleidswaarde (€784 mln.) hoger uitvalt dan de marktwaarde (€696 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 2024 is in totaal € 385,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 357,4 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:	2024
Disconteringsvoet	4,17%
Streefhuur per maand	€ 662 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 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 2024:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Markthuur	10 % hoger	€ 1,4 mln. hoger	0,18%
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 81,1 mln. lager	-10,31%
Beleidsonderhoud	€ 100 hoger	€ 22,8 mln. lager	-2,91%

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Markthuur	10 % lager	€ 1,4 mln. lager	-0,18%
Disconteringsvoet	0,5 % lager	€ 96,2 mln. hoger	12,23%
Beleidsonderhoud	€ 100 lager	€ 22,8 mln. hoger	2,91%

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:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari:		
Aanschafwaarde	€ 10.696.502	€ 9.894.360
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- <u>-7.733.163</u>	- <u>-7.213.355</u>
Boekwaarde	€ 2.963.339	€ 2.681.005
<i>Mutaties:</i>		
Investeringen	€ 312.525	€ 802.142
Afschrijvingen	- <u>-426.500</u>	- <u>-519.808</u>
Totaal van de mutaties	€ -113.975	€ 282.334
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	€ 11.009.027	€ 10.696.502
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- <u>-8.159.663</u>	- <u>-7.733.163</u>
Boekwaarde	<u>€ 2.849.364</u>	<u>€ 2.963.339</u>

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	
	2024	2023	2024	2023
<i>Latente belastingvorderingen</i>				
Leningen o/g	0	161.532	-161.532	24.388
Voorraad grond	-36.317	286.487	-322.804	-263.393
Fiscaal afschrijvingspotentieel	2.146.558	2.308.013	-161.455	-331.576
Fiscaal afschrijvingspotentieel zonnepanelen	0	0	0	1.339.038
	2.110.241	2.756.032	645.791	768.457

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). De latentie is tegen contante waarde gewaardeerd. De gehanteerde netto - disconteringsvoet bedraagt 2,39% (2023: 2,08%).

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

Het disagio op de leningenportefeuille is ontstaan op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008. De fiscaal in aanmerking te nemen afschrijvingslast leidt tot een toekomstige belastingvordering, aangezien in de toekomst minder belasting betaald hoeft te worden.

Tot en met 2023 werd de renteaftrek bij WGZV niet beperkt door de toepassing van de ATAD-renteaftrekbepanking. Vanaf 2024 is dit bij WGZV wel het geval.

Per 31 december 2024 is sprake van tijdelijke verschillen ten aanzien van de waardering van de leningenportefeuille. Deze tijdelijke verschillen zullen vanwege de huidige generieke renteaftrekbepanking naar verwachting per saldo niet tot een fiscale aftrekbare last zorgen. Daarmee is ultimo 2024 geen uitgestelde belastingvordering meer opgenomen voor dit tijdelijk verschil.

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. De latentie wordt gewaardeerd uitgaande van een verkoop in de komende 10 jaren. Ultimo 2024 bedraagt het commercieel/fiscale verschil tussen de boekwaarden € 172.249 negatief. De latente belastingsschuld bedraagt nominaal € 44.440, de opgenomen contante waarde van deze latente belastingsschuld bedraagt € 36.317.

In verband met de verkoop van een tweetal grondposities in 2024 is het verschil commercieel/fiscaal op de voorraad grond kleiner geworden ten opzichte van voorgaande jaren.

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 WGZV is dat ultimo 2024 het afschrijvingspotentieel € 9.667.948 voor de komende 12 jaar bedraagt. De latente belasting-

vordering bedraagt nominaal € 2.494.331. De contante waarde van deze latente belastingvordering bedraagt € 2.146.558.

Fiscaal afschrijvingspotentieel zonnepanelen

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

Aangezien deze latentie in het jaar 2022 wel was gevormd, is de vrijval van deze latentie verwerkt als aanpassing op voorgaande jaren.

De voorziening latente belastingverplichtingen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar. Dit geldt voor alle onderdelen van de voorziening.

