

Jaarstukken 2018

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

INHOUDSOPGAVE

COLOFON	4
VOORWOORD	5
1. VERSLAG VAN HET BESTUUR.....	6
1.1. INLEIDING.....	6
1.2. MISSIE, OPGAVEN, RESULTATEN EN CONTEXT	6
1.3. INTEGRITEIT	6
1.4. FINANCIËN	7
1.5. RISICOMANAGEMENT	9
1.6. ORGANISATIE	16
1.7. FISCALITEIT.....	17
1.8. VERBINDINGEN.....	17
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RvC).....	19
2.1. INLEIDING.....	19
2.2. BESTUUR EN TOEZICHT HOUDEN.....	19
2.3. GOVERNANCECODE	21
2.4. TOEZICHT OP DE STRATEGIE	21
2.5. TOEZICHT OP DE FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES.....	22
2.6. TOEZICHT OP VOLKSHUISVESTELIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES.....	22
2.7. TOEZICHT OP RISICOBEBEERSING.....	22
2.8. INVULLING WERKGEVERSFUNCTIE VOOR HET BESTUUR	22
2.9. SAMENSTELLING VAN DE RVC PER 31 DECEMBER 2018	24
2.10. INTEGRITEIT, ONAFHANKELIJKHEID EN AANSPREEKBAARHEID.....	25
3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG.....	26
3.1. AFSPRAKEN MET DE GEMEENTE MIDDELBURG.....	26
3.2. OVERIGE AFSPRAKEN	27
3.3. HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP.....	28
3.4. ONDERHOUDEN VAN ONS VASTGOED	31
4. LEEFBAARHEID	33
5. ANDERE ACTIVITEITEN	36
6. SAMENWERKINGSPARTNERS 2018	38
7. TOT SLOT	41
KENGETALLEN.....	42
VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD	43

COLOFON

Stichting Woongood Middelburg

Postbus 7120
4330 GC Middelburg

Segeerssingel 6
4337 LG Middelburg

T 0118 691700
info@woongood.nl
www.woongood.nl

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel regio Zuidwest in het Handelsregister onder nummer 22014999.

Stichting Woongood Middelburg is lid van de branchevereniging Aedes en onderschrijft de bedrijfstakcode (AedesCode), registratienummer 702010, exploitatie onroerende goederen.

Stichting Woongood Middelburg is aangesloten bij de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland en bij het samenwerkingsverband Zuidwestwonen (woonruimteverdeling).

VOORWOORD

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de resultaten van Woongood Middelburg en het daarop gehouden toezicht in 2018.

Het eerste jaar waarin het ondernemingsplan 2018 – 2021 'Ertoe doen' de leidraad is voor ons handelen. Onze koers is 'groener, opener, socialer en actiever'. We hopen dat u deze koers herkent in dit jaarverslag. Uw reacties (naar eric@woongood.nl) zijn welkom. U helpt ons bij de richting bepalen en houden om steeds 'Ertoe te doen'.

Middelburg, 24 juni 2019

Raad van Commissarissen

Bestuur

Anja de Groene
voorzitter

Eric de Ceuster
directeur / bestuurder

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

1.1. Inleiding

Voor het nakomen van de, met de Huurdersvereniging Middelburg (HVM) en de gemeente Middelburg overeengekomen, prestatieafspraken en voor een toelichting op de operationele resultaten, verwijst de bestuurder naar het volkshuisvestingsverslag.

1.2. Missie, opgaven, resultaten en context

Het ondernemingsplan 2018 – 2021 *Ertoe doen* opent met de woorden: ‘Woongoed zorgt voor duurzame en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. We ondersteunen mensen om zelfstandig te wonen en op een prettige manier (samen) te leven. We doen dat samen met onze huurders en andere organisaties. Woongoed wordt groener, opener, socialer en actiever’.

Aan deze missie ontleent Woongoed Middelburg voor de periode 2018-2021 de volgende opgaven:

- Woongoed biedt voldoende betaalbare woningen die tegemoetkomen aan de behoeften van onze doelgroep;
- Onze woningen worden CO₂-neutraal;
- Als tussenstop naar een volledig CO₂-neutrale woningvoorraad zorgt Woongoed ervoor dat in 2021 alle woningen gemiddeld energielabel B hebben;
- We bouwen 400 betaalbare nieuwbouwwoningen voor mensen met een laag inkomen;
- We zorgen voor een veilige woning met een gezond binnenklimaat;
- Woongoed heeft als uitgangspunt alle klanten naar tevredenheid te helpen en hierbij aansluiting te zoeken bij de leefwereld van onze huurders.

In het verlengde van deze opgaven hebben we prestatieafspraken gemaakt met de HVM en de gemeente Middelburg. Deze afspraken zijn voor een groot deel gerealiseerd, zoals te lezen is in het volkshuisvestingsverslag.

1.3. Integriteit

Het bestuur is verantwoordelijk voor de integriteit van de gehele organisatie, in alle geledingen. Het bestuur onderschrijft van harte de governancecode en volgt alle bepalingen op die daarin zijn opgenomen. Met betrekking tot integriteit beschikt Woongoed Middelburg over:

- het reglement van de raad van commissarissen (RvC) met onder andere de bepaling omtrent de (schijn van) belangenverstrengeling van leden van de RvC;
- een gedragscode (deze staat vermeld op de website);
- een klokkenluidersregeling (deze staat vermeld op de website);
- bepalingen in de statuten en in het reglement van de RvC over de bevoegdheid van het bestuur om besluiten te nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de raad.

De onkostendeclaraties van het bestuur worden voorgelegd aan de voorzitter van de RvC. Eventuele buitenlandse reizen moeten worden goedgekeurd door de RvC. Hiervan was in 2018 geen sprake. Uitnodigingen aan bestuur en management worden vastgelegd in een verslag. Daarbij staat vermeld of op de uitnodiging wordt ingegaan en zo ja door wie. Dit verslag krijgt de RvC ter kennisgeving. Integriteit is een gespreksonderwerp met alle medewerkers tijdens de plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken.

Het bestuur verklaart dat er geen transacties zijn geweest met tegenstrijdige belangen.

Het bestuur heeft kennisgenomen van de Wet bestuur en toezicht, gericht op het gebied van evenredige verdeling van mannen/vrouwen in bestuursorganen. Omdat de statutaire directie bij Woongoed Middelburg uit slechts één persoon bestaat, is diversiteit hierin niet mogelijk. Het managementteam bestaat per 31 december 2018 uit één vrouw en twee mannen.

Per 1 maart 2019 bestaat het managementteam weer uit twee vrouwen en twee mannen.

1.4. Financiën

Resultaat 2018

In 2018 bedroeg het resultaat voor belasting € 50,5 miljoen (2017: € 31,9 miljoen). De mutatie is +/- € 18,6 miljoen.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2017 zijn:
 waardeverandering van het vastgoed +/- € 22,8 miljoen;
 hogere uitgaven voor onderhoud, met een effect van +/- € 3,6 miljoen.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bestaat voor € 51,2 miljoen uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Zolang wij onze woningen blijven verhuren realiseren wij hiervan op termijn slechts een beperkt deel. Het resterende positieve resultaat blijft noodzakelijk om ook in de toekomst te blijven investeren in onze maatschappelijke taken. Het (eind)resultaat in 2018 is € 41,3 miljoen. Dit verschil met het resultaat uit gewone bedrijfsvoering wordt veroorzaakt door een wijziging in de belastinglatentie.

Kasstroomoverzicht

Kasstroom uit	2018	2017
Operationele activiteiten	9,5	12,7
Investeringsactiviteiten	1,4	6,0
Financieringsactiviteiten	-32,2	-10,6
Mutatie geldmiddelen	-21,3	8,1

incl. afrondingsverschillen

De afname van de kasstroom uit de operationele activiteiten komt voornamelijk voort uit een stijging van de uitgaven voor onderhoud met € 2,1 miljoen.

Hogere investeringen in woningverbetering zorgen voor een afname van de kasstroom uit investeringsactiviteiten. Daarnaast zijn in 2018 de ontvangsten uit verkoop € 1,0 miljoen lager dan in 2017. Per saldo valt het totaalbedrag van (des)investeringsactiviteiten € 4,6 miljoen lager uit dan in 2017.

De positieve operationele en investeringskasstromen wendde we aan voor de aflossing van leningen. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van de vervaldatum van deze leningen. In 2018 is voor € 32,2 miljoen afgelost op leningen. Omdat er geen geld is aangetrokken, is de financieringskasstroom per saldo € 32,2 miljoen negatief.

Ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woongood heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille (vastgoed in exploitatie) is met € 42,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 638,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LtV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LtV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de bedrijfswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woongood van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldend kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woongood heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 286,9 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 638.507
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/- € 102.074	
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 56.721	
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 43.350	
Beheer (beheerkosten)	-/- € 84.727	
Subtotaal	-/- € 286.874	
Beleidswaarde		€ 351.633

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Financieel beleid en beheer

Wij gebruiken onze financiële middelen voor de prestaties op het gebied van de volkshuisvesting. Daarbij vinden we het belangrijk dat onze continuïteit gewaarborgd is. We willen er ook voor de toekomst zijn. Goed rentmeesterschap hoort hierbij. Dit vertaalden we naar de volgende doelstellingen:

- We voldoen aan een aflossingsfictie van 4 %.
In 2018 hebben we een kasstroomsaldo van -/- € 21,3 miljoen, na een aflossing van € 32,2 miljoen op leningen. Gecorrigeerd, voor die aflossing, bedraagt het saldo € 10,9 miljoen. De korte en lange leningen bedroegen per 1-1-2018 € 183,6 miljoen. Hiermee hebben we een aflossingsfictie bereikt van 5,9% (2017: 8,8%).
We verwachten de komende jaren een toename van de investeringen waardoor de aflossingsfictie zal dalen.
- We voldoen aan de financiële ratio's van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
Ook in 2018 voldeden wij aan de door WSW en AW gestelde eisen.

1.5. Risicomanagement

Ook als het gaat om risicomanagement is onze missie leidend. Dat is terug te zien in het ondernemingsplan 2018-2021. Hierin staat de volgende missie: 'Woongood zorgt voor duurzame en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. We ondersteunen mensen om zelfstandig te wonen en op een prettige manier (samen) te leven. We doen dat samen met onze huurders en andere organisaties. Woongood wordt groener, opener, socialer en actiever. Daar gaan we voor!'

Woongood Middelburg is in de kern een 'vermogensbedrijf', met vastgoed in bezit dat we voornamelijk verhuren aan de doelgroep zoals verwoord in de missie. Met dit vermogen genereert Woongood Middelburg inkomsten.

De belangrijkste inkomstenbronnen zijn:

- huurinkomsten van het vastgoed;
- verkoop van vastgoed.

De belangrijkste uitgaven zijn:

- projectuitgaven zoals uitgaven voor nieuwbouw en ingrepen in de bestaande woningvoorraad, waaronder energiemaatregelen;
- exploitatielasten die met de exploitatie van het vastgoed te maken hebben. De grootste uitgaven zijn de onderhoudslasten;
- kosten voor de interne organisatie, voor zover niet-vastgoed gerelateerd;
- verhuurderheffing en vennootschapsbelasting.

Kenmerkend voor Woongood Middelburg is dat zij een voorziening levert in het wonen. Deze voorziening dient in principe tot in lengte van dagen in stand te worden gehouden, ten behoeve van het huisvesten van de doelgroep. Dit impliceert dat we, met de bovengenoemde inkomsten, voldoende rendement moeten halen om de woningvoorraad op lange termijn op peil te houden. Met deze inkomsten worden investeringen gedaan om de woningvoorraad op lange termijn kwantitatief en kwalitatief in stand te houden.

Een ander kenmerk van Woongood Middelburg is dat we ons als organisatie bevinden tussen het publieke en private domein. Daarvoor zijn we aangemerkt als een *toegelaten instelling die staatssteun ontvangt*, voornamelijk via WSW-borging. Dit maakt de invloed van de politiek groot.

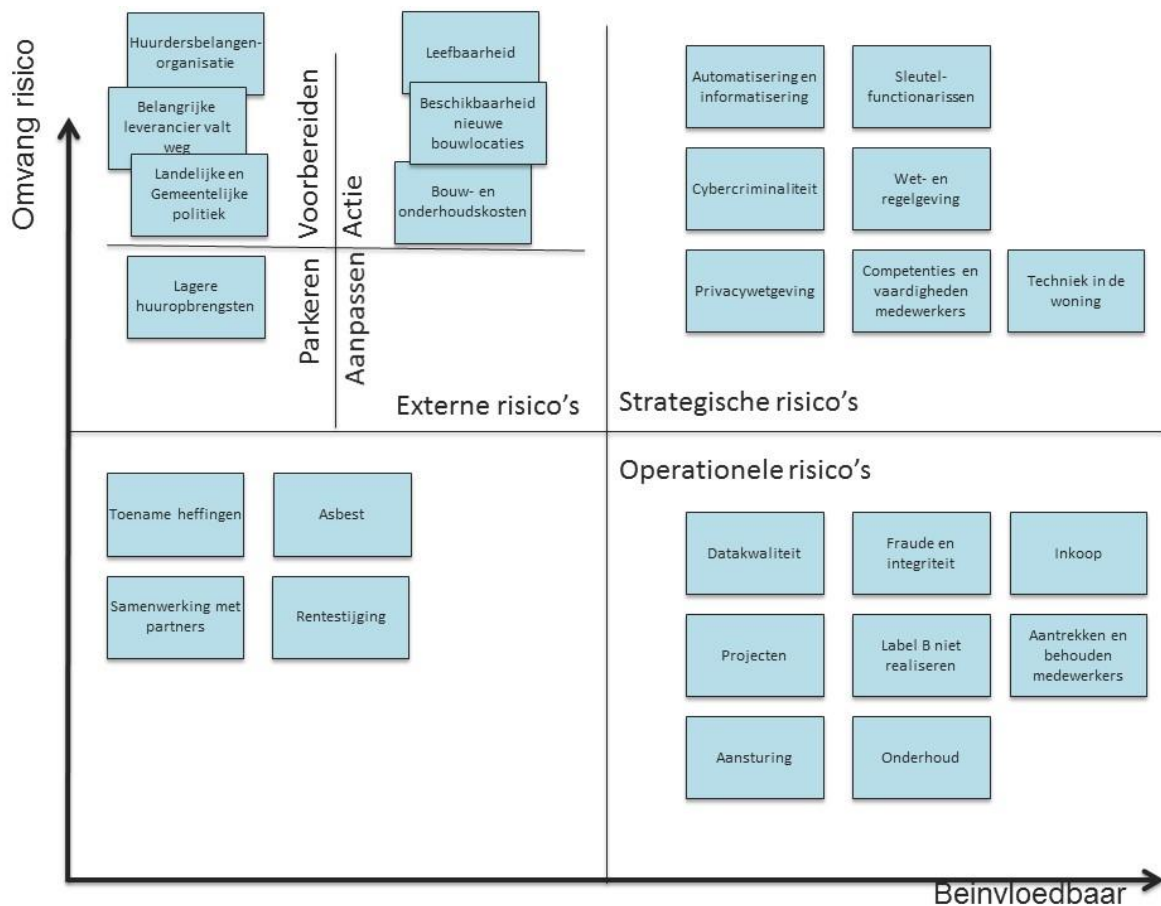
Er is bij Woongood Middelburg, vergelijkbaar met een pensioenfonds (jong versus oud), sprake van een spanningsveld tussen de korte en de lange termijn. Hierbij gaat het om het spanningsveld tussen de huidige en de toekomstige stakeholders, waarvan de belangrijkste de huurders zijn.

Woongood Middelburg hanteert met betrekking tot risico's de volgende onderverdeling:



Met 'politieke rampen' wordt oorlogen bedoeld.

In 2018 heeft het managementteam (MT) voor de activiteiten uit het nieuw opgestelde ondernemingsplan voor de periode 2018-2021 de belangrijkste risico's benoemd. Deze risico's zijn vervolgens geclusterd naar omvang van het risico en naar de mate waarin de risico's beïnvloedbaar zijn.



Hieronder gaan we inhoudelijk nader in op deze risico's. Daarbij geven we steeds aan welke beheersmaatregelen worden getroffen en wat de stand van zaken daarvan is.

Externe risico's

De *externe risico's* zijn die risico's waarvan de oorzaak buiten Woongood Middelburg ligt en waarop wij dus geen, of zeer beperkte, invloed kunnen uitoefenen.

- **De landelijke politiek**

Het Rijksbeleid (o.a. de verhuurderheffing, het passend toewijzen, de herziening van de Woningwet, de herinrichting van het toezicht en de huisvesting van statushouders), had de afgelopen jaren behoorlijke impact op ons werkdomein, onze bedrijfsvoering en onze financiële positie. We verwachten dat dit de komende jaren een belangrijk risico zal blijven. Dit gaat dan vooral om de politieke discussie over de subsidiëring van de woningmarkt als geheel en de sociale volkshuisvesting via de huurtoeslag in het bijzonder.

Beheersmaatregel: het hanteren van buffers bovenop de minimale eisen die de AW en het WSW stellen. Deze buffers bepalen we op basis van een risicoanalyse van de langetermijnprognoses.

- **De gemeentelijke politiek**

Sinds de invoering van de Woningwet heeft de gemeente een nadrukkelijker rol. Corporaties moeten niet alleen een bijdrage leveren aan de Woonvisie, maar ook prestatieafspraken maken en jaarlijks voor 1 juli een bod doen voor de voorgenomen activiteiten in het komende jaar. Gemeentelijke politieke motieven hebben zo meer invloed op het beleid. Enerzijds is dit een positieve ontwikkeling in het kader van de 'maatschappelijke legitimatie', anderzijds kan de visie van de gemeente Middelburg conflicteren met de visie van Woongood Middelburg.

Beheersmaatregel: onze keuzes, en de consequenties daarvan, steeds helder en inzichtelijk in beeld brengen. Investeren in samenwerking en goede communicatie met de gemeente.

- **Macro-economisch**

De ontwikkeling van de huurinkomsten is grotendeels afhankelijk van de inflatie, die structureel laag is. De afgelopen twee jaar is de inflatie lager dan het niveau waarmee we volgens de AW voor de lange termijn rekening moeten houden. Prognoses volgen de uitgangspunten van de AW. Het is voorstelbaar dat de inflatie op een structureel laag niveau blijft. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van de huurinkomsten.

De bouwkosten stijgen harder dan de inflatie. Door de aantrekkende woningmarkt is er meer vraag naar de diensten van bouwondernemingen, terwijl de capaciteit na de crisis is afgebouwd. Ook worden arbeid en grondstoffen schaarser met als gevolg stijgende prijzen.

Beheersmaatregel: buffers hanteren die groter zijn dan de minimale eisen die de AW en het WSW stellen.

- **Huurdersbelangenorganisatie**

Als Woonggoed Middelburg niet handelt naar de statutaire positie en de Overlegwet, bestaat de kans dat de inbreng van standpunten van huurders onvoldoende geborgd is en de huurdersvereniging zich onvoldoende gehoord voelt. Hierdoor kan toekomstige besluitvorming worden geblokkeerd en kunnen verstoorde verhoudingen ontstaan.

Beheersmaatregel: dit onderwerp regelmatig op de agenda plaatsen van het overleg met de huurdersbelangenorganisatie. Goed voeling houden met wat er leeft onder huurders door het organiseren van klantenpanels, door continu de klanttevredenheid te meten en door bij woningverbeteringsprojecten veel aandacht te besteden aan de contacten met bewoners.

- **Beschikbaarheid bouwlocaties**

De verschillen van inzicht tussen Walcherse gemeenten over woningbouwcontingenten, over keuzes die de gemeenten maken in de uitgifte van bouwlocaties en over gebrekkige samenwerking tussen gemeenten op woninggebied, kunnen ervoor zorgen dat er onvoldoende bouwlocaties beschikbaar komen. Met als gevolg dat Woonggoed Middelburg haar nieuwbouwambitie niet kan realiseren.

Beheersmaatregel: nieuwbouwlocaties staan op de agenda van het ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Middelburg.

- **Belangrijke leverancier valt weg**

Door economische ontwikkelingen of wanbeleid bestaat de kans dat belangrijke leveranciers niet langer aan hun verplichtingen kunnen voldoen en failliet gaan, met als gevolg extra kosten, vertraagde werkzaamheden en onvoldoende kwaliteit van dienstverlening. Bovendien gaat in die gevallen extra capaciteit zitten in het contracteren en inwerken van nieuwe leveranciers.

Een aantal belangrijke contracten loopt binnenkort af. De kans bestaat dat een leverancier nieuwe condities wenst af te spreken, met als gevolg stijgende kosten en/of mindere kwaliteit van de dienstverlening.

Beheersmaatregel: tijdig starten met de voorbereidingen rond einde looptijd van belangrijke contracten. Op tijd in gesprek gaan met leveranciers en zoveel mogelijk samen optrekken. Opstellen en uitwerken van scenario's. Uitvoeren van een periodieke check op de financiële positie van belangrijke leveranciers.

- **Leefbaarheid**

De kans bestaat dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Bijvoorbeeld doordat de groep kwetsbare huurders toeneemt (vanwege vergrijzing, gezinsverdunding, statushouders, scheiden van wonen en zorg, schuldenproblematiek), door de niet-optimale samenwerking tussen de Walcherse gemeenten in het sociale domein of door de veranderende wetgeving (zoals passend toewijzen, waardoor corporaties meer en meer een voorziening worden voor huurders met een laag inkomen). Er is meer inzet op het gebied van leefbaarheid nodig, zoals huurdersbegeleiding en meer flexibiliteit in de dienstverlening. Dit leidt tot hogere kosten in de bedrijfsvoering.

Beheersmaatregel: actief werken aan een goed functionerend netwerk van

partnerorganisaties. We hebben met Porthos en Orionis een vroegsignaleringssteam (VST) huurachterstanden opgezet. In de komende periode willen we een soortgelijk team starten voor sociale problematiek. Dit team komt in actie bij signalen van verwaarlozing, vereenzaming en overlast. Dergelijke signalen kunnen in het nieuwe ERP-systeem beter vastgelegd worden. Bij renovatie- en verbeterprojecten is bewonersbegeleiding onderdeel van het projectteam.

Strategische risico's

Strategische risico's, of kritieke succesfactoren, hebben een grote impact op het al dan niet realiseren van de doelstellingen. Deze risico's zijn wel in hoge mate te beheersen.

- **Competenties en vaardigheden van de medewerkers**

In het ondernemingsplan hebben we gewenste medewerkersprofielen opgenomen. De kans bestaat dat een aantal medewerkers onvoldoende in staat zal blijken aan het profiel te voldoen. Gevolg daarvan kan zijn dat deze medewerkers hoge werkdruk ervaren, met als gevolg hoog ziekteverzuim. Woongood Middelburg kan dan haar doelstellingen moeilijk behalen en de kwaliteit van dienstverlening voor huurders komt onder druk te staan.

Beheersmaatregel: Woongood Middelburg is in 2018 gestart met een vierjarig ontwikkelprogramma voor alle medewerkers op basis van functievereisten. Iedere medewerker besteedt minstens 16 uur per jaar aan cursussen en (netwerk)bijeenkomsten. Iedere medewerker stelt een persoonlijk ontwikkelingsplan op. Er wordt gestart met een 'kweekvijver' binnen Zuidwest Samen. Het personeelsbudget is met 5% verhoogd.

- **Sleutelfunctionarissen**

Woongood Middelburg is een relatief kleine organisatie waardoor de kans bestaat dat de achtervang voor bepaalde functies onvoldoende wordt. Bij uitval van een sleutelfunctionaris kan dan niet tijdig worden ingegrepen of blijven taken liggen, met als gevolg financiële en imagoschade.

Beheersmaatregel: de kwetsbaarheden in de organisatie worden in beeld gebracht. In overleg met de collega-corporaties van Zuidwest Samen, kijken we op welke onderdelen onderlinge samenwerking de individuele kwetsbaarheid kan verkleinen. Ook kijken we of organisatorische aanpassingen binnen Woongood Middelburg de kwetsbaarheid kunnen verminderen.

- **Wet- en regelgeving**

Wet- en regelgeving neemt toe, wordt steeds complexer en wijzigt met veranderende politieke prioriteiten. De kans bestaat dat Woongood Middelburg niet voldoet aan wet- en regelgeving met als gevolg imagoschade, boetes en verstoring van primaire processen.

Beheersmaatregel: processen beschrijven waarin expliciet 'voldoen aan wet- en regelgeving' is opgenomen. Uitvoeren van interne controle op juiste uitvoering van wet- en regelgeving.

- **Wet op de privacy (AVG)**

Door de verscherpte wet op de privacy bestaat de kans dat we de privacy van huurders schenden of geen informatie kunnen delen, met als gevolg dat boetes worden opgelegd, imagoschade ontstaat of dat we te maken krijgen met hoge herstelkosten.

Beheersmaatregel: uitbreiden van het bestaande informatiebeleid met klantrechten, convenanten en richtlijnen voor medewerkers, opstellen implementatieplan AVG, opstellen van een verwerkingenregister en afsluiten van verwerkersovereenkomsten.

- **Automatisering en informatisering**

De kans bestaat dat de implementatie van het nieuwe ERP-systeem niet leidt tot de gewenste kwaliteit. Dit kan komen door:

- het ontbreken van een duidelijke informatiestructuur en procesbeschrijvingen;
- het achterblijven van het applicatielandschap en de gegevenshuishouding bij wijzigingen in de organisatie;
- onvoldoende kennis en benutting van ICT-systemen;
- data van onvoldoende kwaliteit.

Dit kan leiden tot onvoldoende beschikbaarheid, betrouwbaarheid, juistheid en continuïteit van sturingsinformatie, waardoor dienstverlening niet efficiënt verloopt en de uitvoering van processen niet efficiënt is of van onvoldoende kwaliteit. Mogelijk is er sprake van faalkosten.

Beheersmaatregel: automatisering en informatisering krijgen extra aandacht van het management via een aparte stuurgroep *digitalisering*. Een externe adviseur bewaakt de kwaliteit en de consistentie van de te nemen besluiten. Digitale vaardigheden hebben een hoge prioriteit in het opleidingsbudget. Bestaande procesbeschrijvingen breiden we uit met:

- data die minimaal noodzakelijk is om het proces uit te kunnen voeren;
- data die noodzakelijk is om het proces te kunnen sturen;
- en informatie over de systemen waarin deze data vast ligt.

- **Cybercriminaliteit**

Door onvoldoende beveiliging van digitale gegevens en systemen zouden criminelen toegang kunnen krijgen tot systemen en/of gegevens van Woongood Middelburg met als gevolg financiële en/of imagoschade.

Beheersmaatregel: we hebben de beveiliging van de kantoorautomatisering uitbesteed aan een daartoe gekwalificeerd bedrijf. Daarnaast ondernemen we intern regelmatig acties om ervoor te zorgen dat medewerkers zich continu van dit risico bewust zijn.

- **Techniek in de woning**

Voor de verduurzaming van de woningvoorraad worden nieuwe technieken gebruikt. De kans bestaat dat huurders niet of onvoldoende in staat zijn om met deze technieken om te gaan. Dan neemt de bewonerstevredenheid af, moeten hogere kosten worden gemaakt voor reparaties en wordt de gezondheid van bewoners negatief beïnvloed. Dan draagt de investering onvoldoende bij aan onze duurzaamheidsdoelen.

Beheersmaatregel: we starten met de voorbereiding van een pilotproject *CO₂-neutraal*. Het gebruik van de woning door de huurder is hierin een belangrijke onderzoeksvraag. Aan de hand van de uitkomsten en op basis van ervaringen van collega-corporaties bekijkt Woongood Middelburg hoe hier het beste mee om te gaan.

Te voorkomen risico's

De *te voorkomen risico's* zitten vooral in het dagelijkse werkproces. We noemen ze daarom ook wel operationele risico's. Voorbeelden zijn de inkoop, het uitvoeren van onderhoud, de datakwaliteit, de uitvoering van verbeterprojecten, een niet-correcte inkomenstoets bij verhuringen, een onjuiste toepassing van het btw-tarief bij onderhoudswerkzaamheden, een inadequate controle op de legionella-preventie, et cetera. De kans dat deze risico's optreden is relatief groot, maar de impact is veelal beperkt.

Beheersmaatregel: we beperken de kans op deze risico's door werkinstructies vast te leggen, aparte aandacht voor mogelijke operationele risico's in procesbeschrijvingen op te nemen, het vier-oogenprincipe toe te passen, interne controles te houden en medewerkers te scholen.

Risicobereidheid/risicoacceptatie

In ons risicoprofiel staat dat het kenmerkend voor Woongood Middelburg is dat er een voorziening wordt geleverd in het wonen. Een voorziening die in principe tot in lengte van dagen in stand moet worden gehouden voor het huisvesten van de doelgroep. Dit impliceert rentmeesterschap en stelt grenzen aan de mate waarin wij bereid zijn om risico's te nemen. Woongood Middelburg is dus in algemene zin terughoudend met het nemen van risico's.

In ons ondernemingsplan staan hoofddoelstellingen. Per doelstelling geven wij hieronder de risicobereidheid weer. Deze risicobereidheid is bepaald in een MT-bespreking en besproken met de raad van commissarissen.

Doelstelling	Bereidheid om risico te lopen	Toelichting
Voldoende betaalbare woningen die tegemoet komen aan de behoeften van onze doelgroep	Avers / Beperkt	Beschikbaarheid (beperkt) en betaalbaarheid (avers) is de basis van het bestaansrecht van een corporatie.
Een kwalitatief goede en duurzame woning	Avers/ Voorzichtig	Basiskwaliteit woning: avers. Duurzaamheid: voorzichtig. Afwijken van duurzaamheidsdoelstelling is mogelijk, wanneer dit kan worden uitgelegd aan interne en externe stakeholders.
Goed samen wonen en leven	Voorzichtig	Invloed van Woongood is beperkt, veel externe factoren. Op dit gebied wil Woongood leren en verbeteren door het uitvoeren van pilots.
Dienstverlening die aansluit op de behoeftes van de klant	Voorzichtig	Standaard dienstverlening: beperkt/voorzichtig. Nieuwe activiteiten die Woongood wil ontwikkelen: voorzichtig flexibel
Organisatie die bijdraagt aan de realisatie van de doelen	Voorzichtig	Voldoende toegeruste medewerkers zijn een randvoorwaarde voor het behalen van de doelstellingen.

De gehanteerde definities van de bereidheid om risico te lopen zijn als volgt:

Bereidheid om risico te lopen	Definitie
Avers	Kiest altijd voor de optie met het geringste risico
Beperkt	Zeer beperkt bereid om risico te lopen. Alleen wanneer de kans op falen zeer beperkt is
Voorzichtig	Bereid beperkte risico's te lopen wanneer rendement/voordelen groot zijn
Flexibel	Bereid om risico te lopen, maar beperkt de impact
Open	Kies optie met het hoogste rendement/voordeel, accepteer mogelijkheid van verlies

Risicomanagement

In 2016 is Woongood Middelburg een traject gestart onder begeleiding van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement. Jaarlijks worden de risico's geactualiseerd aan de hand van het in 2017 opgestelde ondernemingsplan voor de periode 2018-2021. Het jaar 2019 staat in het teken van de verdere implementatie van het risicomanagement. Uiteraard doen we nu ook al aan risicomanagement. Dit gebeurt soms expliciet zoals in projectontwikkelingsvoorstellen en soms impliciet. Woongood Middelburg wil dat risicomanagement een nog structurelere inbedding in de organisatie krijgt. We gaan risicomanagement binnen de organisatie breed toepassen om zo de volgende doelstellingen te bereiken:

- inzichtelijk maken van de organisatierisico's die directe invloed hebben op de kritieke succesfactoren en daarmee de strategische doelstellingen;
- risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten;
- verantwoorde keuzes maken in het al dan niet nemen van risico's.

We kiezen in deze benadering expliciet voor risicomanagement dat gericht is op onze strategische doelstellingen. Dat is het meest effectief, omdat dit over risico's gaat die in grote mate voor ons beheersbaar zijn maar wel een grote impact hebben.

In 2018 waren er geen risico's en onzekerheden die een belangrijke impact hebben gehad.

Verwachte impact

In onderstaand overzicht zijn de externe en strategische risico's weergegeven van Woongood Middelburg, met een inschatting van de kansen en de impact van de risico's.

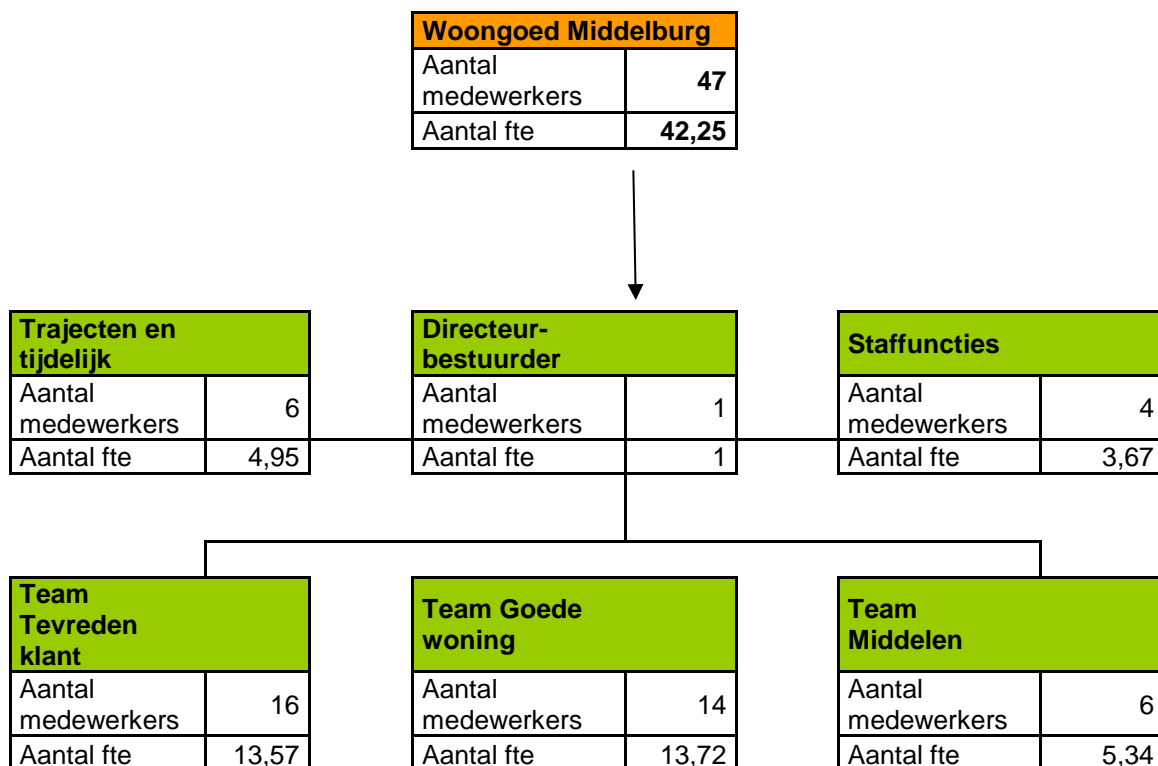
Risico's	Kans	Impact
Politieke risico's; Rijksbeleid	Hoog	Hoog
Prestatieafspraken gemeente	Hoog	Middel
Structureel lage inflatie	Middel	Middel
Stijging bouwkosten hoger dan inflatie	Hoog	Middel
Leefbaarheid	Middel	Laag
Huurdersvereniging	Hoog	Laag
Beschikbaarheid bouwlocaties	Hoog	Laag
Huisaannemer valt weg	Laag	Hoog
Competenties en vaardigheden medewerkers	Middel	Hoog
Sleutelfunctionarissen	Laag	Hoog
Wet op de privacy	Laag	Middel
Automatisering en informatisering	Middel	Middel
Cybercriminaliteit	Laag	Hoog
Techniek in de woning	Middel	Laag

1.6. Organisatie

Woongood Middelburg is een stichting. De managers en hun teams realiseren de jaarplannen. De jaarplannen zijn afgeleid van het ondernemingsplan. Om de resultaten te behalen, is samenwerking tussen de teams onmisbaar. Het MT is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie. Eind 2018 bestaat het MT uit:

- Eric de Ceuster, directeur-bestuurder
- Petrie Pijnenborg, Team Tevreden klant
- Jan-Willem Smid, Team Goede woning
- Erwin Beltman, Team Middelen

Organisatie per 31 december 2018



Medewerkers

Eind 2018 hadden we 47 medewerkers in dienst (42,25 fte). Het aantal medewerkers en fte's is in 2018 respectievelijk met 3 medewerkers en 3,45 fte toegenomen.

Het ziekteverzuim was in 2018: 9,02%, een forse stijging ten opzichte van 2017 (5,65%).

Dit was het gevolg van enkele medewerkers met langdurig verzuim. Voor deze medewerkers lopen re-integratietrajecten.

Eind 2018 waren 23 mannen en 24 vrouwen in dienst, de gemiddelde leeftijd was 44,8 jaar en medewerkers zijn gemiddeld 11,0 jaar in dienst.

Klachten

Voor Woongood Middelburg is elke klacht belangrijk. Officiële klachten staan vaak voor een breder ongenoegen. Klachten, en vooral een goede afhandeling van klachten voor alle betrokken partijen, helpen ons bij de beoordeling van ons eigen functioneren.

De Geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren (GWW) brengt advies uit aan de bestuurders over klachten. Zij doet dit binnen de kaders die zijn vastgelegd in het reglement GWW.

De GWW had in 2018 geen geschillen van Woongood Middelburg in behandeling.

Op 31 december 2018 bestond de GWW uit de volgende personen:

- De heer D.C. Kruis (voorzitter)
- De heer A. Bosselaar (vicevoorzitter)
- De heer C.G. Huijsmans
- Mevrouw S. Saman
- Mevrouw D. Kaplan

De Huurcommissie behandelde in 2018 één geschil inzake Woongood Middelburg. In onderstaand overzicht geven we een korte toelichting.

Nr.	Omschrijving	Uitspraak
1.	Verzoek huurverlaging bij onderhoudsgebreken woning aan de Diamant	niet toegekend

1.7. Fiscaliteit

Verschil commerciële en fiscale jaarrekening

In Nederland hoeven de commerciële en fiscale jaarrekening niet aan elkaar gelijk te zijn. Beide jaarrekeningen hebben namelijk een verschillend doel.

Door verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering kunnen verschillen in het commerciële en fiscaal jaarresultaat ontstaan. In deze waarderingsverschillen wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in de waardering in de commerciële en fiscale balans moet een belastinglatentie in de commerciële balans worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen wordt geen belastinglatentie gevormd.

Opstellen fiscale jaarrekening

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2016.

De aangifte over 2017 is nog in voorbereiding.

1.8. Verbindingen

Stichting Woongood Middelburg kent verbinding(en) met andere rechtspersonen. De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden plaats op het terrein, en in het belang, van de volkshuisvesting.

Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongood Middelburg maakt deel uit van Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland. Deze stichting heeft als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van

woonwagenstandplaatsen en woonwagens en het op een adequate manier beheren van deze objecten.

2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RvC)

2.1. Inleiding

De RvC is in 2018 intensief betrokken bij de inzet van Woongood om groener, opener, socialer en actiever te worden. Meerdere malen besprak de RvC de 'routekaart CO2-neutraal in 2050' en de energieambities op korte termijn.

De RvC volgde actief de inspanningen van Woongood om de behoeften van huurders te inventariseren. De RvC sprak hierover ook met de huurdersbelangenorganisatie.

De RvC steunde de stap naar een matiging van de huurverhoging en de bijdrage van Woongood aan het vroegsignaleringssteam huurschulden.

2.2. Bestuur en toezicht houden

De RvC van Woongood Middelburg houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woongood Middelburg.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden zoals omschreven in de statuten. De RvC heeft zijn manier van werken beschreven in het 'Reglement RvC Woongood Middelburg'. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met een auditcommissie en een remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebieden vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van de leden afzonderlijk, en van alle leden van de raad samen, onverlet.

De raad heeft eerder een 'visie op bestuur en toezicht' vastgesteld. Daarin stelt de raad: 'Bestuur en RvC realiseren zich werkzaam te zijn bij een organisatie met een publieke doelstelling en met een maatschappelijke opdracht. Zij richten zich op hetzelfde doel: het in belang van huidige en toekomstige huurders zorgen voor duurzame en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.'

De raad onderscheidt vier taken: een toezichtstaak, een adviestaak, een werkgeverstaak en een netwerktaak.

Toezicht: de RvC houdt toezicht op een effectief en efficiënt opererende, financieel gezonde en integere corporatie. De RvC realiseert dit volgens drie richtinggevende principes:

- verbonden maar niet uitvoerend;
- uitdagend en ondersteunend;
- onafhankelijk en betrokken.

Advies: de RvC ondersteunt met zijn adviestaak het bestuur. De RvC is nauw betrokken bij het formuleren van de strategie van Woongood Middelburg.

Werkgever: de RvC staat voor goed werkgeverschap. De werkgeverstaak vraagt permanente aandacht, ook in het belang van het bestuur.

Netwerk: om zijn werk als toezichthouder goed te kunnen doen, zoekt de raad ook actief naar informatie. Het bestuur faciliteert de raad in deze netwerktaak.

In de toezichtstaak hanteert de RvC van Woongood Middelburg als kaders:

- Woningwet en Wet Overleg huurder verhuurder;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Statuten van Woongood Middelburg;
- Bestuursreglement Woongood Middelburg;
- Reglement RvC Woongood Middelburg;
- Reglement auditcommissie Woongood Middelburg;
- Reglement remuneratiecommissie Woongood Middelburg;
- Reglement Financieel beleid en beheer Woongood Middelburg;
- Investeringsstatuut Woongood Middelburg;
- Treasurystatuut Woongood Middelburg;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling Woongood Middelburg.

De voorstellen en besluiten van het bestuur zijn bovendien getoetst aan:

- het ondernemingsplan 2018 – 2021 Ertoe doen;
- het jaarplan 2018 en de daaraan verbonden begroting 2018;
- het jaarlijks geactualiseerde strategisch voorraadbeleid.

De realisatie van het jaarplan en de begroting worden door de RvC gevolgd door de periodieke bestuursrapportages. In 2018 zijn voor alle doelstellingen de risico's benoemd en de risicobereidheid verkend.

In 2018 heeft de RvC zijn toezichts-, advies-, werkgevers- en netwerktaak tot uitdrukking gebracht in de volgende besluiten:

- herbenoeming Paul van Tuil als lid van de RvC;
- goedkeuring van de derde viermaands-rapportage 2017 en eerste en tweede viermaands-rapportage 2018;
- instemming met verhoging onderhoudsbegroting ten gevolge van de overloop uit 2017 en aanvullende werkzaamheden en verhoging begroting investeringsprogramma vanwege onderhoudsgebreken;
- goedkeuring aanvullende maatregelen complex Poortershove, deel "onderhoudstrein", ten behoeve van kwaliteit en veiligheid;
- goedkeuring verhoging budget voor architect- en overige advieskosten voor ontwerpfase project Kanaalweg;
- kennismaken stand van zaken inkoopbeleid;
- kennismaking van aanbevelingen uit het visitatierapport;
- goedkeuring resultaten Aedes-benchmark 2017;
- goedkeuring statutenwijziging;
- goedkeuring indexatie vergoeding RvC;
- goedkeuring huurverhoging 2018 exclusief studentenhuisvesting;
- kennismaking overzicht van door de Geschillencommissie behandelde zaken betreffende Woongood;
- instemming met de uitgangspunten voor routekaart CO2-neutraal;
- goedkeuring verhoging begroting inleen personeel;
- vaststelling inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- instemming met inzet in verdere gesprekken met Walcherse corporaties en voorgestelde organisatiewijzigingen;
- instemming met voorgestelde organisatiewijzigingen
- kennismaking van de managementletter van EY;
- vaststelling controleaanpak 2018;
- vaststelling risicoparagraaf jaarverslag 2017;
- vaststelling jaarverslag 2017, goedkeuring jaarrekening 2017 en kennismaking accountantsverslag;
- instemming Strategisch Voorraad Beleid 2018 en instemming verkoopprogramma;
- instemming met het activiteitenplan 2019 (het Bod);
- goedkeuring doorgaande planontwikkeling en start bestemmingsplanprocedure Kanaalweg;
- kennismaking van activiteiten gericht op bewonersparticipatie en overleg met belanghebbenden;
- goedkeuring verslag zelfevaluatie RvC;
- kennismaking van de ontwikkelingen bij de HVM;
- kennismaking stand van zaken aanpak Briët-woningen;
- instemming start contractfase cpl 302 Keurhove en vaststelling financieel kader;
- goedkeuring start uitvoeringsfase cpl 222/414 (cluster1) en 224/305/307 (cluster 2);
- goedkeuring invulling control-functie;
- kennismaking invulling vacatures senior medewerker P&C en compliance-medewerker;
- instemming indexering beloning bestuurder aan de hand van jaarlijkse vaststelling door de minister;
- instemming commissarissenpool van VTW bij ontstentenis van de RvC;
- kennismaking notitie Evaluatie proces jaarrekening 2017;
- goedkeuring aan EY voor controle jaarrekening 2018;
- goedkeuring begroting en jaarplan 2019 en kennismaking van de prognose 2019 – 2028;

- herbenoeming Ernst Radius als lid van de RvC;
- kennisneming stand van zaken ontwikkelen basiskwaliteit voor bestaande woningvoorraad;
- kennisneming van de notitie Analyse externe risico's 2018 en minimale norm ICR en LtV;
- vaststelling van de interne norm voor de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan to Value;
- goedkeuring diverse uitgangspunten ter beoordeling van IRR bij investeringen;
- kennisneming notitie krachtenveld duurzaamheid;
- instemming met voorgestelde procedure inzake de aanbesteding dagelijks onderhoud, waaronder opzegging huidige contract met Joziasse;
- Instemming met voorgenomen besluit Anja de Groene te herbenoemen als lid en voorzitter van de RvC, inclusief de voorgestelde procedure;
- goedkeuring investeringsbesluit verbeterproject Baljuwlaan;

De RvC heeft in 2018:

- vier themabijeenkomsten gehouden over respectievelijk de verduurzamingsstrategie, risicobereidheid, projectenbezoek/opdrachtformulering Meanderlaan en het huurbeleid;
- een werkconferentie gehouden waarin de raad onder externe begeleiding zijn functioneren evalueerde;
- een gesprek gevoerd met de AW naar aanleiding van de melding inzake het vertrek van een van de leden van de RvC en maatregelen naar aanleiding van de brief van 13 juli 2017 inzake de governance-inspectie 2017;
- zes reguliere vergaderingen gehouden;
- drie bijeenkomsten van de auditcommissie gehouden voor respectievelijk de managementletter en het controleplan 2018, de jaarstukken 2017 en de begroting 2018;
- één bijeenkomst gehouden van de remuneratiecommissie ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder over 2017 en het jaarplan 2018;
- zes bijeenkomsten gehouden met de Huurdersvereniging Middelburg.

De RvC heeft, in het kader van zijn informatieplicht, in 2018 tweemaal tijdens een reguliere vergadering gesproken met de Ondernemingsraad (OR).

2.3. Governancecode

De governancecode voor woningcorporaties kent vijf samenhangende principes. Principe één stelt het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop als het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht van de corporatie. Principe twee gaat over de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe drie beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe vier behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, de gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe vijf gaat over het beheersen van de risico's van de activiteiten van de corporatie.

Deze vijf principes van de vernieuwde governancecode zijn vervolgens uitgewerkt in zes bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

In lijn met de nieuwe wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen, is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk: hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij moet echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Woongood Middelburg voldoet aan alle bepalingen van de governancecode.

2.4. Toezicht op de strategie

Woongood Middelburg heeft eind 2017 een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2018 – 2021. Dit ondernemingsplan is vertaald naar jaarplannen. De RvC volgt de voortgang van de realisatie van het ondernemingsplan/de jaarplannen op basis van periodieke rapportages met een zogenoemd stoplichtsysteem (rood, geel, groen).

2.5. Toezicht op de financiële en operationele prestaties

In viermaands-rapportages aan de RvC staan operationele doelstellingen zoals verkoopresultaten en klanttevredenheid. Zo kan de RvC de operationele prestaties volgen. De realisatie van deze doelstellingen gaven de RvC aanleiding om bij te sturen op de verkoopambities en de realisatie van het investeringsprogramma.

Woongood Middelburg informeert de RvC over de financiële prestaties aan de hand van een kasstroomoverzicht. Het idee is dat dit het meest complete en samenhangende beeld geeft van de activiteiten van Woongood Middelburg.

De extra gerealiseerde verkoopopbrengsten en de lagere rentelasten zorgen voor een financieel resultaat waarmee ruimte ontstaat om leningen af te lossen en/of extra investeringen te doen.

De financiële ratio's zoals opgenomen in de financiële meer-jarenprognose voldoen aan de eisen van de AW, het WSW en de eigen normen. De financiële continuïteit van Woongood Middelburg is daarmee volgens de RvC gewaarborgd.

2.6. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC meent, in overeenstemming met de Woningwet, dat Woongood Middelburg dienstbaar is aan de samenleving. De afspraken, gemaakt met de belangrijkste samenwerkingspartners de gemeente Middelburg en de HVM, over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn leidend in de beoordeling van, en het toezicht op, Woongood Middelburg.

De RvC volgt de naleving van de prestatieafspraken op basis van de periodieke rapportages van het bestuur.

Van de, bij de GWW en de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Zuidwestwonen, behandelde zaken over Woongood Middelburg, ontvangt de RvC van het bestuur een verslag met een toelichting op mogelijke verbeterpunten. In 2018 was dit niet aan de orde.

In zijn toezicht betreft de RvC, naast de inhoud, ook het proces van het overleg met de belangrijkste samenwerkingspartners. Van het overleg tussen het bestuur en de wethouder Wonen, de HVM en de OR krijgt de RvC de verslagen.

Met de HVM voert de RvC minstens eenmaal per jaar overleg, met de OR tweemaal per jaar.

2.7. Toezicht op risicobeheersing

Het identificeren en beheersen van risico's krijgt continu aandacht van de auditcommissie en de voltallige RvC. In samenspraak met het bestuur en de controller is het risicomanagement in ontwikkeling genomen.

2.8. Invulling werkgeversfunctie voor het bestuur

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC moet die taak zo uitvoeren dat Woongood Middelburg een goed bestuur heeft, het bestuur zijn competenties volledig ten dienste van Woongood Middelburg kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtfunctie volledig kan vervullen.

De heer Eric de Ceuster is bestuurder van Woongood Middelburg, geboren in 1956, sinds 1994 in dienst bij Woongood Middelburg en sinds 1999 directeur-bestuurder.

De aanstelling als bestuurder is voor onbepaalde tijd, conform de bij de aanstelling vigerende wetgeving en conform de overgangsregeling in de nieuwe Woningwet.

Zijn nevenfuncties zijn:

- lid van het bestuur van Aedes
- lid van het bestuur van Stichting Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (FLOW)
- lid van de deelnemersraad van het WSW

Deze nevenfuncties bevatten geen tegenstrijdige belangen met de functie bestuurder van Woongood Middelburg. De RvC heeft ingestemd met het vervullen van deze nevenfuncties, die gekoppeld zijn aan de functie van bestuurder van Woongood Middelburg.

De RvC geeft in het kader van de permanente aandacht voor de werkgeversfunctie met regelmaat feedback op het functioneren van de bestuurder.

Het functioneren van de bestuurder vindt plaats op basis van een jaarplan en het bestuursprofiel zoals dat gebruikt wordt door de AW. De remuneratiecommissie stelt een conceptbeoordeling op die besproken wordt met de voltallige RvC. Vervolgens voert de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Het verslag van dit gesprek wordt besproken en vastgesteld in de RvC.

De RvC volgt in het beloningsbeleid de bestaande arbeidsovereenkomst van de bestuurder, in het besef dat deze overeenkomst ten tijde van het afsluiten voldeed aan alle richtlijnen. Inmiddels zijn de maatschappelijke opvattingen over de beloning van bestuurders in de semipublieke sector gewijzigd. Dit is vertaald in de Wet Normering Topinkomens.

Op de bestuurder van Woongood Middelburg is de in de wet opgenomen overgangsregeling van kracht, waarbij het inkomen wordt bevroren tot en met 2017.

In 2018 is de honorering reeds volledig, in plaats van in drie jaar (2018 t/m 2020), verlaagd naar het norminkomen passend bij de omvang van de corporatie en de gemeente Middelburg waarin zij werkzaam is. Voor 2018 is dit norminkomen € 156.000.

Er is geen sprake van een variabel loon en vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen over 2018 en 2017

	2018 (in euro's)		2017 (in euro's)	
Bezoldiging		133.560		128.565
Waarvan				
Salaris	116.088		116.088	
Vakantiegeld	9.287		9.287	
Fiscale bijtelling auto	9.359		9.731	
Levensloopregeling *			-10.400	
Inkomen op termijn		22.440		22.227
Totale inkomen		156.000		150.792

*) Begin 2017 heeft de bestuurder besloten de bijdrage aan de levensloopregeling met ingang van 2016 te beëindigen. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2017.

Voor het bestuur zijn permanente educatie (PE) activiteiten verplicht. Doel van PE is de basiskennis van het eigen vakgebied te onderhouden en nieuwe ontwikkelingen bij te houden.

Het bestuur moet 108 punten behalen in de periode 2016 tot en met 2018.

Behaalde PE-punten in 2018, 2017 en 2016:

Naam	Functie	PE-punten 2018	PE-punten 2017	PE-punten 2016	PE-punten TOTAAL
Eric de Ceuster	Directeur- bestuurder	34,75	64	22	120,75

De RvC is van mening dat binnen Woongood Middelburg een gezonde cultuur is waarin groepsdenken wordt vermeden en de voorwaarden voor goede besluitvorming aanwezig zijn, zoals onderling respect en een open oog voor andere invalshoeken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen. De RvC ziet voor zichzelf hierin een voorbeeldfunctie en ziet de bestuurder deze ook vervullen.

Woongood Middelburg heeft een gedragscode. Het bestuur draagt deze code actief uit.

2.9. Samenstelling van de RvC per 31 december 2018

Op 31 december 2018 was de samenstelling van de RvC als volgt:

- **Anja de Groene (voorzitter)**
 - geboren in 1953
 - sinds juni 2015 lid van de RvC, voorzitter, lid van de remuneratiecommissie
 - directeur/eigenaar Kloveniersdoelen Middelburg
lector HZ University of Applied Sciences
 - overige werkzaamheden: lid bestuur Jeugdsport- en Jeugdcultuurfonds Zeeland, voorzitter Zomeracademie Zeeland, lid bestuur stichting Vrienden van de Oostkerk
 - einde termijn: juni 2019, herbenoembaar

- **Paul van Tuil (lid)**
 - geboren in 1969
 - sinds januari 2014 lid van de RvC, vicevoorzitter, voorzitter van de auditcommissie
 - hoofd afdeling Openbare Werken gemeente Schouwen-Duiveland
 - overige werkzaamheden: geen
 - einde termijn: januari 2022, niet herbenoembaar

- **Ernst Radius (lid)**
 - geboren in 1959
 - sinds januari 2015 lid van de RvC, voorzitter van de remuneratiecommissie
 - senior adviseur Public Affairs Sociaal Werk Nederland
 - overige werkzaamheden: eigenaar Eradius Advies
 - einde termijn: januari 2023, niet herbenoembaar

- **Linda Snoodijk (lid) Afgetreden per 15 mei 2019**
 - geboren in 1957
 - sinds februari 2016 lid van de RvC, lid van de auditcommissie
 - verhuurder woningen
 - overige werkzaamheden: lid van de kamer bezwaarschriften Personeelszaken gemeente Middelburg
 - einde termijn: februari 2020, herbenoembaar

- **Steven Vrolijk (lid)**
 - geboren in 1964
 - sinds januari 2018 lid van de RvC, lid van de auditcommissie
 - directeur Finance Indaver Nederland
financieel directeur Ecofuels BV
bestuurder Indaver Impex NV
 - overige werkzaamheden: lid van de raad van toezicht en van de auditcommissie van Mondia Scholengroep
 - einde termijn: januari 2022, herbenoembaar

Ernst Radius en Linda Snoodijk zijn benoemd op voordracht van de HVM. In 2018 zijn Ernst Radius en Paul van Tuil herbenoemd. Voorafgaand aan dit besluit is de profielschets voor de raad in zijn geheel besproken en (opnieuw) vastgesteld en heeft de AW positief geadviseerd over de herbenoeming.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Bezoldiging

Per lid zijn de bedragen:

Naam	Bedrag (in euro's)
Anja de Groene	10.800
Ernst Radius	7.200
Linda Snoodijk	7.309
Paul van Tuil	7.200
Steven Vrolijk	7.200
	39.709
<i>Btw</i>	8.339
Totaal incl btw	48.048

De honorering van de RvC past binnen de normen van de WNT.

De RvC heeft besloten, mede met het oog op de verzwaring van zijn taken sinds de aanpassing van de Woningwet in 2015, zijn honorering aan te passen. Per 1 juli 2017 is de honorering 60% van de maximumnormen die de VTW hanteert. Hiermee bevindt de honorering van de RvC van Woongoed Middelburg zich bewust aan de onderkant van de honorering in vergelijking met andere woningcorporaties in de regio.

De normen voor 2018 zijn: voorzitter € 18.000 en leden: € 12.000.

Het PE-punten systeem kan ook worden gezien als een formalisering van het feit dat leden van de VTW hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun RvC serieus nemen.

Commissarissen moeten minimaal 5 punten per jaar behalen. 'Meer punten' uit het voorgaande jaar kunnen worden meegenomen naar het volgende jaar.

Naam	Functie	PE-punten 2018	PE-punten 2017	PE-punten 2016	PE-punten TOTAAL
Anja de Groene	Voorzitter RvC	9	17	5	31
Ernst Radius	Lid RvC	7	12	10	29
Linda Snoodijk	Lid RvC	9	18	6	33
Paul van Tuil	Lid RvC	4	7	14	25
Steven Vrolijk*	Lid RvC	19	-	-	19

*) Steven Vrolijk is per 1 januari 2018 lid geworden van de RvC.

Onderstaand is de verhouding man en vrouw aangegeven. Dit is het totaal van de aanwezige personen van bestuur en RvC aan het einde van het jaar.

Met ingang van 15 mei 2019 is Linda Snoodijk geen lid meer van de Raad van Commissarissen.

	2018	2017	2016
man	4	3	4
vrouw	2	2	2
	6	5	6

2.10. Integriteit, onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

De RvC als geheel en de afzonderlijke leden onderschrijven de governancecode van Aedes/VTW van harte.

Er zijn in 2018 geen tegenstrijdige belangen geconstateerd tussen leden van de RvC en (het toezicht op) Woongoed Middelburg. De RvC is aanspreekbaar op, en legt verantwoording af over, het gehouden toezicht. Daartoe onderhoudt de raad ook actief contact met de HVM en vertegenwoordigers van de gemeente Middelburg.

Deze contacten worden ook belangrijk geacht in de informatie-ophaalplicht die de RvC heeft, in aanvulling op de informatie van het bestuur.

Bij de informatie die het bestuur aanreikt volgens daarover gemaakte afspraken, ziet de RvC erop toe dat alle relevante aspecten met betrekking tot de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en de dienstverlening aan bod komen.

Voorts heeft de RvC contact met het management, de controller en de accountant van Woongoed Middelburg om zich een completer beeld te vormen van het functioneren van de organisatie, waaronder de 'soft skills'.

Tot slot

De RvC is van mening dat Woongood Middelburg een solide en sociale woningcorporatie is. Er zijn goede volkshuisvestelijke prestaties geleverd binnen een financieel gezond kader.

Wij bedanken alle medewerkers en het bestuur van Woongood Middelburg voor hun bijdrage aan de behaalde prestaties in 2018.

3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Onderstaande is op basis van afspraken die gemaakt zijn met de gemeente Middelburg en de huurdersvereniging HVM. De afspraken worden weergegeven in het jaarplan 2018.

3.1. Afspraken met de gemeente Middelburg

De belangrijkste prestatieafspraken staan hieronder. Als er geen opmerkingen bij staan, realiseerden we de prestaties. Anders geven we een toelichting.

Beschikbaarheid van woningen

- Woongood Middelburg garandeert in de gemeente Middelburg een voorraad huurwoningen in de sociale sector van 4.200 woningen met een huur tot aan de maximale huurtoeslaggrens.
- Van de 4.200 woningen genoemd in bovenstaande afspraak behoudt Woongood Middelburg in de periode tot 31 december 2018 minimaal 3.500 woningen met een huur onder de hoogste aftoppingsgrens en minimaal 3.100 huurwoningen met een huur tot aan de laagste aftoppingsgrens.
- Woongood Middelburg verhuurt minimaal 95 % van de woningen aan huurders met een huur tot de lage c.q. hoge aftoppingsgrens aan mensen met een inkomen onder de maximum inkomensgrens per huishoudtype.

Onttrekken van woningen aan de voorraad

- Woongood Middelburg heeft als doel per jaar circa 50 woningen te verkopen. In 2018 is dit doel gerealiseerd met de verkoop van 78 woningen.

Betaalbaarheid en woonlasten

- Woongood Middelburg garandeert dat de woningen met een huurprijs tot aan de hoogste aftoppingsgrens voor minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de bovenste huurtoeslaggrens, waarbij we onderscheid maken naar huishoudensamenstelling.
- Woongood Middelburg hanteert in 2018 geen inkomensafhankelijke huurverhoging. We hanteren een basishuurverhoging van inflatie met een opslag van maximaal 2,5% tot op streefhuurniveau voor de woningen van de sociale voorraad. De huur van woningen die de streefhuur hebben bereikt, wordt met de inflatie aangepast.

Duurzaamheid en kwaliteit

- Woongood Middelburg verbetert de energieprestaties van de bestaande woningvoorraad. Daartoe investeren we jaarlijks forse bedragen in onderhoud en verbetering. Ons doel is dat in 2021 onze woningen gemiddeld label B hebben.

Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

- De gemeente Middelburg, Woongood Middelburg en de HVM streven naar een vermindering van het aantal huisuitzettingen. In 2018 waren er zeven huisuitzettingen: vier vanwege huurachterstanden en drie vanwege ernstige woonoverlast. Dit is minder dan in de afgelopen vijf jaar: 2017 (8) 2016 (9), 2015 (16), 2014 (21) en in 2013 (22). Er zijn acht gebruiksovereenkomsten afgesloten.
- Woongood Middelburg wil, via maatwerk en door het samenwerken met andere partijen, huurachterstand voorkomen en een meer persoonlijke begeleiding op het moment dat er sprake is van huurachterstand.

- Het VST, het vroegsignaleringsteam, is een samenwerkingsverband tussen Woongood Middelburg en de gemeente Middelburg met Orionis Walcheren en Porthos Middelburg. Het VST signaleert in een vroeg stadium dreigende betalingsachterstanden en treedt in contact met de mensen die het betreft, om te voorkomen dat de betalingsachterstanden onbeheersbaar worden.
- De samenwerking levert positieve resultaten op. In 84,6% van de situaties is contact met de huurder tot stand gekomen. De huurachterstand is teruggelopen, de mate van recidive is na een jaar slechts 1,29%. In 100% van de gevallen is een doorbetaling van de uitkering, een schuldproduct of budgetbeheer ingezet of is doorverwezen naar beschermingsbewind.
- Woongood Middelburg en de gemeente Middelburg spannen zich in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van statushouders. De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is in 2018 behaald. De afspraak met de gemeente is dat Woongood Middelburg gezinnen met een verblijfsvergunning huisvest. De door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA)/de gemeente Middelburg aangeboden gezinnen hebben we in 2018 gehuisvest. De gemeente Middelburg zorgt voor de huisvesting van alleenstaande statushouders om de extra druk op de reguliere sociale woningvoorraad te beperken. We hebben drie panden met een opvangfunctie beschikbaar gesteld voor deze groep statushouders.

3.2. Overige afspraken

In aanvulling op de eerder genoemde prestatieafspraken hebben we een eigen prestatie-eis met betrekking tot de klanttevredenheid. We leggen de lat hoog. In 2017 hebben we onze norm van een zeven voor klanttevredenheid bij verhuur- en mutatieprocessen gehaald. Voor 2018 hebben we deze norm verhoogd tot een zeven en half.

Nog niet alle klanttevredenheidsmetingen voldoen aan de prestatie-eisen die Woongood Middelburg aan zichzelf stelt. Wel zijn alle metingen hoger dan een zeven.

Hieronder zijn de overige uitgangspunten die we ons zelf hebben opgelegd verder uitgewerkt:

Betaalbaar wonen

- In 2017 is ingezet op passend toewijzen. Dit is in 2018 geëvalueerd en voortgezet. Van de vrijkomende woningen is ruim driekwart betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen, omdat de huurprijzen van deze woningen onder de aftoppingsgrenzen liggen. 99% van de woningen is in 2018 passend toegewezen.

Tevreden klant

- Relevante informatie voor huurders staat op de website. Zij kunnen zelf gemakkelijk de meest voorkomende zaken digitaal regelen. De twee voor onze klanten belangrijkste processen, namelijk woning zoeken en reparatieverzoeken, zijn gedigitaliseerd. Hiervoor zijn twee digitale kanalen ingezet: Zuidwestwonen en het webportal van Bouwbedrijf Joziasse. In 2018 hebben we bijna 22.500 telefoontjes van klanten ontvangen. Dat is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2017.
- Uit de Aedesbenchmark blijkt dat onze klanten de dienstverlening in vier hoofdprocessen gemiddeld waarderen met ruim een zeven en half.
- Reparatieverzoeken worden naar tevredenheid van huurders uitgevoerd.
- Bij onderhouds- en energieprojecten waarderen huurders onze aanpak uitermate positief. De huurders geven ons een ruime acht voor de aanpak.
- Ernstige overlastzaken worden binnen een jaar opgelost.
- Eind 2018 hadden we geen ernstige overlastklachten langer dan een jaar in behandeling.
- De huurachterstand bij huidige huurders bedraagt maximaal 1,0%. Eind december 2018 bedroeg deze achterstand 0,92%.
- De afspraken met opvang- en zorginstellingen over de uitstroom van hun cliënten naar woningen van Woongood Middelburg komen we na.
- Woongood Middelburg is herkenbaar voor huurders met initiatieven en we hebben een eigen programma om huurdersinitiatieven te stimuleren.

Goede woning

- De onderhoudsbehoefte is groter dan eerder ingeschat. We hebben een beter zicht gekregen op de onderhoudsbehoefte door een integrale inspectie.
De onderhouds- en investeringsbudgetten zijn hierop aangepast.
- De investeringen in verduurzaming worden steeds hoger. Ons woningbezit draagt per 31-12-2018 gemiddeld label C. Woongood Middelburg heeft met de gemeente Middelburg en de HVM overeenstemming over het behalen van gemiddeld label B in de kernvoorraad in 2021 en gemiddeld label A in 2025.
- We dragen het beheer en het eigendom van niet-woninggebonden garages en bedrijfsonroerend goed (BOG) over aan derden.
In 2019 zullen ongeveer 200 garageboxen in verhuurde staat via een openbare internetveiling verkocht.
- We dragen het beheer van studentenhuisvesting over aan derden.
Het beheer is overgedragen aan een in studenten- en tijdelijke huisvesting gespecialiseerd bedrijf.
- We verkopen in 2018 minstens 50 woningen.
In 2018 hebben we 78 woningen verkocht.

Voldoende middelen

- Wij gebruiken overtollige middelen om onze leningportefeuille te verlagen.
In 2018 losten wij voor € 32,2 miljoen af op onze leningen.
- We voldoen aan de financiële ratio's van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
In 2018 hebben we aan deze doelstellingen voldaan.

3.3. Huisvesten van de doelgroep

Mensen met een laag inkomen huisvesten is onze kerntaak

Ons beleid is om voldoende woningen bereikbaar te houden voor huishoudens met de laagste inkomens. We bieden maatwerk aan klanten die door medische of sociale omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Ook bieden we passende huisvesting aan bijzondere groepen en willen we graag voldoen aan onze verplichting om statushouders te huisvesten.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In 2018 verhuurden we 43 woningen aan huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen, waarvan:

- 11 statushouders
- 32 huishoudens die vanwege een bijzondere situatie gehuisvest zijn

Statushouders

Aan de taakstelling van het huisvesten van 68 statushouders in 2018 hebben we voldaan. We werken nauw samen met de gemeente Middelburg en het COA om statushouders te huisvesten en daarvoor passende woonruimte te realiseren. In 2018 hebben we naast gezinnen ook groepen alleenstaanden gehuisvest.

Mensen met een urgente huisvestingsbehoefte

In de woningtoewijzingssystematiek kennen wij geen voorrangregels op basis van urgentieverklaringen. Op verzoek van de gemeente Middelburg huisvesten we mensen wanneer er sprake is van een acuut veiligheidsprobleem, een bijzondere huisvestingssituatie of de noodzaak tot medisch maatwerk. 32 huishoudens zijn in 2018 op deze wijze gehuisvest.

Mensen met een zorgbehoefte

Het beleid van Woongood Middelburg is om, in samenwerking met de gemeente Middelburg en zorg- en opvangaanbieders, mensen de keuzemogelijkheid te geven zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Voor mensen met een zorgbehoefte hebben we in alle wijken levensloopbestendige woningen en zorgvoorzieningen, om ervoor te zorgen dat zelfstandig wonen en participatie in de samenleving mogelijk blijft.

Studentenhuisvesting

Woongood Middelburg heeft de beheerverantwoordelijkheid voor studentenhuisvesting in 2014 overgedragen aan externe partner Villex. Zij verzorgt alle activiteiten rondom de verhuur en het

beheer van dit specifieke vastgoed en ook de contacten met de University College Roosevelt (UCR), andere onderwijsinstellingen en relevante partijen.

Woningen en bedrijfsruimten per 31-12-2018

Woningtype	Huurprijsklasse				Totaal
	Goedkoop < € 409,92	Middelduur ≥ € 409,92 en < € 628,76	Bereikbaar ≥ € 628,74 tot huurtoeslaggrens	Duur > huurtoeslag- grens € 710,68	
Bedrijfsruimten	2	0	1	7	10
Intramuraal	33	99	23	3	158
Maatschappelijk onroerend goed	15	1	1	14	31
Onzelfstandige eenheden	273	0	0	0	273
Zelfstandige eenheden	646	2614	2.097	485	5.842
Totaal	969	2.714	2.122	509	6.314
Goedkoop en middelduur		3.683			
Goedkoop en middelduur en bereikbaar			5.805		

Verhuringen

In 2018 hebben we 504 vrijkomende woningen verhuurd. We willen mensen met een lager inkomen (< € 36.798) met voorrang een sociale woning aanbieden. Ons doel is om minstens 95% van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toe te wijzen. De wettelijke norm is 90%. Dit doel is met 97,3% in 2018 gehaald.

Omvang mutatiegraad

Jaar	Percentage	Aantal *
2014	7,7	444
2015	9,1	526
2016	8,4	478
2017	7,5	422
2018	8,6	504

* exclusief studenteneenheden

Woonfraude

Wij proberen zorgvuldig te zijn in het verhuren van woningen. Een eerlijke woonruimteverdeling staat daarbij voorop. Daarom accepteren wij geen illegale onderverhuur of het feitelijk niet bewonen van een woning die van ons gehuurd is. Wanneer omwonenden mogelijke woonfraude melden, onderzoeken wij steeds de situatie.

In 2018 zijn bij Woonggoed Middelburg 22 meldingen van woonfraude binnengekomen en onderzocht. Bij 5 van de meldingen bleek er werkelijk sprake te zijn van woonfraude. Van de 5 huurders hebben 2 huurders op ons verzoek de huurovereenkomst opgezegd. In 2 gevallen is een juridische procedure gestart voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Bij 1 van de zaken bleek er ook huurachterstand te zijn. Het dossier is overgedragen aan de deurwaarder.

Huurbeleid

Betaalbare huisvesting van goede kwaliteit, dat is onze kerntaak. Ons huurbeleid kent drie pijlers:
 Het betaalbaar houden van een belangrijk deel van de woningvoorraad voor de primaire doelgroep;
 Het bieden van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding, afgestemd op de lokale woningmarkt;
 Het waarborgen van financiële continuïteit van de organisatie.

Huurverhoging 2018

Het huurbeleid van de overheid is bepalend voor Woongood Middelburg.

Vanaf 1 januari 2018 wordt de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) van woningcorporaties berekend over een heel kalenderjaar, dus van 1 januari tot 1 januari, inclusief de huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie).

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor 2018 is 2,4% (inflatie van 1,4% plus 1 procentpunt). De daadwerkelijke huursomstijging van Woongood Middelburg in 2018 is 1,4%.

Gemiddelde huurverhoging

Jaar	Percentage	Inflatiepercentage
2014	3,4	2,5
2015	2,0	1,0
2016	1,0	0,6
2017	0,8	0,3
2018	1,4	1,4

Omvang huurachterstand einde boekjaar

Jaar	Aantal huidige huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Aantal vertrokken huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Huurachterstand in euro's TOTAAL	% Jaarhuur
2014	471	458.847	1,07	202	220.300	0,51	679.147	1,62
2015	407	430.144	1,00	163	232.771	0,54	662.914	1,54
2016	435	362.305	0,83	117	174.963	0,40	537.268	1,23
2017	667	391.840	0,91	96	152.066	0,35	543.906	1,26
2018	377	389.977	0,92	104	108.641	0,26	498.618	1,18

Het percentage is berekend op basis van de jaarhuur. De jaarhuur is inclusief de opbrengst van leveringen en diensten (brutohuur).

Ontruimingen

Onze incassoaanpak is streng, snel en sociaal. Toch zijn ontruimingen helaas soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank (ondergebracht in Orionis), Porthos en onze huurders, ontwikkelden we een vroegsignaleringsaanpak. Hiermee proberen we het aantal ontruimingen te beperken en vooral in te zetten op integrale hulp en 'er vroeg bij zijn'. Het centrale uitgangspunt is om de totale schuldenproblematiek in kaart te brengen en structurele oplossingen aan te dragen, door ook begeleiding en hulp voor de (achterliggende) problematiek te realiseren.

In 2018 is in 77 situaties de vroegsignaleringsaanpak toegepast. Dat is minder dan in 2017. De kwaliteit van de instroom is in 2018 verbeterd en er was meer sprake van multiprobleem situaties.

In 84,6% van de gevallen is het gelukt om contact te krijgen met de huurder. Van die gevallen is het in 100% van de gevallen gelukt om huurbetaling via de uitkering te realiseren, of budgetbeheer of bewindvoering in te zetten. De mate van recidive is na een jaar slechts 1,29%.

In totaal is het gelukt om in zeven gevallen ontruiming te voorkomen, met elf huurders hebben we een gebruiksovereenkomst met aanvullende voorwaarden afgesloten. Zeven ontruimingen zijn doorgezet, hiervan waren er drie op basis van huurachterstand en vier vanwege ernstige woonoverlast.

Jaar	Uitgevoerd
2014	21
2015	16
2016	9
2017	8

2018	7
------	---

Bovenstaande aantallen hebben betrekking op de woningen en niet op het aantal personen.

Huurderving

De huurderving door leegstand bedroeg € 555.000, dat is 1,34% van de jaarhuur en lager dan 2017 (1,48%). De post huurderving omvat ook de wijziging van de voorziening dubieuze debiteuren en oninbare afboekingen, per saldo 0,59%. Zo komen we op een totale huurderving van 1,93%.

Jaar	Huurderving
2014	2,37%
2015	2,35%
2016	2,14%
2017	1,80%
2018	1,93%

Verkoop

In 2018 verkocht Woonggoed Middelburg 78 woningen. In dit aantal zijn 12 teruggekochte "Koopgarant woningen" (maatschappelijk gebonden eigendom) opgenomen. Hieronder wordt het verloop in 2018 weergegeven.

Vorraad Koopgarant-woningen

	Aantal
Begin 2018	4
Terugkoop	24
Vrije verkoop	12
In verhuur	1
Eind 2018	15

3.4. Onderhouden van ons vastgoed

Reparatieonderhoud

Het aantal afgewikkelde reparatieverzoeken is met 8% toegenomen. Gemiddeld stegen de kosten per reparatie met 33%. In totaliteit namen de kosten met circa € 715.000 toe. Het aantal dure reparaties is in 2018 hoger dan in 2017.

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Kosten per reparatie in euro's	Kosten per woning in euro's	Totale kosten in euro's
2014	7.023	208	233	1.463.568
2015	7.784	202	249	1.570.256
2016	8.332	225	293	1.876.351
*2017	6.910	237	257	1.635.893
2018	7.461	315	371	2.351.126

*Vanaf dit jaar rapporteren we het aantal geboekte (betaalde) reparatieverzoeken

Mutatieonderhoud

In totaal gaven we in 2018 € 679.040 uit aan mutatieonderhoud (exclusief afboeking oninbaar van € 193.483). Dit is ongeveer € 39.000 meer dan in 2017. De kosten per mutatie stegen met circa 44% en het aantal mutaties lag ongeveer 26% lager dan het jaar ervoor. In 2018 is een beperkt aantal zeer dure reparaties ten gevolge van mutaties verricht.

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per mutatie in euro's	Totale kosten in euro's
------	-----------------	------------------------------	-------------------------

2014	673	763	513.772
2015	749	739	553.877
2016	764	777	593.494
2017	732	874	639.769
2018	539	1.260	679.040

Serviceonderhoud

Een deel van het onderhoud waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is, verricht Woongood Middelburg in de vorm van een onderhoudsabonnement. We onderscheiden een basispakket voor glasschade en herstel van verstoppingen en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra. Beide pakketten voorzien in een behoefte. Op 31-12-2018 heeft 99% van de huurders een basispakket en 90 % een pluspakket.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud gaven we in 2018 een bedrag uit van € 5.277.000 (inclusief kosten voor asbest). Dat is circa € 2,7 mln. minder dan begroot. Dit komt vooral door aanbestedingsvoordelen van € 1,4 mln en het doorschuiven van werkzaamheden vanwege clusteren naar volgende jaren voor € 1,3 mln.

Jaar	Totale kosten in euro's
2014	3.949.317
2015	3.293.639
2016	3.609.479
2017	2.951.623
2018	5.277.458

Onderhoud op aanvraag

Wanneer huurders een opknopbeurt van hun keuken, badkamer of toilet willen, voorziet Woongood Middelburg daarin als de levensduur hiervan is verstreken. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'. In 2018 gaven we € 1.574.753 uit aan onderhoud op aanvraag. In totaal vernieuwden we 225 keukens, 86 badkamers en 45 toiletten.

Totaal onderhoud

In 2018 gaven we € 9.834.934 uit aan directe kosten voor onderhoud (2017: € 6.176.153). Per woning gaven we in 2018 € 1.612 uit: een stijging van 59% ten opzichte van 2017. Dit kwam met name door hogere begrote en gerealiseerde kosten van planmatig onderhoud (+€ 2.279.000).

Jaar	Totale onderhoudskosten (in euro's)	Per woning
2014	7.016.904	1.119
2015	6.636.157	1.053
2016	6.805.472	1.063
2017	6.176.153	969
2018	9.834.934	1.612

Cijfers jaarrekening

Hieronder wordt het verband aangegeven tussen bovenstaande cijfers en de cijfers in de jaarrekening.

Kosten	Bedrag
totale directe kosten onderhoud	9.834.934
afboekingen vorderingen onderhoud	193.483
onderhoud via VVE bijdrage	336.340
toegerekende organisatiekosten	1.809.074
totaal jaarrekening	12.173.831

Nieuwbouw

In 2018 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. In aansluiting op de woonvisie die de gemeente Middelburg in 2015 heeft vastgesteld, verwachten we voor de komende jaren weer huurwoningen te gaan bouwen. In een gezamenlijke nieuwbouwgenda hebben we hierover afspraken gemaakt.

Jaar	Verhuureenheden	Koop	Totaal
2014	0	0	0
2015	49	8	57
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	0	0	0

4. LEEFBAARHEID

Ons motto in leefbaarheid: 'schoon, heel en veilig'

Zowel de woning zelf als de woonomgeving bepalen het woongenot. Speerpunten voor de woonomgeving zijn 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2018 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid. Voor 'schoon en heel' zetten we in twee complexen, Driewegenhof en Meanderlaan, een huismeester in. In het complex aan de Buitenruststraat hebben we samen met de gemeente een sociaal werker ingehuurd om de alleenstaande statushouders die daar wonen te begeleiden.

Collega's van Woongood hebben een belangrijke signaleringsfunctie in het beheer van de woonomgeving. Sinds 2016 is er een samenwerking tussen Woongood Middelburg, gemeente Middelburg en Welzijn Middelburg met betrekking tot de inzet van wijkconciërges. Een wijkconciërge is een vrijwilliger die regelmatig een ronde doet door de wijk, contacten onderhoudt met bewoners en instanties en zaken signaleert in de woonomgeving.

De wijkconciërge die sinds 2016 actief was in de Edelstenenbuurt is halverwege 2018 doorgestroomd naar een betaalde baan. Sinds oktober 2018 is een nieuwe wijkconciërge actief in de Meanderlaanflat, Driewegenhof en Meanderhof.

Onderdeel van een fijne woonomgeving is goed onderhouden gemeenschappelijk groen en toezicht op het onderhoud van tuinen. Woongood Middelburg heeft daarom in 2017 twee medewerkers aangesteld die zich onder andere bezighouden met het toezicht op openbare ruimtes en het onderhoud van de tuinen van huurders. Dit is in 2018 voortgezet.

Wij geven invulling aan het begrip 'veilig' door overlast te beperken. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en mensen te helpen het met elkaar op te lossen. Om die reden zijn we partner in het project Buurtbemiddeling. Dit is een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnemuiden en Welzijn Middelburg.

Uitgangspunt bij ervaren overlast van omwonenden is dat burens dit gezamenlijk bespreken en oplossen. Soms is het niet mogelijk om met elkaar in gesprek te gaan of vinden burens het moeilijk een ander aan te spreken op de ervaren overlast. Woongood Middelburg en Buurtbemiddeling bieden in die gevallen de mogelijkheid voor bemiddeling. Onze huurders kunnen zich direct aanmelden bij Buurtbemiddeling of kunnen zich via Woongood Middelburg laten aanmelden voor Buurtbemiddeling. In 2018 zijn bij Buurtbemiddeling 155 zaken van huurders aangemeld. Van de aangemelde zaken is in 97 zaken de bemiddeling geslaagd. In 55 zaken was geen commitment bereikt. De overige zaken lopen op dit moment nog.

Soms is de overlast zo ernstig dat bemiddeling geen zin heeft. Als sociale verhuurder nemen wij dan onze verantwoordelijkheid. Onze stelling is dat omwonenden niet de dupe mogen worden van ernstige, langdurige overlast. We nemen passende maatregelen, variërend van begeleiding naar hulpverleningsinstanties tot inzet van de politie. Als dat alles niet tot een afdoende resultaat leidt, starten we een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In samenwerking met de gemeente Middelburg ontwijken we daarbij de gedwongen verhuisplicht niet. In een convenant is de samenwerking tussen de gemeente Middelburg, politie en woningbouwvereniging Arnemuiden vastgelegd. Dit leidt tot een afgestemde aanpak bij ernstige en drugs-gerelateerde overlast.

In 2018 zijn zestien zaken in behandeling genomen waarbij een vermoeden bestond van een hennepkwekerij en/of drugs in de woning. In negen gevallen bleek daadwerkelijk een hennepkwekerij en/of drugs aanwezig te zijn in de woning. Hiervan hebben we twee woningen ontruimd, vijf huurders hebben hun huur vrijwillig opgezegd en twee zaken lopen nog via een juridisch traject.

Woongood Middelburg stimuleert leefbaarheidsinitiatieven met een bijdrage. Naast 'schoon, heel en veilig' vinden we het belangrijk dat bewoners betrokken zijn bij elkaar en bij hun buurt. Daarom faciliteren we soms initiatieven van bewoners met een financiële bijdrage. Op deze manier werken we samen met bewoners aan een vitale buurt. Bij het beoordelen van de bewonersinitiatieven hanteren we een aantal criteria. Zo is het belangrijk dat een initiatief een bijdrage levert aan de directe leefomgeving, te maken heeft met wonen, er draagvlak in de buurt is en er sprake is van sociale betrokkenheid en participatie door huurders. Aan leefbaarheid gaven we in 2018 aan directe kosten bijna € 168.000 uit. Deze uitgaven waren voor initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van de bewonersparticipatie en deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid.

Bewonersparticipatie in diverse vormen

Het actief betrekken van bewoners bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van haalbare plannen. We toetsen daarmee onze beleidsvoornemens. Deze werkwijze draagt in belangrijke mate bij aan het creëren van draagvlak onder bewoners. Ook in 2018 boekten we met deze aanpak goede resultaten in onderhouds- en energiebesparende projecten in diverse wijken. In de voorbereiding van projecten vragen we huurders naar hun wensen en naar de ervaren knelpunten in de woning en woonomgeving. Dit helpt ons, naast onze eigen informatiebronnen, om plannen te maken die aansluiten bij wat bewoners wensen en wat technisch noodzakelijk is.

Vanwege de ambitie onze woningen te verduurzamen, hebben wij een intensief samenwerkingsverband met aannemers voor vernieuwend opdrachtgeverschap. Aannemers communiceren namens ons in projecten en nemen grotendeels de bewonersbegeleiding op zich. Zij bezoeken iedere bewoner een of meerdere keren voorafgaand aan het project en organiseren inloopmomenten in voorbeeldwoningen. Indien de aannemer signaleert dat een bewoner extra hulp of aandacht nodig heeft, schakelt hij Woongood Middelburg in. Wij hebben samenwerkingsafspraken met Porthos, waardoor snel partners in het sociaal domein kunnen worden ingeschakeld. Na afloop van een project wordt de klanttevredenheid gemeten. Deze was in heel 2018 gemiddeld ruim een acht.

Georganiseerd overleg met huurders

Woongood Middelburg stimuleert allerlei vormen van participatie. Op centraal niveau voeren we overleg met de HVM.

Woongood Middelburg en HVM hebben in 2016 een sociaal huurakkoord gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de jaarlijkse huurverhoging, de huursombenadering, de invoering van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel en passend toewijzen.

In 2018 overlegden we vijf keer met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van de onderwerpen die in deze overleggen aan de orde kwamen:

- begroting en jaarrekening Woongood Middelburg
- activiteitenplan en begroting HVM
- het visitatierapport
- evaluatie van de prestatieafspraken
- routekaart CO2-neutraal
- terugblik jaarplan 2018 Woongood Middelburg
- vooruitblik op jaarplan 2019 Woongood Middelburg
- klachtencoördinatie
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod via Zuidwestwonen
- verbeteren en versterken huurdersparticipatie en optimaliseren participatie op centraal niveau
- rapportage klanttevredenheidsmeting

Over de volgende onderwerpen hebben we gekwalificeerd advies gevraagd:

- activiteitenplan 2019 Woongood Middelburg
- het jaarlijks bod in het kader van de woningwet
- jaarlijkse huurverhoging
- streefhuurbeleid monumenten
- ongeriefsvergoeding verbeterprojecten

Online panel

In 2018 zijn we gestart met het online panel. Dit is een digitaal panel waar Woongood thema's voorlegt aan huurders die zich hiervoor hebben aangemeld. Er hebben zich 564 huurders aangemeld. We hebben het online panel op twee thema's ondervraagd.

- Nieuwe website: we hebben het panel gevraagd naar verbeterpunten voor onze nieuwe website ten opzichte van onze huidige, bijvoorbeeld over welke informatie ze willen kunnen vinden op de website.
- Woonarrangementen: met als centrale vraag 'Is er behoefte aan een (betaalde) woonservice van Woongood betreffende tuinonderhoud en het leasen van witgoed?'

Netwerkbijeenkomsten

In 2018 heeft Woongood Middelburg twee netwerkbijeenkomsten georganiseerd. In het voorjaar hebben we een netwerkbijeenkomst gehouden over de terugkoppeling van het ondernemingsplan. We hebben een meedenksessie georganiseerd over het uitvoeren van ons ondernemingsplan. Het thema was 'effectief samenwerken met het netwerk'.

In het najaar hebben we samen met Emergis een netwerkbijeenkomst georganiseerd met als thema 'passend wonen voor iedereen'. Tijdens de bijeenkomst praatten ruim 50 vakmensen van verschillende (zorg)organisaties over de begeleiding en huisvesting van mensen die de grip op hun leven (tijdelijk) kwijt zijn. Deze mensen worden vaak 'verward' genoemd op momenten dat zij 'afwijkend' gedrag vertonen. Wanneer ze geen passende zorg/begeleiding of een gepaste woonomgeving krijgen, ervaren zowel zijzelf als hun omgeving daarvan de gevolgen. Dat willen we voorkomen.

Communicatie

Bewonersparticipatie betekent ook op een goede manier communiceren met onze huurders. In 2018 hebben we alle medewerkers een cursus 'B1 schrijven' aangeboden. Wij willen al onze schriftelijke communicatie op het begrijpelijke B1-niveau doen.

De algemene huurvoorwaarden hebben wij vereenvoudigd zodat deze duidelijker zijn voor de huurders. De belangrijkste regels zijn vertaald naar pictogrammen.

5. ANDERE ACTIVITEITEN

Woongooddag

Op 21 juni heeft de Woongooddag plaats gevonden in de Meanderlaan. We hebben activiteiten georganiseerd voor bewoners van de appartementen. Bewoners konden onder het genot van een broodje en een kopje koffie in gesprek met medewerkers van Woongood. Ze kregen bloemen en een bloempot voor op hun balkon. Kinderen konden springen op een springkussen, werden geschminkt en deden spelletjes. Er stonden vuilcontainers. Medewerkers van Woongood hebben die dag bewoners geholpen bij het opruimen van rommel in hun woning en bij het aanpakken van de tuin.

Leefbaarheidscommissie Meanderlaan

De leefbaarheidscommissie Meanderlaan zet zich in voor de leefomgeving van het complex en fungeert als intermediair tussen de bewoners en Woongood Middelburg. Ook heeft de commissie een signaalfunctie richting ons en andere maatschappelijke partners. Verder nemen de leden van de commissie deel aan de wijktafel en andere wijkgerelateerde initiatieven. 2018 was een bewogen jaar voor de leefbaarheidscommissie. De uitvoering van de plannen voor de entrees van de Meanderlaan werd stilgelegd. Dat betekende nog meer inzet op intensief beheer in de flat. De leefbaarheidscommissie heeft het ongenoegen uit de flat met ons gedeeld en constructief meegedacht om de beheersituatie in de flat te verbeteren.

Pennywafelhuis

In 2018 profileerde het Pennywafelhuis zich verder in de wijk Dauwendaele. Het Pennywafelhuis is tweewekelijks geopend. Er worden creatieve zaken georganiseerd maar ook dingen als de Open Dialoog in samenwerking met de Vitale Revolutie. Vanaf mei zijn er ook de groenten van City Seeds beschikbaar. In september heeft het Pennywafelhuis meegedaan aan het 'Kom Erbij met High Tea & Poëzie'-festival, dat op verschillende plekken in de stad plaatsvond. Verder organiseerde het Pennywafelhuis een kerstbijeenkomst voor de bewoners en zette het een ruilwinkel voort. Al deze activiteiten hebben een positief effect op de wijk en zorgen voor meer bekendheid voor het Pennywafelhuis.

City Seeds Middelburg

City Seeds is een non-profit organisatie en een stadstuinbouwproject. Het voorziet in gratis, gezond en vers voedsel voor mensen in armoede en is toegankelijk voor alle minimumhuishoudens op Walcheren. Het project in Middelburg is gericht op de mensen in de omgeving van onze woningen in Dauwendaele en de Mortiere. In 2017 is de stadstuin ingezet als schooltuin. Leerlingen hebben onder begeleiding van leerkrachten en vrijwilligers in de schooltuinen groenten en fruit verbouwd. Het stadstuinbouwproject lag op een braakliggend terrein. In 2018 kwam de boodschap dat het moest verhuizen. Een zoektocht naar een geschikte locatie heeft geleid tot de grasvelden van Woongood Middelburg tussen de appartementen van de Driewegenhof. Samen met de gemeente en City Seeds heeft Woongood Middelburg deze verhuizing mogelijk gemaakt.

Initiatiefgroep tot behoud van de Paul Briëtwoningen 't Zand

In 2018 zijn de gesprekken met de initiatiefgroep voortgezet. Gezamenlijk is besloten onderzoek te laten uitvoeren door Hulshof Architecten. In het onderzoek is gekeken naar de technische staat en de kwaliteit van de woningen en de wijk. Hiervoor zijn onder andere een aantal wijkscouwen en bijeenkomsten met bewoners gehouden. Er zijn drie scenario's uitgewerkt: renovatie, renovatie met funderingsherstel en reconstructie, waarbij het uitgangspunt is dat de woningen zeer energiezuinig worden. Resultaten van dit onderzoek zijn getoetst middels een second opinion.

Huisvesting statushouders in voormalig kantoor aan de Buitenruststraat

In 2017 is het oude kantoor van Woongood Middelburg ingericht voor alleenstaande statushouders die doorstromen vanuit het COA. Er zijn in totaal 40 kamers beschikbaar voor statushouders. Door deze extra inzet lukte het ook in 2018 om aan de taakstelling van het huisvesten van statushouders in de gemeente Middelburg te voldoen. Er is zelfs een overschot aan kamers. In 2018 onderzochten we de mogelijkheden om andere doelgroepen te huisvesten.

Om de statushouders, allen jonge mannen, te begeleiden, heeft Woongood Middelburg samen met de gemeente en Welzijn Middelburg een jongerenwerker aangesteld. Hij begeleidt de jonge statushouders bij het wonen en leven in Nederland. Zo maakt hij samen met de bewoners een schoonmaakrooster voor de gezamenlijke keukens en badkamers, leert hij hun Nederlandse normen en waarden, draagt hij zorg voor Nederlandse taallessen gegeven door vrijwilligers en fungeert hij als vraagbaak, bijvoorbeeld bij aanvragen bij instanties.

Stichting Tabadila

Stichting Tabadila is een Moluks wooncentrum in Middelburg. Woongood Middelburg heeft leegstaande ruimten beschikbaar gesteld zodat stichting Tabadila haar activiteiten verder kan uitbreiden. Tabadila zet zich niet alleen in voor het zorgcomplex maar heeft ook een maatschappelijke wijkfunctie. Zo organiseert zij activiteiten voor de wijk om bewoners kennis te laten maken met de Molukse cultuur.

Bewonerscommissies en samenwerking met de omgeving

Voor een betere leefbaarheid moeten we goed samenwerken met onze omgeving. Actieve bewonerscommissies en -groepen zoals de initiatiefgroep 't Zand, Stichting Tabadila, Stichting Bomenbuurt Griffioen en de bewonerscommissies Mosselkreekstraat, Haringvlietstraat, Scheldeplein, Maasstraat, Fazantenhof, Olmenhof en Hof van Buren weten ons gelukkig goed te vinden. Zij richten zich vooral op de eigen buurt of het complex. Woongood Middelburg bespreekt met hen alles wat speelt op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer.

Onze taak is begrensd: we kunnen en willen vooral regie voeren en zijn geen hulpverlener. In 2018 zetten we de samenwerking voort met de partners in het sociaal domein, waaronder Porthos, de gebiedsteams en andere organisaties zoals het Leger des Heils en Emergis.

We richtten ons in 2018 niet alleen op onze professionele omgeving maar ook op meer (projectmatig) samenwerken met vrijwilligersorganisaties zoals Humanitas, Vluchtelingenwerk en Stichting Present. Deze organisaties staan vaak dichtbij bewoners die hulp nodig hebben en zijn daardoor toegankelijk. Tot slot zijn wij deelnemer aan de diverse wijktafels in Middelburg. Deze vinden tweemaal per jaar plaats en worden door de gemeente Middelburg georganiseerd om met de bewoners en organisaties in de wijk te spreken over de leefbaarheid. We nemen deel als er iets speelt waarbij we betrokken zijn of als er belangrijke algemene onderwerpen worden besproken waarin wij een rol kunnen hebben.

6. SAMENWERKINGSPARTNERS 2018

Organisatie	Kader	Invulling
Gemeente Middelburg	Kwaliteitsatlas Woonvisie Prestatieafspraken Wijkaanpak Wijkbeheerprojecten Buurtbemiddeling Ketenaanpak Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) Woningaanpassing Veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie • Project en stuurgroep wijkvisie Dauwendaele • Wijkgerichte interventie/vitale revolutie Dauwendaele • Integraal veiligheidsbeleid
Provincie Zeeland	Stedennetwerk Zeeland 2010-2020: Bestuursakkoord Kiezen & Delen	Vertegenwoordiging Zeeuwse corporaties in Commissie Wonen
Collega-corporaties Zuidwestsamenvanband; collega-corporaties in Zeeland en West-Brabant	Samenwerkingsverband woonruimteverdeling; ERP-systeem; projectmatige samenwerking op diverse terreinen (onder andere inkoop, ICT, financiën, verzekering en juridische zaken)	Regio-overleg op bestuurlijk en operationeel niveau volgens vaste agenda en frequentie
Zorgpartners: Zorgstroom, Stichting Werkt Voor Ouderen, SVRZ	Samenwerkingsverband Woonservicezones, huisvesting en zorgaanbod	Overleg op projectniveau, Periodiek overleg op directieniveau
Stichting Welzijn Middelburg (SWM)	Samenwerkingsverband buurtbemiddeling, leefbaarheid/leefregelprojecten	Periodiek overleg buurtbemiddeling
Politie Zeeland/West-Brabant	Samenwerkingsverband overlasaanpak, ketenaanpak, buurtbemiddeling	Op onderwerp-niveau overlast en ketenaanpak
University College Roosevelt (UCR)	Huisvesting studenten en bevorderen leefbaarheid	Op onderwerp-niveau
Huurdersvereniging Middelburg (HVM)	Samenwerkingsovereenkomst participatie Beleidsgroep energie	<ul style="list-style-type: none"> • Maandelijks speerpuntenoverleg m.b.t. operationele zaken • Regulier overleg met HVM en thematisch overleg bij adviesaanvragen en met beleidsgroep energie
Diverse bewonerscommissies, actieve bewonersgroepen verenigingen en stichtingen	Samenwerkingsovereenkomst participatie/leefbaarheid/co-creatie	<ul style="list-style-type: none"> • Frequentie en inhoud van het overleg afhankelijk van het onderwerp en wederzijdse behoefte

Organisatie	Kader	Invulling
-------------	-------	-----------

Orionis Walcheren	Convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening Samenwerking in de vroegsignaleringsaanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Aanpak op caseniveau • Samenwerkingsproject vroegsignalering bij betalingsproblematiek • Jaarlijks overleg over invulling convenant en frequent operationeel overleg
Stichting Blijf van m'n lijf	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Behandeling huisvestingsverzoeken
Stichting Fokus	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Behandeling huisvestingsverzoeken
Stichting Tabadila / Molukse wijkraad	Samenwerking in huisvesting van specifieke groep	Behandeling huisvestingsverzoeken
GGD Zeeland, bemoeizorg	Samenwerking op het gebied van bewoningsproblematiek, definiëring hulpvraag en begeleiding naar zorg	Behandeling op caseniveau
Humanitas: - Homestart - Thuisadministratie - (Digitale) hulp aan woningzoekenden	Samenwerkingsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan gezinnen in huurwoningen van Woongood Middelburg die dat nodig hebben • Hulp bij op orde brengen van de administratie, bij betalingsproblematiek en woning zoeken
Stichting Present City Seeds	Samenwerkingsovereenkomst Samenwerking in project	<ul style="list-style-type: none"> • Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Woongood Middelburg die dat nodig hebben • Vrijwilligersproject stadslandbouw
Leger des Heils	Samenwerking op het gebied van bewoningsbegeleiding en huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • Behandeling op caseniveau • Langdurige samenwerkingsovereenkomst t.b.v. huisvesting en begeleiding
Stichting Arduin	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod op maat afgestemd op de doelgroep

Organisatie	Kader	Invulling
Emergis	Samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg, Huisvesting sociaal pension Braakmanstraat Huisvesting Koestraat Huisvesting Hof van Sint Pieter	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking FACT-team op casusniveau • Op onderwerp-niveau inzake huisvestingsverzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening • Bespreking m.b.t. het komen tot een langdurige samenwerkingsovereenkomst
Stichting Door	Realisatie woon-, werk- en leef- voorziening ex-gedetineerden Huisvesting Golsteinseweg	Participatie in het project
Grip op leven	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
Gors	Samenwerking in huisvesting van cliënten Huisvesting Marijkeplein en Westerscheldeplein	Aanbod huisvesting en participatie in het project Nieuw Middelburg duplexwoningen
Zeeuwse Gronden	Samenwerking in realisatie woonvoorziening Huisvesting Noordweg/Noordsingel	Participatie in het project
Stichting Philadelphia Zorg	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep Huisvesting Agaat, Hof van Buren en Hof Lustenburg	Aanbod bestaande voorraad en ontwikkeling nieuw aanbod in project Baarsjesstraat
Stichting Wonen, Zorg en ondersteuning	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	Realisatie project Baarsjesstraat
Juvent	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Stichting Weerwerk	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Porthos	Samenwerking op gebied van preventie en afhandeling huurproblematiek en bewoningsproblematiek	Aanpak op caseniveau/ behandeling verzoeken hardheidsclausule woonruimteverdeling Periodiek overleg over werkwijze en samenwerking
Stichting Woondroom	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
De Kering, maatschap voor ambulante geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking op gebied van begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking en woonbegeleiding op caseniveau

7. TOT SLOT

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2018. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 24 juni 2019

Raad van Commissarissen

Anja de Groene
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster
bestuurder

Verklaring omtrent besteding van middelen

De bestuurder van Woongood Middelburg verklaart dat de stichting haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Eric de Ceuster
bestuurder

KENGETALLEN

	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens woningbezit					
<i>Aantal VHE's in exploitatie:</i>					
Totaal woongelegenheden	6.301	6.335	6.356	6.237	6.206
Parkeervoorzieningen	766	794	967	1.151	1.134
Maatschappelijk onroerend goed	31	31	32	41	34
Bedrijfsroerend goed	10	12	12	15	24
TOTAAL	7.108	7.172	7.367	7.444	7.398
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	9,00	7,50	8,40	9,10	7,70
- Huurachterstand in % jaarhuur	1,18	1,26	1,23	1,62	1,62
- Huurderving in % jaarhuur	1,93	1,80	2,14	2,35	2,19
Financiële continuïteit					
- Liquiditeit (current ratio)	1,75	0,90	1,60	1,54	0,19
- Solvabiliteit eigen vermogen (in %)	67,85	63,80	62,67	59,91	19,57
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	8,99	5,35	8,84	3,44	-0,04
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	7,10	4,61	6,81	3,48	2,70
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen per VHE	64.629	58.293	53.716	48.461	8.580
- Overige voorzieningen per VHE	50	90	63	119	64
- Jaarresultaat na belastingen per VHE	5.811	3.117	4.748	1.667	-3

Het jaarresultaat per VHE voor belastingen is € 7.110 (2017: € 4.450). Dit bestaat voor € 7.305 (2017: € 3.424) uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De cijfers vanaf 2015 zijn gebaseerd op waardering tegen marktwaarde. De cijfers tot en met 2014 op basis van historische kostprijs.

VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) was op 1 januari 2018:

- Machiel de Vries (voorzitter)
- Joey Leijnse
- Jos Ventevogel

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) was op 31 december 2018:

- Ludo Nuijten (voorzitter)
- Willibrord van de Kerkhove
- Jos Ventevogel

In januari 2018 is Machiel de Vries opgevolgd door Ludo Nuijten als voorzitter van de OR. Kort daarna in april kondigde Joey Leijnse zijn vertrek aan bij Woonggoed. Door het ontbreken van aanmeldingen moest de OR tijdelijk verder met de twee overgebleven leden. Ook vanuit de vakbonden werden geen kandidaten aangedragen. Na veelvuldig lobbywerk stelde net na de zomer Willibrord van de Kerkhove zich beschikbaar voor de OR.

Net als in 2017 zijn in 2018 de medewerkers actief betrokken geweest bij veranderingen en besluiten door bestuurder en MT. Vooral bij de voorbereiding en implementatie van het nieuwe ERP-systeem is een beroep gedaan op de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van veel medewerkers. Door de openheid en de betrokkenheid binnen Woonggoed is een cultuur ontstaan waar de OR op de achtergrond kan blijven. De leden van de OR hebben ondanks deze luwte wel gemeend om zelf meer onderwerpen op de agenda te plaatsen en in het overleg met de bestuurder (positief) kritischer te zijn. De aftrap hiervoor is in november genomen met een cursus voor de OR-leden. Deze cursus zal in 2019 een vervolg krijgen. Ook het overleg met raden van andere Zeeuwse corporaties wil men gebruiken om zich te verdiepen in zaken die de OR raken.

In 2018 heeft de OR vijf keer een formele overlegvergadering gehad met de bestuurder. Voorafgaand aan de formele vergaderingen zijn informele gesprekken ingepland. Met de RvC is twee keer overleg geweest, een keer met en een keer zonder de bestuurder.

In 2018 heeft de bestuurder advies gevraagd inzake de samenvoeging van de afdeling Middelen en de afdeling Staf. De OR heeft op deze verandering van de organisatie positief gereageerd met enkele kanttekeningen. De nieuw te vormen afdeling is breed in aantal werknemers, maar ook zeer divers in de werkzaamheden. De aan te nemen manager zal hierop geselecteerd moeten worden. De nieuwe manager zal waakzaam moeten zijn dat iedere medewerker van de afdeling voldoende aandacht krijgt.

Rapport inzake jaarstukken 2018

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

INHOUDSOPGAVE

1.	BALANS PER 31 DECEMBER 2018.....	5
2.	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018	7
3.	KASSTROOMOVERZICHT 2018 (directe methode)	8
4.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING	10
4.1.	Algemeen.....	10
4.2.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	11
4.3.	Grondslagen voor resultaatsbepaling.....	17
4.4.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	20
4.5.	Toelichting op de balans.....	21
4.5.1.	Activa	21
4.5.2.	Passiva	32
4.5.3.	Financiële instrumenten	37
4.5.4.	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	40
4.6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018	42
4.7.	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2018	52
4.8.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	53
5.	BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB	55
5.1.	Balans DAEB	55
5.2.	Winst- en verliesrekening DAEB	57
5.3.	Kasstroom DAEB.....	58
6.	BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING NIET DAEB	60
6.1.	Balans Niet DAEB.....	60
6.2.	Winst- en verliesrekening Niet DAEB.....	62
6.3.	Kasstroom Niet DAEB	63
7.	WNT-VERANTWOORDING 2018 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG.....	65
8.	ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	69
9.	OVERIGE GEGEVENS	70

Jaarrekening 2018

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	558.788.987	517.739.821
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	79.717.823	78.599.854
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.876.861	23.370.685
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	603.923	175.261
	<u>661.987.594</u>	<u>619.885.621</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.702.732	1.221.067
	<u>663.690.326</u>	<u>621.106.688</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	(3)	
Vastgoed bestemd voor verkoop	645.712	419.150
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.219.640	2.219.640
	<u>2.865.352</u>	<u>2.638.790</u>
Vorderingen	(4)	
Huurdebiteuren	942.299	1.212.297
Overlopende activa en overige vorderingen	1.148.159	621.712
	<u>2.090.459</u>	<u>1.834.009</u>
Liquide middelen	(5)	
	<u>8.425.497</u>	<u>29.731.804</u>
	<u>13.381.308</u>	<u>34.204.603</u>
Totaal activa	<u><u>677.071.634</u></u>	<u><u>655.311.291</u></u>

PASSIVA	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Eigen vermogen	(6)	
Herwaarderingsreserve	312.318.501	273.178.920
Overige reserves	105.760.623	122.547.916
Resultaat boekjaar	<u>41.304.876</u>	<u>22.352.289</u>
	459.384.000	418.079.125
 Voorzieningen	 (7)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	13.997.885	11.110.078
Latente belastingverplichtingen	21.977.543	12.746.456
Overige voorzieningen	<u>355.079</u>	<u>649.234</u>
	36.330.506	24.505.768
 Langlopende schulden	 (8)	
Schulden/leningen overheid	4.387.677	4.433.204
Schulden/leningen kredietinstellingen	146.776.949	146.913.623
Overige schulden	38.904	51.311
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>22.524.243</u>	<u>23.179.910</u>
	173.727.774	174.578.048
 Kortlopende schulden	 (9)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	45.527	30.043.417
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	136.673	2.168.424
Schulden aan leveranciers	4.314.794	2.059.277
Belastingen en premies sociale verzekeringen	465.858	198.132
Overlopende passiva	<u>2.666.502</u>	<u>3.679.099</u>
	7.629.354	38.148.349
 Totaal Passiva	 <u>677.071.634</u>	 <u>655.311.291</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
Huuropbrengsten	(10)	40.712.633	40.754.453
Opbrengsten servicecontracten	(11)	1.322.327	1.248.451
Lasten servicecontracten	(12)	-1.499.378	-1.409.841
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-4.603.011	-4.213.894
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-12.173.831	-8.638.332
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-7.145.663	-6.118.011
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.613.077	21.622.826
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	13.030.855	13.281.833
Toegerekende organisatiekosten		-230.500	-197.063
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-11.280.117	-11.429.514
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.520.238	1.655.256
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-12.355.150	-7.752.941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	51.921.960	24.558.365
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(20)	136.996	118.463
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.703.806	16.923.887
Opbrengst overige activiteiten	(21)	120.088	112.406
Netto resultaat overige activiteiten		120.088	112.406
Overige organisatiekosten		-36.415	0
Leefbaarheid	(22)	-545.234	-533.872
Bedrijfsresultaat		57.375.559	39.780.503
Financiële baten en lasten	(23)	-6.839.597	-7.861.788
Resultaat voor belastingen		50.535.963	31.918.715
Belastingen	(24)	-9.231.087	-9.565.624
Resultaat deelnemingen	(25)	-	-802
Resultaat na belastingen		41.304.876	22.352.289

3. KASSTROOMOVERZICHT 2018

(directe methode)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	40.512.281	41.341.992
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.576.935	34.264.607
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.061.647	4.144.831
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	670.423	684.154
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	12.163	12.412
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.001.997	1.022.518
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	431.488	440.325
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	188.636	192.499
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	568.994	580.647
1.2 Vergoedingen	1.650.268	1.703.723
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	120.954	79.878
1.5 Renteontvangsten	-57.148	-21.304
Saldo ingaande kasstromen	<u>42.226.355</u>	<u>43.104.289</u>
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	2.853.518	2.967.736
1.8 Onderhoudsuitgaven	9.307.878	7.180.144
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.773.588	8.681.770
1.10 Rente uitgaven	7.544.927	7.993.099
1.11 a Sectorspecifieke heffing	385.416	0
1.11 b Verhuurdersheffing	3.760.419	3.399.239
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	134.273	214.645
Saldo uitgaande kasstromen	<u>32.760.019</u>	<u>30.436.633</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.466.336</u>	<u>12.667.656</u>

	2018	2017
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	12.735.480	13.687.230
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	12.735.480	13.687.230
MVA uitgaande kasstroom		
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	9.478.804	6.265.898
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.370.212	1.307.900
2.14 A Investerings overig DAEB	105.347	117.007
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	341.900	283.638
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	11.296.263	7.974.443
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.439.217	5.712.787
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig	0	313.465
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	313.465
Kasstroom uit (des-)investerings	1.439.217	6.026.252
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-32.211.860	-10.583.608
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-32.211.860	10.583.608
4.1 Mutatie liquide middelen	-21.306.307	8.110.300
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	-21.306.307	8.110.300
Liquide middelen per 1 januari	29.731.804	21.621.504
Liquide middelen per 31 december	8.425.497	29.731.804
Mutatie geldmiddelen	-21.306.307	8.110.300

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

4.1. Algemeen

Vestigingsadres

Stichting Woongoed Middelburg (geregistreerd onder KvK-nummer 22014999) is feitelijk gevestigd op Segeerssingel 6, 4337 LG te Middelburg.

Activiteiten

Stichting Woongoed Middelburg 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. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor mensen die daarvoor moeilijk ergens anders terecht kunnen in de regio Middelburg.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 24 juni 2019.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel het Daeb als het Niet-daeb vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

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 instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de bindende overeenkomst ingaat.

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

Bij Stichting Woongoed Middelburg worden geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) aangehouden.

4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

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 waarden marktwaarde").

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

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

Stichting Woongood Middelburg hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden tegen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. 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 vijftien 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. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet- gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

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

Herwaarderingsreserve

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

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval dat 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 huur- en koopprojecten. 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.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschied slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve

van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

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 de 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:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De overige materiële vaste activa over drie tot tien jaar.
- De bedrijfsgebouwen over 20 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 boekwaarde 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

Flottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen. 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 worden als financiële vaste activa gerubriceerd. Liquide middelen worden opgenomen op basis van nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen 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, dividenden, 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. Bij de materiële vaste activa is de herwaarderingsreserve genoemd. Graag verwijzen we u naar dit onderdeel.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenregeling

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Woongood de beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling en asbest.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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 worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden 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.

4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

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 neemt een verplichting op als Woongood zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woongood de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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 dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden..

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, 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. Woonggoed verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

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.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van zendmasten en erfpachtsgronden toegerekend.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, wijkbeheerder en huismeester, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken 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. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen op de balans.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de 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 nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien er een in rechte afdwingbaar recht bestaat om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichting 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.

4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

4.5. Toelichting op de balans

4.5.1. Activa

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2018:	517.739.821	78.599.854
Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.000	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-3.650.746	-6.202.079
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.601.912	7.320.048
Totaal van de mutaties	41.049.166	1.117.969
Boekwaarde per 31 december 2018:	558.788.987	79.717.823
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2018:	366.808.714	49.615.954

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(x € 1.000)	2018	2017	Waarderingsvariant
Woningen	€ 591.875	€ 550.882	Full
BOG en maatschappelijk vastgoed	€ 39.012	€ 37.369	Full
Parkeren	€ 6.926	€ 7.411	Full
Grond bloot eigendom	€ 693	€ 678	N.v.t.
Totaal	€ 638.506	€ 596.340	

Marktwaaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde 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 voor woningen en parkeergelegenheden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij BOG is altijd sprake van het scenario doorexploteren.

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 vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenhed 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

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

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,40%	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 996	€ 1.024	€ 1.052	€ 1.078	€ 1.105
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 904	€ 930	€ 955	€ 979	€ 1.003
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883	€ 908	€ 932	€ 956	€ 979
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663	€ 682	€ 700	€ 717	€ 735
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 436	€ 448	€ 460	€ 472	€ 484
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 428	€ 440	€ 452	€ 463	€ 475
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1170%	0,1170%	0,1170%	0,1170%	0,1170%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2370%	0,2370%	0,2370%	0,2370%	0,2370%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,62%	8,62%	8,62%	8,62%	8,62%
Mutatiekans bij uitponden	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 15,8	€ 16,3	€ 16,7	€ 17,1	€ 17,6
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,5	€ 9,7	€ 10,0	€ 10,2	€ 10,5
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2745%	0,2745%	0,2745%	0,2745%	0,2745%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,4045%	0,4045%	0,4045%	0,4045%	0,4045%
Disconteringsvoet	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,6	€ 11,9	€ 12,3	€ 12,6	€ 12,9
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,8	€ 11,1	€ 11,4	€ 11,7	€ 12,0
Beheerkosten % van de markthuur	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2745%	0,2745%	0,2745%	0,2745%	0,2745%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
Disconteringsvoet	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%	7,67%
Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50	€ 51	€ 53	€ 54	€ 55
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 133	€ 137	€ 140	€ 144	€ 147
Beheerkosten per vhe – parkeerplaats	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29
Beheerkosten per vhe – garagebox	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1164%	0,1164%	0,1164%	0,1164%	0,1164%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%
Disconteringsvoet:	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. 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 Woongood Middelburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woongood heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. 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 toegepast. De leegwaarde van de woningen die door de taxateur volledig zijn getaxeerd zijn bepaald op basis van een bezichtiging ter plaatse en onderzoek naar de meest recente referentietransacties. De uitkomsten hiervan zijn op het overige deel van de waardering toegepast. In het gehanteerde rekenmodel wordt vervolgens op bezien of de markthuur na mutatie daadwerkelijk kan worden gebruikt of dat de maximaal redelijke huur van toepassing is op het moment dat deze lager is dan de markthuur.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en leidend tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde van de woningen die door de taxateur volledig zijn getaxeerd zijn bepaald op basis van een bezichtiging ter plaatse en onderzoek naar de meest recente referentietransacties. Voor de overige woningen maakt Woongood gebruik van modelmatig bepaalde leegwaarden van Calcasa. Indien eigen verkooptransacties daar aanleiding toe geven worden er aanpassingen gedaan. Vervolgens wordt de leegwaarde door de taxateur geanalyseerd, waarna indien nodig bijstelling plaatsvindt.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraden van een aantal complexen zijn door de taxateur aangepast daar waar het zeer hoge of lage mutatiegraden betrof. Hierbij is de omvang van de complexen en de ingangsdata van de huurcontracten in ogenschouw genomen.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

Woongood heeft met verschillende (zorg)partijen afspraken over het beschikbaar houden van woningen. Deze afspraken zijn in de DCF verwerkt als verkoop beperkende voorwaarden. In deze gevallen is het doorexplotatie scenario van toepassing.

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 de vastgoedbeleggingen 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 de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,04%	-/- 1%	-/- 37,6	-/- 6,4%
Bouwkosten index	2,76%	+/- 1%	-/- 3,1	-/- 0,5%
Disconteringsvoet ²	7,23% / 7,72%	+/- 1%	-/- 46,9	-/- 7,9%
Leegwaarde ontwikkeling	2,04%	0% structureel	-/- 8,2	-/- 1,4%
Onderhoudskosten	€ 1.133 per vhe	20% hoger	-/- 9,5	-/- 1,6%
Verhuurderheffing	0,561% jaar 1, 0,562% jaar 2 en 3, 0,563% jaar 4 en 0,537% jaar 5 en verder	50% hogere tarieven	-/- 11,5	-/- 2,0%
Huurverhoging boven inflatie	1% jaar 1, 1,2% jaar 2, 1,3% jaar 3, 0,5% jaar 4 en verder	0% verhoging boven inflatie	-/- 14,9	-/- 2,5%

- 1) het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk) van de in de reële gehanteerde waarde.
- 2) De percentages genoemd bij disconteringsvoet onder "gehanteerd in reële waarden" zijn respectievelijk voor het scenario door exploiteren en uitponden.

Zekerheden en beperkingen

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

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 718,832 miljoen (2017: € 709,835 miljoen).

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(x € 1.000)	2018
Woningen	€ 305.002
BOG en maatschappelijk vastgoed	€ 39.012
Parkeren	€ 6.926
Grond bloot eigendom	€ 693
Totaal	€ 351.633
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 638.507
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	€ 286.874

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 4.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	Effect op marktwaarde ¹	
			x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat			638.507	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en door exploiteren	Volledig door exploiteren	(102.074)	(16,0)%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	(56.721)	(8,9)%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids-onderhoudsnorm	(43.350)	(6,8)%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids-beheernorm	(84.727)	(13,3)%
Beleidswaarde			351.633	55,1%

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 686 per maand (81% van de maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 547 per maand (82% van de maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.796 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.576 per verhuureenheid per jaar.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 1.505 per verhuureenheid per jaar;
- voor meergezinswoningen: € 1.320 per verhuureenheid per jaar.

Sensitiviteitsanalyse op de beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,2%
Streefhuur per maand	€ 608,- per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.073,- per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 23,2 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 28,5 miljoen lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 18,4 miljoen lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

¹ Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2018:		
Aanschaffingswaarde	11.988.492	7.031.325
Cumulatieve herwaarderingen	11.382.192	-6.410.624
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-445.440
Boekwaarde per 1 januari 2018:	23.370.684	175.261
Investerings	-	986.606
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-1.632.337	-696.376
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.138.514	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	138.433
Totaal van de mutaties	-493.823	428.663
Boekwaarde per 31 december 2018:	22.876.861	603.923
Stand per 31 december 2018:		
Aanschaffingswaarde	10.991.081	7.315.845
Cumulatieve herwaarderingen	11.885.780	-6.272.191
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-439.731
Boekwaarde per 31 december 2018:	22.876.861	603.923

Gedurende 2018 zijn geen woningen (2017: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2018 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018: 193 (2017: 207). In 2018 zijn geen woningen verkocht als verkoop onder voorwaarden.

2. Materiële vaste activa

Stand per 1 januari 2018:

Aanschaffingswaarde	4.468.190
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.247.123

Boekwaarde per 1 januari 2018	1.221.067
--------------------------------------	------------------

Investeringen	718.980
Afschrijvingen	-237.315

Boekwaarde per 31 december 2018	1.702.732
--	------------------

Stand per 31 december 2018:

Aanschaffingswaarde	5.187.170
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.484.438

Boekwaarde per 31 december 2018	1.702.732
--	------------------

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur in jaren:

- automatisering: 3
- bedrijfsauto's: 3
- inventaris kantoor: 5 of 10
- gebouwen: 20

VLOTTENDE ACTIVA

3. Voorraden	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoed bestemd voor de verkoop	645.712	419.150
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.219.640	2.219.640
Totaal Voorraden	2.865.352	2.638.790

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

Terzake van het vastgoed in exploitatie dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestempeld is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaren.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2018	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2019	110	10.276.000	14.165.000
2020 tot en met 2023	200	20.400.000	32.000.000
Totaal		30.676.000	46.165.000

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2018	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed 2019:			
woningen	13	1.214.000	1.675.000
garages	199	1.243.750	1.990.000
Totaal		2.457.750	3.665.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2018	2017
Grondposities	2.219.640	2.219.640
	2.219.640	2.219.640

4. Vorderingen	2018	2017
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.376.866	1.517.297
Voorziening wegens oninbaarheid	-434.567	-305.000
	942.299	1.212.297

Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze huurdebiteuren	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	305.000	325.000
Mutatie	129.567	-20.000
Stand per 31 december	434.567	305.000

Overlopende activa en overige vorderingen	2018	2017
Vooruitbetaalde abonnementen	7.676	29.476
Nog te ontvangen verkopen	453.095	-
Vooruitbetaalde verzekeringen	157.838	219.867
Vooruitbetaalde autokosten	1.336	1.346
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	44.717	59
Afrekening servicekosten	2.756	95.989
Nog te ontvangen doorberekende posten	104.075	473
Overige nog te ontvangen bedragen	376.665	274.502
Totaal	1.148.159	621.712

5. Liquide middelen	2018	2017
BNG	4.149.040	2.927.833
Rabobank spaarrekeningen	4.276.456	26.803.971
	8.425.497	29.731.804

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

4.5.2. Passiva

6. Eigen vermogen	2018	2017
Herwaarderingsreserve	312.318.502	273.178.920
Overige reserves	105.760.622	122.547.916
Resultaat boekjaar	41.304.876	22.352.289
Totaal	459.384.000	418.079.125

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2017	334.038.419	13.815.921
Mutatie herwaardering	-14.159.035	30.605.598
Stand per 31 december 2017	319.879.384	44.421.519
Stand per 1 januari 2018	319.879.384	44.421.519
(Des) investeringen	-203.927	-4.147.254
Mutatie herwaardering	47.133.257	9.341.690
Stand per 31 december 2018	366.808.714	49.615.953
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2018	366.808.714	49.615.953
Af: effect belastinglatenties	-91.702.179	-12.403.989
Stand per 31 december 2018	275.106.536	37.211.966

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het effect van belastinglatenties. De bruto herwaarderingsreserve heeft voor € 366.808.714 betrekking op sociaal vastgoed voor € 49.615.953 op commercieel vastgoed. Na aftrek van het effect van belastinglatenties resteert een netto herwaarderingsreserve van respectievelijk € 275.106.536 en € 37.211.966.

Overige reserves	2018	2017
Stand per 1 januari	122.547.916	99.855.778
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	22.352.289	34.980.304
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-39.139.583	-12.288.166
Stand per 31 december	105.760.622	122.547.916

Bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2018 ad € 41.304.876 aan de overige reserves toe te voegen. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 286,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

7. Voorzieningen	2018	2017
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	13.997.885	11.110.078
Voorziening latente belastingverplichtingen	21.977.543	12.746.456
Overige voorzieningen	355.079	649.234
Totaal	36.330.506	24.505.768

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	DAEB vastgoed i.o	Totaal
Stand 1 januari 2018	11.110.078	11.110.078
Dotaties (overige waardeveranderingen)	11.549.175	11.549.175
Herclassificatie	-6.925.709	-6.925.709
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-1.735.659	-1.735.659
Stand 31 december 2018	13.997.885	13.997.885

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 25%.

	2018	2017
Stand per 1 januari	12.746.456	3.180.832
Dotatie/onttrekking	9.231.088	9.565.624
Stand per 31 december	21.977.544	12.746.456

Latente belastingverplichtingen

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

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 638.506.811. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 528.513.008. Ultimo 2017 is dit € 596.339.675, respectievelijk € 521.505.432.

Fiscale onderhoudsvoorziening

In de aangifte Vennootschapsbelasting wordt een onderhoudsvoorziening gevormd op fiscale grondslagen. Deze voorziening komt niet in jaarrekening tot uitdrukking. Het verschil leidt tot een passieve belastinglatentie

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs).

De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord. De mutatie in de verrekenbare verliezen wordt deels veroorzaakt door compensatie van het fiscale resultaat 2018 en deels door het definitieve indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2016. Door het vrij laten vallen van de fiscale onderhoudsvoorziening is het fiscale resultaat over 2016 verhoogd ten opzichte van de eerder ingediende voorlopige aangifte over dat jaar.

In de balans worden de latenties gesaldeerd weergegeven aan de passief kant. Hieronder is de specificatie. Positieve bedragen geven een nominale actieve latentie weer. Negatieve bedragen een nominale passieve latentie.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	x tarief
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	638.506.811	528.513.008	-109.993.803	-22.548.730
Langlopende schulden o/g	151.346.827	151.367.732	-20.905	-4.286
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	2.301.889	2.301.889	575.472
Totaal				-21.977.544

Latentie	Saldo 31/12/2017	Mutatie	Saldo 31/12/2018
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-18.708.564	-3.840.166	-22.548.730
Fiscale onderhoud voorziening	-1.728.768	1.728.768	0
Langlopende schulden o/g	1.611	-5.897	-4.286
Fiscaal verrekenbare verliezen	7.689.265	-7.113.793	575.472
Totaal	-12.746.456	-9.231.088	-21.977.544

Overige voorzieningen

	Loopbaanbudget	Asbest	Totaal
Stand 1 januari 2018	100.160	549.074	649.234
Dotatie	19.568	138.372	157.940
Onttrekking	-41.698	0	-41.698
Vrijval	0	-410.397	-410.397
Stand 31 december 2018	78.030	277.049	355.079

Overeenkomstig de cao Woondiensten is een voorziening loopbaanbudget gevormd. Deze voorziening heeft een eindsaldo van € 78.030. Op basis van de in het MT vastgestelde fasedocumenten wordt een voorziening asbest gevormd. Bij werkelijke uitvoering worden de kosten ten laste van de voorziening gebracht.

8. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 4.387.677 (2017: € 4.476.621); schulden aan kredietinstellingen voor € 146.776.949 (2017: € 147.043.025);

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 22.524.243 (2017: € 23.179.910) en overige schulden voor € 38.904 (2017: € 51.311).

De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

	2018			Totaal
	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	
Schulden/leningen overheid	4,8%	4.289.878	97.799	4.387.677
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,9%	102.513.622	44.263.327	146.776.949
Totaal		106.803.500	44.361.126	151.164.626

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand 1 januari 2018	34.476.621	149.082.048	183.558.669
Aflossingen	-30.043.417	-2.168.425	-32.211.842
Stand 31 december 2018	4.433.204	146.913.623	151.346.827

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 151.346.827 (2017 € 183.558.669) geborgd door het WSW. De reële waarde van de leningportefeuille per 31-12-2018 is € 201.252.695 (2017: € 235.445.498).

De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018
Boekwaarde per 1 januari	23.179.910
Mutaties:	
Teruggekochte woningen	-1.636.325
Waardeverandering	980.658
Totaal mutaties	-655.667
Stand per 31 december	22.524.243

9. Kortlopende schulden

	2018	2017
Schulden aan overheid	45.527	30.043.417
Schulden aan kredietinstellingen	136.673	2.168.425
Schulden aan leveranciers	4.314.794	2.059.277
Belastingen en premies sociale verzekeringen	465.858	198.132
Overlopende passiva	2.666.502	3.679.099
Totaal	7.629.354	38.148.350

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Omzetbelasting	322.785	67.653
Loonheffing en bedrijfsvereniging	103.513	94.949
Schulden inzake pensioenen	39.560	35.530
e	465.858	198.132

Overlopende passiva

	2018	2017
Vakantiedagen	105.840	91.605
Accountantskosten	71.560	64.299
Participatiefonds	0	20.788
Rente- en bankkosten	2.219.206	2.927.805
Vooruitontvangen huren	0	363.607
Kosten i.v.m. nieuwbouw	0	52.710
Overige overlopende posten	269.896	158.285
	2.666.502	3.679.099

4.5.3. Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten 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 de financiële instrumenten van Stichting Woongood Middelburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en het renterisico.

Kredietrisico

Woongood Middelburg 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 vorderingen bewaakt en hanteert Woongood een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Er zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties.

Voor een toelichting van de gecommiteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Stichting Woongood Middelburg loopt geen valutarisico.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven.

Het door Woongood gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen.

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarover rente- en kasstroomrisico wordt gelopen, luiden als volgt:

	2018			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen:</i>				
Langlopende leningen	4.500.000	13.700.000	12.143.326	0
Totaal	4.500.000	13.700.000	12.143.326	0

	2018			Gewogen gemiddelde effectieve rente
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	%
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen:</i>				
Langlopende leningen	14.200.000	106.803.500	151.346.826	4,01
Totaal	14.200.000	106.803.500	151.346.826	

	2017			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen:</i>				
Langlopende leningen	30.439.022	4.500.000	13.700.000	12.186.743
Totaal	30.439.022	4.500.000	13.700.000	12.186.743

	2017			Gewogen gemiddelde effectieve rente
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	%
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen:</i>				
Langlopende leningen	0	121.132.903	181.958.668	4,11
Totaal	0	121.132.903	181.958.668	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument.

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet wordt herzien binnen een jaar. De renteherzieningsdata van de variabelrentende lening en de renteswap om deze variabele rente om te zetten naar vast, zijn afzonderlijk opgenomen. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande verval kalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2019	182.200	4.500.000
2020	192.102	13.700.000
2021	152.497	12.050.060
2022	161.103	0
2023	170.207	14.200.000
2024	86.293	11.093.546
2025	90.349	4.289.878
2026	94.595	12.000.000

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 31 jaar (2017: 24 jaar) en 22 jaar (2017: 21 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment.

Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Voor vastrentende langlopende leningen is het risico aanwezig dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Stichting Woongood Middelburg beschikt niet over derivaten. Het risico wordt dus niet afgedekt met derivaten.

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2019 lopen leningen van € 4,5 miljoen af (2,23%). In 2020, 2021 en 2022 worden leningen afgelost van respectievelijk € 13,7 miljoen (4,58%), € 12 miljoen (4,25%) en € nihil. Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen.

Eind 2018 is de omvang van de leningen € 151 miljoen. De marktwaarde van de leningen is € 201 miljoen. Eind 2017 waren deze cijfers respectievelijk € 184 en € 238 miljoen.

4.5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW geborgde langlopende schulden

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85 %. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. De uitzonderingen komen niet voor bij Woongood. De door het WSW geborgde schuldrestanten per 31-12-2018 zijn in totaal € 151.346.827. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2018 € 5.826.853.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de Wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing.

Operationele lease

Woongood Middelburg heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
periode <= 1 jaar	11.596	13.150
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	11.596
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	<u>11.596</u>	<u>24.746</u>

In 2018 is een totaalbedrag van € 16.298 aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Minimale leasebetalingen	16.928	17.350
Voorwaardelijke leasebetalingen	0	0
Sublease-ontvangsten	0	0
Totaal	<u>16.298</u>	<u>17.350</u>

Deelname stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongood Middelburg neemt deel aan de Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland. De exploitatierisico's zijn naar rato van de inbreng van locaties voor rekening van de deelnemers. De Stichting heeft in 2014 besloten geen financiële inbreng van de deelnemers meer te vragen.

Overgang personeel buitendienst

In de laatste maand van 2014 is het personeel van het voormalig team Reparaties over gegaan naar een externe partij. In bepaalde omstandigheden en onder voorwaarden hebben zij een terugkeergarantie naar Woongood Middelburg. Deze terugkeergarantie liep tot 15 december 2018 (4 jaar na 15 december 2014). Op 31 december 2018 is dit geen verplichting meer.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2019: € 422.760
2020: € 432.380
2021: € 441.020
2022: € 455.780

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Stichting Woongood Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 terzake van huur van bedrijfsruimte (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt € 1.665.352 waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 722.702 een looptijd langer dan 5 jaar heeft.

Tevens is door Woongood Middelburg een onderverhuurovereenkomst afgesloten vanaf 1-5-2017 met een looptijd van 5 jaar voor een bedrag van € 33.146 per jaar. (€ 33.146 heeft een looptijd korter dan 1 jaar en er zijn geen bedragen met een looptijd langer dan 5 jaar.

Door deze onderverhuurovereenkomst wordt de financiële verplichting voor Woongood Middelburg lager.

4.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2018

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2018	2017
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	34.972.790	34.553.306
Woningen en woongebouwen niet DAEB	4.299.203	4.606.122
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.352.404	1.509.407
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	761.703	858.654
Huurderving wegens leegstand	-555.210	-624.830
Huurderving wegens overige redenen	-118.257	-148.206
	40.712.633	40.754.453

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,43% (1 juli 2017: 0,79%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,28% (1 juli 2017: 0,80%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,39% (1 juli 2017: 0,73%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,38% (2017 1,10%)

11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.325.957	1.255.711
Derving wegens oninbaarheid	-3.630	-7.260
	1.322.327	1.248.451

12. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	1.429.529	1.346.552
Toegerekende organisatiekosten	69.848	63.289
	1.499.378	1.409.841

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering 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.

	2018	2017
	€	€
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overig	0	32.677
Toegerekende organisatiekosten	4.603.011	4.181.217
	4.603.011	4.213.894

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur 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 onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woongood Middelburg is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn :

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast van 25 % van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. Er is geen verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt 31 december 2018 115,9% (31 december 2017: 113%).

Het verloop van de dekkingsgraad is afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. Deze factoren beïnvloeden het vermogen en de verplichtingen van SPW. De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker. Het is daarom niet te zeggen hoe de dekkingsgraad van SPW zich de komende tijd ontwikkelt.

Eind 2017 had SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste eigen vermogen van ongeveer 25,5%. Daarom is maart 2018 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Op basis van de situatie eind 2017 verwacht SPW ruim binnen de maximaal gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over het wettelijk vereiste eigen vermogen. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement.

Zolang het vereiste eigen vermogen nog niet is bereikt moeten SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen.

Onderbouwing gekozen hersteltermijn

SPW heeft gekozen voor de maximale hersteltermijn van 10 jaar. Door het hanteren van de maximale termijn wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de financiële herstelkracht van het fonds. Een korting is hierdoor minder snel noodzakelijk, en daarnaast kan een eventuele korting over een zo lang mogelijke periode worden gespreid. Een eventuele korting valt hierdoor lager uit dan bij een kortere herstelperiode. De keuze voor de maximale hersteltermijn sluit aan bij de visie dat korten een uiterste redmiddel is, dat zo min mogelijk moet worden ingezet. Op grond van het herstelplan 2018 zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

Overzicht kosten en toerekening

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten	2018	2017
Lonen en salarissen	3.455.689	3.082.544
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-396.120	-226.860
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.278.695	1.285.858
Afschrijvingen op materiële vaste activa	29.526	173.524
Dotatie dubieuze overige debiteuren	0	9.000
Juridische kosten	92.431	77.664
Huisvestingskosten	468.161	264.494
Bankkosten	10.873	11.968
Advieskosten	410.401	595.506
Overige toe te rekenen kosten	1.635.187	1.268.341
	6.984.843	6.542.039

Toe te rekenen organisatiekosten

Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	69.848	63.289
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.603.011	4.181.217
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.809.074	1.862.699
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	272.409	237.771
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	230.500	197.063
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.984.843	6.542.039

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat. Als verdeelsleutel zijn de salariskosten per organisatieonderdeel gebruikt. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2018	2017
Lasten servicecontracten	1%	1%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	66%	64%
Lasten onderhoudsactiviteiten	26%	28%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	4%	4%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3%	3%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2018	2017
Salarissen	2.173.363	2.148.633
Sociale lasten en pensioenkosten	703.430	638.042
Overige personeelskosten	578.896	295.869
Totaal	3.455.689	3.082.544

Sociale lasten en pensioenkosten

	2018	2017
Pensioenkosten	328.577	312.423
Sociale lasten	374.853	325.619
Totaal	703.430	638.042

In 2018 waren 47 werknemers in dienst (2017: 42). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2018 gemiddeld 42,3 (2017: 36,8). Deze werknemers waren in 2018 allen in Nederland werkzaam (2017: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,0
Staffuncties	4	3,7
Tevreden klant	16	13,6
Goede woning	14	13,7
Middelen	6	5,3
Overig	6	5,0
Totaal	47	42,3

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2018	2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	29.526	173.524
Totaal	29.526	173.524

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2018	
	Ernst & Young Accountants LLP	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	171.927	171.927
Andere controleopdrachten	31.082	31.082
Totaal	203.009	203.009

	2017	
	Ernst & Young Accountants LLP	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	138.578	138.578
Andere controleopdrachten	19.328	19.328
Totaal	157.906	157.906

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	2018	2017
Planmatig onderhoud	5.277.458	2.731.263
Mutatieonderhoud	872.523	717.966
Reparatieonderhoud	2.351.126	1.635.893
Onderhoud op aanvraag	1.574.753	948.868
Asbest	-47.444	410.591
Onderhoud via VVE bijdrage	336.340	331.052
Toegerekende organisatiekosten	1.809.074	1.862.699
	12.173.831	8.638.332

15. Overige directe operationele lasten expl bezit	2018	2017
Overige directe kosten	255.536	239.632
VVE bijdrage (excl. Onderhoud)	148.537	151.637
Incassokosten	88.843	46.017
Mutatievoorziening huurdebiteuren	129.567	-14.809
Belastingen	2.093.885	2.095.284
Verzekeringen	269.678	201.011
Saneringssteun	399.198	0
Verhuurderheffing	3.760.419	3.399.239
	7.145.662	6.118.011

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	2018	2017
Verkoopopbrengst	11.624.500	11.841.056
Af: verkoopkosten	-307.770	-260.579
toegerekende organisatiekosten	-194.076	-197.063
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.608.367	-9.961.914
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.514.287	1.421.500

De verkoopopbrengst betreft 66 verkochte woningen (2017: 65 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardestijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 5.222.498.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2018	2017
Verkoopopbrengst	1.752.700	1.735.500
Af: verkoopkosten	-38.576	-34.144
toegerekende organisatiekosten	-36.424	0
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-1.671.750	-1.467.600
Resultaat in winst-en-verliesrekening	5.950	233.756

De verkoopopbrengst betreft 12 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2017: 13 woningen).

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Dotatie vastgoed in ontwikkeling	-11.549.175	-7.307.498
Overige waardeveranderingen	-805.975	-445.443
	-12.355.150	-7.752.941

19. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	44.601.912	19.650.478
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.320.048	4.960.982
Afwaardering diverse complexen	-	-53.095
	51.921.960	24.558.365

20. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	2018	2017
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-980.658	-792.450
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	1.138.514	906.500
Overige waardeveranderingen VOV	-20.860	4.413
	136.996	118.463

21. Opbrengsten overige activiteiten	2018	2017
Overige opbrengsten	97.928	90.342
Erfpachtopbrengsten	22.160	22.160
	120.088	112.502

De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoedingen voor zendmasten.

22. Leefbaarheid	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-70.728	-81.456
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-202.097	-214.645
Toegerekende organisatiekosten	-272.409	-237.771
Totaal	-545.234	-533.872

23. Saldo financiële baten en lasten	2018	2017
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-56.868	-20.138
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	-958.378	-1.664.231
- Rente op leningen kredietinstellingen	-5.780.477	-6.130.561
- Borgstellingsvergoeding	-43.874	-46.858
Totaal	-6.839.597	7.861.788

24. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de 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.

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 18% (2017:30%).

Het effectieve tarief is in 2018 lager dan in 2017. Dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de aangekondigde verlaging van de VPB-tarieven vanaf 2019.

De aansluiting tussen het effectieve en het toepasselijke belastingtarief luidt als volgt:

Effectieve belastingdruk 2018	%
Toepasselijk tarief	25,00
<i>Permanente verschillen:</i>	
Saneringssteun	0,20
Gemengde kosten	0,00
Impact tariefswijziging	-9,79
Niet-gewaardeerde latenties en herwaarderingen	2,86
Effectief tarief	18,27

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000):

	2018	2017
Acute belastingen	0	0
Latente belastingen	-9.231	-9.566
	-9.231	-9.566

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018	2017
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	50.536	31.919
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-39.553	-16.935
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.825	-2.873
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	10.862	1.800
Overige verschillen	65	-1.214
Fiscale verliescompensatie	-19.085	-12.697
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-50.536	-31.919
Belastbaar bedrag	0	0
Verschuldigde winstbelasting	0	0

25. Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Aandeel resultaat Projecten Woongood B.V.	-	-802

Deze post betreft de afwikkeling in 2017 van de Rekening Courant van Projecten Woongood B.V.
Deze is december 2016 geliquideerd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Met ingang van 15 mei 2019 is Linda Snoodijk geen lid meer van de Raad van Commissarissen.

4.7. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2018

Toelichting op de kasstromen

Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen per 31 december 2017	29.731.804	
Geldmiddelen per 31 december 2017		<u>29.731.804</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2018		<u>-21.306.307</u>
Liquide middelen per 31 december 2018	<u>8.425.497</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2018		<u>8.425.497</u>

Toelichting op kasstromen

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 32.211.860 (2017: € 10.583.608).

Investeringen in vastgoedbeleggingen

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2018 geldmiddelen zijn opgeofferd. Van de totale investeringen in vastgoedbeleggingen van € 11.296.263 (2017: € 7.974.443) kan een bedrag van € 9.478.804 (2017: € 6.265.898) worden aangemerkt als woningverbetering.

4.8. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten: De niet-DAEB activiteiten van Woongood Middelburg bestaan (conform het goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit verhuur van woningen met een geliberaliseerde huurprijs.

Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

Balanspost	Toelichting op classificatie
Vastgoed in exploitatie	Conform de balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	De activa en passiva vanuit verkopen onder voorwaarden worden toegedeeld naar de herkomst van het object bij de oorspronkelijke verkoop. De herkomst van verkoop uit nieuwbouwproductie is niet-DAEB. De herkomst van verkoop uit bestaand woningbezit is afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop. Een geliberaliseerd huurcontract is niet-DAEB, een gereguleerd contract DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Volledig DAEB, er wordt alleen nog maar DAEB vastgoed ontwikkeld
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Deze posten worden volledig onder Niet-DAEB verantwoord, conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
Vastgoed bestemd voor de verkoop	Dit zijn de ingekochte VOV panden. Afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop worden deze ondergebracht bij DAEB of niet-DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	Dit betreft de aanschaf van de grond in de wijk Mortiere die volledig onder Niet-DAEB worden verantwoord
Huurdebiteuren	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Overige vorderingen	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Overlopende activa	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Liquide middelen	Worden op basis van een gesplitst kasstroomoverzicht toegerekend aan DAEB/niet-DAB
Herwaarderingsreserve	Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening gesplitst
Voorzieningen onrendabele investeringen	Worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB op grond van de kwalificatie van de onderliggende investeringen.
Voorziening latente belastingverplichtingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het uitgangspunt dat de belastingdienst Woongood in haar totaliteit als (fiscale) eenheid beschouwt. Woongood kiest ervoor om de VPB voor de niet-DAEB tak op basis van het commerciële resultaat te bepalen. Indirect vloeit hieruit voort dat aan de niet-DAEB tak geen fiscale faciliteiten worden toegerekend. Derhalve worden alle belastinglatenties bij de DAEB tak tot uitdrukking gebracht.
Overige voorzieningen	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB

Schulden/leningen overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden/leningen kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB conform de uitgangspunten die zijn toegelicht bij de corresponderende activa-post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.
Overige schulden	Gesplitst op basis van een kostenfactor die gebaseerd is op verdeling van MVA in exploitatie naar DAEB/Niet-DAEB.
Schulden aan overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden aan kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden aan leveranciers	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Belastingen en premies sociale verzekering	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Overlopende passiva	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB

5. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB

5.1. Balans DAEB

Activa	31-12-2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	558.788.987
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.949.201
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	598.212
	581.336.400
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0
	581.336.400
Financiële vaste activa	
Interne lening	27.906.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	62.174.130
	90.080.130
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	645.712
Vorderingen	
Huurdebiteuren	825.939
Overlopende activa en overige vorderingen	975.947
	1.801.886
Liquide middelen	-2.158.973
Totaal activa	671.705.154

Passiva	31-12-2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	312.318.501
Overige reserves	105.760.623
Resultaat boekjaar	41.304.876
	459.384.000
Voorzieningen	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	13.997.887
Latente belastingverplichtingen	18.967.807
Overige voorzieningen	277.048
	33.242.742
Langlopende schulden	
Schulden/leningen overheid	4.387.677
Schulden/leningen kredietinstellingen	146.776.949
Overige schulden (was waarborgsommen)	38.904
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	21.592.463
	172.795.994
Kortlopende schulden	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	45.527
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	136.673
Schulden aan leveranciers	3.022.197
Belastingen en premies sociale verzekeringen	472.065
Overlopende passiva	2.605.956
	6.282.418
Totaal Passiva	671.705.154

5.2. Winst- en verliesrekening DAEB

	2018
Huuropbrengsten	35.880.808
Opbrengsten servicecontracten	1.294.579
Lasten servicecontracten	-1.455.932
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.979.943
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.931.036
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.758.625
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.049.851
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.550.873
Toegerekende organisatiekosten	-199.299
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.584.791
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	766.783
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.179.514
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.601.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	140.693
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.563.091
Opbrengst overige activiteiten	117.643
Netto resultaat overige activiteiten	117.643
Overige organisatiekosten	-36.415
Leefbaarheid	-505.351
Bedrijfsresultaat	45.955.602
Financiële baten en lasten	-6.264.058
Resultaat voor belastingen	39.691.544
Belastingen	-7.391.402
Resultaat deelnemingen	9.004.735
Resultaat na belastingen	41.304.876

5.3. Kasstroom DAEB

	2018
1. (A) Operationele activiteiten	
Ontvangsten	
1.1 Huren	35.680.843
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.576.935
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	670.423
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.001.997
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	431.488
1.2 Vergoedingen	1.615.183
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	117.934
1.5 Renteontvangsten interne lening	575.590
Saldo ingaande kasstromen	37.989.550
Uitgaven	
1.6 Erfpacht	0
1.7 Personeelsuitgaven	2.467.263
1.8 Onderhoudsuitgaven	8.537.981
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.585.986
1.10 Renteuitgaven	7.544.927
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	348.325
1.11 b Verhuurdersheffing	3.760.419
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	131.773
1.13 Vennootschapsbelasting	0
Saldo uitgaande kasstromen	30.376.674
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.612.876
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.181.480
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.181.480
MVA uitgaande kasstroom	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	8.623.388
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.200.262
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	163.090
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	9.986.740
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.805.260

FVA

2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	3.547.000	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		<u>3.547.000</u>

Kasstroom uit (des-)investeringen **-1.258.260**

3. (C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

Uitgaand

3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-32.211.860	
-----------------------------------	-------------	--

Kasstroom uit financieringsactiviteiten **-32.211.860**

4.1 Mutatie liquide middelen -25.857.244

4.2 Wijziging kortgeldmutaties 0

Mutatie geldmiddelen **-25.857.244**

Liquide middelen per 1 januari 23.698.270

Liquide middelen per 31 december -2.158.974

Mutatie geldmiddelen **-25.857.244**

6. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING NIET DAEB
6.1. Balans Niet DAEB

Activa	31-12-2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	79.717.823
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	927.660
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	5.711
	80.651.194
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.702.732
	82.353.926
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.219.640
	2.219.640
Vorderingen	
Huurdebiteuren	116.360
Overlopende activa en overige vorderingen	172.213
	288.573
Liquide middelen	10.584.472
	13.092.685
Totaal activa	95.446.612

Passiva	31-12-2018
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	37.211.966
Overige reserves	15.957.429
Resultaat boekjaar	<u>9.004.735</u>
	62.174.130
Voorzieningen	
Overige voorzieningen	78.030
Latente belastingverplichtingen	<u>3.009.736</u>
	3.087.766
Langlopende schulden	
Interne lening	27.906.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>931.780</u>
	28.837.780
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers	1.292.597
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-6.207
Overlopende passiva	<u>60.547</u>
	1.346.936
Totaal Passiva	<u><u>95.446.612</u></u>

6.2. Winst- en verliesrekening Niet DAEB

2018

Huuropbrengsten	4.831.825
Opbrengsten servicecontracten	27.747
Lasten servicecontracten	-43.446
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-623.068
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.242.795
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-387.037
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.563.226
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.479.982
Toegerekende organisatiekosten	-31.201
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.695.326
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	753.455
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	824.363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.320.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-3.697
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.140.714
Opbrengst overige activiteiten	2.445
Netto resultaat overige activiteiten	2.445
Overige organisatiekosten	0
Leefbaarheid	-39.883
Bedrijfsresultaat	11.419.958
Financiële baten en lasten	-575.539
Resultaat voor belastingen	10.844.420
Belastingen	-1.839.685
Resultaat deelnemingen	0
Resultaat na belastingen	9.004.735

6.3. Kasstroom Niet DAEB

	2018
1. (A) Operationele activiteiten	
Ontvangsten	
1.1 Huren	4.831.440
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.061.647
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	12.163
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	188.636
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	568.994
1.2 Vergoedingen	35.083
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	3.020
1.5 Renteontvangsten	-57.148
Saldo ingaande kasstromen	4.812.395
Uitgaven	
1.7 Personeelsuitgaven	386.255
1.8 Onderhoudsuitgaven	769.898
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.187.602
1.10 Renteuitgaven interne lening	575.590
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	37.091
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.500
1.13 Vennootschapsbelasting	0
Saldo uitgaande kasstromen	2.958.935
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.853.460
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	7.554.000
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	7.554.000
MVA uitgaande kasstroom	
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	855.416
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	169.950
2.14 B Investeringskosten overig niet-DAEB	105.347
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	178.810
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	1.309.523
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	6.244.477

FVA

2.17.2 Ontvangsten overig 0

Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA 0

Kasstroom uit (des-)investeringen 6.244.477

3. (C) Financieringsactiviteiten

Ingaand

3.1.4 Ontvangen interne leningen 0

Uitgaand

3.2.4 Aflossing interne leningen -3.547.000

Kasstroom uit financieringsactiviteiten -3.547.000

4.1 Mutatie liquide middelen 4.550.937

4.2 Wijziging kortgeldmutaties 0

Mutatie geldmiddelen 4.550.937

Liquide middelen per 1 januari 6.033.534

Liquide middelen per 31 december 10.584.471

Mutatie geldmiddelen 4.550.937

7. WNT-VERANTWOORDING 2018 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woongood Middelburg van toepassing zijnde regelgeving.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Stichting Woongood Middelburg is € 156.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018)

1 Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

bedragen x € 1		E. de Ceuster
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018		1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		133.560
Beloningen betaalbaar op termijn		22.440
<i>Subtotaal</i>		<i>156.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		156.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging		156.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2017		
bedragen x € 1		E. de Ceuster
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017		1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		128.565
Beloningen betaalbaar op termijn		22.227
<i>Subtotaal</i>		<i>150.792</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		151.000
Totale bezoldiging		150.792

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A de Groene	E. Radius	L. Snoodijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	10.800	7.200	7.309
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
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.

Gegevens 2017			
bedragen x € 1	A de Groene	E. Radius	L. Snoodijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	9.170	6.113	6.004
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100

bedragen x € 1	P van Tuil	S. Vrolijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	7.200	7.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.600	15.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
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.

Gegevens 2017		
bedragen x € 1	P. van Tuil	S. Vrolijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	n.v.t.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	6.113	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.100	n.v.t.

8. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg is opgesteld door het bestuur.

Middelburg, 24 juni 2019

H.M.P. de Ceuster
directeur bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24 juni 2019.

Mevr. J. de Groene
voorzitter

P.J van Tuil
lid

E.D.K. Radius
lid

J.S. Vrolijk
lid

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de winstbestemming van toepassing.

2 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Middelburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Woongoed Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Middelburg op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018;
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 Middelburg zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 26 tot en met pagina 27. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.
- Volkshuisvestelijk verslag.
- 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 35 en 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 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 35 en 36 van de Woningwet.

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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede 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;
- 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.

Arnhem, 19 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA