

A photograph of a woman with short blonde hair, wearing a red jacket and dark pants, sitting on a white wooden bench. She is positioned in front of a brick house. To her right is a bright blue door with a silver handle and a mail slot. To her left is a window with white curtains and several potted plants, including a large one with purple flowers. A bicycle is partially visible on the far left. The ground is paved with grey rectangular stones. The overall scene is bright and sunny.

een goede woning in een fijne straat voor iedereen

jaarsverslag 2012

inhoudsopgave

pagina

goed?

5.

Voorwoord door Eric de Ceuster, directeur - bestuurder.

goed doen

6.

'Doen we de goede dingen?' en 'doen we die goed?' Beide vragen stellen we aan onszelf, aan onze belanghouders en aan onze klanten.

goed huren en kopen

14.

Mensen huisvesten is onze kerntaak.

Wij willen iedereen in Middelburg een fijne plek bieden om te wonen.

goed wonen

22.

Om in te spelen op de wensen van huidige en toekomstige klanten, investeren wij in ons woningbezit.

goed duurzaam

28.

De klimaatverandering en de stijgende energieprijzen zijn redenen om op structurele wijze het energithema op te pakken.

goed samen

34.

'Wij doen meer dan wonen alleen'. Hieraan geven we op verschillende manieren vorm.

goed werken

40.

76 collega's werken aan 'een goede woning in een fijne straat, voor iedereen!'

goed met geld

46.

Wij willen een efficiënte en effectieve organisatie zijn die als een goed rentmeester de financiële continuïteit bewaakt, zodat we blijvend een bijdrage kunnen leveren aan goede huisvesting in Middelburg en op Walcheren.

goed met anderen

54.

We zijn transparant over onze deelnemingen.

goed bestuur & toezicht

58.

Hoe goed doet Woongoed het op gebied van governance?
In dit hoofdstuk geven we daar een overzicht van.

jaarrekening

68.

controleverklaring

92.

bijlagen

93.

Kengetallen. Verslag Ondernemingsraad. Belanghoudersregister.
Colofon.

 Alle informatie in dit jaarverslag kunt u ook downloaden op onze website www.woongoed.nl

Als u meer informatie nodig heeft over Woongoed Middelburg bel ons dan op 01 18 691700



goed?

Goed is het trefwoord in dit jaarverslag over 2012. We willen 'goed doen'. In verhuren, in onderhoud, in verkopen, in samenwerking met anderen, in besturen en toezicht, in geld. We doen verslag van onze doelstellingen en bereikte resultaten, zodat u als lezer kunt beoordelen wat goed is en wat beter kan. U kunt ons daarbij helpen met uw reactie.

Twee zaken vindt u niet terug in dit jaarverslag terwijl ze veel aandacht hebben gevraagd van ons. Ten eerste de inspanningen om met twee andere Walcherse corporaties (l'escaut woonservice in Vlissingen en Woonburg in Koudekerke) te fuseren. Vanwege een verschil van inzicht over het proces van besluitvorming hebben we afgezien van de voorgenomen fusie. Ten tweede het regeerakkoord van het nieuwe kabinet. Met name de forse verhoging van de verhuurdersheffing raakt ons in onze kern: betaalbaar en goed wonen, voor iedereen. In 2012 zijn we daarom gestart met het maken van een nieuw ondernemingsplan. We willen, binnen nieuwe definities, goed blijven doen.

Eric de Ceuster
eric@woongoed.nl

goeddoen





Doen we de goede dingen? En doen we die goed? Beide vragen stellen we aan onszelf, aan onze belanghouders en aan onze klanten.

Aan onszelf omdat we een visie hebben op onze opgave om mensen te huisvesten in ons werkgebied en opvattingen hebben over onze maatschappelijke positie.

Aan de belanghouders, met name organisaties van huurders en de gemeente, omdat we hen beschouwen als belangrijke maatschappelijke partners. Hun opvattingen doen ertoe.

Aan onze klanten omdat zij direct worden geconfronteerd met de gevolgen van onze keuzes.

In dit hoofdstuk geven we eerst onze missie en visie. Vervolgens toetsen we onze resultaten in 2012 aan de afspraken met de gemeente en aan ons eigen jaarplan. In de hoofdstukken GOEDsamen en GOEDwerken leest u hoe onze klanten en belanghouders ons waarderen.

Missie

Een goede woning, een fijne straat, voor iedereen. Daar staan we voor. We geven daar inhoud aan op de volgende wijze:

'Een goede woning'

- we investeren in het onderhoud van onze woningen
- we investeren in de energieprestaties van onze woningen
- we bouwen nieuwe woningen van goede kwaliteit

'Een fijne straat'

- we organiseren en ondersteunen activiteiten die de woonomgeving schoon, veilig en leefbaar houden
- we gaan in gesprek met bewoners, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, buurt- en huurdersgroepen over wat er leeft in de buurten, straten en complexen
- we investeren in divers vastgoed en in de leefomgeving om de buurt dynamisch en aantrekkelijk te houden

'Voor iedereen'

- we bieden een ruim en gevarieerd aanbod van woningen voor alle typen huishoudens, leefstijlen en inkomenscategorieën, zowel in huur als in koop
- we leggen extra nadruk op voldoende aanbod voor mensen met lage inkomens
- we bieden een gespecialiseerd aanbod voor bijzondere groepen en begeleid wonen

Onze missie wordt gevoed door onze visie: Woongoed is een maatschappelijk geïntendeerde organisatie met gezonde ondernemingszin, die bijdraagt aan de kwaliteit

van wonen en het leven in de regio Walcheren en Middelburg in het bijzonder.

Ondernemingsplan

Onze visie en missie hebben we vertaald in vijf strategische hoofddoelen. Deze vijf vormen samen het Ondernemingsplan 2009-2012.

Klantfocus

We streven naar het afhandelen van klantvragen in het eerste contact (per e-mail, telefoon of 'face to face') voor 80% van alle vragen. Klanten worden aan de telefoon direct en snel geholpen. Dit monitoren we wekelijks. Via de "click" handelen we klantvragen af via de website mijnwoongoed en we communiceren gericht via twitter. Ook bij het renovatieproject Nieuw Middelburg hebben we verder ingezet op digitale informatievoorziening door het breder inzetten van de webportal www.vernieuwdmiddelburg.nl.

Optimale keuzevrijheid

We vinden dat onze klanten moeten kunnen wonen zoals zij dat willen. Daarom maken we ons sterk voor betaalbaar huren en kopen, kunnen klanten (onder voorwaarden) hun eigen keuken- of badkamerrenovatie bepalen en werken we bij nieuwbouwprojecten met een optieprogramma.

Zichtbaar bouw- en energieprogramma / buurtaanpak

Ook in 2012 hebben we nog op tal van plekken in Middelburg geïnvesteerd in de kwaliteit van het wonen. Eind 2011 hadden we aan nieuwbouw-, renovatie- en energieprojecten in uitvoering een bedrag van € 50 miljoen. De projecten in de ontwerpfasen hebben een budget van € 49 miljoen. Een deel daarvan wordt heroverwogen vanwege ons sterk gewijzigde financiële perspectief. Dat geldt in nog sterkere mate voor ons programma in de initiatiefase van totaal € 21 miljoen.

Rendement

Onze inspanningen om het wonen betaalbaar te houden en te investeren in nieuwbouw, energiebesparing en leefbare buurten zijn alleen mogelijk als de investeringen van Woongoed voldoende renderen. Om voldoende financiële armslag te houden en de continuïteit te waarborgen, letten we scherp op de kosten en zoeken we actief naar verdienmogelijkheden die niet ten koste gaan van onze maatschappelijke doelstellingen.

Competenties en talenten

Mensen maken het verschil. Woongoed als organisatie is een structuur, een netwerk van processen en vooral mensenwerk. Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers weten wat we van hen verwachten. Wij geloven dat medewerkers het fijn vinden om te werken bij een organisatie die er toe doet en dat een goede organisatie van het werk medewerkers energie geeft. Onze interne sturing en inzet van Human Resource Management instrumenten is gericht op het ontwikkelen van competenties en talenten van onze medewerkers. Dit sluit aan op de strategie van Woongoed.

Prestatieafspraken

De strategische doelen uit het ondernemingsplan vertalen we naar een jaarplan. In het jaarplan zijn ook de prestatieafspraken met de gemeente Middelburg opgenomen.

Prestatieafspraken gehaald?

3.800 bestaande woningen bereikbaar houden voor mensen met een laag inkomen.

Ja, ruimschoots. We hielden zelfs 5.423 woningen bereikbaar

90% van de vrijkomende betaalbare woningen verhuren we aan de primaire doelgroep.

Ja, dit percentage ligt op 94%, hiermee voldoen we aan de toewijzingsbepalingen uit de EU-beschikking.

Alle studenten van de University College Roosevelt (UCR, voorheen Roosevelt Academy) zijn gehuisvest.

Ja, voor het achtste achtereenvolgende jaar hebben we in de huisvesting van de groeiende studentenpopulatie kunnen voorzien.

Minimaal 500 woningen komen in aanmerking voor 'JeStek' (het Woongoedlabel voor Koopgarant).

Ja, we hebben 511 woningen met een 'JeStek' label.

Jaarplan (exclusief prestatieafspraken)

Ons jaarplan bestaat uit drie delen: klantwaarde, vastgoedwaarde en organisatiewaarde.

Klantwaarde gehaald?

80% van de klantvragen wordt in het eerste contact afgehandeld.

Nee, maar tenminste 99% van de vragen van de klant wordt, direct of na één keer doorverbinden, beantwoord.

'Click, Call, Face' geïmplementeerd.

Ja, we richten ons in de dienstverlening op uitbreiding van de digitale mogelijkheden.

Ook informeren we onze 755 volgers op twitter dagelijks over onze producten en diensten. We richten ons verder op de verbetering van de telefonische bereikbaarheid door allerlei maatregelen gericht op (piek) bezetting, gedrag en aanpassing van de 'telefoonboom'. De mogelijkheid om via 'click' met ons in contact te komen is in 2011 uitgebreid door de introductie van mijnwoongoed.nl. Ook pasten we onze dienstverlening tijdens kantooruren beter aan op de veranderende klantbehoefte.

We meten de klanttevredenheid.

Ja, en met positieve uitkomsten als het gaat over de wijze waarop wij klachten over dienstverlening en reparatieverzoeken afhandelen. Evenals bij de evaluatie van energie- en renovatieprojecten ontvangen we waardering voor het eindresultaat en onze aanpak.

Woningzoekenden krijgen informatie over zoekduur en slagingskansen.

Ja, doordat er inzicht is in de wachttijden en de slagingskansen in de diverse wijken en voor de verschillende woningtypes die we verhuren, kunnen we woningzoekenden gerichter helpen. Zelf krijgen we hierdoor ook een beter beeld van de wachttijden, de krapte of de ruimte op delen van de woningmarkt. Dit vertalen we in individuele adviezen aan onze woningzoekenden.

Woningzoekenden krijgen meer keuzemogelijkheden uit het huuraanbod.

Ja, er is meer om uit te kiezen omdat een aantal beperkende toewijzingscriteria zijn komen te vervallen.

Kwetsbare groepen krijgen maatwerk bij hun huisvesting.

Ja, alle verzoeken om huisvesting van zorg- en opvanginstellingen voor zelfstandige huisvesting van hun cliënten, hebben we in samenwerking met de collega-corporaties op Walcheren gehonoreerd. We realiseerden 11 toewijzingen voor deze groepen. Tevens huisvesten we urgent woningzoekenden binnen twee maanden nadat de urgentie is toegekend.

We leveren maatwerk om betalingsachterstanden te voorkomen.

Ja, een huurachterstand signaleren we snel en we maken, waar mogelijk, direct afspraken om te voorkomen dat de achterstand oploopt. Kenmerken voor onze aanpak zijn: streng, snel en sociaal.

Klanten krijgen keuzevrijheid bij nieuwbouw.

Ja, we hebben een optieprogramma waaruit toekomstige huurders kunnen kiezen.

Klanten krijgen meer keuzemogelijkheden in het koopaanbod.

Ja, we hebben meer huurwoningen voor verkoop aangeboden. Zowel in 'JeStek' (met korting tot 25%) als in de vrije verkoop. Het gaat om zowel bestaande bouw als de diverse nieuwbouwprojecten.

Klanten krijgen keuzevrijheid bij keuken- en badkamerrenovatie.

Ja, we hebben ons programma 'onderhoud op aanvraag' in 2012 voortgezet en daarvoor € 1.323.297 aangewend.

We werken samen met bewoners om renovatie- en energieprojecten in de wijken Nieuw Middelburg en Griffioen vorm te geven.

Ja, in voorgaande jaren gingen we aan de slag samen met bewoners in en voor de wijk. Dat hebben we in 2012 voortgezet. In Nieuw Middelburg is de renovatie nog in volle gang. In 2012 zijn 146 woningen opgeknapt en opnieuw bewoond. Het overleg met bewoners in de klankbordgroep hielp ook in 2012 om de renovatieplannen en de uitvoering van werkzaamheden goed met bewoners af te stemmen. In Nieuw Middelburg zetten we in 2012 de 'aanpak achter de voordeur' voort en ook de samenwerking met SWM op het gebied van het vrijwilligersproject 'weer thuis in je huis' is vervolgd.

We voeren energieprojecten uit waarbij bewoners actief participeren.

Ja, we werkten constructief samen met bewoners bij de opstart en uitvoering van energieprojecten in de Pr. Willem Alexanderstraat, Pr. Marijkeplein e.o., Montgomerylaan, Bellinkplein / St. Jorisstraat, Westgatstraat e.o. en de Edelstenenbuurt. Klankbordgroepen, bestaande uit bewoners, denken actief mee over maatregelen en aanpak van het energieproject in hun buurt.

We zetten ons in om overlast te voorkomen of op te lossen.

Ja, ook in 2012 hebben we ons actief ingezet om overlast te voorkomen of op te lossen. Onze overlstaanpak is versterkt door intensivering van de samenwerking met maatschappelijke partners. Dit door de samenwerking in het project buurtbemiddeling, de ketenaanpak, voorzetting van het project 'Woonherkansen' en de verbeterde samenwerking tussen begeleidende instanties op het gebied van welzijn, maatschappelijk werk en opvang.

Verwaarloosde tuinen pakken we aan.

Ja, een schone woonomgeving vraagt om een snelle en directe aanpak bij verwaarlozing of vervuiling van tuinen.

Daarmee wijzen we bewoners op hun verantwoordelijkheden.

Er is een programma voor participatie en ondersteuning van buurtinitiatieven met een focus op 'schoon, heel en veilig'.

Ja, de focus bij de inzet van onze middelen was gericht op het leveren van een bijdrage aan een schone, hele en veilige buurt waar mensen zich thuis voelen. Daarnaast boden we faciliteiten voor bewonersparticipatie en sponsorden we activiteiten gericht op het verbeteren van goed wonen en een fijne, veilige woonomgeving.

Participatie op basis van samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging Middelburg (HVM) toegepast.

Ja, in 2012 is invulling gegeven aan participatie via overleg met HVM, dertien bewonerscommissies, vijf klankbordgroepen en een klantenpanel.

Er is intensief samengewerkt waarbij we ons gericht hebben op: vroegtijdig betrekken, openheid in handelen, leren van elkaar en inzicht hebben en houden in elkaars belangen.

Vastgoedwaarde gehaald?

De implementatie van de EU-beschikking is gerealiseerd.

Ja, de toewijzingscriteria voor de doelgroep zijn geïmplementeerd.

Nee, de splitsing Diensten van Algemeen en Economisch Belang en niet Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB/niet-DAEB) is nog niet gerealiseerd en de strategie hoe hier mee om te gaan is nog niet ontwikkeld. Dit komt doordat nog niet duidelijk is hoe de splitsing moet worden gerealiseerd. Volgens de laatste berichten zal dit voor 2014 moeten plaatsvinden.

Een bouw- en energieprogramma dat zichtbaar is en wordt gewaardeerd door de omgeving.

Het nieuwbouwprogramma is gerealiseerd.

Ja, de nieuwbouwprojecten Baarsjesstraat, Stroomwijk-Noordblok en IJsselstraat zijn opgeleverd.

Het onderhoudsprogramma is gerealiseerd volgens de begroting van 2012.

Ja, we hebben de activiteiten in het onderhoudsprogramma uitgevoerd volgens planning.

Het energieprogramma is gerealiseerd.

Ja, we hebben de complexen Bellinkplein/St. Jorisstraat, Volderijlaagte, Nieuw Middelburg, Gervinsland en Montgomerylaan in 2012 afgerond.

Nee, de projecten Klein Vlaanderen, Pr. Irenestraat en Welzingestraat gaan niet door, omdat we geen 70% akkoord hadden van de huurders.

Het renovatieplan Nieuw Middelburg is in uitvoering.

Ja, we hebben in 2012 de renovatie van 146 woningen gerealiseerd.

Een vastgoedportefeuille die voldoende rendeert voor maatschappelijke investeringen.

We voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW; kredietwaardigheidsnorm) en houden de A-status bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Tweemaal ja.

Het rendement op nieuwbouw voor ons sociaal vastgoed is minimaal 3,5% bij eengezinswoningen en minimaal 3,8% bij appartementen.

Nee, bij het project Maisbaai is de IRR lager dan de minimale eis. Gezien de reeds gemaakte afspraken en het maatschappelijk belang is besloten om toch door te gaan.

Het rendement op nieuwbouw voor duurdere huur is minimaal 6%.

Nee, door de crisis is de verkoop van woningen in de nieuwbouw gestagneerd. Woningen die niet verkocht worden, nemen we in de verhuur. Dit is het geval in 2012 bij de appartementen in NoMi en bij de appartementen van het Winkelcentrum Stromenwijk. Hier halen we geen rendement van 6%.

De huurdering is maximaal 2,5% van de huursom.

Nee, door de renovatieprojecten die we gestart zijn en de toename van verkoop, is er sprake van extra leegstand. Vanwege de economische omstandigheden is er ook extra leegstand in de bedrijfspanden. Dit leidde tot een totale huurdering van 3,3%.

De huurachterstand is maximaal 1,2% van de huursom.

Ja, met 1,2% blijven we binnen onze norm.

Strategisch voorraadbeleid/portefeuillestrategie is geactualiseerd en wordt gemonitord.

Ja, we hebben onderzoek gedaan naar de Nieuwe Vlissingeweg, Driewegenhof en Maasstraat/Oosterscheldestraat. Bij de Driewegenhof en Nieuwe Vlissingeweg gaan we noodzakelijk groot onderhoud uitvoeren. Bij de Maasstraat/Oosterscheldestraat richten we ons in eerste instantie op de toewijzing. Vanuit technisch oogpunt zien we hier geen aanleiding om maatregelen te nemen.

Nee, de onderzoeken Driewegenhof en Nieuwe Vlissingeweg zijn nog niet geheel afgerond.

Nieuwe wijze van onderhoudsplanung ingevoerd conform de meerjarenbegroting.

Ja, er is een nieuwe werkwijze geïmplementeerd voor het beoordelen van de onderhoudsopgave. Leidend is de conditie van de complexen die jaarlijks wordt herijkt. Aan de hand van de conditie wordt de onderhoudsopgave bepaald. Het beschikbare budget, gebaseerd op een benchmark van vastgoedbeheerders, is leidend.

Organisatiewaarde gehaald?

Verbouwing kantoor, focus op kosten.

Ja, we hebben een plan van aanpak gemaakt voor de verbouwing van het kantoor.

Nee, het plan bleek veel duurder dan gepland. Door de mogelijke fusie en het feit dat in deze lastige economische tijd het niet passend is om zoveel geld voor een eigen kantoor uit te geven, hebben we alleen de meest noodzakelijke maatregelen genomen.

Ketenaanpak in nieuwbouw en onderhoud, delen van kennis via een interne kennisbank.

Ja, bij de renovatie van Nieuw Middelburg en de energieprojecten werken we volgens de principes van ketensamenwerking en 'lean bouwen'. We hebben ons hierin intensief laten scholen en we zijn enthousiast over de samenwerking met onze bouwpartners. We hebben ketenintegratie verder toegepast bij nieuwbouwprojecten.

Nee, we hebben de ketensamenwerking nog niet breed kunnen toepassen in het onderhoud.

Nee, we zijn gestart met de kennisbank, maar deze is nog niet afgerond.

Kwaliteitszorg: we meten kwaliteit volgens nieuwe uitgangspunten.

Ja, we hebben ingezet op twee speerpunten: de telefonische dienstverlening en het beperken van de klachten over dienstverlening. Systematisch wordt gewerkt aan kwaliteitszorg door wekelijkse en maandelijkse rapportages over resultaten en verbetermaatregelen te maken.

Governancedoelstellingen gehaald?

Het controleplan 2012 wordt uitgevoerd.

Ja, het controleplan 2012 is uitgevoerd.

Het integriteitbeleid is in alle teams, het directieteam en raad van commissarissen verankerd en gevolgd.

Ja, het integriteitbeleid wordt regelmatig besproken in de werkoverleggen. De in het beleid opgenomen verplichtingen (zoals melden van uitnodigingen en nevenactiviteiten) worden gevolgd.

Met de ondernemingsraad is gesproken over privacy-vraagstukken.

Belanghoudersprogramma uitgevoerd.

Ja en nee, vanwege het fusieproces zijn de gesprekken met belanghouders veelal met de drie betrokken corporaties gezamenlijk gevoerd. Daarbij stond de koers van de nieuwe organisatie centraal en niet de activiteiten van Woongoed als zodanig.

goedhurenenkopen





Mensen huisvesten is onze kerntaak. Wij willen iedereen in Middelburg een fijne plek bieden om te wonen, vooral de mensen die niet zelf in hun eigen woonruimte kunnen voorzien.

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 2012 verhuurden we een woning aan 111 huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen waarvan:

- 21 statushouders
- 22 woningzoekenden met een medische urgentie-huisvesting op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- 36 woningzoekenden met een sociale urgentie
- 11 woningen zijn beschikbaar gesteld voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen
- 21 woningen en een algemene ruimte zijn verhuurd aan cliënten van Gors

Mensen met een zorgbehoefte

Het beleid van Woongoed is, om in samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders, mensen de keuzemogelijkheid te geven zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Voor mensen met een zorgbehoefte willen we in alle wijken levensloopbestendige woningen bouwen met zorginfrastructuur en welzijnsvoorzieningen, zodat zelfstandig wonen en participatie in de samenleving mogelijk blijft.

Wij garanderen steeds dat minstens 50% van de huurwoningen voor senioren onder de huurtoeslaggrens blijft en zo toegankelijk is voor mensen met een lager inkomen. In 2012 realiseerden we 100% van de nieuwe huurwoningen onder de huurtoeslaggrens.

In 2012 ontwikkelden we voor ouderen (eventueel met een zorgbehoefte) onderstaande projecten. Tussen haakjes staat steeds het (beoogde) jaar van oplevering.

- 22 seniorenappartementen in de IJsselstraat in Middelburg, naast het Molukse zorgcentrum Tabadila (2012)
- 13 appartementen aan de Noordsingel (2013)
- 24 appartementen in het centrum van de Stromenwijk in Middelburg (2012)
- 16 appartementen aan de Maisbaai, in het centrum van Middelburg (2014)

In totaal zijn dit 75 appartementen, verspreid over diverse wijken en kernen.

Speciale groepen

We zien het als onze taak om speciale doelgroepen te huisvesten. In 2012 stelden we 11 woningen ter beschikking voor de uitstroom vanuit maatschappelijke instellingen zoals stichting Blijf van mijn Lijf, Arduin, Juvent, stichting Zuidwester, Weerwonen, Emergis, stichting Droom, CMO Maresaete en stichting Door. Daarnaast hebben we zes woningen beschikbaar gesteld aan stichting Philadelphia voor huisvesting van haar cliënten in reeds daarvoor bestemde complexen.

Statushouders

In 2012 hebben we 21 statushouders gehuisvest van de totale taakstelling van 49. Sinds 2011 voldoen we niet aan de taakstelling. Woongoed heeft de opgelopen achterstand in samenspraak en nauwe samenwerking met de gemeente en het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) opgelost. Eerdere verbetermaatregelen zoals aanbidding van woningen via de COA-site en pilots met huisvesting van groepjes alleenstaande statushouders hebben onvoldoende resultaat opgeleverd. Om de taakstelling te kunnen voldoen, hebben we in 2011 nauw overleg gevoerd met de gemeente Middelburg, de provincie Zeeland en het verantwoordelijke Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In oktober van 2012 is de toewijzingsprocedure van het COA veranderd. De COA wijst aan de statushouder een gemeente aan waar hij/zij moet gaan wonen. Daardoor is de vraaguitval buiten de grote steden gekeerd. Ook heeft de gemeente in overleg met het COA vluchtelingen uitgenodigd om naar Nederland te komen. In 2013 zullen de eersten arriveren.

Studentenhuisvesting

Woongoed geeft de unieke garantie dat alle studenten van de UCR gehuisvest worden. Dit is ook in 2012 gelukt. Het totale aanbod bestaat uit 606 studenteneenheden, waarvan 587 inmiddels bewoond worden door studenten en 19 dit label hebben gekregen. Als de huidige bewoner verhuist, wordt de woning toegewezen aan een student. De studenteneenheden liggen voor het grootste deel in een campusachtige setting in de binnenstad in de nabijheid van de faciliteiten van de UCR.

Woningvoorraad per 31-12-2012

woningtype	huurprijsklasse				totaal
	goedkoop < € 366,37	middelduur ≥ € 366,37 en < € 561,98	bereikbaar ≥ € 561,98 tot huurtoeslaggrens € 664,66	duur > huurtoeslaggrens € 664,66	
eengezins	130	2.051	407	52	2.640
meergezins	615	978	317	121	2.031
senioren	186	573	259	58	1.076
bedrijfsruimten					
en zorg	6	5	1	42	54
studenteneenheden	547	10	-	-	557
totaal	1.484	3.616	984	273	6.358

Verhuringen

In 2012 hebben we 808 vrijkomende woningen verhuurd. We willen mensen met een lager inkomen (onze primaire doelgroep) met voorrang een goedkopere woning aanbieden. Ons doel is dat wij minstens 90% van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toewijzen. Dit is met 94% gehaald.

Sociale urgentie

Ook mensen die met spoed een woning nodig hebben, krijgen van ons bijzondere aandacht. We doen dat in samenwerking met de collega-corporaties op Walcheren. Wij bieden de mensen met urgentie binnen twee maanden een passende woning aan. We houden daarbij rekening met hun woonplaatsvoorkeur.

Aantal sociale urgenties in de regio

jaar	aantal	verhuringen door Woongood
2008	82	33
2009	85	37
2010	101	33
2011	81	30
2012	78	36

Medische urgentie

60 huishoudens kregen in 2012 een medische urgentie. Deze klanten met een medische urgentie zoeken zelf naar een woning van hun keuze en krijgen daarbij voorrang op anderen. In 2012 accepteerden 22 van deze huishoudens een woning bij Woongood.

Aantal medische urgenties in de regio

jaar	aantal	geaccepteerd	verhuringen door Woongood
2008	96	82	33
2009	123	77	27
2010	134	149	50
2011	119	115	22
2012	60	113	22

Mutatiegraad

jaar	percentage
2008	11,0
2009	9,6
2010	10,0
2011	10,1
2012	10,0

De mutatiegraad (het aantal vrijgekomen woningen op het totaal aantal woningen, exclusief studenten) is in de laatste jaren constant gebleven.

Woonfraude

Wij proberen zorgvuldig te zijn in het verhuren van woningen. Een eerlijke woonruimteverdeling staat daarbij voorop. Daarom accepteren wij geen illegale onderverhuur. We zetten onze eigen onderhouds- en andere medewerkers, die in de wijk komen, actief in om tekenen van woonfraude te signaleren. Wanneer omwonenden mogelijke woonfraude melden, onderzoeken wij steeds de situatie. In 2012 hebben we 20 meldingen hieromtrent onderzocht en bij 8 gevallen was er sprake van woonfraude en hebben we ingegrepen.

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-kwaliteitverhouding, afgestemd op de lokale en regionale woningmarkt
- het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie

Betaalbaarheid

Goed wonen is een essentiële levensbehoefte en moet daarom voor iedereen bereikbaar zijn, ook voor mensen met een lager inkomen.

Huurachterstand

In 2012 bedroeg de totale huurachterstand (van huidige en vertrokken huurders) € 484.409. Dit is 1,2 % van de jaarhuur. We zijn er, dankzij grote inspanning van onze medewerkers, in geslaagd om de totale achterstand, ondanks de huidige crisis, zo veel mogelijk te beperken. Daarmee blijven we nog net binnen onze norm van maximaal 1,2% van de jaarhuur.

Huurachterstand

jaar	huurachterstand in euro's (*)	% jaarhuur	aantal huidige huurders	totaal bedrag in euro's	% jaarhuur	aantal vertrokken huurders	totaal bedrag in euro's	% jaarhuur
2008	425.101	1,22	364	194.848	0,56	190	230.253	0,66
2009	451.228	1,24	440	246.584	0,68	180	204.644	0,56
2010	515.568	1,39	379	267.772	0,72	187	247.796	0,67
2011	428.876	1,08	315	254.822	0,62	140	179.317	0,46
2012	484.409	1,19	386	320.761	0,79	151	163.648	0,40

* exclusief mutaties met terugwerkende kracht

Eind 2012 waren de terugwerkende kracht mutaties € 147.000.

Het percentage is berekend op basis van de huur aan het einde van het jaar.

Huurverhoging 2012

Het inflatievolgend huurbeleid van de overheid is bepalend voor Woongoed. In 2012 verhoogden we de huren met 2,3%. Daarbij hebben we rekening gehouden met de geldende restricties.

Gemiddelde huurverhoging

jaar	percentage
2008	1,4
2009	2,4
2010	1,2
2011	1,3
2012	2,3

De huur is inclusief de opbrengst van leveringen en diensten.

Ontruimingen

Onze incassoanpak is streng, snel en sociaal. Toch zijn ontruimingen helaas soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank, ondergebracht in Orionis, hulpverleners en onze huurders, proberen we het aantal ontruimingen te beperken. Het aantal ontruimingen vanwege huurachterstand is in 2012 gelijk aan het voorafgaande jaar namelijk 19. In het totaal aantal ontruimingen, namelijk 27, zijn er ook 8 opgenomen vanwege woonoverlast.

In totaal is het gelukt om in 47 gevallen ontruiming te voorkomen door inzet van het project 'Woonherkansen', budgetbeheer of het treffen van een schuldenregeling.

Aantal ontruimingen

jaar	uitgevoerd	niet uitgevoerd
2008	27	57
2009	8	45
2010	16	67
2011	19	55
2012	27	47

Bovenstaande aantallen hebben betrekking op de woningen en niet op het aantal personen. Verder zijn er 6 garages ontruimd, dit aantal is gelijk aan 2011.

Huurderving

De huurderving vanwege leegstand en afboekingen van achterstanden over de netto huur in 2012 bedraagt € 1.230.000. Dit is 3,34% van de huursom. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn: de leegstand in bedrijfspanden, de leegstand als gevolg van renovatie in met name de wijk Nieuw Middelburg, de leegstand in de te verkopen woningen, de leegstand van studentenhuisvesting in de zomer en de voorreservering voor studentenhuisvesting.

Huurderving

jaar	huurderving
2007	1,30 %
2008	2,14 %
2009	1,78 %
2010	2,03 %
2011	3,03 %
2012	3,34 %

Verkoop

Per eind 2012 hebben we in de 'vrije verkoop' 1.038 woningen gelabeld voor verkoop. Het betreft voornamelijk eengezinswoningen, verspreid over de diverse wijken in Middelburg.

Naast het vrije verkoopprogramma verkopen we woningen onder het label 'JeStek'.

Bij verkoop met 'JeStek' kunnen mensen onder gunstige voorwaarden een woning kopen. Zij krijgen daarbij een korting op de taxatiewaarde tot maximaal 25%, een terugkoopgarantie van Woongoed en een deling van de waardeverandering. Met 'JeStek' slaan we twee vliegen in één klap. We voldoen aan de behoefte aan goedkope koopwoningen bij veel van onze huurders en startende woningzoekenden. Tegelijkertijd spelen we in op de behoefte aan zekerheid in de toekomst die de terugkoopgarantie (terugkoopplicht) biedt.

In 2012 verkochten we 24 woningen in de vrije verkoop en 47 woningen in de 'JeStek'-formule. Uit de nieuwbouwprojecten verkochten we in 2012 2 appartementen in de vrije verkoop.

Begin 2012 hadden we 2 teruggekochte woningen 'JeStek' op voorraad. In 2012 kochten we 15 woningen terug, hebben we 8 woningen doorverkocht en 5 woningen gingen er terug in de verhuur. Daardoor hadden we eind 2012 nog 4 woningen 'JeStek' op voorraad.

Startersrenteregeling

In het derde kwartaal van 2010 introduceerden we de Startersrenteregeling: een financieel product dat het mogelijk maakt om bij een lager inkomen een grotere leencapaciteit te realiseren. Een pilot werd ingezet in de bestaande verkoopportefeuille en in een nieuwbouwproject. Helaas is er tot op heden geen gebruik gemaakt van deze regeling. Het product lijkt voor aspirant-kopers (te) ingewikkeld.

Woningen in JeStek

complex	oorspronkelijk aantal woningen	verkocht per 01-01-2012	mutaties in 2012	verkocht per 31-12-2012
bestaand bezit				
Jasmijnstraat e.o.	22	9	12	21
Jacob Catsstraat e.o.	12	0	16	16
Nassaulaan	88	21	1	22
Eduard Vetermanstraat	21	2	3	5
't Zanddorp	124	19	11	30
Statenlaan e.o.	154	121	- 6	115
Granaat e.o.	79	0	0	0
totaal bestaand bezit	500	172	37	209
Nieuwbouw				
Kraaijerthavenstraat	8	4	1	5
Watergang	2	2	0	2
Mortiere II	1	1	0	1
totaal nieuwbouw	11	7	1	8
totaal	511	179	38	217

N.B. De mutaties bestaan uit verkopen, terugkopen en in verhuur nemen.

goedwonen





Om in te spelen op de wensen van huidige en toekomstige klanten investeren wij in ons woningbezit. Met onderhoud en energiebesparende maatregelen zorgen we voor een goede en betaalbare woning. Bovendien blijft de waarde van het woningbezit in stand en dat is belangrijk voor onze (financiële) continuïteit. We onderscheiden: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, serviceonderhoud, planmatig onderhoud en onderhoud op aanvraag. Met aankopen, verkopen, slopen, herstructureren en nieuwbouw passen we de samenstelling van ons woningbezit aan. Vragen van klanten, de demografische ontwikkelingen op lange termijn en het streven naar een gezonde financiële positie zijn daarin leidend. In ons strategisch voorraadbeleid hebben we een streefportefeuille vastgelegd voor de jaren 2012, 2020 en 2028.

Onderhouden van ons vastgoed

Reparatieonderhoud

Op verzoek van onze klanten voeren wij reparaties uit. We streven ernaar om binnen tijdsblokken van twee uur een afspraak bij de klant te maken. In 2012 lukte dit in 94% van de gevallen. De kosten per reparatie zijn lager dan in 2011. Dat komt vooral door een verlaging van het uurtarief van onze eigen vaklieden.

Reparatieverzoeken

jaar	aantal reparatie- verzoeken	kosten per verzoek in euro's	kosten per woning in euro's	totale kosten in euro's *
2008	6.059	272	267	1.651.649
2009	6.158	279	273	1.720.711
2010	6.444	267	272	1.717.863
2011	6.953	237	261	1.650.270
2012	6.827	223	240	1.524.342

* exclusief bijdragen van derden

Mutatieonderhoud

Als een huurder de woning verlaat, maken we de woning verhuurklaar voor de nieuwe huurder.

In totaal gaven we in 2012 € 558.570 uit aan mutatieonderhoud in leeg gekomen woningen. Dit is € 148.642 minder dan in 2011. Dit komt door daling van het aantal mutaties (6%) en de lagere kosten per mutatie (16%). De daling van deze mutaties wijkt af van de mutatie van de eerder vermelde mutatiegraad. Hier worden ook de eerste verhuringen in meegenomen.

Mutatieonderhoud

jaar	aantal mutaties	kosten per mutatie in euro's	totale kosten in euro's *
2008	922	1.398	1.289.194
2009	811	1.151	933.311
2010	759	775	588.587
2011	895	790	707.212
2012	844	662	558.570

* exclusief bijdragen van derden, inclusief studenteneenheden

De totale kosten mutatieonderhoud per woning bedragen € 88.

Serviceonderhoud

Een deel van het onderhoud waarvoor huurders verantwoordelijk zijn, verricht Woongoed 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. Aan het basispakket neemt 96% van de huurders deel, aan het pluspakket 85%. Het aantal deelnemers is toegenomen met respectievelijk 31 en 62 huurders.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2012, exclusief garages, een bedrag van € 3.269.664.

Planmatig onderhoud

jaar	totale kosten in euro's
2008	5.106.972
2009	4.395.110
2010	3.644.769
2011	3.734.891
2012 *	3.269.664

* inclusief doorgeschoven onderhoud van het voorgaande jaar à € 221.000,-

'Onderhoud op aanvraag'

Wanneer huurders een opknapbeurt van hun keuken of badkamer willen, kan Woongoed daarin voorzien. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'.

In 2012 besteedden we € 1.323.297 aan 'onderhoud op aanvraag'. Daarvan is € 22.562 voor extra wensen van de huurder, deze kosten hebben we rechtstreeks in rekening gebracht bij de huurders. In 2012 hebben we 346 aanvragen afgewikkeld, met een gemiddeld bedrag van € 3.759 per aanvraag.

Naar aanleiding van deze 346 aanvragen hebben de volgende verbeteringen plaatsgevonden:

- 102 badkamers, gemiddeld investeringsbedrag € 6.419
- 121 keukens, gemiddeld investeringsbedrag € 3.202
- 123 wc's, gemiddeld investeringsbedrag € 2.040

Totaal onderhoud

Per woning gaven we in 2012 € 1.051 uit. In 2011 was dit € 1.234. De basis voor dit bedrag is het totaal aan onderhoudskosten (exclusief serviceonderhoud), gedeeld door het gemiddelde aantal woningen in 2012.

Renovatie en ketenintegratie

Begin 2009 begonnen we met een grootschalig onderhouds- en energieproject van drie complexen in Nieuw Middelburg. Het gaat om 266 kleine woningen die in 1920-1921 gebouwd zijn in de stijl van de Amsterdamse School. Het is het eerste woningbezit van een juridische voorganger van Woongoed Middelburg. De onderhouds- en energie-ingrepen zorgen ervoor dat de woningen het energielabel A of B krijgen.

Vanaf de start zijn bewoners nauw betrokken bij het proces. Het bouwproces zijn we begonnen met behulp van ketenintegratie. We hebben een aannemer geselecteerd die samen met ons, de architect en de bouwspecialisten zoveel mogelijk wil leren om het proces zo efficiënt en effectief mogelijk uit te voeren. We leren voortdurend met en van elkaar volgens de principes van het 'lean bouwen'. In het bouwproces zijn steeds verbeteringen doorgevoerd.

Eind 2012 hebben we 146 woningen opgeleverd. In de zomer van 2011 is er asbest aangetroffen in de woningen van Nieuw Middelburg. In overleg met bewoners hebben we in de reeds gerenoveerde woningen als nog het asbest gesaneerd. Dit heeft geleid tot extra saneringskosten. De uitvoering ligt op schema. Maart 2013 zal de renovatie worden afgerond.

Nieuwbouw

Een belangrijke verandering in de samenstelling van ons woningbezit vormt de nieuwbouw. Woongoed speelde in de afgelopen jaren actief in op de behoefte aan nieuwe woningen voor huurders en kopers. In 2012 zijn er 65 woningen opgeleverd. In het overzicht op de volgende pagina geven we aan welke projecten we in 2012 opleverden, welke in uitvoering zijn en welke we ontwikkelen.

Opleveringen nieuwbouw

jaar	verhuureenheden	koop*	totaal
2007	210	30	240
2008	253	48	301
2009	41	10	51
2010	14	11	25
2011	113	94	207
2012	65	0	65

* inclusief V.O.F Veersche Poort / Novaform

Van de 94 in 2011 opgeleverde koopwoningen zijn in 2012, vanwege de stagnatie in de verkoop, 22 woningen in de verhuur genomen. Het betreft 19 woningen in NoMi en 3 woningen in de Quarleshavenstraat.

Nieuwbouwprogramma

aantallen woningen/eenheden

	huureenheden		koopeenheden		
	Woongoed		Woongoed		samenwerking
	Middelburg		Middelburg		
opgeleverd in 2012:					
Baarsjesstraat	1	-	-	-	
Stromenwijk (winkelcentrum) noordblok	42	-	-	-	
IJsselstraat	22	-	-	-	
totaal opgeleverd	65	0	0	0	
in uitvoering:					
Stromenwijk (winkelcentrum)	8	1	-	-	
Golsteinseweg	16	-	-	-	
Noordweg/Noordsingel	61	1	-	-	
Mortiere Symfonie II (fase2)	28	-	-	-	
totaal in uitvoering	113	2	0	0	
in ontwikkeling:					
Havendijkstraat	30	-	-	-	
Maisbaai	20	4	-	-	
Griffioenstraat	30	-	-	-	
Mortiere	79	25	-	-	
Totaal in ontwikkeling	159	29	0	0	
in initiatiefase:					
totaal in initiatiefase	0	0	0	0	
totaal	337	29	0	0	

Gerealiseerde en verwachte investeringen in euro's

x € 1.000	huureenheden		koopeenheden		
	Woongoed		Woongoed		samenwerking
	Middelburg		Middelburg		
opgeleverd in 2012	9.058	-	-	-	
in uitvoering	8.272	-	320	-	
in ontwikkeling	946	353	-	-	
in initiatiefase	0	0	-	-	
totaal	18.276	33	0	0	

In december 2012 is in reactie op de verhoging van de verhuurdersheffing besloten de projecten Griffioen en Mortiere vooralsnog uit te stellen.

goedduurzaam





Klimaatverandering, de eindigheid van fossiele brandstoffen en de stijging van de energieprijzen, in relatie tot de woonlastenontwikkeling, zijn aanleiding geweest om actief en op structurele wijze het energithema op te pakken.

We hebben een ambitieus energiebesparingsprogramma van € 45 miljoen voor de periode 2010-2022 voor de bestaande woningvoorraad. Met de uitvoering van het programma zijn we sinds 2010 bezig.

Onze ambitie

- 1.600 woningen worden verbeterd naar minimaal label B
- de totale CO₂ - en gasbesparing op de woningen uit het energieprogramma is respectievelijk 38% en 40%
- de totale CO₂ - en gasbesparing verwerkt in de totale woningenportefeuille bedraagt respectievelijk 19% en 20% in 2022

De complexen die buiten het energieprogramma vallen zijn:

- bedrijfsonroerendgoed
- woningen die reeds een groen A, B of C label hebben
- monumenten
- studentenwoningen
- woningen die in aanmerking komen voor verkoop

Energiebesparende maatregelen leiden tot meer wooncomfort (minder kou, vocht en tocht), lagere stookkosten en minder CO₂-uitstoot. Dat is goed voor het milieu, goed voor de gezondheid en goed voor de portemonnee van de huurder. Ons uitgangspunt is dat de woonlasten direct na de ingreep gelijk blijven. De huurverhoging als gevolg van de energiebesparende maatregelen mag op complexniveau niet hoger zijn dan de gemiddelde theoretische besparing op energie in het eerste jaar.

Woongoed richt zich met het duurzaamheidsbeleid voornamelijk op de verbetering van de bestaande woningvoorraad omdat hierin de meeste energiewinst te behalen valt. Complexen met een slecht energielabel komen in eerste instantie in aanmerking voor energiebesparende maatregelen. Vervolgens verbeteren we de middelmatige labels. We geven daarbij de voorkeur aan grotere complexen. Voor het moment van uitvoering van energieprojecten kijken we zorgvuldig naar een mogelijke overlap met de meerjarige onderhoudsbegroting. We proberen daarbij energiebesparende en onderhoudsmaatregelen zo efficiënt mogelijk met elkaar te combineren. Ook benutten we de kans om de architectonische uitstraling, waar nodig, te verbeteren of te herstellen.

Stand van zaken projecten

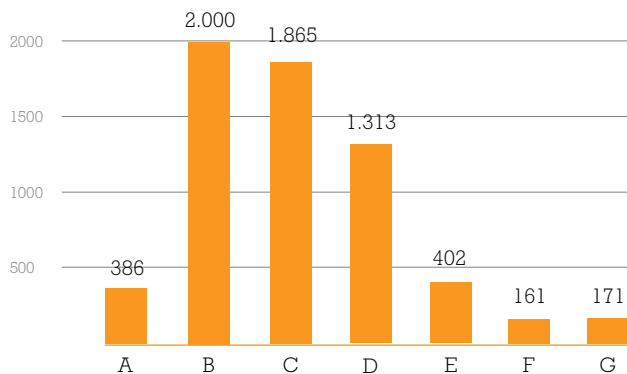
In 2010 is gestart met de uitvoering van het energieprogramma. In het schema op de rechterpagina zijn de projecten weergegeven die zijn uitgevoerd of nog in de planontwikkeling zitten. In dit overzicht zijn ook renovatie- en grote onderhoudsprojecten opgenomen waarbij in de meeste gevallen energiebesparing plaatsvindt.

complex	naam	aantal	soort project	energiesprong	oplevering
opgeleverd		526			
109	Bellinkplein, St. Jorisstraat en Volderijlaagte	38	energie	D naar B	2012
128	Nieuw Middelburg	147	renovatie	D naar A	2011/2012
129	Nieuw Middelburg	92	renovatie	E naar B	2011/2012
133	Nieuw Middelburg	42	energie	E naar B	2012
137	Montgomerylaan	18	energie	D naar B	2012
411	Gervinsland	77	energie	D naar B	2012
228	Bomenbuurt Griffioen	112	energie	E naar B	2011
in uitvoering		117			
128	Nieuw Middelburg	5	renovatie	D naar A	2013
129	Nieuw Middelburg	6	renovatie	E naar B	2013
130	Nieuw Middelburg	16	renovatie	D naar A	2013
219	Westerscheldestraat	90	groot onderhoud	G naar E	2013
planvorming		762			
412	Edelstenenbuurt	104	groot onderhoud	D naar C	2013/2014
413	Edelstenenbuurt	136	groot onderhoud	C naar C	2013/2014
414	Edelstenenbuurt	88	groot onderhoud	D naar D	2013/2014
104	Breestraat	24	energie	E naar B	2014
207	Smytegeltstraat	36	energie	E naar B	2014
201	Burgerweidestraat e.o.	148	groot onderhoud	F naar F	2013/2014
215	Oosterscheldestraat	16	groot onderhoud	F naar E	2014
132	Nieuw Middelburg	84	renovatie	D naar B	2013
403	Driewegenhof	126	groot onderhoud	D naar C	2014
geannuleerd		58			
109	Klein Vlaanderen	14	energie	D naar B	*
131	Pr. Irenestraat	22	energie	F naar B	*
237	Welzingestraat	22	energie	F naar B	*

* geen 70% akkoord bewoners

In het energieprogramma zijn per woning de gemiddelde kosten geschat op € 31.502. De totale uitvoeringstijd van het energieprogramma loopt tot 2022. Conform de ambitie van Woongoed wordt ca. 4 miljoen euro per jaar geïnvesteerd in energieprojecten. Ons woningbezit ziet er als volgt uit na het energieprogramma:

situatie na energieprogramma



Nieuwe initiatieven

Het energieprogramma richt zich in eerste instantie op de reductie van de energievraag. Dit wordt met name bewerkstelligd door het isoleren van de schil van de woningen. De volgende stap waar we nu onderzoek naar doen is duurzame energieopwekking. Met name op het gebied van zonne-energie liggen er mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Verder zijn, in samenwerking met de gemeente, binnen het energiebesparingsproject voor de huurwoningen in Gervinsland de omliggende koopwoningen betrokken bij het project. Op basis van het onderzoek voor de huurwoningen hebben de eigenaren van de koopwoningen tegen betaling verschillende energiebesparende maatregelen kunnen afnemen van de aannemer. Via de gemeente konden de eigenaren van de koopwoningen gebruik maken van een aantrekkelijke financieringsregeling. Op deze wijze wordt er een bijdrage geleverd om koopwoningen te verduurzamen.

Vervanging geisers en gaskachels

In navolging van het energieprogramma en het verkrijgen van een gezond binnenmilieu in de woningen zijn in 2012 bij 33 woningen de geiser en/of gaskachel met een open verbrandingsbron projectmatig vervangen door een centrale verwarmingsinstallatie. De vervanging van de resterende toestellen met open verbrandingsbron vindt de komende jaren plaats.

goedsamen





Het begrip 'wonen' is veelomvattend. Het betreft niet alleen een gebouw en een dak boven je hoofd. Het gaat ook om tal van sociale, culturele en economische aspecten die medebepalend zijn voor het woongenot. We zijn ons hiervan bewust en geven er dan ook gericht aandacht aan. Om die reden zeggen we: 'wij doen meer dan wonen alleen'. Dit geven we op verschillende manieren vorm.

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

Het woongenot wordt minstens net zoveel door de woonomgeving bepaald als door de woning zelf. In samenwerking met belanghouders (Stichting Welzijn Middelburg (SWM), HVM, gemeente Middelburg, politie) kozen we bij de start van het ondernemingsplan voor de speerpunten 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2012 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid.

Voor 'schoon en heel' zetten we in vijf complexen onze huismeesters in. Ook onze buitendienstmedewerkers, zoals de reparatie- en verhuurmedewerkers, hebben een belangrijke signaleringsfunctie. Daarnaast hebben we een aparte medewerker 'beheer woonomgeving'.

Bij vervuiling en vernieling van de woonomgeving van de woningen zetten wij direct ons serviceteam in. Het uitgangspunt is: 'vandaag gemeld, morgen hersteld'. In 2012 kwam ons serviceteam 24 keer in actie.

Wij geven invulling aan het begrip 'veilig' door overlast te beperken. In 2012 kregen we daarvan 567 meldingen. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en mensen te helpen om het met elkaar op te lossen. We zijn partner in het project 'buurtbemiddeling', een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnhemuiden en SWM. In 2012 zijn 70 situaties naar buurtbemiddeling doorverwezen, waarvan 29 in behandeling zijn genomen.

Soms is de overlast dermate ernstig dat bemiddeling geen zin heeft. Als huisbaas 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 ontwijken we daarbij het harde juridische middel van de gedwongen verhuisplicht niet.

Sinds 2011 werken we samen met de gemeente, politie en woningbouwvereniging Arnhemuiden in een op elkaar afgestemde aanpak van ernstige overlast. In 2012 zijn acht kwesties in de ketenaanpak opgenomen.

In 2012 hebben we de focus op samenwerking met hulpverlenende en begeleidende instanties voortgezet. Woongoed heeft hierin voornamelijk een signalerende en activerende rol naar de betreffende instanties.

Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren we met een bijdrage

Naast 'schoon, heel en veilig' vinden we het belangrijk dat bewoners betrokken zijn, bij elkaar en bij hun buurt. Initiatieven van bewoners faciliteren we 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 leefomgeving, te maken heeft met wonen, er draagvlak in de buurt is, en er sprake is van sociale betrokkenheid en participatie door buurtbewoners.

Aan leefbaarheid gaven we in 2012 in totaal € 374.000 uit. De uitgaven hebben betrekking op 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 ('Woonherkansen' en "buurtbemiddeling").

Bewonersparticipatie in diverse vormen

Het actief betrekken van bewonersgroepen 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. In 2012 boekten we met deze aanpak succesvolle resultaten in renovatie- en energieprojecten in diverse wijken:

- Nieuw Middelburg
 - Pr. Willem Alexanderstraat
 - Pr. Marijkeplein e.o.
- Montgomerylaan

- Bellinkplein/St. Jorisstraat
- Westgatstraat e.o.
- Havendijkstraat/Karelsgang
- Edelstenenbuurt

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

In 2012 overlegden we twaalf maal met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van onderwerpen welke in deze overleggen aan de orde kwamen of waarover gekwalificeerd advies is gevraagd:

- activiteitenplan en begroting HVM
- jaarplan Woongoed
- jaarverslag Woongoed
- participatie in energie- en onderhoudsprojecten
- huurverhoging en aanpassing tarieven servicepakketten
- onderhoudsplanning
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod
- relevante ontwikkelingen vanuit wetgeving en gevolgen voor Woongoed
- proces preventie en afhandeling overlast

In 2012 is de samenwerking met de HVM voortgezet. Ook zijn er keuzes gemaakt door de focus verder te leggen op succesvolle participatie via klankbordgroepen en verder te gaan met maatwerk voor bewonerscommissies.

Naast frequent overleg met de HVM hebben we minimaal tweemaal per jaar overleg met dertien commissies die bewoners van diverse flats, buurten en straten van Middelburg vertegenwoordigen.

Met hen bespreken we zaken die spelen op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer.

Ook hebben we nauw contact met actieve bewoners die zich op buurt- of themaniveau organiseren, zoals Stichting Wijk Dauwendaele, Stichting Bomenbuurt Griffioen en Vereniging 't Bastion.

De participatie in projecten levert een goede bijdrage aan de voorbereiding en uitvoering van projecten. Door aan het begin van een project te starten met klankbordgroepen, geven we samen vorm aan de aanpak en de inhoud van grote onderhoudsprojecten. In 2012 hebben we op deze wijze ons werk in Nieuw Middelburg voortgezet.

Naast het bespreken van de aanpak en de maatregelen in de woning en woonomgeving, evalueren we periodiek met bewoners en de klankbordgroep. Uit deze evaluaties putten we elementen die we bij onze aanpak kunnen verbeteren. Dit is een continu proces.

Naast Nieuw Middelburg werkten we in diverse participatieprojecten samen met bewoners aan plannen voor energie- en onderhoudsprojecten. Dit deden we in de Pr. Willem Alexanderstraat, Pr. Marijkeplein e.o., Montgomerylaan, Bellinkplein/St. Jorisstraat, Westgatstraat e.o. en de Edelstenenbuurt.

Bewoners geven aan wat vanuit hun ervaringen belangrijke aspecten zijn qua maatregelen en faciliteiten voor bewoners. Door intensieve samenwerking met bewoners krijgen we meer inzicht in welke aanpak werkt in welke situatie. Zo ontstaan ook diverse vormen van participatie die afgestemd zijn op de aard van het project en de behoefte van bewoners. Van een lichte vorm waarbij na een informatieavond deelname aan een project wordt gevraagd tot aan intensieve participatie waarbij persoonlijke benaderingen en een aanpak 'achter de voordeur' worden gecombineerd. We leveren meer en meer maatwerk en evalueren projecten zodat we leereffecten toepassen in volgende projecten.

In april 2012 is het bewonersbegeleidingplan in gegaan voor de huurders van 33 eengezinswoningen gelegen aan de Havendijkstraat en Karelsgang. Deze woningen worden gesloopt waarna vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met een klankbordgroep van bewoners. In het project Spoorzoeken zijn we in gezamenlijkheid op zoek gegaan naar authentieke elementen uit de buurt en deze hebben we vervolgens vastgelegd in een herinneringsboek. Daarnaast denkt de klankbordgroep samen met Woongoed en de architect na over de nieuw te bouwen woningen.

Samen met anderen actief in wijken en buurten

Als verhuurder hechten we er waarde aan om van onze belanghouders te horen wat er speelt in de wijken, maar ook om te bespreken waar de prioriteiten liggen. Op welke punten werken we samen? En wie kan op welk onderdeel een bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid? We werken actief en intensief samen met belanghouders en bespreken vooraf ons jaarplan en meer in het bijzonder de projecten die we voorbereiden en uit gaan voeren in de diverse wijken. Dit vanuit een open, lerende houding, gericht op de bundeling van krachten.

Zo nemen we ook deel aan de wijktafels: het overleg tussen gemeente, wijkbewoners en actieve organisaties in de wijk. We gebruiken deze platforms als informatiebron voor wat er leeft in de verschillende buurten, als forum voor de afstemming van activiteiten en om, indien nodig, onze plannen te toetsen. Woongoed is aanwezig geweest bij 4 wijktafels, te weten Nieuw Middelburg, Dauwendaele, Griffioen en Nieuw & St. Joosland.

Hierbij hebben we een toelichting gegeven op de stand van zaken renovatie Nieuw Middelburg, een toelichting op het energieproject in duplexwoningen aan het Pr. Marijkeplein e.o. waarbij tevens de samenvoeging van woningen is besproken, de verkoop en een doelgroepwijziging. Daarnaast zijn een aantal algemene vragen beantwoord tijdens de diverse wijktafels.

De samenwerking met directe maatschappelijke partners zoals de gemeente, de politie en SWM is in 2012 geïntensiveerd. Naast de reguliere samenwerking in buurtbemiddeling en opgezette ketenaanpak bij overlast is projectmatig samengewerkt op het gebied van projecten. Zo hebben we in de binnenstad een buurtteam opgericht samen met de gemeente en de SWM. Het buurtteam is betrokken bij de bewoners van de Bagijnhof e.o. en heeft als doel overlast van studenten tegen te gaan en te bemiddelen daar waar het wel mis gaat. Uiteraard met als streven preventief te werken en een goede samenleving te stimuleren. In het afstemmingsoverleg met betrokken partijen hebben we de samenwerking bij energie- en onderhoudsprojecten verder vormgegeven. Maar ook 'buiten' treffen we elkaar bij wijkwandelingen die we samen met bewoners in diverse wijken aflegden.

Stageplekken

We hebben voortdurend stageplekken voor studenten uit het MBO en HBO. Dat hoort bij onze visie op maatschappelijk ondernemen. Bovendien leren we er zelf ook van en krijgen we er tijdelijk enthousiaste collega's bij.

'Woonherkansers'

In 2012 namen we deel aan het project 'Woonherkansers'. In dit project bieden we huurders die op het punt staan van ontruiming van de woning een laatste kans om onder begeleiding toch in hun huis te kunnen blijven wonen. Oorzaken kunnen liggen in betalingsproblematiek of woonoverlast. Het project 'Woonherkansers' is een samenwerking met Emergis en wordt ondersteund door de Walcherse gemeenten en woningcorporaties.

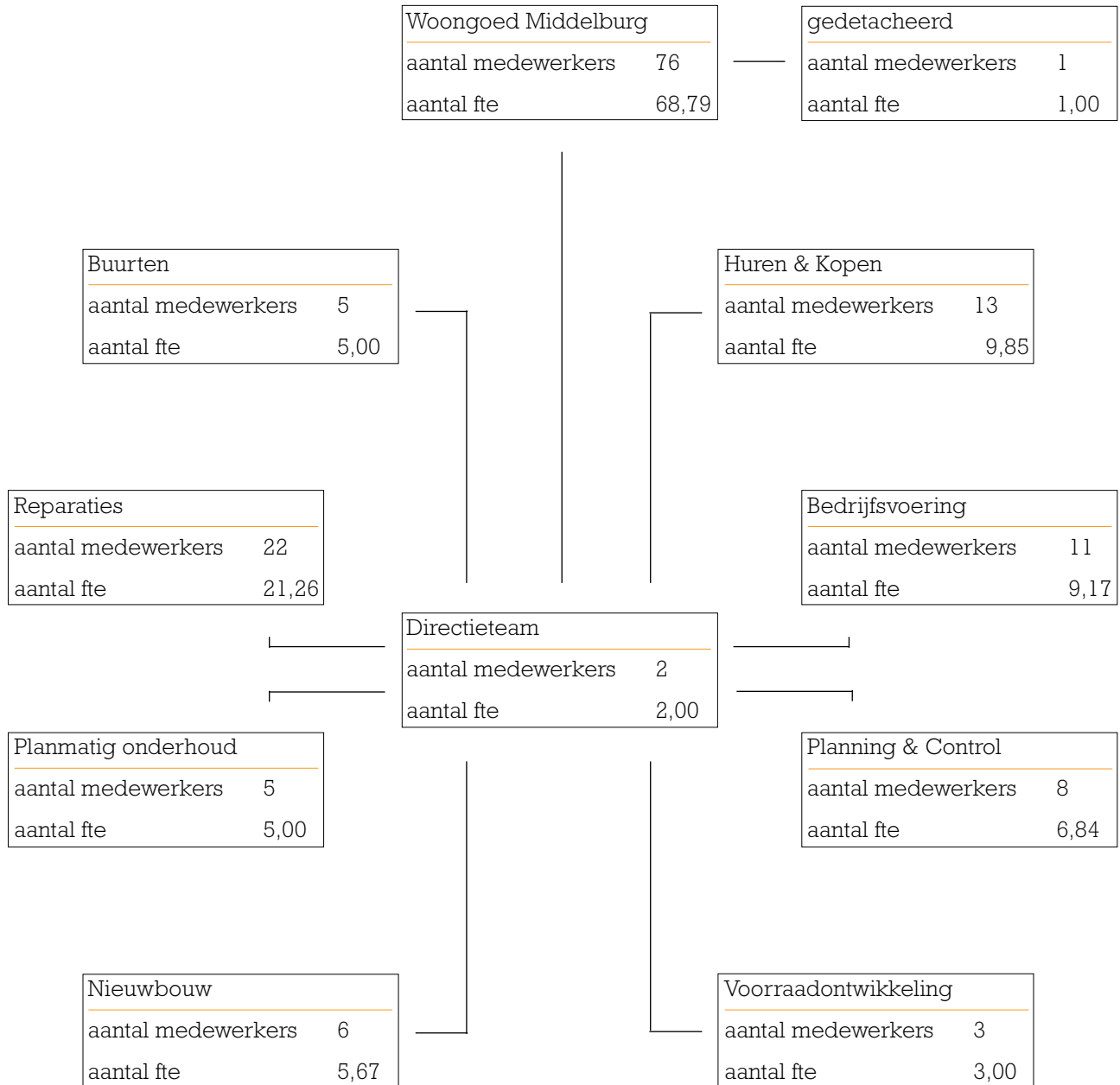
goedwerken





We hebben ons werk verdeeld over acht teams. Ieder team werkt aan een cluster van bij elkaar horende processen. Elk team heeft een duidelijk profiel dat de verdergaande professionalisering van onze organisatie stimuleert. Ook de relatie tussen de teams en de klanten is duidelijk gedefinieerd.

organisatie per 31 december 2012



De teammanagers en hun teams realiseren de jaarplannen. De jaarplannen zijn afgeleid van het ondernemingsplan. Om de resultaten te behalen, is samenwerking tussen de teams onmisbaar. In samenwerkingsagenda's leggen we de onderwerpen voor nadere afstemming vast. Het directieteam is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie en bestaat uit:

- de heer Eric de Ceuster, directeur-bestuurder en portefeuille vastgoedwaarde
- mevrouw Petrie Pijnenborg, portefeuille klantwaarde

Kenmerkend voor ons organisatie-model is de grote zelfstandigheid van de verschillende teams, de sturing van het directieteam op aandachtsgebieden (in plaats van organieke onderdelen) en de samenwerking tussen de teams onderling en met het directieteam. In ons organogram drukken we deze kenmerken uit.

Sturing en strategie

Het directieteam is verantwoordelijk voor de sturing en strategie.

Bij de strategie kijkt het directieteam vooral naar de aansluiting van het ondernemingsplan op de veranderende omstandigheden. In 2012 zijn de verslechterende financiële condities reden geweest om samenwerkingsverbanden met collega-corporaties te onderzoeken (zie voorwoord) en te intensiveren (de "inkoopcombinatie Zuid-West-Samen" met 5 andere corporaties).

Medewerkers

Eind 2012 hadden we 75 medewerkers in dienst (67,79 fte). Een vermindering van 4,39 fte ten opzichte van eind 2011.

In 2012 hebben we van acht medewerkers afscheid genomen en hebben we vier nieuwe collega's verwelkomd. Dit sluit aan bij het door ons gewenste mobiliteitsniveau.

Het ziekteverzuim was in 2012 6,64%, een stijging ten opzichte van 2011 (5,73%).

De dalende trend (2008/2011: 7,11%, 6,65%, 6,05%, 5,73%) heeft zich in 2012 niet doorgezet.

De stijging is veroorzaakt door langdurige ziekte van enkele medewerkers

Professionalisering

We verbeteren onze werkwijze voortdurend door tussentijdse evaluaties in te bouwen en de resultaten hiervan met elkaar te delen. Zo leren we van elkaar en is het een continu proces.

We hebben de interne controle uitgebreid en verdiept. We hebben ons zicht op de toekomst vergroot door woning-

marktonderzoeken (één op gemeentelijk niveau en één op projectniveau) en door de implementatie van het strategisch voorraadbeleid in het programma voor de financiële meerjarenprognose.

Belangrijke innovaties in 2012 waren:

- standaardisatie van bewonersparticipatie in energiebesparings- en renovatieprojecten gebaseerd op aard en omvang van het werk
- integrale samenwerking bij voorbereiding van verbeterprojecten in Edelstenenbuurt en Burgerweidestraat

Tevreden klanten

Tevreden klanten zijn een graadmeter voor de kwaliteit van ons werk. Ontevreden klanten zijn veelal een signaal dat we onze manier van werken moeten verbeteren.

Ons speerpunt is de telefonische bereikbaarheid en de directe behandeling van klantvragen.

onderwerp	norm	resultaat 2012
de klant krijgt contact	97%	95%
minstens 80% van de gesprekken binnen 30 seconden beantwoord	80%	72%
minstens 80% van de vragen van de klant wordt direct of na één keer doorverbinden beantwoord	80%	99%
gemiddeld wordt de klant doorverbonden in:	45 sec.	25 sec.

In 99% van de gevallen wordt een klantvraag direct of na een keer doorverbonden afgehandeld. We werkten in 2012 verder aan de optimalisatie van onze telefoonprestaties als het gaat om bereikbaarheid en inhoudelijke afhandeling in het eerste contact. Met name optimaliseren van de informatievoorziening op de website en intern dragen hieraan in belangrijke mate bij.

Ook houden we bij nieuwbouwprojecten een evaluatie met de bewoners. Daaruit volgen nazorgprogramma's en verbeterpunten voor volgende projecten. Deze aanpak hebben we in 2012 uitgebouwd naar renovatie- en grotere onderhoudsprojecten. In het renovatieproject Nieuw Middelburg hebben we een tussentijdse evaluatie uitgevoerd met de bewoners. De uitkomsten van de enquête hebben we besproken met de klankbordgroep. Dit leidde onder andere tot het verhogen van de frequentie en een andere vorm van de nieuwsbrieven aan bewoners en nieuwe afspraken om de leegstand en daarmee de leefbaarheid te bewaken.

In 2011 zijn we gestart met een meting van de klanttevredenheid met betrekking tot reparatieverzoeken en afhandeling klachten dienstverlening.

De resultaten van de meting over de aanname en afhandeling van reparatieverzoeken hebben ons geholpen bij de verbetering van dit werkproces.

Wij meten structureel de omvang en de aard van de dienstverlening bij klachten evenals de wijze waarop onze klanten onze dienstverlening bij klachten ervaren. Per kwartaal worden verbetermaatregelen vastgesteld en geïmplementeerd. Van onze huurders ontvangen we positieve reacties op de zorgvuldige wijze waarop wij omgaan met klachten en de wijze waarop wij proberen van klachten "te leren".

Klachten

Officiële klachten staan meestal voor een breder ongenoegen. Elke klacht is voor ons daarom van groot belang, zodat we zelf ons functioneren kritisch kunnen beoordelen.

Woongoed kent twee klachtencommissies:

1. De regionale klachtencommissie woonruimteverdeling is een samenwerkingsverband van de Walcherse woningcorporaties. Bij deze commissie kunnen mensen een klacht indienen of in beroep gaan tegen een negatief besluit over hun urgentieverklaring. In 2012 kwamen zeven klachten binnen. Er zijn 2 zaken terugverwezen naar de urgentiecommissie. In 2 zaken is urgentie verleend, die was afgewezen door de urgentiecommissie. In 3 zaken was de klachtencommissie het eens met de beslissing van de urgentiecommissie.

Op 31 december 2011 bestond de commissie uit de volgende personen:

- de heer Olivier van den Hoek (voorzitter)
- de heer Jan Bostelaar
- mevrouw Joan van Dijk-Sturm
- mevrouw Tineke Verhage
- mevrouw Hanneke Miezarus

Woongoed verzorgt de secretariële werkzaamheden van de regionale klachtencommissie.

2. De klachtencommissie voor alle overige vormen van dienstverlening. In 2012 ontving deze commissie drie klachten, waarvan er een ter afhandeling naar het bedrijf is terugverwezen. Dit betrof een klacht over de hoogte van de afrekening stookkosten.

Er heeft in 2012 één zitting van de klachtencommissie plaatsgevonden. Deze klacht was gericht tegen het besluit van Woongoed voorlopig geen medewerking te verlenen

aan een verhuizing. De klacht is niet ontvankelijk verklaard.

De derde klacht over de bejegening van twee medewerkers tijdens een inspectiebezoek is schriftelijk afgehandeld.

Op 31 december 2012 bestond de commissie uit de volgende personen:

- de heer Dik Kruis (voorzitter)
- mevrouw Joan van Dijk-Sturm benoemd door Woongoed Middelburg (plaatsvervangend voorzitter)
- mevrouw Rie Wisse, benoemd door Huurdersvereniging Middelburg
- de heer Jo Kodde (reservelid namens Woongoed Middelburg)

goedmetgeld





Wij willen een efficiënte en effectieve organisatie zijn die als een goed rentmeester de financiële continuïteit bewaakt. Zo kunnen we blijvend een bijdrage leveren aan goede huisvesting in Middelburg en Walcheren.

Hoe hebben we het in 2011 gedaan?

Het resultaat over 2012 kwam uit op € 6.582.000 voor de aftrek van belasting.

Na de mutatie belastingen resulteert een bedrag van € 2.742.000. Hiermee behaalden we een resultaat dat lager is dan 2011.

Hierna geven we in hoofdlijnen een toelichting op de samenstelling van het resultaat 2012 en op de belangrijkste verschillen met het jaarresultaat volgens de jaarrekening 2011 en het jaarresultaat volgens de begroting 2012. In verband met de gewijzigde presentatie van JeStek verkopen zijn de resultaten 2011 op dit onderdeel aangepast.

Resultaten 2012 (volgens enkelvoudige jaarrekening)

x € 1.000

	jaarrekening 2012	begroting 2012	jaarrekening 2011
bedrijfsopbrengsten	42.680	44.828	43.316
bedrijfslasten	27.419	30.504	31.395
exploitatie resultaat	15.261	14.324	11.921
rentelasten/ rentebaten	8.679	9.374	8.487
jaarresultaat voor belastingen	6.586	4.950	3.434
resultaat deelnemingen	4	12	- 216
belastingen	3.844	1.787	- 5.360
jaarresultaat	2.742	3.175	8.578

Het verschil in bedrijfsopbrengsten ten opzichte van de begroting 2012 en vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door de uitgaven en inkomsten in het kader van de bouw van nieuwbouwwoningen voor verkoop. Ten opzichte van de begroting zijn woningen niet verkocht, maar in de verhuur genomen.

Onder de bedrijfslasten werkt de mutatie van koop- naar huurwoningen ook door.

Verder was in de begroting een bedrag van € 1,9 miljoen opgenomen aan verkopen JeStek. In de jaarrekening wordt deze opbrengst onder het vermogen gepresenteerd.

In de jaarrekening 2012 is de waarde van het bedrijfsonroerend goed met € 162.000 verlaagd, dit was niet begroot.

Van de inkomsten resteert uiteindelijk € 2.742.000 als nettoresultaat na belasting. Ten opzichte van de boekwaarde van de woningen (in exploitatie en in ontwikkeling) aan het begin van 2012,

€ 243 miljoen, betekent dit een rendement van 1,13%.

Resultaat van de portefeuille

Het gerealiseerde resultaat op verkopen van bestaand bezit is € 4.335.000. Dit is lager dan het begrote bedrag van € 4.786.000. Hiervan is € 2.535.000 opgenomen onder de verkopen (vrije verkopen) en € 1.800.000 onder de overige waardeveranderingen ('JeStek').

Het aantal woningen dat verkocht is in 2012 is hoger dan begroot. In 2012 verkochten we 69 woningen, terwijl we 56 verkopen hadden begroot.

We leverden in 2012 65 huureenheden en geen koopeenheden op. De totale stichtingskosten van de verhuureenheden bedroegen € 13,1 miljoen.

Resultaat van financieringen

Doelstellingen voor Woongoed Middelburg in het treasurybeleid zijn de beschikbaarheid van kapitaal, het minimaliseren van de vermogenskostenvoet en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille voor het beheersen van renterisico's.

In 2012 stonden een eindaflossing op het programma van € 23,2 miljoen en een jaarlijkse aflossing van € 1,2 miljoen. In totaal werd in 2012 € 22,4 miljoen aan nieuwe leningen

gestort. Hiervan was € 13,7 miljoen al eerder aangetrokken. De gemiddelde rentevoet in 2012 is 4,53%. Hiermee is deze iets afgenomen ten opzichte van de rentevoet van 2011 (4,56%).

Hoe bewaken we de financiële continuïteit?

Wij zetten onze financiële middelen in voor de prestaties op het gebied van volkshuisvesting in Middelburg en Walcheren. Daarbij vinden we het van belang dat onze continuïteitsdoelstelling is gewaarborgd. We willen er ook voor de toekomst zijn. Goed rentmeesterschap hoort hierbij. Dit hebben we vertaald naar de volgende doelstellingen:

1. positieve operationele kasstroom
2. de solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt minimaal 15% (op basis van historische kostprijzen)
3. we voldoen aan de kredietwaardigheidsnorm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

1. Positieve operationele kasstromen

Het kasstroomoverzicht van Woongoed Middelburg over 2012 en 2011 is als volgt:

Kasstroomoverzicht

x € 1.000

	jaarrekening 2012	jaarrekening 2011
kasstroom uit operationele activiteiten	18.291	11.685
kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	- 28.220	- 23.756
kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 1.219	- 2.714
toename/afname geldmiddelen	- 11.148	- 14.785

Kasstroom operationele activiteiten

Wij vinden dat de kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief 2% genormeerde aflossingen) positief moet zijn. Anders worden we in onze kernactiviteiten afhankelijk van verkoopopbrengsten en brengen wij de betaling van rente en aflossingen in gevaar.

Wij hebben maatregelen genomen om in de komende jaren een positieve operationele kasstroom te behouden en zullen maatregelen nemen, afhankelijk van de besluiten voor woningcorporaties door de overheid.

Kasstroom investeringsactiviteiten

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is het saldo van nieuwbouw, renovatie en verkoop.

Kasstroom financieringsactiviteiten

Meestal kiezen we ervoor om de af te lossen leningen te herfinancieren. Daarbij is ons doel om deze toename 'in de pas te laten lopen' met het faciliteringsvolume dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beschikbaar stelt.

Samengevat sturen we aan op een positieve operationele kasstroom en op een verkoopopbrengst om de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten te beperken, zodat we binnen het faciliteringsvolume van het WSW blijven.

2. Solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt minimaal 15% (op basis van historische kostprijzen)

We stellen ons een solvabiliteit (op basis van historische kostprijzen) van minimaal 15% als doel. De komende jaren verwachten wij boven deze norm te blijven.

Op basis van de door ons ingediende prognosegegevens concludeert het CFV dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woongoed. Dat leidde tot een A1-oordeel.

Het solvabiliteitsoordeel verandert enigszins van karakter en wordt veel meer een toets of het volkshuisvestelijk vermogen voor hetzelfde jaar in lijn ligt met het eerder bepaalde vermogen voor hetzelfde jaar in de continuïteitsbeoordeling.

3. Beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woongoed is deelnemer aan het WSW en maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van de borgstelling vanuit het fonds. Op 19 december 2012 verklaarde het WSW dat Woongoed Middelburg voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het toegekende faciliteringsvolume over het jaar 2013 bedraagt € 62,5 miljoen. Van dit bedrag is € 22,4 miljoen benut.

Het WSW heeft op 22 november 2012 aangekondigd bij alle deelnemers de borging van de financieringsbehoefte te beperken tot en met het jaar 2013.

Vermogen en resultaat op basis van waardering vastgoedportefeuille IPD aeDex

Woongoed neemt sinds 2004 deel aan de IPD aeDex Corporatie Vastgoedindex. Deze index is een van de commerciële vastgoedsector afgeleid meetinstrument dat voor corporaties een beoordeling mogelijk maakt van zowel het financieel-economische, als het maatschappelijke optreden.

IPD aeDex wordt binnen Woongoed gebruikt om de kwaliteit van de bedrijfsvoering te 'benchmarken' met andere corporaties. Het instrument levert belangrijke managementinformatie op. Op basis van die informatie kunnen we strategische beslissingen onderbouwen. Daarnaast gebruiken we IPD aeDex om verschillende waarden te bepalen bij investeringsbeslissingen. Ook gebruiken we IPD aeDex om het directe en indirecte rendement van de portefeuille te meten.

De waarde van de vastgoedportefeuille 'in verhuurde staat bij complexgewijze verkoop' van Woongoed bedroeg

per 31 december 2011 € 609,5 miljoen (inclusief kosten koper). De vastgoedportefeuille van Woongoed behaalde in 2011 een totaalrendement van -2,9%, waarvan 3,4% direct rendement en -6,1% indirect rendement. Het direct rendement was 0,5% hoger dan landelijk gemeten. Dit wordt met name veroorzaakt doordat Woongoed in vergelijking met de deelnemende corporaties lagere bedrijfslasten heeft. De exploitatiekosten in 2011 waren laag; 36,6% van de bruto opbrengsten ten opzichte van landelijk 45,4%. In onderstaande tabel is te zien dat Woongoed ook op lange termijn een hoger direct rendement heeft gehaald dan landelijk;

direct rendement	gemiddeld over laatste				jaar ultimo				
	8jr.	10jr.	5jr.	3jr.	dec 2007	dec 2008	dec 2009	dec 2010	dec 2011
fonds	2,8	-	2,8	3,2	2,3	2,1	2,8	3,3	3,4
benchmark	2,6	2,7	2,6	2,8	2,4	2,4	2,5	2,8	2,9

Het indirect rendement was met +/- 6,1% lager dan de benchmark (-/- 2,4%). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door (her)ontwikkelingsactiviteiten. We zien investeringen in de bestaande voorraad op het gebied van renovatie en energiemaatregelen niet of onvoldoende terug in de waarde van het vastgoed. De waardeontwikkeling van de niet aangepaste woningen lag ongeveer in lijn met de landelijke waardeontwikkeling.

De effecten van de economische situatie op de woningmarkt zien we, als we naar de laatste drie jaren kijken, terug in de waardeontwikkeling. De waarde van het vastgoed van Woongoed heeft een behoorlijke daling van ruim 12% doorgemaakt in de periode 2009-2011; jaarlijks gemiddeld 4,1%. Het ziet er naar uit dat 2012 ook op een dergelijke daling zal uitkomen. Daling van de waarde van het bezit is een risico; de verhouding tussen de hoogte van de leningenportefeuille en de marktwaarde in verhuurde staat neemt af. Voor financiers betekent dit minder onderpand.

De IPDaeDex meet tevens de transformatiegraad van de deelnemende corporaties. Dit is een maatstaf die aangeeft hoe actief een corporatie bezig is met haar vastgoedportefeuille. De transformatiegraad was 8,9% in 2011, dit is twee keer hoger dan de benchmark (4,4%). De transformatieomzet is de afgelopen vijf jaren gemiddeld genomen iets hoger dan landelijk gemiddeld. Hiermee is Woongoed meer dan gemiddeld actief aan de slag geweest met de woningportefeuille.

Bedrijfswaarde

Met ingang van 2012 heeft de bedrijfswaarde alleen betrekking op het sociaal gedeelte van het woningbezit. De bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2012 € 359

miljoen. Op 31 december 2011 was de bedrijfswaarde (sociale gedeelte) € 329 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de toename van de bedrijfswaarde ten opzichte van 2011 zijn het aantal opgeleverde woningen in 2012, de herziening van de maximale periode van huurharmonisatie en de verlaging van, voornamelijk, de onderhoudskosten.

Fiscaliteit

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2008 is Woongoed Middelburg voor al haar activiteiten onderworpen aan winstbelasting (vennootschapsbelasting).

Verskil commerciële en fiscale jaarrekening

In Nederland hoeven de commerciële en fiscale jaarrekening niet aan elkaar gelijk te zijn. De reden hiervoor is dat beide jaarrekeningen een verschillend doel hebben.

Door verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waardering kunnen verschillen in het vennootschappelijk en fiscaal jaarresultaat ontstaan. In deze waarderingsverschillen wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in de waardering in de vennootschappelijke en fiscale balans dient een belastinglatentie als schuld en/of als vordering in de vennootschappelijke balans te worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen hoeft geen belastinglatentie te worden gevormd.

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering bedraagt € 6,5 miljoen. Dit verschil is als volgt opgebouwd:

Fiscale positie

	2012	2011
commercieel resultaat voor belastingen	6.589	5.971
bij:		
correctie verschil commerciële/fiscale afschrijvingen MVA	8.153	7.856
correctie bijzondere waardevermindering MVA	359	66
fiscaal niet aftrekbare heffingen	101	338
correctie gemengde kosten	14	19
fiscaal lagere onderhoudslasten	430	573
grond en opstal resultaat projecten	- 1.059	- 29
af:		
correctie fiscale winst verkopen MVA	2.389	4.281
dotatie fiscale voorziening onderhoud	- 1.502	730
correctie fiscale waarde leningen	227	1.019
verrekenbaar verlies	382	-
fiscaal resultaat	13.091	8.764
toevoeging aan herbestedingsreserve	0	8.764
verschuldigde vennootschapsbelasting	3.262	nihil

Op grond van een afwaarderingsmogelijkheid in de VSO 2 is het mogelijk dat de te betalen belasting over 2012 verminderd wordt naar nihil.

Voorzichtigheidshalve is dit nog niet in de jaarrekening opgenomen omdat hierover eerst binnen het Horizontaal Toezicht overleg met de belastingdienst gevoerd gaat worden. Dit overleg zal plaatsvinden bij het opstellen van de aangifte vennootschapsbelasting over het jaar 2012.

Opstellen fiscale jaarrekening

In 2012 hebben we de aangiftes tot en met 2011 afgerond en ingediend bij de Belastingdienst. Bij de aangifte is een uitgebreide toelichting meegezonden waarin de gehanteerde veronderstellingen en aannames, die zijn gehanteerd bij het samenstellen van de aangifte, zijn aangegeven. Deze uitgebreide toelichting op de aangifte is gemaakt op basis van het convenant Horizontaal Toezicht dat Woongood Middelburg en de Belastingdienst hebben afgesloten.

EU-beschikking en de gevolgen voor Woongood Middelburg

Op 1 januari 2011 is de inwerkingtreding van een ministeriële regeling, de EC-beschikking inzake staatssteun, van kracht geworden. Deze regeling geeft aan voor welke activiteiten woningcorporaties staatssteun mogen ontvangen en voor welke activiteiten dat niet mag. Daarnaast wordt geregeld onder welke voorwaarden staatssteun mag worden ingezet en welke maatregelen genomen kunnen worden indien staatssteun onrechtmatig wordt ingezet.

De gevolgen voor Woongood Middelburg hebben met name betrekking op de noodzaak om de niet-diensten van algemeen en economisch belang (niet-DAEB) commercieel te financieren. Ultimo 2011 zijn er nog steeds geen spelregels vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hoe we deze activiteiten mogen scheiden.

Bij de begroting 2013 is een berekening gemaakt van de waarde van de niet DAEB eenheden. Deze waarde is toen bepaald op € 38.453.000 voor de materiële vaste activa en € 19.872.000 voor de verkopen onder voorwaarden. De materiële vaste activa zijn gebaseerd op de historische kostprijs.

Ultimo 2012 behoren de volgende aantallen tot de niet DAEB eenheden:

verhuureenheden	aantallen
woningen met huur > € 664,66	218
bedrijfsonroerendgoed	21
parkeren	539
totaal	778

Effecten Woonakkoord / Saneringsheffing

Bij de begroting 2013 heeft Woongood een aantal uitgangspunten geformuleerd, die nadien door overheidsbeleid zijn gewijzigd.

Huurverhoging

Medio maart 2013 heeft de Eerste Kamer ingestemd met hogere huurverhoging dan inflatie en inkomensafhankelijke huurverhoging. Woongood heeft in haar begroting rekening gehouden met 2%, terwijl deze nu 4% mag bedragen. Verder heeft Woongood besloten de eerste jaren geen gebruik te maken van inkomensafhankelijke huurverhoging.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing in het Woonakkoord is hoger dan opgenomen in de begroting 2013.

Saneringsheffing

In de begroting was Woongood uitgegaan van een saneringsheffing van 5% in de eerste 3 jaren. De percentages zijn lager geworden, maar wel voor meer jaren.

Woongood heeft bovenstaande mutaties doorgerekend en geconcludeerd dat door deze mutaties geen directe risico's worden gelopen.

goedmetanderen



HAVENDIJK



Woongoed kent een aantal verbindingen met andere rechtspersonen. De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden plaats op het terrein en in het belang van de volkshuisvesting.

Projecten Woongoed B.V.

Doel van 100% Woongoed-dochter Projecten Woongoed B.V. is het bemiddelen bij de verhuur en verkoop van woningen en het ontwikkelen daarvan. Daarnaast is zij betrokken bij de verkoop van producten die verband houden met woningen. Woongoed Middelburg is de enige aandeelhouder en bestuurder van deze vennootschap. De verbinding is in de consolidatie betrokken.

Eigen vermogen eind 2012	-/-	€	223.961
Maatschappelijk kapitaal		€	18.000
Jaarresultaat 2012 na belastingen	-/-	€	5.452
Langlopende schulden		€	0
Omzet 2012		€	0

Belegging Zeeuwind

Woongoed heeft € 79.502 belegd bij Zeeuwind. Deze belegging is nader gespecificeerd onder de post beleggingen van de financiële vaste activa in de jaarrekening. In 2012 is een rente-uitkering van € 3.180 verantwoord. Een winstuitkering is niet uitgekeerd.

Transacties met verbonden partijen

Gedurende het boekjaar 2012 vonden transacties tussen de Projecten Woongoed B.V. en haar 100% aandeelhouder Stichting Woongoed Middelburg plaats. Stichting Woongoed heeft in totaal € 2.250 aan kosten doorbelast en € 12.426 aan rente in rekening courant betaald.

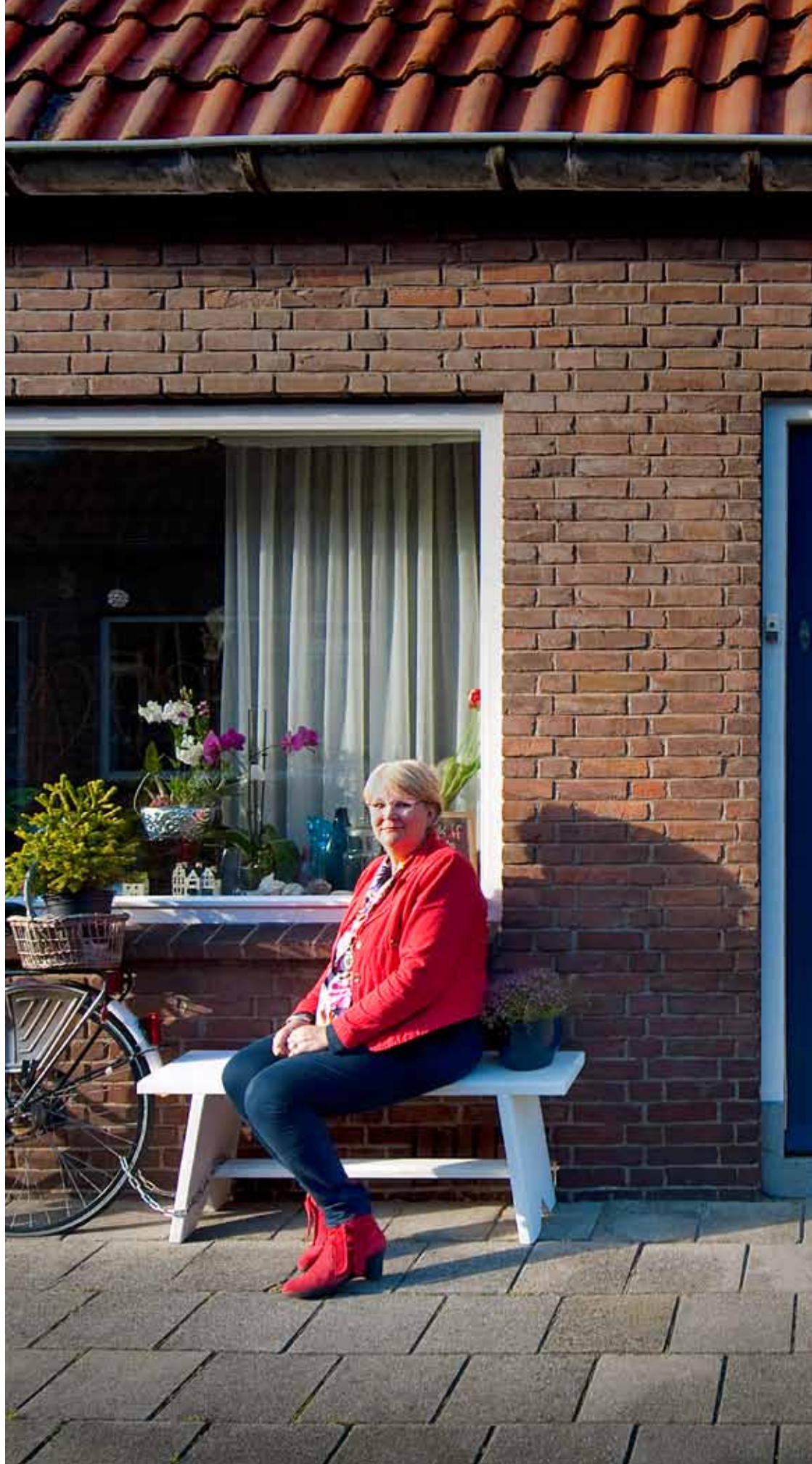
Leningen

Wooninvesteringsfonds	31-12-2011
Lening	€ 2.090.000
Rentepercentage	2012: geen rente ontvangen
Looptijd tot	2015

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Woongoed Middelburg maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is in 2001 door zeven corporaties in West-Brabant opgericht. De stichting heeft als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagengebeheerplaatsen en woonwagens en het op een adequate manier beheren van deze objecten.

goedbestuuretoezicht





Goed ondernemerschap betekent dat de bestuurder integer en transparant handelt, dat hier goed toezicht op wordt gehouden en er verantwoording over wordt afgelegd. Dat zijn de pijlers waar 'good governance' op steunt.

Hoe goed is de governance bij Woongoed? In dit hoofdstuk geven we daar een overzicht van.

Bestuur

Het bestuur van Woongoed Middelburg is een éénhoofdig bestuur. De bestuurder is tevens directeur.

Profiel van de bestuurder

- de heer Eric de Ceuster
- geboren in 1956
- sinds 1999 directeur-bestuurder van Woongoed Middelburg. Sinds 1994 in dienst bij Woongoed Middelburg
- overige werkzaamheden: lid van het bestuur van de Zeeuwse Concertzaal, lid van de beroepscommissie van Aedes, lid van het bestuur van de Stichting Uit De Steigers, lid van het bestuur Stichting Woonwagengebruik Zuid-West Nederland
- benoemd voor onbepaalde tijd

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en het realiseren van de doelstellingen. Bovendien is het bestuur verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van Woongoed Middelburg, en voor het financieren van de onderneming. Ook moet de bestuurder voldoen aan de waarden en normen betreffende belangenverstrengeling, nevenfuncties, beoordeling en honorering.

Strategie, beleid, realisatie

Het in 2008 opgestelde Ondernemingsplan 2009-2012 is begin 2009 afgestemd met belanghouders en vormt de basis voor jaarplannen en uitvoeringsprogramma's.

De organisatie is heringericht en de bemensing is aangepast om de doelen uit het ondernemingsplan te realiseren. ICT en HRM-middelen worden aangepast om de gekozen strategie te ondersteunen. Ook op andere onderdelen is de bedrijfsvoering aangepast en verbeterd. De doelen zijn ambitieus, uitdagend en haalbaar.

De realisatie wordt toegelicht in het hoofdstuk GOEDdoen. Kort samengevat: we realiseren onze doelstellingen. Daar waar dat niet gebeurt, nemen we maatregelen om de doelstellingen alsnog te behalen.

Risicobeheersing

Woongoed geeft veel aandacht aan de organisatie van risicobeheersing. We onderscheiden zes soorten risico's.

Projectportefeuillerisico's

Alle nieuwbouw- en renovatieprojecten volgen we nauwgezet aan de hand van fase-documenten. In deze documenten staat onder andere informatie over de risico's van contracten, de afzet, de financiering, de procedures, de kosten versus kwaliteit en de tijd. De fase-documenten worden doorgenomen door team Nieuwbouw en het directieteam. Na vaststelling is het fase-document het kader om de volgende fase in een project te kunnen uitvoeren. De vaststelling wordt regelmatig aangehouden omdat er aanvullende maatregelen nodig zijn om de risico's te beperken. De nieuwbouw- en renovatieprojecten worden tussentijds verantwoord aan de raad van commissarissen in de periodieke managementrapportages. Daarnaast wordt voor elke aanbesteding het fase-document voorgelegd aan de raad van commissarissen.

Treasuryrisico's

Woongoed kent een treasurycommissie om rente- en (her) financieringsrisico's gestructureerd te bepreken en passende beheersmaatregelen te nemen. Het gaat met name om het eerder aantrekken van kapitaal met een uitgestelde datum van storting om de beschikbaarheid van kapitaal te garanderen, de spreiding van de looptijden van de leningen om het renterisico te spreiden en om financieringen met een flexibele hoofdsom om korte schommelingen in de kapitaalbehoefte te kunnen opvangen. Daarbij zijn goede kasgeld- en investeringsprognoses van groot belang. We bewaken de kwaliteit van deze prognoses nauwgezet. We hebben het treasurystatuut in 2011 geactualiseerd en vastgesteld. Er heeft een aanscherping plaatsgevonden op de bevoegdhedenverdeling. Door de afwaardering van financiële instellingen hebben we de uitgangspunten voor beleggen aangepast.

Voor het financieren van de onderneming zijn kasstromen veel belangrijker geworden dan vermogensposities. Het team Planning & Control stuurt op voldoende positieve kasstromen.

Vastgoedportefeuille- en marktrisico's

In het kader van de herijking van het strategisch voorraadbeleid keken we naar verhuurrisico's bij de verschillende woningcomplexen en naar ongewenste oververtegenwoordiging van bepaalde bouwperiodes en wijken. We hebben ook gekeken naar de aantallen en type woningen en de kwaliteit. Verder hebben we gekeken naar de beleidsomgeving. Voor die risico's troffen we passende maatregelen in de energie-, verkoop- en renovatieprogramma's. Bij de verkoopprogramma's in de nieuwbouw houden wij vooraf al rekening met een mogelijk verhuurscenario. De eventuele tegenvallende verkoop van bestaande huurwoningen vangen wij op door investeringen te temporiseren en gedeeltelijk pas uit te voeren als er zicht is op verkoopopbrengsten.

Fiscale risico's

Vooraf de btw-heffing en de vennootschapsbelasting zijn complex en kunnen veel effect hebben op de financiële resultaten van Woongoed. Om deze risico's te beheersen, hebben we een Tax Control Framework (TCF). Deze TCF vormt de basis voor de overeenkomst met de Belastingdienst in het kader van 'Horizontaal Toezicht'.

Organisatorisico's

Belangrijke middelen om in de bedrijfsvoering 'in control' te zijn, vormen de informatievoorziening en een duidelijke toedeling van bevoegdheden.

Frauderisico's

Met een fraudeanalyse en maatregelen zoals functiescheiding en interne audits proberen we het risico van fraude zo beperkt mogelijk te houden.

Risicobeheersing verbindingen

De stichting heeft één verbinding: Projecten Woongoed B.V. De bestuurder van de B.V. is Stichting Woongoed Middelburg. Daardoor is de raad van commissarissen van Woongoed in staat rechtstreeks toezicht te houden op de B.V. In de projecten B.V. worden de koopprojecten en de projecten met derden ontwikkeld. Nadat corporaties verplicht zijn vennootschapsbelasting te betalen, is de ontwikkeling van koopprojecten weer in de stichting ondergebracht. In de projecten B.V. voeren we nu alleen nog de samenwerkingsverbanden met derden uit. Voor de risicobeoordeling (vooral projecten en financiering) is de systematiek van de risicoanalyse gelijk aan die binnen de stichting.

Misschien wel het grootste risico voor de continuïteit van het goed en betaalbaar huisvesten van huishoudens met een laag inkomen is de veranderende politiek-bestuurlijke context op Europees en nationaal niveau. Wij volgen de

ontwikkelingen nauwgezet en proberen daarop ook te anticiperen maar gelet op de aard van het risico is de mate van beïnvloeding beperkt.

Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

Naast controle door de externe accountant voert Woongoed ook zelf financiële audits uit. Daarvoor stelden we in 2011 een intern controleplan 2012 op. Dit controleplan wordt uitgevoerd door team Planning & Control.

In 2012 hebben we, naast de algemene controles, audits op het gebied van:

- investeringen nieuwbouw
- huuropbrengsten
- verantwoording facturen
- kasgelden
- salariskosten
- 90%-regeling woningtoewijzing

Periodieke informatievoorziening

Een goede informatievoorziening zien we als een belangrijk middel om risico's te beheersen.

Afgezien van de inhoud van de rapportage is een tijdige, juiste en volledige informatievoorziening een graadmeter voor de kwaliteit van de bedrijfsvoering. Sinds 2009 hebben we de medewerker Planning & Control een zelfstandige positie gegeven in het stelsel van maandelijkse rapportages aan teammanagers en het directieteam. Deze persoon toetst de tijdigheid, juistheid en volledigheid van de rapportages. Tevens heeft hij een adviesfunctie in de meer inhoudelijke zaken.

De raad van commissarissen krijgt per kwartaal een rapportage over de voortgang van het jaarplan, een aantal kritische succesfactoren en een prognose van het jaarresultaat.

Integriteit

De bestuurder is verantwoordelijk voor de waarden en normen betreffende belangenverstremgeling, nevenfuncties, beoordeling en beloning.

Het beleidskader inzake integriteit omvat:

- het reglement van de raad van commissarissen met onder andere de bepaling omtrent de (schijn van) belangenverstremgeling van leden van de raad en de bestuurder
- een gedragscode (deze staat vermeld op de website)
- een regeling vertrouwenspersoon (deze staat vermeld op de website)
- een klokkenluidersregeling (deze staat vermeld op de website)

- bepalingen in de statuten en in het reglement van de raad van commissarissen over de bevoegdheid van de bestuurder om besluiten te nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de raad

De directeur-bestuurder verklaart dat er geen transacties zijn geweest met tegenstrijdige belangen.

De bestuurder meldt nevenfuncties aan de raad van commissarissen en vraagt om toestemming.

De raad van commissarissen stelt de honorering van de bestuurder vast. Hij is zelf ook verantwoordelijk voor een passende honorering. Bij het aangaan van de arbeidsovereenkomst zijn de toen vigerende richtlijnen van de commissie Peters gevolgd. Deze honorering past ook binnen de beloningscode van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (NVBW).

Ook voor de medewerkers van Woongoed geldt de gedragscode. In 2011 hebben we in een proces met alle medewerkers de nieuwe code (minder gericht op regels en meer gericht op gedrag) besproken, vertaald naar de eigen situaties.

Woongoed Middelburg voldoet aan de eisen voor integriteit, zoals vastgelegd in de Aedes-code en governance-code voor woningcorporaties.

Toezicht houden

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft zijn taken (deels statutair vastgelegd), werkwijze en profiel bepaald. Tot de belangrijkste taken horen:

- het bewaken van de continuïteit van Woongoed Middelburg
- het bewaken van de doelstelling
- het bewaken van de kwaliteit van de leiding van de werkorganisatie
- het vervullen van een rol als adviesorgaan/klankbord voor de werkorganisatie
- het bewaken van de kwaliteit van de raad van commissarissen

In de werkwijze van de raad van commissarissen is het volgende vastgelegd: de informatievoorziening, de relatie met de Ondernemingsraad en de HVM en de toetsing van zijn eigen functioneren.

Het profiel kent een aantal algemene kenmerken, waaraan alle leden afzonderlijk dienen te voldoen. Het gaat hierbij om zaken als betrokkenheid bij de sociale doelstelling, onafhankelijkheid van Woongoed Middelburg en haar directe relaties, het bezit van basiskennis op het vlak van finan-

ciën, volkshuisvesting en bedrijfsvoering en vergadervaarbaarheid. Daarnaast dient de raad als totaal en bij voorkeur gespreid over verschillende personen te voldoen aan een aantal algemene kenmerken.

Samenstelling

De samenstelling van de raad van commissarissen is in 2012 niet gewijzigd en was per 31 december 2012 als volgt:

De heer Jaap Gelok (voorzitter)

1. Geboren in 1951
2. Sinds 2006 voorzitter van de raad van commissarissen
3. Burgemeester van Borsele
4. Overige werkzaamheden: voorzitter Stichting Zeeuwse Schaapskudde, voorzitter plaatselijke groep Leader+ Midden- en Noord Zeeland, voorzitter raad van commissarissen Sportfondsen Borsele, voorzitter klankbordgroep RMPK, Designated authority, coördinerend burgemeester ISPS (International Ship and Port Security)
5. Einde termijn 2014

Mevrouw Elly Brand (lid)

1. Geboren in 1961
2. Sinds 2005 lid van de raad van commissarissen
3. Bestuurder Kibeo
4. Overige werkzaamheden: bestuurslid VIAZORG, lid van het bestuur van Kindwijzer, lid interne klachtencommissie Emergis
5. Einde termijn 2013

De heer Marijn Dieleman (lid)

1. Geboren in 1958
2. Sinds 2003 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie, lid van de auditcommissie
3. Advocaat te Middelburg
4. Deken van de Orde van Advocaten arrondissement Middelburg; bestuurslid Koninklijk Zeeuws Genootschap der Wetenschappen, voorzitter Stichting Mentorschap Zeeland
5. Einde termijn 2015

Mevrouw Wilna Janse-Alewijnse (lid)

1. Geboren in 1953
2. Sinds 2002 lid van de raad van commissarissen
3. Manager Stichting Dag- en Woonvoorzieningen Roosendaal
4. Overige werkzaamheden: lid raad van toezicht Swinholve Groep Zwijndrecht, lid Landelijke Bezwaar Advies Commissie speciaal onderwijs, zelfstandig interim-manager en organisatieadviseur

5. Einde termijn 2014

De heer Koos Scherphuis (vicevoorzitter)

1. Geboren in 1942
2. Sinds 2001 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie, lid van de auditcommissie
3. Van 1971 tot 1997 directeur, mede-eigenaar van de Provinciale Zeeuwse Courant (PZC)
4. Overige werkzaamheden: bestuurslid Maatschappij voor Nijverheid en Handel Department Zeeland, penningmeester UCR Scholarfund, bestuurslid Stichting ZIGZAG, voorzitter programmaraad Omroep Zeeland, voorzitter a.i. van Stichting Panorama Walcheren en lid van de raad van toezicht van Omroep Zeeland
5. Einde termijn 2013

Mevrouw Fiek Smitskamp (lid)

1. Geboren in 1940
2. Sinds 2005 lid van de raad van commissarissen
3. Tot 1997 wethouder in Middelburg
4. Overige werkzaamheden: lid klachtencommissie Stichting Jeugdzorg Zeeland, Bestuurslid 'de Loods' (arbeidsintegratieproject), voorzitter Seniorenraad Middelburg, voorzitter Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex Molenwater (tot 1 maart 2012)
5. Einde termijn 2013

De heer Dick van der Wouw (lid)

1. Geboren in 1955
2. Sinds 2006 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. Adviseur onderzoek en ontwikkeling SCOOP (Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling)
4. Overige werkzaamheden: geen
5. Einde termijn 2014

Mevrouw Smitskamp en de heer Dieleman zijn benoemd op voordracht van de HVM. De leden van de raad van commissarissen worden steeds benoemd voor een periode van vier jaar. De maximaal toegestane zittingsduur is verkort van 12 naar 8 jaar (afgezien van de overgangsregeling voor de leden die reeds in hun derde zittingstermijn zitten).

Werkzaamheden

De raad hield zorgvuldig toezicht op de geleverde prestaties van Woongoed en de daarmee samenhangende ontwikkelingen. Hij beschikte daartoe over periodieke rapportages, jaarrekening en jaarverslag, begrotingen en projectrapportages. Het ondernemingsplan is een belangrijk onderdeel van het toezichtkader voor de raad van commissarissen.

Toezicht op financiën

De raad gaf zijn goedkeuring op de jaarrekening van 2011, het jaarverslag van 2011 en de begroting van 2013. De raad van commissarissen volgt de investeringsbeslissingen kritisch.

Werkprogramma raad van commissarissen in 2012

- agendaoverleg: zes keer
- reguliere vergaderingen: vijf keer
- vergadering met externe accountant: één keer
- themabijeenkomsten met auditcommissie: twee keer
- strategiedag onder externe begeleiding: één keer

Besluiten van de raad van commissarissen in 2012

- vaststellen aangepast jaarplan 2012
- instemming beslisdocument aanbesteding Nieuw Middelburg, deel 128C
- goedkeuring gedragscode Woongoed Middelburg
- vaststellen functioneringsverslag directeur–bestuurder
- goedkeuring van het jaarverslag 2011 en de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed en de Projecten Woongoed B.V., enkelvoudige jaarrekening Stichting Woongoed en de enkelvoudige jaarrekening Projecten Woongoed B.V. De accountant lichtte zijn oordeel over de prestaties en continuïteit van Woongoed Middelburg toe
- goedkeuring aankoop grond terrein Hof ter Veste van Zorgstroom, overname atrium en aanpalende keuken en kantoor en deze in gebruik te geven aan Zorgstroom, in gebruik geven winkel en kantooruimte
- instemming met strategie met betrekking tot de verkoopprojecten: wat te doen met onverkochte woningen en de financiële consequenties hiervan
- instemming met de brief van Woonburg en Woongoed aan de RvC van l'escaut woonservice in reactie op het door hen voorgestelde traject, afwijkend van het plan van aanpak
- vaststellen 1e tussentijdse rapportage 2012
- vaststellen beslisdocument aanbestedingsfase Gervinsland
- instemming voortgang fusieproces met een aangepast plan van aanpak en een gewijzigde projectstructuur
- instemming overname gronden Pleintje W. Alexanderstraat om niet en een bijdrage van Woongoed Middelburg aan de herinrichtingskosten
- vaststellen 2e tussentijdse rapportage 2012
- instemming met het beëindigen van de fusiebesprekingen met l'escaut woonservice en Woonburg en om de samenwerkingsmogelijkheden met Woonburg te onderzoeken
- instemming met de keuze voor het investeringsscenario als basis voor de begroting 2013 e.v.
- instemming met de kwalificatie van het sociaal vastgoed

als bedrijfsmiddel en te waarderen tegen de historische kostprijs en de waardering van commercieel vastgoed tegen de historische kostprijs

- instemming met de onderhoudsbegroting 2013, onder deel planmatig onderhoud
- instemming met opname van kosten Edelstenenbuurt van ca. € 4,1 mln. in de begroting 2013
- instemming met het vervallen van de bepaling dat het arbeidscontract van de bestuurder wordt beëindigd op 62-jarige leeftijd
- instemming deelname Fiek Smitskamp aan de auditcommissie per 2013
- instemming af te zien van een fusie met Woonburg en om de samenwerking op het gebied van innovatie en ontwikkeling van (ICT)dienstverlening verder vorm te geven
- instemming met de voorstellen in relatie tot de mogelijke effecten van het regeerakkoord:
 - in het eerste kwartaal van 2013 een nieuw ondernemingsplan op te stellen
 - nieuwbouwprojecten na de Elzenlaan en Maisbaai te stoppen
 - een besparingsdoelstelling van € 1,5 mln. netto structureel
 - handhaving van het niveau van dienstverlening en de kwaliteit van de woningvoorraad, in het bijzonder de energieambitie
 - beperken van het aantal gedwongen ontslagen
- vaststelling rapportage over de eerste 3 kwartalen 2012
- vaststelling begroting 2013 e.v. van Woongoed Middelburg
- vaststelling jaarplan 2013
- vaststelling fasedocumenten diverse projecten (109, 128D, 129C, 130, 137, 133)
- vaststelling notitie strategisch voorraadbeleid

Vanuit zijn toezichthoudende taak besteedde de raad van commissarissen aandacht aan:

- de planning & controlcyclus, zowel de inhoudelijke kant als de procesmatige aspecten
De raad van commissarissen vindt dat het op tijd, juist en volledig rapporteren over vooraf vastgelegde onderwerpen een indicatie is van het 'in control' zijn van de bestuurder. Naar het oordeel van de raad van commissarissen is de informatievoorziening goed.
- de risico-aspecten zoals opgenomen in de fasedocumenten van de verschillende projecten
- de beoordeling door CFV, WSW en het ministerie van BZK en de beleidsregels van deze externe toezichthouders
- de managementletter van de accountant aan de bestuurder

In de planning & controlcyclus besprak de raad van com-

missarissen verder de volgende zaken:

- de managementletter van de accountant aan de bestuurder
- de toetsingsbrief van de minister
- de beoordeling van het CFV

Woongoed Middelburg heeft een auditcommissie. De taakopdracht van de auditcommissie is gericht op het geven van verdieping en verheldering van te bespreken stukken in de vergadering van de raad van commissarissen. Met de vraagstukken wordt onderzocht of de bestuurder 'in control' is. De kwaliteit van investeringsbeslissingen, het treasuryproces en de financiële positie van Woongoed zijn beoordeeld.

De auditcommissie is in 2012 tweemaal bijeen geweest.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

- het jaarverslag en de jaarrekening 2011, met name gericht op financiële continuïteit en CFV- en WSW-oordelen
- begroting 2013
- toelichting op de verkoopprojecten
- effecten regeerakkoord

Vanuit de klankbordfunctie wisselde de raad van commissarissen met de bestuurder van gedachten over een groot aantal onderwerpen. Met nadruk is gesproken over:

- het fusieproces met l'escaut woonservice en Woonburg
- de ontwikkeling van het overheidsbeleid

De raad van commissarissen voerde in 2012 onder externe begeleiding een zelfevaluatie uit.

Governance-aspecten kwamen daarbij nadrukkelijk aan de orde, met name vormen van 'soft control'.

De raad van commissarissen heeft in 2012 ook gesproken met de ondernemingsraad van Woongoed Middelburg.

In het algemeen kan gesteld worden dat de raad van commissarissen zich in zijn werk laat leiden door belangrijke beleidsdocumenten, zoals:

- de Aedescode
- het Ondernemingsplan 2009-2013, vastgesteld in 2008, waarin naast de strategische doelen ook het beleidskader voor de kwaliteit van het woningbezit en een investeringsprogramma is opgenomen
- de prestatieafspraken met de gemeente, in maart 2011 opnieuw vastgesteld
- het jaarplan 2012, gekoppeld aan de begroting 2012
- het treasurystatuut

Informatie

De bestuurder informeert de raad van commissarissen conform de afspraken in het 'reglement raad van commissarissen', bijgesteld in 2009. Hierin is vastgelegd: de verhouding met de directeur-bestuurder, het profiel van de individuele leden van de raad van commissarissen en van de raad van commissarissen als geheel, de werkwijze en de taken van de raad van commissarissen. Dit reglement wordt jaarlijks geëvalueerd. De raad van commissarissen verzamelt zelf ook informatie door gesprekken met de Huurdersvereniging Middelburg, de Ondernemingsraad, de accountant en via zijn eigen maatschappelijke contacten.

Met betrekking tot de risico's worden de belangrijkste grote geldstromen, verkoop, nieuwbouw, onderhoud en leningen gevolgd. De raad van commissarissen onderkende de risico's van fraude.

Over de eigen vermogenspositie en de financiële continuïteit laat de raad van commissarissen zich, behalve door het oordeel van de bestuurder, ook informeren door het CFV en de accountant.

De raad van commissarissen stelde een minimum voor de solvabiliteitsnorm vast, waaraan de meerjarenprognoses en investeringsvoorstellen worden getoetst.

De kwaliteit van de bedrijfsvoering wordt getoetst aan externe audits zoals Aedex en CFV.

De raad van commissarissen constateerde geen besluiten waarbij sprake kon zijn van tegenstrijdige belangen.

Het toezicht op de deelnemingen van Woongoed Middelburg gebeurt in een directe lijn naar de bestuurder van Woongoed Middelburg. De begroting en het jaarverslag

van de Projecten Woongoed B.V. worden, zowel separaat als geconsolideerd, gepresenteerd aan de raad van commissarissen.

Good Governance

Het bestuur en de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg vinden goed bestuur (good governance) van groot belang.

Bij de uitwerking van goed ondernemingsbestuur is de 'Governance-code Woningcorporaties' het uitgangspunt. Alle leden van de raad van commissarissen voldoen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals in de Governance-code is gedefinieerd.

Woongoed Middelburg heeft zich in 2009 laten visiteren.

Werkgeversrol

De raad van commissarissen stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. Op het moment van aangaan van de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder volgde de raad van commissarissen het advies van de door Aedes ingestelde commissie Peters. De beloning is ook conform de actuele beloningscode in de sector (commissie Izeboud). Wanneer de functie van bestuurder vacant komt, zal de raad van commissarissen bij de beloning van de bestuurder de adviezen van de commissie Izeboud betrekken.

De raad van commissarissen voert jaarlijks een functioneringsgesprek en stelt de beloning van de bestuurder vast. Voor 2012 is de beloning weergegeven in onderstaande tabel. Er is geen sprake van een variabel inkomen. De vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten. Verder is de directeur-bestuurder een auto ter beschikking gesteld.

naam	functie	totaal vast inkomen	inkomen op termijn	werkgevers- lasten	totaal
Eric de Ceuster	directeur - bestuurder	125.533	33.435	9.062	168.030

De raad van commissarissen beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Daarvoor peilt de voorzitter van de raad van commissarissen de meningen binnen de raad. Vervolgens heeft hij een gesprek met de directeur-bestuurder. Het verslag hiervan wordt in de volgende vergadering van de raad van commissarissen besproken en vastgelegd.

Voor de secundaire arbeidsvoorwaarden en de beloningsmutaties worden respectievelijk de algemeen geldende regels binnen Woongoed Middelburg en de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche gevolgd. Deze passen ook in de code van VTW en NVBW.

De beloning van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op een advies van de brancheorganisatie in 1997 bij de overgang van een drie- naar een tweelagenstructuur in het bestuur en toezicht.

De beloning gaat uit van een vast bedrag en volgt de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche. Overige vergoedingen zijn gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten.

naam	functie	jaarlijkse vergoeding	vergoeding commissie	totaal
de heer Jaap Gelok	voorzitter vanaf 01-04-2006	€ 7.635	€ 1.000	€ 8.635
mevrouw Elly Brand	lid vanaf 01-09-2005	€ 5.219	-	€ 5.219
de heer Marijn Dieleman	lid vanaf 01-12-2003	€ 5.219	€ 2.000	€ 7.219
mevrouw Wilna Janse-Alewijnse	lid vanaf 16-09-2002	€ 5.219	-	€ 5.219
de heer Koos Scherphuis	lid vanaf 01-07-2001 vice-voorzitter vanaf 04-06-2007	€ 5.219	€ 2.000	€ 7.219
mevrouw Fiek Smitskamp	lid vanaf 01-09-2005	€ 5.219	-	€ 5.219
de heer Dick van de Wouw	lid vanaf 01-12-2006	€ 5.219	€ 1.000	€ 6.219
totaal				€ 44.949

jaarrekening

Dit betreft de verkorte jaarrekening, waarin een samenvatting is opgenomen van de cijfers en toelichtingen uit de volledig gecontroleerde gecombineerde jaarrekening, vastgesteld d.d. 22 april 2013.

1. Verkorte geconsolideerde balans per 31-12-2012 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	31-12-2012	31-12-2011
vaste activa		
immateriële vaste activa	37	61
materiële vaste activa		
sociaal vastgoed in exploitatie	213.714	192.960
vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl (sociaal)	19.950	17.157
onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.241	2.261
totaal materiële vaste activa	236.905	212.738
vastgoedbelegging		
commercieel vastgoed in exploitatie	32.672	26.251
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.878	20.357
vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl (commerc)	1.193	2.923
totaal vastgoedbelegging	57.743	49.531
financiële vaste activa		
te vorderen BWS-subsidies	71	106
deelnemingen	25	28
beleggingen	80	80
overige financiële activa	2.136	2.090
latente belasting	2.938	3.899
totaal financiële vaste activa	5.250	6.203
totaal vaste activa	299.935	268.533
vlottende activa		
voorraden		
voorraad materialen	76	76
voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	475	3.953
voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.572	3.130
totaal voorraden	2.123	7.159
onderhanden werk	10	4.435
vorderingen		
huurdebiteuren	395	272
gemeenten	0	58
overige vorderingen	932	3.003
overlopende activa	277	572
totaal vorderingen	1.604	3.905
liquide middelen	1.351	12.499
totaal vlottende activa	5.088	27.998
totaal	305.023	296.531

PASSIVA (x € 1.000)	31-12-2012	31-12-2011
groepsvermogen		
groepsvermogen	59.366	54.824
totaal groepsvermogen	59.366	54.824
egalisatierekening	71	106
voorzieningen		
voorzieningen	2.064	3.337
totaal voorzieningen	2.064	3.337
langlopende schulden		
leningen overheid	47.236	51.755
kredietinstellingen	148.659	137.146
terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	23.757	20.067
waarborgsommen	129	134
totaal langlopende schulden	219.781	209.102
kortlopende schulden		
aflossing komend jaar langlopende schulden	11.206	20.158
schulden aan kredietinstellingen	1.543	804
schulden aan leveranciers	4.119	3.305
belastingen en premies sociale verzekeringen	2.267	201
overige schulden	210	265
overlopende passiva	4.396	4.429
totaal kortlopende schulden	23.741	29.162
totaal	305.023	296.531

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2012

(x € 1.000)

	2012	2011
bedrijfsopbrengsten		
huren	35.571	34.355
vergoedingen	2.195	2.153
overheidsbijdragen	47	55
verkoop onroerende goederen/ omzet projecten	7.483	8.195
mutatie onderhanden werk	- 4.406	- 3.070
geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	1.133	1.071
overige bedrijfsopbrengsten	655	545
som der bedrijfsopbrengsten	42.678	43.304
bedrijfslasten		
afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	8.417	8.324
overige waardeveranderingen materiële vaste activa	878	- 640
erfpacht	62	62
lonen en salarissen	4.015	4.106
sociale lasten	515	494
pensioenlasten	660	672
kosten uitbesteed werk	- 916	3.059
lasten onderhoud	7.427	9.294
overige bedrijfslasten	6.364	6.251
som der bedrijfslasten	27.422	31.622
bedrijfsresultaat	15.256	11.682
financiële baten en lasten		
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	664	1.122
rentelasten en soortgelijke kosten	9.331	9.584
som de financiële baten en lasten	- 8.667	- 8.462
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.589	3.220
vennootschapsbelasting	3.845	- 5.360
	2.744	8.580
resultaat deelnemingen	- 2	- 2
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	2.742	8.578

3. Algemene grondslagen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2012 tot en met 31 december 2012.

Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

De activiteiten van Woongoed Middelburg, statutair gevestigd en kantoor houdende Buitenruststraat 235 in Middelburg, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

3.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Titel 9 Boek 2 BW voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

3.2 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen (Projecten Woongoed B.V.) en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden.

De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen zijn:

Volledig geconsolideerd (100%)

- Stichting Woongoed Middelburg, Middelburg
 - Projecten Woongoed B.V., Middelburg
-

- de activiteiten van Stichting Woongoed Middelburg bestaan uit het verhuren van woningen aan de primaire doelgroep en activiteiten op het gebied van de overige prestatievelden van het BBSH
- de activiteiten van Projecten Woongoed B.V. bestaan voornamelijk uit het aangaan van samenwerkingsverbanden in projectontwikkeling ten behoeve van Stichting Woongoed Middelburg

3.3 Wijzigingen ten opzichte van de jaarrekening 2011

3.3.1 Stelselwijziging

Woongoed heeft de nieuwe RJ 645 opgenomen in de jaarrekening als stelselwijziging.

Conform de verslaggevingsvereisten heeft Woongoed de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2011 herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening.

De effecten van de stelselwijziging zijn retrospectief verwerkt in het beginvermogen.

4. Waarderingsgrondslagen voor de balans

4.1 Algemeen

De grondslagen waarop de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten, zijn de verkrijging- en/of vervaardigingsprijzen, met uitzondering van de hierna genoemde posten. Bij het samenstellen van de balans en de winst- en verliesrekening is een bestendige gedragslijn in acht genomen. De activa en passiva zijn, indien niet anders vermeld, opgenomen tegen de nominale waarden. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

BALANS ACTIVA

4.1 Immateriële vaste activa

Uitgaven die worden gemaakt voor de productie van identificeerbare en unieke softwareproducten van Woongoed worden geactiveerd. Deze investeringen worden geactiveerd indien het waarschijnlijk is dat er economische voordelen worden behaald en de kosten betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De investering wordt afgeschreven over de geschatte economische levensduur.

Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's en uitgaven van onderzoek worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

4.2 Materiële vaste activa

4.2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2012 bedraagt deze grens € 664,66 (2011: € 652,52).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woongoed Middelburg kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien wij een beleid hebben dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs / vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt. Dit wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De analyse ten opzichte van de bedrijfswaarde gebeurt op Product-Marktcombinatie (PMC)-niveau. Tot en met 2011 had Woongoed haar bezit opgedeeld in 3 PMC's te weten: Middelburg-Noord, Middelburg-Zuid en buiten

Middelburg.

Met ingang van 2012 zijn de 3 PMC's: Middelburg, Veere en Vlissingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd per te activeren item.

- grond: op de grond wordt niet afgeschreven
- bouw en casco van de renovatie: 50 jaar
- technische installaties (o.a. centrale verwarming, combiketels, mechanische afzuiging, lift): 20 jaar
- inrichting: 15 jaar

Na-investeringen zijn kosten die leiden tot waardeverhoging van het actief. Vervangingsinvesteringen in centrale verwarming, sanitair, keukens en ventilatie worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

Verkochte woningen worden in het betreffende jaar als desinvestering verantwoord als in dat jaar ook de levering heeft plaatsgevonden via de notaris.

Alle onroerende zaken zijn verzekerd tegen schade ontstaan door brand, blikseminslag, ontploffing, alsmede tegen stormschade en vliegtuigschade. Opruimingskosten zijn tot maximaal 10% van de verzekerde som verzekerd met een maximum van € 500.000.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Woongoed Middelburg wil haar klanten keuzevrijheid geven bij het bepalen van hun woonkwaliteit.

De kosten van de normale vervanging worden geregistreerd onder de post planmatig onderhoud.

Aan de huurder wordt de mogelijkheid gegeven om extra voorzieningen aan te schaffen. De meerkosten van deze extra voorzieningen worden direct in rekening gebracht.

Bedrijfswaarde

parameter	2012	2011
jaarlijkse huurverhoging	2013 ev: 2,0%	2012 ev: 2,0%
jaarlijkse huurderiving	2013 t/m 2016: 2,5%, daarna 2%	2012 t/m 2016: 2,5%, daarna 2%
jaarlijkse stijging variabele lasten voor:		
• overige lasten	2,00%	2,00%
• beheer en administratie o.b.v. begroting komend jaar met stijging	2,00% vanaf 2017: 3%	2,00% vanaf 2017: 3%
rijksbijdragen volgens rijksregeling op woning-/ complexniveau		
verkoopopbrengsten op basis van het vastgestelde verkoopprogramma. Verkopen worden ingerekend voor maximaal 5 jaar.		
werkelijke uitgaven op complexniveau klachten- en mutatieonderhoudskosten per verhuureenheid met jaarlijkse stijging	3,00%	3,00%
kosten groot onderhoud per woning:	3,00%	3,00%
• conform het geactualiseerd planmatig onderhouds- programma, afgeleid van de Aedex norm, jaarlijkse stijging		
disconteringsvoet	5,25%	5,25%

Energieprogramma

Tot en met 2011 werden de kosten van het energieprogramma uitgesplitst in onderhoud en investering. Met ingang van 2012 worden deze projecten in een bredere context bekeken. Daarbij worden de mogelijkheden onderzocht van een totaalpakket aan maatregelen. Er wordt gekeken naar de huidige staat van het complex, de mogelijkheden tot verbetering van het energielabel en levensduurverlening. Als het project aan bovenstaande uitgangspunten voldoet dan worden de totale kosten geactiveerd.

4.2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend (2012: 4%).

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post ver-

werkt tegen verkrijgingsprijs (of lagere marktwaarde) en bijkomende kosten. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

4.2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

4.3 Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardeverhoging, of beide, te realiseren.

4.3.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Woongoed Middelburg wil haar klanten keuzevrijheid geven bij het bepalen van hun woonkwaliteit.

De kosten van de normale vervanging worden geregistreerd onder de post planmatig onderhoud.

Aan de huurder wordt de mogelijkheid gegeven om extra voorzieningen aan te schaffen. De meerkosten van deze extra voorzieningen worden direct in rekening gebracht.

4.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

4.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met

bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en, indien van toepassing, verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

4.4 Financiële vaste activa

4.4.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

4.4.2 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen, waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woongoed Middelburg.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Woongoed Middelburg, geheel of ten dele, instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting, heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds, op vorderingen op de deelneming, in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

4.4.3 Actieve latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

De actieve belastinglatentie is opgenomen rekeninghou-

dend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop (in de komende 5 jaar), beleggingen en langlopende schulden. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is, vanuit het oogpunt van voorzichtigheid, de latentie op nihil gewaardeerd. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor zover realisatie daarvan redelijkerwijze te verwachten is. De latentie wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

4.5 Voorraden

4.5.1 Voorraad materialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen 2012.

4.5.2 Voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onroerende zaken bestemd voor verkoop, welke niet terug genomen worden in exploitatie (veelal de zogenoemde ABC-transacties), worden onder deze post verantwoord tegen de aankoop c.q. terugkooprijzen.

4.5.3 Voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Dit zijn projecten waarop nog geen verkopen hebben plaatsgevonden. Als verkopen hebben plaatsgevonden dan worden deze kosten verantwoord onder onderhanden werk.

4.6 Onderhanden werk

De onderhanden projecten betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

4.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van beoordeling van de vorderingen.

4.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstelling onder kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

BALANS PASSIVA

4.9 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies, vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies, worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

4.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen en verliezen die op de balansdatum bestaan en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen, vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en is gewaardeerd tegen nominale waarde.

4.11 Langlopende leningen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonged Middelburg heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Woonged Middelburg maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

4.12 Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

5. Waarderingsgrondslagen voor bepaling van het resultaat

5.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

5.2 Bedrijfsopbrengsten

5.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Voor het verslagjaar 2012 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,3%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

5.2.2 Vergoedingen

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten.

5.2.3 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen.

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

5.2.4 Verkoop onroerende goederen

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passen transportakte).

Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

5.2.5 Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

5.2.6 Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

5.3 Bedrijfslasten

5.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa 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 op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere bedrijfswaarde.

Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

5.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde/marktwaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Verder is bij dit onderdeel het resultaat van de verkopen onder voorwaarden opgenomen.

5.3.3 Erfpacht

Erfpacht wordt jaarlijks door de gemeente in rekening gebracht voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken deel uit van de vervaardigingsprijs van het sociaal vastgoed in exploitatie en/of het commercieel vastgoed in exploitatie.

5.3.4 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

5.3.5 Lasten onderhoud

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

Reeds aangegane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt intern onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

5.3.6 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

5.4 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekeninghoudend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoordde transactiekosten op de ontvangsten leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen of door een jaarlijks vast te stellen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.5 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekeninghoudend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Woongood Middelburg heeft een convenant afgesloten met de Belastingdienst.

5.6 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woongood Middelburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

5. Toelichting op de geconsolideerde balans

5.1 Immateriële Vaste Activa

	2012
boekwaarde per 1 januari 2012	61
mutaties:	
investerings website en Mijn Woongoed	14
afschrijvingen 2012	- 38
boekwaarde per 31 december 2012	37

De investeringen worden in 3 jaar lineair afgeschreven.

5.2 Verdeling Materiële Vaste Activa

Materiële Vaste Activa

	sociaal vastgoed in exploitatie
boekwaarden per 31 december 2011	192.960
boekwaarden per 1 januari 2012	192.960
mutaties 2012	
investerings	57
voorraad woningen in verhuur	156
terugkopen VOV woningen	567
na-investerings	36
desinvesteringen	- 4.364
in exploitatie genomen	31.147
afschrijvingen 2012	- 7.245
correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	400
boekwaarden per 31 december 2012	213.714
	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (sociaal)
boekwaarden per 1 januari 2012	17.157
mutaties 2012	
investerings	34.230
desinvesteringen	- 119
in exploitatie genomen	- 31.147
waardeverandering	- 171
boekwaarden per 31 december 2012	19.950

onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

1 januari 2012	
aanschaffingswaarde	3.843
cumulatieve afschrijvingen t/m 2011 incl. waardeveranderingen	- 1.222
boekwaarden per 1 januari 2012	2.621
mutaties 2012	
investeringen	852
afschrijvingen 2012	- 232
totaal mutaties	620
31 december 2012	
aanschaffingswaarde	4.695
cumulatieve afschrijvingen t/m 2012 incl. waardeveranderingen	- 1.454
boekwaarden per 1 januari 2013	3.241

Vastgoedbelegging

commercieel vastgoed in exploitatie

boekwaarden per 31 december 2011	29.705
waardeverandering commercieel	- 3.454
boekwaarden per 1 januari 2012	26.251
mutaties 2012	
investeringen	326
voorraad woning in verhuur	3.594
na-investeringen	686
in exploitatie genomen	2.878
afschrijvingen 2012	- 901
waardeverandering commercieel	- 162
boekwaarden per 31 december 2012	32.672

onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

waarde per 31 december 2011	19.872
stelselwijziging	290
correctie 2011	195
	20.357
mutaties 2012	
terugkopen	- 1.157
verkopen	6.149
terug in exploitatie	- 567
waardeveranderingen	- 904
waarde per 31 december 2012	23.878

vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (commercieel)

boekwaarden per 1 januari 2012	2.923
mutaties 2012	
investeringen	1.151
in exploitatie genomen	- 2.878
waardeverandering	- 3
boekwaarden per 31 december 2012	1.193

5.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	1. te vorderen BWS- subsidies	2. deelnemingen	3. beleggingen	4. overige financiële vaste activa	5. latente belasting	totaal
boekwaarde	106	28	80	2.090	3.899	6.203
31 december 2012						
mutaties						
bij: rentebesrijving				46		46
af: afschrijvingen/ aflossingen	- 35					- 35
resultaat boekjaar		- 3			- 865	- 868
boekwaarde	71	25	80	2.136	3.034	5.346
31 december 2012						

5.4 Voorraden

	2012	2011
voorraad materialen	76	76
voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	475	3.953
voorraad in ontwikkeling	1.572	3.130
totaal	2.123	7.159

5.5 Voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop

	2012	2011
parkeerplaatsen Parc Zonnehove (2)	-	22
P. Boddaertstraat 56	-	114
Statenlaan 12	-	115
J.P. Boreelstraat 24	117	-
Statenlaan 50	124	-
Statenlaan 52	99	-
P. Boddaertstraat 36	135	-
voorraad nieuwbouwwoningen		
Complex 174, NoMi, 19 woningen	-	2.971
Complex 244, Watergang, 1 woning	-	174
Complex 428, Quarleshavenstraat, 4 woningen	-	557
totaal	475	3.953

De voorraad eind 2012 betreft 4 woningen die zijn teruggekocht en in 2013 te koop worden aangeboden.

5.6 Voorraad in ontwikkeling bestemd voor verkoop

complex	naam	eind 2011	naar OHW	investeringen	mutatie	eind 2012
165	Noordweg	493	- 493			0
168	Maisbaai	161		353		514
239	Winkels Stromenwijk			53		53
423	Mortiere	1.028			- 23	1.005
424	Boydstraat / Lennonplein 2e fase	1.448			- 1.448	0
	totaal	3.130	- 493	406	- 1.471	1.572

Het project Mortiere is afgewaardeerd met € 23.000.
Het project Boydstraat / Lennonplein is gewijzigd naar huurwoningen.
In 2012 is onder de onderhanden projecten in ontwikkeling bestemd voor verkoop geen rente geactiveerd.

Bij complex Maisbaai zijn grond- en ontwikkelingskosten
Voor het complex Mortiere zijn de grondkosten, tegen marktwaarde, opgenomen.

5.7 Onderhanden werk

complex	naam	eind 2011	van voorraad	kostprijs verkopen	opbrengst verkopen	resultaat- neming	VOV	eind 2012
165	Noordweg		493	- 320	178	13		8
239	winkels Stromenwijk	4.433		- 743	4.799	1.109		0
428	Quarleshavenstraat			156	130	- 26		0
	Veersche Poort	2						2
	totaal	4.435	493	- 907	5.107	1.096		10

Het complex Noordweg heeft een negatieve kostprijs verkopen omdat er minder verkopen hebben plaatsgevonden dan eind 2011 werd verwacht.
De mutatie voorraad en kostprijs verkopen zijn als kosten

uitbesteed werk verantwoord in de winst- en verliesrekening.
De opbrengst verkopen is in de winst- en verliesrekening opgenomen onder verkoop onroerende goederen.

5.8 Liquide middelen

	2012	2011
direct opvraagbaar		
kas	5	1
B.N.G.	310	320
spaarrekeningen	1.026	12.170
kruisposten	10	8
totaal	1.351	12.499

Passiva

5.9 Groepsvermogen

Het verloop van het groepsvermogen is als volgt:

	2012	2011
stand per 1 januari	54.824	46.783
verkopen JeStek	1.800	2.627
resultaat boekjaar	2.742	8.578
stand per 31 december		57.988
correctie waarde Verkopen over Voorwaarden (VOV)		290
correctie waarde commercieel vastgoed		- 3.454
stand per 1 januari 2012		54.824
stand per 31 december	59.366	

De stelselwijzigingen die hebben plaatsgevonden, Verkoop onder Voorwaarden en afwaardering commercieel vastgoed, zijn per 1 januari 2012 verwerkt in het eigen vermogen.

5.10 Egalisatierekening BWS subsidies

	aantal woningen	beginsaldo	ontvangen bijdrage (incl. rentewijzigingen)	eindsaldo
Penninghoeksingel	19	9	9	0
Goudend	30	97	26	71
totaal	49	106	35	71

5.11 Leningen overheid en kredietinstellingen

	leningen overheid	leningen kredietinstellingen	totaal
saldo per 1 januari 2012	71.062	137.997	209.059
waarvan opgenomen onder kortlopende schulden	19.307	851	20.158
stand per 1 januari 2012	51.775	137.146	188.901
bij: nieuwe leningen	-	22.400	22.400
af: aflossingen	23.507	851	24.358
af: correcties/ vervroegde aflossingen	-	-	-
saldo per 31 december 2012	47.555	159.546	207.101
waarvan opgenomen onder kortlopende schulden	319	10.887	11.206
stand per 31 december 2012	47.236	148.659	195.895

5.12 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2012
waarde per 31 december 2011	19.872
correctie	195
	20.067
mutaties 2012	
terugkopen	- 1.156
verkopen	6.149
terug in exploitatie	- 567
waardeveranderingen	- 736
waarde per 31 december 2012	23.757

5.13 Waarborgsommen

	2012	2011
waarborgsommen	129	134
totaal	129	134

5.14 Kortlopende schulden

	2012	2011
aflossingen langlopende leningen komend jaar	11.206	20.158
schulden aan kredietinstellingen	1.543	804
schulden aan leveranciers	4.119	3.305
belastingen en premies sociale verzekeringen	2.267	201
overige schulden	210	265
overlopende passiva	4.396	4.429
totaal	23.741	29.162

Niet uit de balans blijvende verplichtingen / Risico's

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. Voor het type lening met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De schuldrestanten per 31-12-2012 zijn in totaal voor € 214.000.000 geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2011 € 8.100.000.

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen en renovatie € 6.267.000 en € 7.000 voor koopwoningen. Voor het planmatig onderhoud bedragen de aangegane verplichtingen € 104.000.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2008 vormt Stichting Woongoed Middelburg tezamen met Projecten Woongoed B.V. een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting. Hieruit vloeit voort dat beiden tezamen en ieder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de vennootschapsbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Risico doorgaan van investeringen

Voor de investering Mortiere Symfonie I (appartementen) (complex 423) heeft Woongoed Middelburg eind 2012 € 2.221.000 aan kosten gemaakt.

Het bestemmingsplan op hoofdlijnen is onherroepelijk geworden.

Voordat de bouwvergunning door de gemeente kan worden verleend moet een ruimtelijk uitwerkingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Hier is wederom bezwaar en beroep tegen mogelijk.

Voorlopig zijn de werkzaamheden ten aanzien van dit project stilgezet.

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Woongoed Middelburg neemt deel aan de stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De overdragende corporaties van het Woonwagenschap Midden- en Noord Zeeland aan eerder genoemde stichting en de nieuwe corporaties hebben zich maximaal garant gesteld voor exploitatietekorten tot een bedrag van € 2.000.000. Woongoed Middelburg heeft hierin een aandeel van ongeveer 20%, hetgeen overeenkomt met een garantie van € 400.000.

De algemene raad van de stichting heeft ultimo mei 2012 aangegeven dat in de komende jaren geen aanspraak op de garantstelling wordt verwacht.

Woningborg

Eind 2012 zijn bij Woningborg plannen aangemeld. Aan het obligobedrag is € 3.408.000 toegekend en € 3.111.000 opgeleverd. Eind 2012 is het uitstaande saldo € 297.000.

6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

6.1 Bedrijfsopbrengsten

Huren

	2012	2011
te ontvangen netto huur	36.801	35.428
huurderving		
af: huurderving wegens leegstand	1.129	928
af: huurderving wegens overige redenen	101	145
totaal	35.571	34.355

Vergoedingen

	2012	2011
te ontvangen vergoedingen:		
overige goederen, leveringen en diensten	2.304	2.284
af: vergoedingsderving wegens leegstand	104	116
af: vergoedingsderving wegens oninbaarheid	5	15
totaal	2.195	2.153

Overheidsbijdragen

	2012	2011
subsidies BWS	47	55
totaal	47	55

Verkopen onroerende zaken / omzet projecten

	2012	2011
verkopen huurwoningen	2.535	2.421
verkoopopbrengst nieuwbouw koop	5.107	5.908
na-investeringen m.b.t. verkopen 2011	- 71	0
resultaat VOV opgenomen in verkoopopbrengst	0	18
verkoopkosten	- 88	- 152
totaal	7.483	8.195

De opbrengst verkoop nieuwbouw is als volgt verdeeld over de verschillende complexen:

complex nummer	naam	verkoopbedrag
165	Noordweg/Noordsingel	178
239	Stromenwijk	4.799
428	Quarleshavenstraat	130
totaal		5.107

Overige bedrijfsopbrengsten

	2012	2011
vergoedingen / verrichte diensten	574	486
overig	81	59
totaal	655	545

6.2 Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen

	2012	2011
verkoop onder voorwaarden (JeStek): verkoopkosten	237	24
verkoop onder voorwaarden (JeStek): ABC verkoopkosten	- 27	4
subtotaal	210	28
verkopen onder voorwaarden nieuwbouw	8	- 155
materiële vaste activa in exploitatie	0	- 631
waardeverandering terugkoopverplichting VOV	- 735	972
waardeverandering materiële vaste activa VOV	905	- 972
materiële vaste activa in ontwikkeling	174	118
afwaardering Mortiere/ vrijval voorziening	114	-
afwaardering commercieel vastgoed	162	-
afboeking garages	22	-
overige verkoopkosten	18	-
totaal	878	- 640

Lonen en Salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

	2012	2011
lonen en salarissen		
brutosalarissen (incl. ziekingeld)	3.494	3.595
uitzendkrachten	521	521
ontvangen ziekingelden	0	- 10
totaal lonen en salarissen	4.015	4.106
sociale lasten	515	494
pensioenlasten	660	672
totaal	5.190	5.272

Kosten uitbesteed werk

complexnummer	naam	kosten uitbesteed werk
165	Noordweg / Noordsingel	173
239	Winkels Stromenwijk	- 743
428	Quarleshavenstraat	156
subtotaal		- 414
174 NoMi	correctie verkoopopbrengst parkeerplaatsen 2011	- 502
totaal		- 916

Lasten onderhoud

	2012	2011
klachtenonderhoud	1.642	1.700
mutatieonderhoud	559	709
onderhoud op aanvraag	1.314	1.724
planmatig onderhoud	3.282	2.708
energieprogramma	0	1.106
serviceonderhoud	784	936
dotatie voorziening asbest	1.031	1.896
vrijval voerziening asbest	- 381	-
calamiteiten	249	120
subtotaal	8.480	10.899
af: onderhoudslasten werkapparaat	1.053	1.605
totaal	7.427	9.294

Overige bedrijfslasten

	2012	2011
beheerkosten:		
overige personeelskosten	260	314
huisvestingskosten	139	165
bestuurskosten	50	51
algemene kosten	1.194	844
heffingen:		
belastingen	1.874	1.808
verzekeringen	102	143
contr.land.fed/ heffing CFV	60	60
Obijzondere projectsteun wijkaanpak	101	191
eenmalige overheidssteun	0	147
overige bedrijfslasten:		
VVE bijdragen	425	435
diverse overige lasten	388	325
dotatie overige voorzieningen	36	- 87
leveringen en diensten	1.361	1.274
leefbaarheid	374	554
totaal	6.364	6.251

6.3 Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2012	2011
rentebaten	664	1.122

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2012	2011
rentelasten	9.331	9.584

6.4 Vennootschapsbelasting

	2012	2011
vennootschapsbelasting over 2010	0	- 3.178
vennootschapsbelasting over 2009	0	- 1.841
vennootschapsbelasting over 2012	3.261	-
mutatie actieve belastinglatentie	960	- 523
mutatie passieve belastinglatentie	- 376	182
totaal	3.845	- 5.360

6.5 Resultaat deelneming

Resultaat deelneming

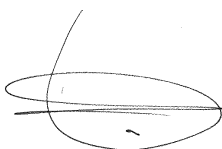
	2012	2011
v.o.f. de Veersche Poort	- 2	- 2
totaal	- 2	- 2

Ondertekening van de jaarrekening

De raad van commissarissen spreekt zijn waardering uit voor de resultaten die Woongoed Middelburg heeft bereikt. Wij danken hiervoor het bestuur en alle medewerkers.

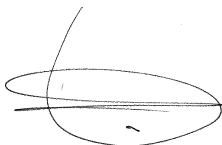
Was getekend door de raad van commissarissen van
Woongoed Middelburg,
Wilna Janse-Alewijnse
Marijn Dieleman
Fiek Smitskamp
Elly Brand
Dick van der Wouw

Jaap Gelok
voorzitter raad van commissarissen



In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2012. Deze resultaten zijn gericht op de vijf prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector, het wettelijk kader voor woningcorporaties. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 22 april 2013



Raad van commissarissen
Jaap Gelok
voorzitter



Bestuur
Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

Verklaring omtrent besteding van middelen

De directeur-bestuurder van Stichting Woongoed Middelburg verklaart dat de stichting haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.



Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

6.6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Raad van Commissarissen van Stichting Woongoed Middelburg

Bijgesloten samengevatte jaarrekening, bestaande uit de samengevatte balans per 31 december 2012 en de samengevatte winst-en-verliesrekening over 2012 met bijbehorende toelichtingen, zijn ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 22 april 2013. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 22 april 2013. De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van BW2 titel 9. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de samengevatte jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

Oordeel

Naar ons oordeel is de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting.

Middelburg, 22 april 2013

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: W.A. de Leeuw MGA RA

bijlagen

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

	2012	2011	2010	2009	2008
gegevens bezit					
aantal VHE's in exploitatie:					
woning / woongebouwen	6.307	6.290	6.270	6.246	6.115
onroerende zaken niet zijnde woningen:					
garages	894	901	911	912	926
carports	4	4	4	4	4
garagekelder	57	57	57	57	57
parkeerplaatsen	172	167	141	141	135
kelders/bergingen	15	16	16	15	14
bedrijfsruimte	52	53	55	54	54
totaal	7.501	7.488	7.454	7.429	7.305
het verhuren van woningen					
mutatiegraad	10,0	10,1	10,0	9,6	11,0
huurachterstand in % jaarhuur	1,62	1,18	1,41	1,27	1,41
huurderving in % jaarhuur	3,34	3,03	2,03	1,78	2,14
financiële continuïteit					
solvabiliteit	19,34	18,37	16,3	19,02	18,97
liquiditeit	0,19	0,89	1,03	0,77	0,18
rentabiliteit eigen vermogen (in %)	4,62	15,65	1,36	6,96	5,82
rentabiliteit vreemd vermogen (in %)	3,77	3,94	3,49	3,77	3,88
rentabiliteit totaal vermogen (in %)	3,94	6,09	3,15	4,18	4,25
interne financiering per vhe	9.696	6.641	4.868	5.420	9.531
operationele kasstroom per vhe	2.438	2.172	1.354	1.181	926
balans en winst- en verliesrekening					
eigen vermogen per VHE	7.914	7.322	6.276	6.212	5.878
overige voorzieningen per VHE	163	283	32	0	0
totaal opbrengsten per VHE	5.690	5.785	7.149	4.897	4.887
afschrijvingskosten per VHE	1.130	1.120	1.053	554	591
overige bedrijfslasten per VHE	2.530	2.780	2.587	2.897	3.231
jaarresultaat per VHE	366	1.146	85	432	342
personeelsbezetting					
aantal medewerkers	76	79	82	83	83
aantal fte's	68,79	72,18	74,91	75,99	76,08

Verslag Ondernemingsraad 2012

Samenstelling van de OR in 2012 is als volgt:

- Eef van Ginkel (voorzitter)
- Natasja Swennen (secretaris)
- Cees de Groot
- Floris Horstink
- Jan Leendertse

In 2012 voerde de Ondernemingsraad vijf keer overleg met de directeur-bestuurder en één keer met de raad van commissarissen.

De OR is betrokken geweest en/of heeft advies uitgebracht over de volgende zaken:

Fusie Woongoed, Woonburg en l'escaut woonservice

De Ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven over de intentieovereenkomst tot fusie van Woongoed Middelburg, Woonburg en l'escaut woonservice en het plan van aanpak voor het vervolgtraject. De Ondernemingsraad steunt de gedachte dat een fusie goed is voor de volkshuisvesting op Walcheren en de continuïteit van de organisatie op lange termijn. Hierbij heeft de Ondernemingsraad, in goede samenwerking met de ondernemingsraden van de andere twee corporaties, zich hard gemaakt voor onder andere de volgende zaken:

- een werkgelegenheidsgarantie
- het afsluiten van een goed sociaal plan met de vakbonden
- voldoende carrièreperspectieven personeel
- efficiënt werken
- kwaliteit dienstverlening en organisatie
- werkdruk van personeel

De Ondernemingsraad ziet het als een gemiste kans dat tijdens het verloop van het fusieproces op bestuurlijk niveau geen overeenstemming is bereikt over de fusie. Terwijl onder het personeel het draagvlak wel aanwezig was.

Samenwerking Woongoed en Woonburg

Na het niet doorgaan van de fusie tussen de drie Walcherse corporaties heeft er een verkenning plaatsgevonden over een mogelijke samenwerking tussen Woongoed en Woonburg. De ondernemingsraad is tijdens dit proces meerdere malen door de bestuurder geïnformeerd over de voortgang van dit proces. Nog voordat de Ondernemingsraad gevraagd is om advies uit te brengen, is het besluit genomen om zelfstandig verder te blijven gaan.

Cameratoezicht

De Ondernemingsraad heeft in verband met vandalisme en veiligheid instemming verleend voor de plaatsing van bewakingscamera's rond het kantoorgebouw. Om de privacy van het personeel zo veel mogelijk te waarborgen heeft de Ondernemingsraad de voorwaarde gesteld dat er een gebruiksprotocol wordt opgesteld. In dit protocol is opgenomen onder welke voorwaarden de camerabeelden mogen worden geraadpleegd.

Integriteitcode

De Ondernemingsraad is akkoord gegaan met de nieuwe integriteitcode voor de organisatie.

Verbouwing kantoor

De Ondernemingsraad heeft kennis genomen van de evaluatie van de verbouwing. De Ondernemingsraad blijft aandacht vragen voor een goede akoestiek en een goed binnenklimaat van het kantoor.

organisatie	kader	invulling
gemeente Middelburg	kwaliteitsatlas beleidsnota Wonen prestatieafspraken wijkenaanpak wijkbeheerprojecten buurtbemiddeling ketenaanpak Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) woningaanpassing	- bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie - afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid per kwartaal - project en stuurgroep wijkvisie Dauwendaele
Provincie Zeeland	stedennetwerk zeeland 2010-2020: bestuurakkoord Kiezen & Delen	vertegenwoordiging Zeeuwse corporaties in Commissie Wonen
Collega-corporaties: Woonburg, l'escout woonservice, WBV Arnemuiden	Samenwerkingsverband woonruimteverdeling, projectmatige samenwerking	regio-overleg op bestuurlijk en operationeel niveau volgens vaste agenda & frequentie
Zorgpartners Zorgstroom, Stichting Werkt Voor Ouderen, SVRZ	samenwerkingsverband woonservicezones, huisvesting en zorgaanbod	- overleg op projectniveau - tweejaarlijks overleg op directieniveau
Stichting Welzijn Middelburg	samenwerkingsverband buurtbemiddeling, project Nieuw Middelburg leefbaarheid/leefregelproject buurtteam Bagijnhof	- diverse project- & themaoverleggen - per kwartaal afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid - halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling - Weer thuis in je huis
Politie Zeeland	samenwerkingsverband overlstaanpak, ketenaanpak, buurtbemiddeling	- op onderwerpniveau overlast en ketenaanpak - halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
University College Roosevelt	samenwerkingsverband huisvesting studenten en bevorderen leefbaarheid	periodiek overleg invulling samenwerking
Huurdersvereniging Middelburg	samenwerkingsovereenkomst participatie	maandelijks overleg met HVM en thematisch overleg bij adviesaanvragen voor 2012: - doelgroepenbeleid toewijzing woningen - klachten- en geschillenregeling - tijdelijke huurkorting jongeren - voorstel huurverhoging 2012 - asbestmaatregelen

13 Bewonerscommissies	samenwerkingsovereenkomst participatie	- bewonerscommissies minimaal eens per jaar overleg - stichting overleg naar behoefte
Stichting Bomenbuurt Stichting Wijk Dauwendaele Vrijwilligers 't Bastion		
Klankbordgroepen & projectgroepen energie- en renovatieprojecten: - Nieuw Middelburg - Pr. Willem Alexanderstraat - Pr. Marijkeplein e.o., - Montgomerylaan - Bellinkplein/St Jorisstraat/Klein Vlaanderen - Westgatstraat e.o. - Havendijkstraat/Karelsgang		- klankbordgroepen: frequentie en inhoud afhankelijk van onderwerp
Housing Affair Commissie (HAC)		- HAC: gemiddeld eens per 2 maanden over verhuur, beheer en leefbaarheid
Orionis Walcheren	convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening	jaarlijks overleg over invulling convenant, frequent operationeel overleg
Stichting Blijf van mijn lijf	samenwerking in realisatie woonvoorziening	behandeling huisvestingsverzoeken
Stichting Het Witte Huis	samenwerking in realisatie woonvoorziening	op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken
Stichting Arduin	samenwerking huisvesting cliënten	huisvestingsaanbod op maat
Juvent	samenwerking in huisvesting bijzondere doelgroepen ontwikkeling Foyer de Jeunesse	periodiek overleg over aanvraag huisvestingverzoeken en begeleiding
Stichting CMO Maresaete	samenwerking in realisatie woonvoorziening	huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
Emergis	samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg, 'Woonherkansers'	op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening
Stichting Door	realisatie woon-, werk- en leefvoorziening ex-gedetineerden	participatie in project
Gors	samenwerking in huisvesting van gehandicapten	aanbod huisvesting en participatie in het project Nieuw Middelburg duplexwoningen
Stichting Zeeuwse Gronden	samenwerking in realisatie woonvoorziening	participatie in het project Noordweg/Noordsingel

Stichting Philadelphia	aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	aanbod bestaande voorraad en ontwikkeling nieuw aanbod in project Baarsjesstraat
Stichting Wonen, Zorg en ondersteuning	aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	realisatie project Baarsjesstraat
MEE Zeeland	begeleiding	woonbegeleiding op caseniveau
Stichting Weerwerk	begeleiding	woonbegeleiding op caseniveau
Porthos	samenwerking op gebied van preventie en afhandeling overlast	aanpak op caseniveau
De Kering, maatschap voor ambulante geestelijke gezondheidszorg	samenwerking op gebied van begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg	samenwerking en woonbegeleiding op caseniveau

tekst: woongood middelburg
foto's: Ruden Riemens
ontwerp: laura van dijk/ cmk1
copyright 2013

De foto's uit dit jaarverslag komen uit het boek: De Havendijkstraat & Karelsgang. Een herinneringsboek dat is gemaakt voor de (oud)bewoners van deze straten. In 2012 zijn we hier met een herstructureringsproject begonnen.

Woongood Middelburg
Postbus 7120
4330 GC Middelburg
T 0118 691700
F 0118 691791
E mail@woongood.nl
www.woongood.nl
www.twitter.com/woongood

ingeschreven bij de Kamer van koophandel en Fabrieken voor Zeeland in het handelsregister onder nummer 22014999

Woongood Middelburg is lid van de branchevereniging Aedes en onderschrijft de bedrijfstakcode, registratienummer 702010, exploitatie onroerende goederen

Woongood Middelburg is aangesloten bij Aedex, Stichting Corporatie Vastgoedindex en bij de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.