Vastgoed in exploitatie

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichting in deze jaarrekening bedraagt € 696.491.779. Hiervan is € 693.031.743 niet in de waardering van de latente belastingvordering en/of schuld opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

IV.4 VOORRADEN

IV.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 653.294	€ 1.144.198
Bij: Investing	- 0	- 721.423
Bij: waardeverandering	- 84.497	- 200.418
Af: Afboeking	- 0	- -750.426
Af: Desinvestering	- -112.239	- -662.319
Boekwaarde per 31 december	€ 625.552	€ 653.294

Specificaties:

Voorraad grond voor verkoop:

Gemeente Hulst	€ 13.433	€ 13.433
Gemeente Terneuzen	- 433.719	- 461.461
Gemeente Sluis	- 178.400	- 178.400
	€ 625.552	€ 653.294

IV.4.2 Overige voorraden

Voorraad Materiaal	€ 237.215	€ 224.314
	€ 237.215	€ 224.314

31-12-2024

31-12-2023

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

1. Huidige bewoners	€	118.738	€	125.541
2. Vertrokken bewoners	-	256.739	-	245.185
	€	375.477	€	370.726
Af: Afwaardering i.v.m. voorziening dubieuze debiteuren	-	-275.000	-	-305.000
	€	100.477	€	65.726

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	€	4.671.850	€	4.855.566
	€	4.671.850	€	4.855.566

IV.5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	€	389.827	€	51.651
	€	389.827	€	51.651

IV.5.4 Overlopende activa

Geld onderweg en diverse kruisposten	€	167.501	€	49.736
Vooruit betaalde bedragen	-	2.809	-	310.966
Afrekeningen inzake leveringen en diensten	-	208.125	-	65.639
Diverse depotbedragen	-	25.649	-	2.809
	€	404.084	€	429.150

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	€	732	€	898
Rekening-courant BNG	-	1.234.349	-	1.032.008
Rekening-courant ABN AMRO	-	4.432.154	-	1.045.332
	€	5.667.235	€	2.078.238

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

PASSIVA

IV.7 EIGEN VERMOGEN

	31-12-2024	31-12-2023
IV.7.1 Herwaarderingsreserves	€ 385.526.011	€ 357.410.920

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2023	333.977.637	1.041.816	335.019.453
Desinvesteringen	-1.298.578	-26.475	-1.325.053
Mutatie herwaardering	23.674.194	42.326	23.716.520
Stand per 31 december 2023	356.353.253	1.057.667	357.410.920
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	384.478.595	1.047.416	385.526.011

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	€ 159.847.374	€ 172.157.976
--------------------------------	----------------------	----------------------

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari	€ 172.157.976	€ 178.134.413
Resultaat voorgaand jaar	- 15.804.489	- 16.415.030
Realisatie herwaarderingsreserve	- -28.115.091	- -22.391.467
Stand per 31 december	€ 159.847.374	€ 172.157.976

IV.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	€ 12.242.679	€ 15.804.489
---	---------------------	---------------------

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 toe te voegen aan de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

IV.8 VOORZIENINGEN

31-12-2024

31-12-2023

IV.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

Boekwaarde per 1 januari	€	12.196.974	€	6.726.460
Dotatie (saldo)	-	20.611.128	-	19.447.176
Afgewikkelde projecten	-	-20.326.882	-	-13.976.662
Boekwaarde per 31 december	€	<u>12.481.220</u>	€	<u>12.196.974</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	€	6.027.973	€	3.763.612
Dotatie (saldo)	-	20.611.128	-	19.447.176
Afgewikkelde projecten	-	-7.863.504	-	-5.844.303
Uitgaven projecten in ontwikkeling	-	-15.069.393	-	-11.338.512
Boekwaarde per 31 december	€	<u>3.706.204</u>	€	<u>6.027.973</u>

De netto voorziening is de bruto voorziening minus de gemaakte kosten tot en met 31 december 2024.

Specificatie voorzieningen per project:

Project	2024	2024	2023	2023
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
Breskens - Crijnssenlaan	1.008.784	1.008.784	0	0
Hoek – Beatrixstraat fase 2	242.460	153.269	193.434	0
Kloosterzande – Hof te Zandeplein	1.383.903	0	1.077.873	937.681
Oostburg – Burghkwartier	3.883.399	0	3.718.399	3.052.703
Philippine – Ankerhof fase 2	1.030.464	0	0	0
Sas van Gent – Poeldijk	519.816	0	0	0
Sas van Gent – Tramstraat	26.835	26.835	0	0
Zaamslag - Wilhelminastraat	418.693	0	395.918	378.178
Terneuzen - Vogellaan	1.449.550	0	0	0
Verduurzamingsprojecten	2.517.316	2.517.316	0	0
Opgeleverde projecten	0	0	6.811.350	1.659.411
TOTAAL	12.481.220	3.706.204	12.196.974	6.027.973

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

IV.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

IV.9.1 Schulden aan banken

31-12-2024

31-12-2023

Leningen < 5 jaar	€	15.756.567	€	12.688.406
Leningen > 5 jaar	-	131.093.831	-	94.046.716
Totaal leningen	€	146.850.398	€	106.735.122

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langer dan 1 jaar uitstaande leningen bedraagt 3,10 % (in 2023: 2,80 %).

Verloop van de schuldrestanten

Het verloop van de schuldrestanten is als volgt:

Schuldrestant per 1 januari	€	102.914.690	€	82.397.397
Nieuwe leningen in lopend boekjaar	-	44.000.000	-	25.000.000
Geprognoseerde aflossingen lopend boekjaar	-	3.820.432	-	8.568.080
Agio Vestia lening	-	-64.292	-	-63.950
	€	150.670.830	€	115.901.527
Af: werkelijke aflossing in boekjaar	-	-3.820.432	-	-9.166.405
Schuldrestant per 31 december	€	146.850.398	€	106.735.122
Aflossingen in volgend boekjaar	-	-17.782.903	-	-3.820.432
Totaal langlopende leningen	€	129.067.495	€	102.914.690

De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt € 150,1 mln. (2023 € 116,6 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 € 138,2 mln. (2023 € 97,4 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 31-12-2024	Marktwaaarde 31-12-2023
Extendible	€ 6.000.000	17-okt-05	14-okt-50	3,48 % tot 15-okt-30	3,58 % tot 2050 of 3 mnds Euribor flat	1.516.566	1.421.790
Extendible	€ 10.000.000	01-mrt-06	01-jul-51	3,67 % tot 1-jul-31	3,85 % tot 2051 of 3 mnds Euribor flat	2.550.653	2.375.803
TOTAAL						4.067.219	3.797.593

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.

31-12-2024**31-12-2023****IV.9.3 Overige schulden**

Waarborgsommen	€	779.884	€	765.792
Rente waarborgsommen	-	159.917	-	150.385
	€	<u>939.801</u>	€	<u>916.177</u>

De onder overige schulden opgenomen waarborgsommen betreffen de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder aan mutatiekosten en achterstallige huur verschuldigd mocht zijn. De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

IV.10 KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
IV.10.1 Schulden aan banken		
Niet-vervallen rente	€ 1.804.018	€ 1.288.999
Jaarlijkse aflossing	- 5.526.335	- 3.820.432
Aflossing eindelooptijd leningen	- 12.256.568	- 0
	€ 19.586.921	€ 5.109.431
IV.10.2 Schulden aan Leveranciers		
Diverse crediteuren	€ 3.385.476	€ 3.359.751
Crediteuren nieuwbouw	- 1.747.649	- 2.167.966
	€ 5.133.125	€ 5.527.717
IV.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Af te dragen omzetbelasting	€ 2.509.978	€ 2.441.522
Af te dragen loonheffing/premies werknemersverzekeringen en pensioenpremies	- 225.681	- 200.031
	€ 2.735.659	€ 2.641.553
IV.10.4 Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen bedragen	€ 444.962	€ 408.003
Afrekening inzake leveringen en diensten	- 184.066	- 228.300
Diverse kruisposten	- 420.093	- 175.297
	€ 1.049.121	€ 811.600

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 dat een obligolening van ca. € 2,5 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. € 25.000 per jaar.

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpanden) bedragen:

Pand	Huurverplichtingen	Jaarlijks huurbedrag
Front Office Axel	2017 tot en met 2026	12.574
Front Office Oostburg	2010 tot en met 2026	24.484
Werkplaats Axel	2014 tot en met 2028	12.493
TOTAAL		49.551

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 € 20,1 mln. (2023: € 23,4 mln.)

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

- korter dan 1 jaar: € 20,1 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 2024 bedraagt het maximale saldo waarop werknemers recht kunnen doen gelden € 0,2 mln.

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2024	2023
V.1 Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto-huur		
Woningen en woongebouwen DAEB	€ 38.913.093	€ 37.481.444
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	- 20.201	- 26.344
Onroerende zaken niet zijnde won. DAEB	- 1.137.223	- 1.117.001
Onroerende zaken niet zijnde won. niet-DAEB	- 260.538	- 252.872
	€ 40.331.055	€ 38.877.661
Huurderving		
Huurderving wegens leegstand	€ -1.646.170	€ -1.480.978
Huurderving wegens oninbaarheid	- -14.823	- -21.279
	€ -1.660.993	€ -1.502.257
TOTAAL	€ 38.670.062	€ 37.375.404

De volledige huuropbrengst is in Zeeuws-Vlaanderen gerealiseerd.

Per 1 juli 2024 zijn de huurprijzen van zelfstandige woningen met 5,3 % verhoogd (2023: 2,6 %), met uitzondering van woningen waarvan de sloop gecommuniceerd is en woningen waarbij de aftoppingsgrenzen zijn bereikt. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2024 en 2023 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

V.2 Opbrengsten servicecontracten

Servicecontracten	€ 323.893	€ 327.917
Vergoedingsderving	- -11.719	- -10.829
	€ 312.174	€ 317.088

V.3 Lasten servicecontracten

Servicecontracten	€ -375.765	€ -360.347
Toegerekende organisatiekosten	- -116.576	- -65.947
	€ -492.341	€ -426.294

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

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

V.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	€ -2.905.162	€ -2.735.636
Overig	- -46.139	- -160.714
	€ -2.951.301	€ -2.896.350

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.

	2024		2023	
Toerekening organisatiekosten				
Lonen en salarissen	€	4.792.330	€	4.602.138
Uitzendkrachten	-	435.370	-	617.244
Overige personeelskosten	-	341.480	-	360.727
Huisvestingskosten	-	361.094	-	330.147
Advieskosten	-	495.864	-	490.039
Controlekosten	-	166.915	-	124.000
Transportkosten	-	119.900	-	96.315
ICT-kosten	-	638.720	-	631.324
Afschrijvingskosten	-	426.500	-	519.808
Overige toe te rekenen kosten	-	678.835	-	639.746
Toe te rekenen organisatiekosten	€	8.457.008	€	8.411.488
Organisatiekosten toegerekend aan:				
- Lasten servicecontracten	€	116.576	€	65.947
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-	2.905.162	-	2.735.636
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-	2.831.908	-	2.783.845
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	102.996	-	115.030
- Overige organisatiekosten	-	1.345.349	-	1.362.663
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	689.992	-	822.920
- Leefbaarheid	-	465.025	-	525.447
Totaal toegerekende organisatiekosten	€	8.457.008	€	8.411.488

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, organisatiekosten niet zijnde huisvestingskosten op basis van het aantal fte (2023: idem) en de huisvestingskosten op basis van het aantal m2 (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

- Lasten servicecontracten	1,4%	0,8%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	34,3%	32,5%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	33,5%	33,1%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,2%	1,4%
- Overige organisatiekosten	8,2%	9,8%
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15,9%	16,2%
- Leefbaarheid	5,5%	6,2%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

Lonen, salarissen en overige personeelskosten

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

	2024		2023	
Salarissen	€	3.762.832	€	3.594.124
Sociale lasten	-	623.122	-	590.637
Pensioenpremies	-	406.376	-	417.377
	€	4.792.330	€	4.602.138
Uitzendkrachten	-	435.370	-	617.244
Overige personeelskosten	-	331.568	-	360.727
	€	5.559.268	€	5.580.109

Bij Woongoed Zeeuws-Vlaanderen waren in 2024 gemiddeld 56,92 werknemers op fulltime basis in dienst (2023: 56,91). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	FTE 2024	FTE 2023
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	2,91	3,74
Sociaal Beheer	3,64	4,14
Verhuur en informatie	6,30	5,75
Financiële administratie en facilitair	7,40	7,77
Huurincasso	3,10	2,77
Onderhoudsadministratie	2,80	2,80
ICT	2,00	2,00
Bedrijfsbureau	3,73	3,40
Werkvoorbereiding	12,40	11,65
Technisch Toezicht	6,83	7,08
Projecten	2,00	2,00
Gemiddelde	56,92	56,91

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 [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Accountantskosten

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

		2024		2023
Controle van de jaarrekening	€	154.065	€	124.000
dVi	-	12.850	-	8.040
	€	166.915	€	132.040

V.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	€	-3.053.120	€	-2.478.494
Mutatieonderhoud	-	-795.092	-	-562.749
Contractonderhoud	-	-1.161.738	-	-1.033.247
Planmatig onderhoud	-	-5.127.599	-	-3.612.963
Kosten binnenrenovatie	-	-2.116.756	-	-2.242.728
Toegerekende organisatiekosten	-	-2.831.908	-	-2.783.845
	€	-15.086.213	€	-12.714.026

		2024		2023
V.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
Belastingen exploitatie	€	-1.744.625	€	-1.696.407
Verzekeringen	-	-304.331	-	-324.139
Kosten leegstaande woningen	-	-289.228	-	-296.560
Overige	-	-398.916	-	-650.576
	€	-2.737.100	€	-2.967.682

V.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst	€	3.569.505	€	2.479.676
Toegerekende organisatiekosten	-	-102.996	-	-115.030
Marktwaaarde verkochte vastgoed- portefeuille	-	-2.490.448	-	-2.089.973
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	976.061	€	274.673

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop woongelegenheden:

Verkoopopbrengst	€	3.513.735	€	1.899.723
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-73.333	-	-83.090
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoed- portefeuille	-	-2.378.209	-	-1.380.001
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	1.062.193	€	436.632

De verkoopopbrengst betreft 20 verkochte verhuureenheden (2023: 15 verhuureenheden). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,8 mln. (2023: € 1,0 mln.).

Verkoop uit voorraad

Verkoopopbrengst	€	55.770	€	579.953
Af: Toegerekende organisatiekosten	-	-29.663	-	-31.940
Af: Boekwaarde verkochte vastgoed- portefeuille	-	-112.239	-	-709.972
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	-86.132	€	-161.959

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE**2024****2023****V.8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille**

Desinvestering/sloop vastgoed in exploitatie	€	-704.116	€	-1.077.568
Opboeken grond	-	1.206.809	-	509.989
Sloop/-verhuisvergoedingen	-	-79.113	-	-103.059
Afboeking kosten voortraject projecten	-	-2.039.491	-	-2.653.625
Toegerekende organisatiekosten	-	-689.992	-	-822.920
Bijzondere waardeverminderingen*	-	-705.562	-	-1.307.249
Terugname bijzondere waardeverminderingen**	-	1.046.834	-	937.987
Onrendabele investeringen bestaand bezit	-	-1.477.550	-	-4.920.688
Dotatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/renovatie	-	-20.611.128	-	-14.526.488
	€	-24.053.309	€	-23.963.621

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

**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	€	26.338.758	€	27.590.215
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-129.606	-	-11.510
	€	26.209.152	€	27.578.705

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

Opbrengsten	€	34.090	€	49.232
	€	34.090	€	49.232

V.11 Kosten overige activiteiten

Kosten niet-verkochte woningen en braakliggende terreinen	€	-217.246	€	-401.320
Infrastructuurle werkzaamheden	€	-654.900	€	-786.024
	€	-872.146	€	-1.187.344

	2024	2023
V.12 Overige organisatiekosten		
- Activiteiten t.b.v. VVE's	€ -30.072	€ -28.304
- Treasury	- -14.773	- -13.826
- Personeel en Organisatie	- -430.020	- -461.162
- Jaarverslaglegging	- -359.061	- -311.903
- Personeelsvereniging	- -4.458	- -5.109
- AW-heffing	- -26.450	- -24.928
- Obligoheffing	- -28.919	- -112.416
- Governance	- -496.012	- -526.251
- Overig	- -10.952	- -16.108
	€ -1.400.717	€ -1.500.007

V.13 Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	€ -465.025	€ -525.448
	€ -465.025	€ -525.448

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

Voorraad grond	€ 84.497	€ 200.418
	€ 84.497	€ 200.418

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

Waardeveranderingen embedded derivaten	€ -269.626	€ -25.544
	€ -269.626	€ -25.544

V.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige ontvangen rente	- 228.002	- 137.003
	€ 228.002	€ 137.003

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	€ -4.002.267	€ -2.909.132
Overige betaalde rente en soortgelijke kosten	- -42.538	- -81.045
	€ -4.044.805	€ -2.990.177

Rente waarborgsommen

In het boekjaar werd over de door de bewoners gestorte waarborgsommen 2,13 % rente vergoed (0,70 % in 2023). 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 verlies rekening bestaat uit de volgende componenten:

		2024		2023
Acute belastingen huidig boekjaar	€	-679.035	€	-2.901.220
Aanpassingen acute belastingen voorgaande boekjaren	-	-573.950	-	2.738.136
Mutatie latente belastingen	-	-645.791	-	-768.457
	€	-1.898.776	€	-931.541

De acute belastinglast over 2024 is als volgt bepaald:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting € 14.141.455

Permanente verschillen:

Gemengde kosten	€	14.388	
Milieu-investeringsaftrek	-	-2.736.382	
Investeringsaftrek	-	-5.675	
Resultaat voor tijdelijke verschillen			€ -2.727.669

Tijdelijke verschillen:

Verschil verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€	-51.523	
Verschil afschrijvingen	-	-721.129	
Waardeverandering vastgoed	-	-3.629.146	
Overige kosten	-	101.425	
Terugname afwaardering sloop	-	49.700	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	3.247.057	
(Dis)agio	-	-98.321	
Renteactivering	-	50.000	
Dotatie herinvesteringsreserve	-	-1.843.004	
Onderhoudslasten	-	-5.834.214	
Totaal verschillen			- -8.729.155
Belastbaar resultaat 2024			€ 2.684.631

Verschuldigde vennootschapsbelasting 2024

€ 0 - € 200.000	19%	38.000
€ 200.000 en meerdere	25,80%	<u>641.035</u>

Acute belastinglast	€	679.035
Reeds opgelegd	€	4.388.185
Vordering VPB 2024 in jaarrekening	€	3.709.150

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% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 13,43% (2023: 5,56%). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2024	2023
Resultaat voor belastingen		
Nominale belastingdruk	25,80%	25,80%
<i>Aansluitposten:</i>		
Gemengde kosten	0,03%	0,02%
Milieu-investeringsaftrek	-4,99%	0,00%
True-up (correctie vpb voorg. jrn.)	4,06%	-16,36%
Herwaardering van niet opgenomen latenties	4,57%	4,59%
Overige correcties	-16,03%	-8,49%
Totale belastinglast cq. -bate	13,43%	5,56%

WNT-VERANTWOORDING 2024

Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woongoed Zeeuw-Vlaanderen van toepassing zijnde regelgeving; het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is € 195.000.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en de duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband van de Raad van Commissarissen.

De vergoeding voor de raad bedroeg in 2024 in totaal € 78.600. De vergoeding voor de leden van de Raad van Commissarissen is gebaseerd op de adviesregel 2024 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 2024).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	R.J.A. van Dijk 2024
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.988
Beloningen betaalbaar op termijn	22.721
Bezoldiging	194.709
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
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.

<i>bedragen x € 1</i>	R.J.A. van Dijk 2023
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.547
Beloningen betaalbaar op termijn	21.198
Subtotaal	186.745
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	186.745

Toezichthoudende topfunctionarissen:

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
-/- 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 2023	A.J. Rinkhoud 2023	A.A. de Vries 2023
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.500	13.700	13.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700
Toepasselijk VTW-maximum *	22.440	14.960	14.960

bedragen x € 1	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
-/- 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 2023
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	13.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700
Toepasselijk VTW-maximum *	14.960

* 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 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woongoed Zeeuws-Vlaanderen onderscheid aangebracht tussen de diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit verhuur van commercieel vastgoed en verkoop niet-DAEB grondposities.

Toelichting gehanteerde grondslagen voor de splitsing

Afhankelijk van de aard van de post wordt deze geclassificeerd als DAEB, niet-DAEB of gesplitst op basis van een verdeelsleutel (99% DAEB, 1% niet-DAEB,).

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

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

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
	31-12-2024				31-12-2023			
ACTIVA (voor resultaatverdeling)	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)
VASTE ACTIVA								
I Immateriële vaste activa								
II Vastgoedbeleggingen								
1. Daeb vastgoed in exploitatie	693.178	0	0	693.178	644.891	0	0	644.891
2. Niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	3.313	0	3.313	0	3.683	0	3.683
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.354	0	0	10.354	10.469	0	0	10.469
Totaal van vastgoedbeleggingen	703.532	3.313	0	706.845	655.360	3.683	0	659.043
III Materiële vaste activa								
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.849	0	0	2.849	2.963	0	0	2.963
Totaal materiële vaste activa	2.849	0	0	2.849	2.963	0	0	2.963
IV Financiële vaste activa								
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4.228	0	4.228	0	4.914	0	4.914	0
2. Latente belastingvordering(en)	2.125	-15	0	2.110	2.435	322	0	2.757
Totaal van financiële vaste activa	6.353	-15	4.228	2.110	7.349	322	4.914	2.757
Som der vaste activa	712.734	3.298	4.228	711.804	665.672	4.005	4.914	664.763
VLOTTENDE ACTIVA								
I Voorraden								
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	626	0	626	0	653	0	653
2. Overige voorraden	235	2	0	237	222	2	0	224
Totaal voorraden	235	628	0	863	222	655	0	877
III Vorderingen								
1. Huurdebiteuren	100	0	0	100	65	0	0	65
2. Belastingen	4.625	48	0	4.673	4.807	49	0	4.856
3. Overige vorderingen	390	0	0	390	53	0	0	53
4. Overlopende activa	404	0	0	404	429	0	0	429
Totaal vorderingen	5.519	48	0	5.567	5.354	49	0	5.403
IV Liquide middelen	5.367	300	0	5.667	1.732	346	0	2.078
Totaal van vlottende activa	11.121	976	0	12.097	7.308	1.050	0	8.358
Totaal van activa	723.855	4.274	4.228	723.901	672.980	5.055	4.914	673.121

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Passiva (voor resultaatverdeling)	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
C. EIGEN VERMOGEN								
1. Herwaarderingsreserv es	385.526	1.047	1.047	385.526	357.411	1.057	1.057	357.411
2. Ov erige reserv es	159.847	3.467	3.467	159.847	172.158	4.134	4.134	172.158
3. Resultaat van het boekjaar	12.243	-286	-286	12.243	15.804	-277	-277	15.804
Totaal van eigen vermogen	557.616	4.228	4.228	557.616	545.373	4.914	4.914	545.373
D. EGALISATIEREKENING								
1. Voorzieningen onrendabele inv esteringen en herstructureringen	3.706	0	0	3.706	6.028	0	0	6.028
Totaal van voorzieningen	3.706	0	0	3.706	6.028	0	0	6.028
F. LANGLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan kredietinstellingen	129.067	0	0	129.067	102.915	0	0	102.915
2. Ov erige schulden	5.002	5	0	5.007	4.708	6	0	4.714
Totaal van langlopende schulden	134.069	5	0	134.074	107.623	6	0	107.629
G. KORTLOPENDE SCHULDEN								
1. Schulden aan kredietinstellingen	19.587	0	0	19.587	5.109	0	0	5.109
2. Schulden aan lev eranciers en handelskredieten	5.132	1	0	5.133	5.525	3	0	5.528
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.733	3	0	2.736	2.546	96	0	2.642
4. Ov erlopende passiv a	1.012	37	0	1.049	776	36	0	812
Totaal van kortlopende schulden	28.464	41	0	28.505	13.956	135	0	14.091
Totaal van passiva	723.855	4.274	4.228	723.901	672.980	5.055	4.914	673.121

Toelichting op de winst- en verliesrekening daeb en niet-daeb functioneel model								
WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
Huuropbrengsten	38.395	275	-	38.670	37.099	277	-	37.376
Opbrengsten servicecontracten	312	1	-	313	317	1	-	318
Lasten servicecontracten	-491	-1	-	-492	-426	-1	-	-427
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.920	-32	-	-2.952	-2.866	-30	-	-2.896
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.032	-54	-	-15.086	-12.657	-57	-	-12.714
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.703	-34	-	-2.737	-2.950	-18	-	-2.968
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	17.561	155	-	17.716	18.517	172	-	18.689
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.146	424	-	3.570	1.909	571	-	2.480
Toegerekende organisatiekosten	-102	-1	-	-103	-114	-1	-	-115
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.138	-352	-	-2.490	-1.401	-689	-	-2.090
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	906	71	-	977	394	-119	-	275
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.045	-9	-	-24.054	-23.953	-11	-	-23.964
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.339	-130	-	26.209	27.590	-12	-	27.578
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.294	-139	-	2.155	3.637	-23	-	3.614
Opbrengst overige activiteiten	34	-	-	34	49	-	-	49
Kosten overige activiteiten	-769	-103	-	-872	-433	-754	-	-1.187
Netto resultaat overige activiteiten	-735	-103	-	-838	-384	-754	-	-1.138
Overige organisatiekosten	-1.387	-13	-	-1.400	-1.486	-14	-	-1.500
Kosten omzet leefbaarheid	-460	-5	-	-465	-520	-5	-	-525
	-1.847	-18	-	-1.865	-2.006	-19	-	-2.025
Bedrijfsresultaat	18.179	-34	-	18.145	20.158	-743	-	19.415
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-	84	-	84	-	200	-	200
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	-270		-	-270	-26		-	-26
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	227	1	-	228	136	1	-	137
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.045	-	-	-4.045	-2.990	-	-	-2.990
Saldo financiële baten en lasten	-4.088	85	-	-4.003	-2.880	201	-	-2.679
Totaal van resultaat voor belastingen	14.091	51	-	14.142	17.278	-542	-	16.736
Belastingen	-1.562	-337	-	-1.899	-1.197	265	-	-932
Resultaat uit deelnemingen	-286	-	-286	-	-277	-	-277	-
Totaal van resultaat na belastingen	12.243	-286	-286	12.243	15.804	-277	-277	15.804

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontv angsten	38.345	327	-	38.672	36.953	320	-	37.273
Vergoedingen	662	34	-	696	869	22	-	891
Overige bedrijfsontv angsten	298	-	-	298	285	-	-	285
Ontv angsten interest (uit operationele activ iteiten)	146	1	-	147	20	-	-	20
Saldo ingaande kasstromen	39.451	362	-	39.813	38.127	342	-	38.469
Uitgaven								
Erfpacht	-19	-	-	-19	-19	-	-	-19
Betaling aan werknemers	-4.717	-48	-	-4.765	-4.608	-47	-	-4.655
Onderhoudsuitgav en	-12.062	-41	-	-12.103	-11.631	-37	-	-11.668
Overige bedrijfsuitgav en	-6.579	-96	-	-6.675	-7.038	-79	-	-7.117
Betaalde interest	-3.501	-	-	-3.501	-2.270	-	-	-2.270
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk v an resultaat	-55	-	-	-55	-137	-	-	-137
Leefbaarheid externe uitgav en niet inv esteringsgebonden	-167	-2	-	-169	-212	-2	-	-214
Vennootschapsbelasting	-1.058	-11	-	-1.069	3.639	37	-	3.676
Saldo uitgaande kasstromen	-28.158	-198	-	-28.356	-22.276	-128	-	-22.404
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.293	164	-	11.457	15.851	214	-	16.065
DESINVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontv angsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.077	364	-	3.441	1.490	82	-	1.572
Verkoopontv angsten grond	-	60	-	60	45	466	-	511
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.077	424	-	3.501	1.535	548	-	2.083

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode (vervolg)								
	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb	Niet - daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet - Daeb	Eliminaties	Totaal
	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)	€ (1.000)
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-28.948	-	-	-28.948	-14.779	-	-	-14.779
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-18.175	-	-	-18.175	-11.767	-	-	-11.767
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.645	-	-	-1.645	-2.488	-	-	-2.488
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.075	-	-	-1.075	-1.358	-	-	-1.358
Investeringsoverig	-1.424	-170	-	-1.594	-790	-729	-	-1.519
Verwerven van materiële vaste activa	-51.267	-170	-	-51.437	-31.182	-729	-	-31.911
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-48.190	254	-	-47.936	-29.647	-181	-	-29.828
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	385	-	-385	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	385	385	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	385	385	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-47.805	-131	-	-47.936	-29.647	-181	-	-29.828
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuw te borgen leningen	44.000	-	-	44.000	25.000	-	-	25.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-3.190	-	-	-3.190	-8.912	-	-	-8.912
Aflossing ongeborgde leningen	-630	-	-	-630	-255	-	-	-255
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	40.180	-	-	40.180	15.833	-	-	15.833
Toename/afname van geldmiddelen	3.668	33	-	3.701	2.037	33	-	2.070
Wijziging kortgeld	-33	-79	-	-112	-305	103	-	-202
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.732	346	-	2.078	-	210	-	210
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.367	300	-	5.667	1.732	346	-	2.078
Toename/afname van geldmiddelen	3.635	-46	-	3.589	1.732	136	-	1.868

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich na balansdatum geen vermeldenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemming

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

Vaststelling jaarstukken

VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Wij hebben kennis genomen van het jaarverslag als geheel (inclusief bestuurs- en volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2024). 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 16 juni 2025 goedkeuring aan het bestuursverslag 2024 en stelden wij de jaarrekening voor 2024 vast.

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

Terneuzen, 16 juni 2025

J.W.M. Bracke, voorzitter

A.A. de Vries, vicevoorzitter

A.J. Rinkhoud, commissaris

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

M.A.M.A. Völker, commissaris

VERKLARING VAN DE DIRECTEUR/BESTUURDER

Als bestuurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verklaar ik dat het jaarverslag een getrouw beeld geeft van zowel het functioneren in het afgelopen jaar als de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Terneuzen, 16 juni 2025

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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 € 12,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de

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

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 633.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 37.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 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 de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de

het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds- /projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de

	mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (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 die het gevolg is 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 corporatie 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 die het gevolg is 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.

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 696 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurl 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 markt informatie 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.

komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woongoed Zeeuws-Vlaanderen toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 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. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongood Zeeuws-Vlaanderen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. 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. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat 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. 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: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie 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. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties

	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 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 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 in maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2024, 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, 17 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA