

**JAARSTUKKEN 2017
STICHTING
WOONGOED MIDDELBURG**

Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
VERSLAG VAN DE BESTUURDER	3
VERSLAG VAN DE RVC	17
VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	27
VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD 2017	44

Stichting Woongoed Middelburg

**Postbus 7120
4330 GC Middelburg**

**Segeerssingel 6
4337 LG Middelburg**

**T 0118 691700
mail@woongoed.nl
www.woongoed.nl**

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

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

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

Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de resultaten van Woongoed Middelburg en het daarop gehouden toezicht in 2017.

2017 stond voor Woongoed Middelburg in het teken van onze primaire taak: het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Continuïteit is daarbij het kernwoord. Dat betekent voor ons dat we, evenals voorgaande jaren, de vrijkomende woningen met een lage huur voor meer dan 95 % verhuren aan mensen met een laag inkomen. En dat het aantal huilsuitzettingen vanwege huurschuld daalt. Duurzaamheid is een ander kernwoord. We werken er hard aan om stapsgewijs de energieprestatie van onze woningportefeuille te verbeteren.

Maar 2017 stond ook in het teken van verandering. Letterlijk want Woongoed Middelburg is in 2017 verhuisd naar een modern kantoor aan de Segeerssingel. En we hebben hard gewerkt aan beleidsmatige verandering. In samenspraak met medewerkers, huurders en andere samenwerkingspartners hebben we voor de periode 2018-2021 een nieuw ondernemingsplan opgesteld. De titel van het ondernemingsplan is: *Ertoe doen*. Daarin staan onze ambities op het gebied van duurzaam en betaalbaar wonen, goed wonen en (samen) leven voor onze klant. Het motto van het nieuwe ondernemingsplan is een groener, opener, socialer en actiever Woongoed Middelburg. Daar zijn we in 2017 al mee begonnen. Met dit jaarverslag delen we de resultaten graag met u. Uw reacties op ons jaarverslag zijn van harte welkom.

Middelburg, juni 2018

Raad van Commissarissen

Anja de Groene
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster
bestuurder

Verslag van het bestuur

1. Inleiding

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

2. Missie, opgaven, resultaten en context

In het ondernemingsplan 2014 – 2017 *Nieuwe zekerheden in het wonen* staat de missie van Woongoed Middelburg: 'Wij werken aan een maatschappelijk nuttige basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen. We gaan op weg naar een duurzaam bedrijfsmodel om deze basisvoorziening ook op lange termijn te waarborgen.'

Aan deze missie ontleent Woongoed Middelburg voor de periode 2014-2017 de volgende opgaven:

- We hebben minstens 4.200 betaalbare, energiezuinige en beheerbare woningen nodig.
- We moeten onze goede prijs-kwaliteitsverhouding behouden en tegelijkertijd investeren in energiezuinigheid, differentiatie en onderhoud van onze woningen.
- Onze klanten vragen om een andere dienstverlening: meer digitaal, meer 24/7, meer zelfservice, meer inzicht en invloed en meer meedoen en zelf doen. Daarnaast wordt een deel van onze klanten juist kwetsbaarder door veranderingen in hun inkomen en in de zorg, ondersteuning en participatie.
- We zijn nu financieel gezond, maar zien dat dat op de lange termijn moeilijk wordt, als we blijven investeren in de kwaliteit van onze woningen. Om onze financiële continuïteit werkelijk te verduurzamen moeten we, daar waar mogelijk, onze bedrijfs- en financieringslasten verlagen.

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

Inmiddels zijn we vier jaar verder. We hebben in 2017 samen met medewerkers, huurders en samenwerkingspartners een nieuw ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2018 – 2021, getiteld *Ertoe doen*.

In onze nieuwe missie leggen we het accent op zelfstandig wonen, prettig (samen)leven en samenwerken met partners. Daarbij is ons motto: 'Woongoed Middelburg zorgt voor duurzame en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. We ondersteunen mensen om zelfstandig te wonen en op een prettige manier (samen) te leven. We doen dat samen met onze huurders en samenwerkingspartners. Woongoed Middelburg wordt groener, opener, sociaal en actiever'.

De resultaten van het door ons gevoerde financiële beleid, in combinatie met de lage rente, bieden ruimte voor extra uitgaven voor:

- onderhoud en verbetering van bestaande woningen in aansluiting op de verhoogde duurzaamheidsambities;
- nieuwbouw van woningen met een huur onder de € 586 per maand voor huishoudens met een (echt) laag inkomen, in aansluiting op de woonvisie van de gemeente Middelburg.

3. Integriteit

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

- het reglement van de raad van commissarissen (RvC) met onder andere de bepaling omtrent de (schijn van) belangenverstrengeling van leden van de RvC;
- een gedragscode (deze staat vermeld op de website, en is in 2017 geactualiseerd);
- een klokkenluidersregeling (deze staat vermeld op de website, ook in 2017 geactualiseerd);
- bepalingen in de statuten en in het reglement van de RvC over de bevoegdheid van het bestuur om besluiten te nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de raad.

De onkostendeclaraties van het bestuur worden voorgelegd aan de voorzitter van de RvC. Eventuele buitenlandse reizen moeten goedgekeurd worden door de RvC. Hiervan was in 2017 geen sprake.

Uitnodigingen aan bestuur en management worden vastgelegd in een verslag. Daarbij staat vermeld of op de uitnodiging wordt ingegaan, en zo ja door wie. Dit verslag krijgt de RvC ter kennisgeving.

Integriteit is een gespreksonderwerp met alle medewerkers tijdens de plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken.

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

Het bestuur heeft kennisgenomen van de Wet bestuur en toezicht, gericht op het gebied van evenredige verdeling van mannen/vrouwen in bestuursorganen. Omdat de statutaire directie bij Woongood Middelburg uit slechts één persoon bestaat, is diversiteit hierin niet mogelijk. Het managementteam bestaat per 31 december 2017 uit twee vrouwen en één man.

4. Financiën

Resultaat 2017

In 2017 bedroeg het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening € 31,9 miljoen (2016: € 39,8 miljoen). De mutatie is -/- € 7,9 miljoen.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2016 zijn:

- waardeverandering van het vastgoed -/- € 4,3 miljoen;
- hogere dotatie aan de voorziening in ontwikkeling € 3,3 miljoen.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening bestaat voor € 24,6 miljoen uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Zolang wij onze woningen blijven verhuren realiseren wij hiervan op termijn slechts een beperkt deel. Het resterende positieve resultaat blijft noodzakelijk om ook in de toekomst te blijven investeren in onze maatschappelijke taken.

Het (eind)resultaat in 2017 is € 22,4 miljoen. Dit verschil met het resultaat uit gewone bedrijfsvoering wordt veroorzaakt door een wijziging in de belastinglatentie.

Kasstroomoverzicht

Kasstroom uit	2017	2016
Operationele activiteiten	12,7	14,6
Investeringsactiviteiten	6,0	6,9
Financieringsactiviteiten	-10,6	-7,0
Mutatie geldmiddelen	8,1	14,5

*Incl. afrondingsverschillen
+/- teken is anders in de jaarrekening*

De afname van de kasstroom uit de operationele activiteiten komt voornamelijk voort uit een stijging van de overige bedrijfsuitgaven met € 1,8 miljoen. Dit komt door hoge kosten voor een, gezamenlijk met andere corporaties gerealiseerde, implementatie van een nieuw primair (ERP) systeem. Woongoed is penvoerder voor dit project. Van het bedrag van € 1,8 miljoen wordt ongeveer € 1,2 miljoen doorbelast naar de andere corporaties.

Hogere investeringen in woningverbetering zorgen voor een afname van de kasstroom uit investeringsactiviteiten. Daarnaast zijn in 2017 meer woningen verkocht dan in 2016. Hierdoor valt het totaalbedrag van (des)investeringsactiviteiten € 0,9 miljoen lager uit dan in 2016.

De positieve operationele en investeringskasstromen wendde we aan voor de aflossing van leningen. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van de vervaldatum van deze leningen. In 2017 is voor € 10,6 miljoen afgelost op leningen. Omdat er geen geld is aangetrokken, is de financieringskasstroom per saldo € 10,6 miljoen negatief.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is in totaal € 273 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2016: € 261 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* bepaald. En is daarmee conform de, in de Woningwet voorgeschreven, waarderingsgrondslagen en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongoed Middelburg. Wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen, beperken de mogelijkheden voor Woongoed Middelburg om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren.

De inschatting van het gedeelte van de herwaarderingsreserve, dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is, ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 219 miljoen. Dit impliceert dat circa 52 % van het totale eigen vermogen niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is en vooralsnog volkshuisvestelijk ongewenst is.

Financieel beleid en beheer

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

- **Positieve kasstromen**
Ja, dit hebben we gerealiseerd, zie bovenstaand overzicht.
- **We voldoen aan een aflossingsfictie van 4 %.**
Ja, in 2017 hebben we een kasstroomsaldo van € 8,1 miljoen, na een aflossing van € 10,6 miljoen op leningen. Gecorrigeerd, voor die aflossing, bedraagt het saldo € 18,7 miljoen. De korte en lange leningen bedroegen € 212,7 miljoen. Hiermee hebben we een aflossingsfictie bereikt van 8,8 % (2016: 10,4 %).
Wij lossen onze schulden fors af. Dit kon mede omdat wij in 2017 minder investeerden dan begroot, omdat enkele projecten meer voorbereiding vereisten. We verwachten de komende jaren een toename van de investeringen waardoor de aflossingsfictie zal dalen.

- We voldoen aan de financiële ratio's van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
Ja, daar voldoen we aan.

5. Organisatie in ontwikkeling

Woongoed Middelburg verhuisde op 16 januari 2017 naar een ander kantoor met meer mogelijkheden voor interactie tussen collega's en betere faciliteiten om huurders en samenwerkingspartners te ontvangen. Zo is de verandering van werkplek symbolisch voor de verandering van de organisatie. Waar eerst veel aandacht was voor de implementatie van de aangepaste Woningwet, richten we ons nu weer meer op de interne en externe samenwerking.

Deze ontwikkeling ondersteunen we door een adequate interne organisatie:

- beschrijving van de belangrijkste bedrijfsprocessen, met aandacht voor mogelijke verbeteringen;
- vastlegging en goede ontsluiting van vastgoed- en klantgegevens. In 2017 is er veel aandacht uitgegaan naar de basis datakwaliteit, de gedragsaspecten en de systeemaspecten. In 2017 zijn we gestart met de implementatie van een nieuw primair automatiseringssysteem (ERP).

Met het oog op onze verhoogde energieambitie, is het Team Goede Woning gewijzigd. De opdrachtgeversrol is versterkt, er is meer ruimte voor professionele specialisatie gekomen en de capaciteit is aangepast aan de grotere opgave.

6. Visitatie

In 2017 heeft Woongoed Middelburg haar maatschappelijk presteren laten visiteren over de periode 2013 – 2016. De visitatiecommissie waardeert de koersvastheid van Woongoed Middelburg in combinatie met het openstaan voor andere meningen.

Woongoed Middelburg kreeg de volgende scores:

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar opgaven en ambities	7,1
Presteren volgens belanghouders	7,0
Presteren naar vermogen	7,6
Governance	7,2

7. Risicomanagement

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

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

De belangrijkste inkomstenbronnen zijn:

- huurlinkomsten van het vastgoed;
- verkoop van vastgoed.

De belangrijkste uitgaven zijn:

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

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

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

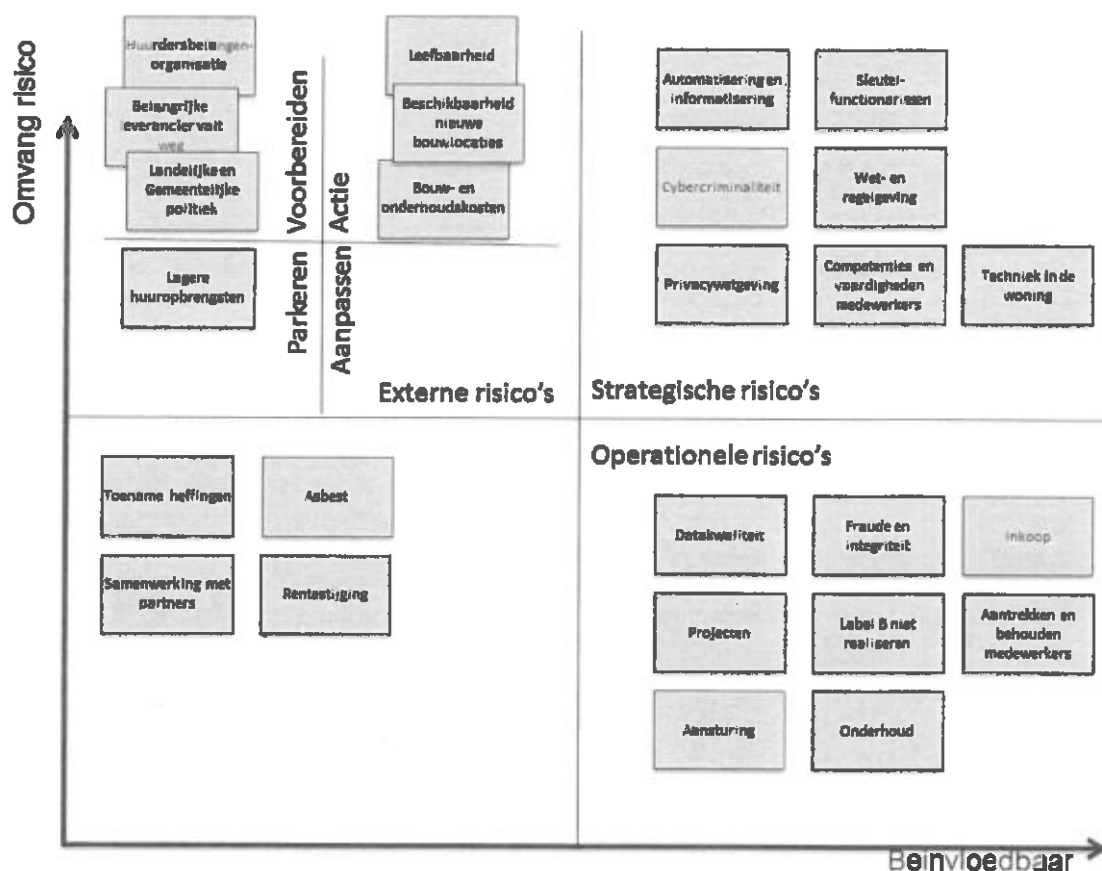
Er is bij Woongoed Middelburg, vergelijkbaar met een pensioenfonds (jong versus oud), sprake van een spanningsveld tussen de korte en de lange termijn. Hierbij gaat het om het spanningsveld tussen de huidige stakeholders en de toekomstige stakeholders, waarvan de belangrijkste de huurders zijn.

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

Te voorkomen risico's	Strategische Risico's	Externe Risico's
<ul style="list-style-type: none"> • Intern • Beheersbaar • Vaak betrekking hebbend op proces 	<ul style="list-style-type: none"> • Niet onwenselijk • Afweging kansen en bedreigingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieke rampen, natuurrampen etc. • Niet beheersbaar
Risicomanagement gericht op :		
<ul style="list-style-type: none"> • Actieve preventie • Missie statements, waarden, grenzen • Compliance! 	<ul style="list-style-type: none"> • waarschijnlijkheid dat de veronderstelde risico's zich daadwerkelijk materialiseren • Verbeteren van de mogelijkheden om met risico-gebeurtenissen om te gaan • Meer risico's nemen 	<ul style="list-style-type: none"> • Identificatie (echteraf lijkt het vanzelfsprekend) • matiging van de 'impact'

Met politieke rampen wordt "oorlogen bedoeld".

In 2017 heeft het managementteam (MT), voor de activiteiten uit het nieuw opgestelde ondernemingsplan voor de periode 2018-2021, de belangrijkste risico's benoemd. Deze risico's zijn vervolgens geclusterd naar omvang van het risico en naar de mate waarin de risico's beïnvloedbaar zijn. Dit is ook in een workshop met de RvC besproken.



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

Externe risico's

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

De landelijke politiek

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

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

De gemeentelijke politiek

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

'maatschappelijke legitimatie', anderzijds kan de visie van de gemeente Middelburg conflicteren met de visie van Woongoed Middelburg.

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

Macro-economisch

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

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

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

Huurdersbelangenorganisatie

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

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

Beschikbaarheid bouwlocaties

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

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

Belangrijke leverancier valt weg

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

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

Beheersmaatregel: tijdig starten met de voorbereidingen rond einde looptijd van belangrijke contracten. Op tijd in gesprek gaan met leveranciers en zo veel mogelijk samen optrekken.

Opstellen en uitwerken van scenario's. Uitvoeren van een periodieke check op de financiële positie van belangrijke leveranciers.

Leefbaarheid

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

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

Strategische risico's

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

Competenties en vaardigheden van de medewerkers

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

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

Sleutelfunctionarissen

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

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

Wet- en regelgeving

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

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

Wet op de privacy (AVG)

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

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

Automatisering en informatisering

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

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

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

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

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

Cybercriminaliteit

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

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

Techniek in de woning

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

Beheersmaatregel: we starten in 2018 met de voorbereiding van een pilotproject *CO2-neutraal*. Het gebruik van de woning door de huurder is hierin een belangrijke onderzoeksvraag. Aan de hand van de uitkomsten en op basis van ervaringen van collega-corporaties bekijkt Woongood Middelburg hoe hier het beste mee om te gaan.

Te voorkomen risico's

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

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

Risicobereidheid / risicoacceptatie

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

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

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

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

Bereidheid om risico te lopen	Definitie
Avers	Kiest altijd voor de optie met het geringste risico

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

Risicomanagement

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

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

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

In 2017 waren er geen risico's en onzekerheden die een belangrijke impact hebben gehad.

Verwachte impact

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

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

8. Organisatie

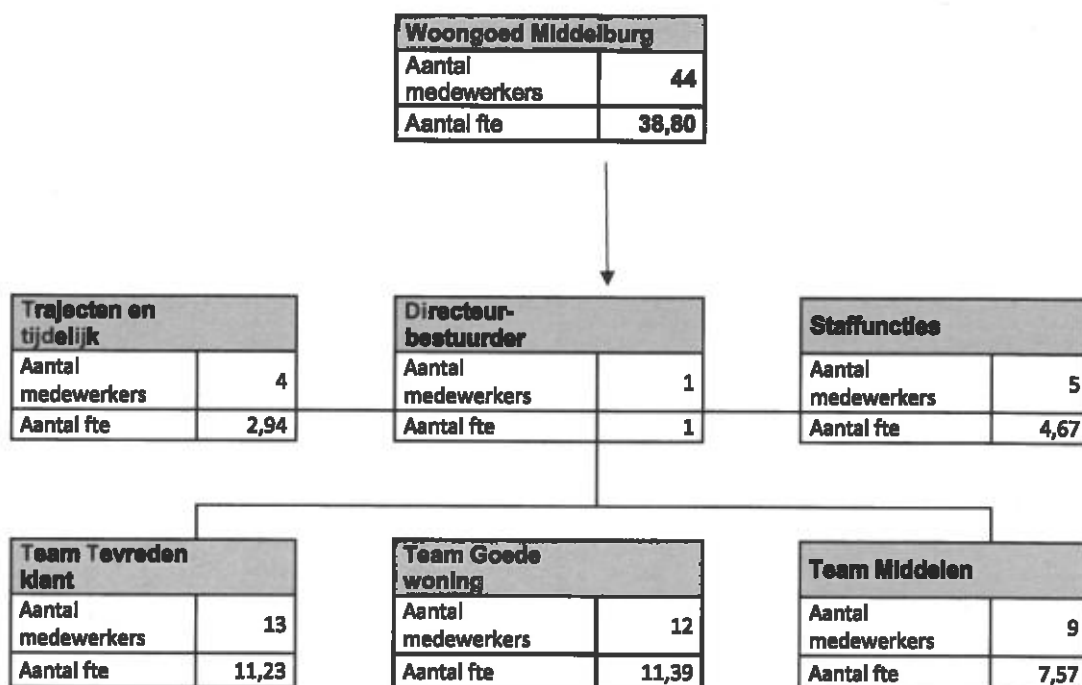
Woongoed Middelburg is een stichting.

De managers en hun teams realiseren de jaarplannen. De jaarplannen zijn afgeleid van het ondernemingsplan. Om de resultaten te behalen, is samenwerking tussen de teams

onmisbaar. Het MT is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie. Eind 2017 bestaat het MT uit:

- Eric de Ceuster, directeur-bestuurder
- Petrie Pijnenborg, Team Tevreden klant
- Dirk-Jan Maas, Team Goede woning
- Carolien Verhagen, Team Middelen

Organisatie per 31 december 2017



Medewerkers

Eind 2017 hadden we 44 medewerkers in dienst (38,80 fte).

Het aantal medewerkers en fte's is in 2017 respectievelijk met 1 medewerker en 1,03 fte toegenomen.

Het ziekteverzuim was in 2017: 5,65 %, een kleine stijging ten opzichte van 2016 (5,41 %).

Eind 2017 waren er 19 mannen en 25 vrouwen in dienst, de gemiddelde leeftijd was 45,5 jaar en medewerkers zijn gemiddeld 11,5 jaar in dienst.

Klachten

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

De klachtencommissie van Woongoed Middelburg is sinds 2013 opgegaan in de Geschillencommissie Woning-corporaties Walcheren (GWW).

De GWW brengt advies uit aan de bestuurders over klachten. Zij doet dit binnen de Kaders die zijn vastgelegd in het reglement GWW.

De GWW behandelde in 2017 drie geschillen van Woongoed Middelburg. In onderstaand overzicht geven we een korte toelichting.

Nr.	Omschrijving geschil	Corporatie	Ontvankelijk of niet ontvankelijk	Geground of ongegrond	Advies overgenomen door directie?
1.	<i>Woning op naam i.p.v. driehoeksconstructie</i>	<i>Woongoed Middelburg</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>ja</i>
2.	<i>Oplossen klacht losliggend glaswol</i>	<i>Woongoed Middelburg</i>	<i>Ontvankelijk</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>ja</i>
3.	<i>Onelgenlijk gebruik galerij voor woning</i>	<i>Woongoed Middelburg</i>	-	-	<i>geschilaandragers geannuleerd</i>

Op 31 december 2017 bestond de GWW uit de volgende personen:

- De heer D.C. Kruls (voorzitter)
- De heer A. Bosselaar (vicevoorzitter)
- De heer C.G. Hulsmans
- De heer J. Kodde
- Mevrouw S. Saman
- Mevrouw D. Kaplan

De Huurcommissie behandelde in 2017 vier geschillen. In onderstaand overzicht geven we een korte toelichting.

Nr.	Omschrijving	Uitspraak
1.	<i>Verzoek tijdelijke huurverlaging bij onderhoudsgebreken woning aan de Maasstraat</i>	<i>toegekend</i>
2.	<i>Verzoek tijdelijke huurverlaging bij onderhoudsgebreken woning aan de Poelendaeleweg</i>	<i>toegekend</i>
3.	<i>Verzoek tijdelijke huurverlaging bij onderhoudsgebreken woning aan de Hof ter Veste</i>	<i>toegekend</i>
4.	<i>Bezwaar tegen voorstel huurverhoging/toepassing monumentenpunten bij woning aan de Segeerssingel 9C</i>	<i>niet toegekend</i>

9. Fiscaliteit

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2008 is Stichting 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. Beide jaarrekeningen hebben namelijk een verschillend doel.

Door verschillen tussen de vennootschappelijke en de 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 moet een belastinglatentie in de vennootschappelijke balans worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen hoeft geen belastinglatentie te worden gevormd.

Voor het overzicht van de fiscale positie in 2017 verwijzen we naar hoofdstuk 7 van de jaarrekening 2017, bladzijde 44 en volgende van de jaarrekening.

Opstellen fiscale jaarrekening

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2015. De aangifte over 2016 is nog in behandeling.

10. Verbindingen

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

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongoed Middelburg maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

Deze stichting heeft als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagengeplaatsen en woonwagens en het op een adequate manier beheren van deze objecten.

Tot slot

De bestuurder spreekt zijn waardering uit voor de maatschappelijke, volkshuisvestelijke en financiële resultaten die alle medewerkers samen in 2017 hebben bereikt. Naast deze resultaten hebben we samen een nieuw ondernemingsplan voor de toekomst opgesteld en een veelomvattend primair automatiseringssysteem ingevoerd.

Verslag van de raad van commissarissen (RvC)

1. Inleiding

De RvC is in 2017 intensief betrokken bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan *Ertoe doen*. Bij de start van het proces bepaalde de RvC mede de koers, en leden van de RvC waren bij de bijeenkomsten met samenwerkingspartners. De RvC had een belangrijke stem in de uiteindelijke vorm en inhoud van het nieuwe ondernemingsplan. Een tweede belangrijk thema dit jaar was de governance. De RvC besteedde aan de formele kant daarvan aandacht. Zo zijn de gedragscode en de klokkenluidersregeling geactualiseerd. Ook de organisatorische kant kreeg aandacht, vooral de positie van de controller. Ook is gesproken over de samenwerking binnen de RvC en tussen de RvC en het bestuur.

2. Bestuur en toezicht houden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Woningwet en Wet Overleg huurder verhuurder;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Statuten van Woongoed Middelburg;
- Bestuursreglement Woongoed Middelburg;
- Reglement RvC Woongoed Middelburg;

- Reglement auditcommissie Woongoed Middelburg;
- Reglement remuneratiecommissie Woongoed Middelburg;
- Reglement Financieel beleid en beheer Woongoed Middelburg;
- Investeringsstatuut Woongoed Middelburg;
- Treasurystatuut Woongoed Middelburg;
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling Woongoed Middelburg.

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

- het ondernemingsplan 2014 – 2017, *nieuwe zekerheden in het wonen*;
- het jaarplan 2017 en de daaraan verbonden begroting 2017;
- het jaarlijkse geactualiseerde strategisch voorraadbeleid.

De realisatie van het jaarplan en de begroting worden door de RvC gevolgd door de periodieke bestuursrapportages. In 2017 zijn voor alle doelstellingen de risico's benoemd en daaraan zijn beheermaatregelen gekoppeld.

In 2017 heeft de RvC zijn toezichts-, advies-, werkgevers- en netwerktaak tot uitdrukking gebracht in de volgende besluiten:

- goedkeuring van de derde viermaandsrapportage 2016;
- kennisneming van: jaarplan financieel beleid en beheer, conceptnotitie; risicomanagement en controleplan 2017;
- kennisneming van de resultaten van de Aedes-benchmark 2016;
- kennisneming van de evaluatie passend toewijzen en de wijziging van de woonruimteverdeling in 2016 en goedkeuring om het huidige toewijzings-, verkoop- en streefhuurbeleid ongewijzigd te handhaven;
- kennisneming van de resultaten van de acquisitiefase en instemming met de start van de initiatief- en ontwerpfase nieuwbouw Kanaalweg;
- instemming met het conceptinrichtingsplan Team Goede woning;
- instemming aanpak ondernemingsplan 2018 e.v.;
- vaststelling van het jaarverslag 2016, goedkeuring van de jaarrekeningen van Woongoed Middelburg en de jaarrekening van Projecten Woongoed B.V. en kennisneming van het accountantsverslag;
- kennisneming van de notitie Risico's ERP-implementatie;
- kennisneming van de invulling van de intensivering van het huidige energieprogramma;
- kennisneming van de ontwikkeling van een nieuwbouwconvenant met de gemeente Middelburg;
- instemming met het inspecteren en zo nodig repareren van zogenaamde 'kwaaitaalvloeren' bij 69 verkochte woningen in complex 406 (Buitenhove en Meanderhof) en de beschikbaarstelling van een aanvullend budget planmatig onderhoud;
- goedkeuring van de verkoop van het appartement Westerscheldeplein 124 te Middelburg (niet-DAEB) en het toekennen van een verkooplabel aan 17 andere niet-DAEB-appartementen in dit complex (239);
- kennisneming van de eerste 4 maandsrapportage van 2017;
- goedkeuring van de aanvullende tekst t.b.v. een bijgesteld intern controleplan;
- instemming met een verhoging van het budget voor het ERP-traject met € 516.000;
- instemming met het Strategisch Voorraad Beleid 2017 als basis voor de begroting 2018 en verder, evenals het daarin opgenomen verkoopprogramma;
- goedkeuring van de brief aan de gemeente Middelburg waarin 'het bod 2018' wordt gedaan, met inachtneming van het besprokene over het financiële kader;
- kennisneming van de notitie participatie en omgang met belanghouders
- goedkeuring van de gedragscode Woongoed Middelburg;

- vaststelling van een aantal maatregelen ter versteviging van de positie van de controller aan de hand van de notitie 'Rol en positie controller';
- goedkeuring van de aangepaste arbeidsovereenkomst met de bestuurder;
- goedkeuring van het ondernemingsplan 2018 – 2021 *Ertoe doen* en kennis te nemen van reacties van samenwerkingspartners en het communicatieplan;
- kennisneming van de tweede 4-maandsrapportage 2017 met als aandachtspunten het ziekteverzuim en de voortgang van de investeringen;
- goedkeuring van het jaarplan 2018, de begroting 2018 en de meerjarenprognose 2019 – 2027;
- goedkeuring van de uitwerking van het plan Kanaalweg-West van acquisitie-/ Initiatief-fase tot ontwerpfase binnen de omschreven kaders en de beschikbaarstelling van een budget voor de ontwerpfase van € 50.000 voor architect- en overige advieskosten;
- goedkeuring van de opdrachtverstrekking aan Van Wijnen voor de uitvoering van twee proefwoningen en voor het volledige plan verbetermaatregelen van complex 301 Poortershove indien 70 % van de bewoners akkoord is en de uitvoering van de proefwoning voldoet;
- goedkeuring van het aangepast Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- goedkeuring van de actualisatie van de Klokkenluidersregeling;
- goedkeuring van de aanpassing van de vergoeding van de RvC naar 60 % van de maximale vergoeding van het VTW in klasse F en vanaf 1 juli 2017 toe te passen;
- goedkeuring van het lidmaatschap van het FLOW-bestuur als nevenactiviteit van de bestuurder van Woongoed;
- goedkeuring van verkoop van de eengezinswoning De Ruyterstraat 84 te Middelburg (niet-daeb);
- kennisneming van de stand van zaken in de samenwerking met Bouwbedrijf Joziasse en de overdracht van de coördinatie van onderhoud op aanvraag en asbestsanering aan hen;
- kennisneming van de notitie over de implementatie van het nieuwe primaire systeem, met name de gevolgen van het uitstel van de live-gang;
- goedkeuring van de verkoop van het complex 'Onder de Toren' volgens de voorwaarden zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst.

De RvC heeft in 2017:

- drie themabijeenkomsten gehouden over respectievelijk het nieuwe ondernemingsplan, de woningportefeuille en risicomanagement;
- een werkconferentie gehouden over governance en het nieuwe ondernemingsplan;
- een gesprek gevoerd met de AW in het kader van een governance audit;
- een gesprek gevoerd met de visitatiecommissie;
- vijf reguliere vergaderingen gehouden;
- twee extra vergaderingen gehouden, voornamelijk vanwege het ontstaan van de invulling van een vacature in de RvC;
- twee bijeenkomsten van de auditcommissie gehouden voor respectievelijk de jaarstukken 2016, controleplan 2017 en de begroting 2018;
- vier bijeenkomsten gehouden van de remuneratiecommissie ten behoeve van de beoordeling van de bestuurder en de invulling van de vacature in de RvC;
- vier bijeenkomsten gehouden met de Huurdersvereniging Middelburg.

De RvC heeft daarnaast, onder externe begeleiding, gereflecteerd over zijn functioneren. Een gevolg daarvan was dat de wijze van vergaderen is aangepast. En, om nader kennis te maken, hebben de leden van de RvC en het bestuur een gezamenlijke bijeenkomst gehouden over hun persoonlijke profielen.

De RvC heeft, in het kader van zijn informatieplicht, in 2017 tweemaal tijdens een reguliere vergadering gesproken met de Ondernemingsraad (OR).

3. Governancecode

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

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

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

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

Woongoed Middelburg voldoet aan alle bepalingen van de governancecode.

4. Toezicht op de strategie

Woongoed Middelburg heeft eind 2013 een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2014 – 2017. Dit ondernemingsplan is vertaald naar jaarplannen. De RvC volgt de voortgang van de realisatie van het ondernemingsplan/de jaarplannen op basis van periodieke rapportages met een zogenaamd stoplichtsysteem (rood, geel, groen). Bij de doelen zijn ook de risico's benoemd die optreden als de doelen niet worden bereikt en de daarbij passende beheersmaatregelen.

De belangrijkste hoofddoelen van het ondernemingsplan zijn:

- betaalbaar wonen
- tevreden klant
- goede woning

met als randvoorwaarden:

- voldoende middelen
- passende organisatie

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in concrete en meetbare doelstellingen.

In 2017 is samen met medewerkers, huurders en samenwerkingspartners een ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2018 – 2021. Dit ondernemingsplan *Ertoe doen* heeft, zoals eerder aangegeven, het motto: groener, opener, socialer en actiever. Dit is al terug te vinden in de strategie van Woongoed in 2017 en eerder, zoals een verhoging van de energieambitie en het streven naar nieuwbouw van woningen met een huur onder de laagste aftoppingsgrens.

5. Toezicht op de financiële en operationele prestaties

In viermaandsrapportages aan de RvC staan operationele doelstellingen zoals huurdering, verkoopresultaten en klanttevredenheid. Zo kan de RvC de operationele prestaties volgen. De realisatie van deze doelstellingen gaven de RvC geen aanleiding om bij te sturen.

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

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

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

6. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

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

Van de, bij de GWW en de Klachtencommissie Woonruimteverdeling Zuidwestwonen, behandelde zaken over Woongoed Middelburg, ontvangt de RvC van het bestuur een verslag met een toelichting op mogelijke verbeterpunten. Voor een overzicht van de in 2017 behandelde geschillen verwijzen wij naar pagina 14 van dit verslag.

Zo krijgt de RvC, in aanvulling op de algemene klanttevredenheidsgegevens, een beeld van de dienstverlening langs deze lijn van 'incidenten'.

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

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

7. Toezicht op risicobeheersing

Het identificeren en beheersen van risico's krijgt continu aandacht van de auditcommissie en de voltallige RvC.

In samenspraak met het bestuur en de controller is het risicomanagement in ontwikkeling genomen. In dit jaarverslag wordt vanaf pagina 8 tot en met pagina 6 een uitgebreide toelichting gegeven.

8. Invulling werkgeversfunctie voor het bestuur

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

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

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

Zijn nevenfuncties zijn:

- lid van het bestuur van Aedes

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

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

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

Het functioneren van de bestuurder vindt plaats op basis van een jaarplan en het bestuursprofiel zoals gebruikt wordt door de AW. De remuneratiecommissie stelt een conceptbeoordeling op die besproken wordt met de voltallige RvC. Vervolgens voert de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met de bestuurder. Het verslag van dit gesprek wordt besproken en vastgesteld in de RvC. Het beoordelingsgesprek over 2017 met de bestuurder heeft begin 2018 plaatsgevonden.

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

Op de bestuurder van Woongoed Middelburg is de, in de wet opgenomen, overgangsregeling van kracht, waarbij het inkomen wordt bevroren tot en met 2017. Vanaf 2018 wordt de honorering in drie jaar verlaagd naar het norminkomen passend bij de omvang van de corporatie en de gemeente Middelburg waarin zij werkzaam is. Er is geen sprake van een variabel loon en vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen over 2017 en 2016

		2017 (in euro's)	2016 (in euro's)
Bezoldiging		128.565	150.699
Waarvan			
Salaris	116.088		116.088
Vakantiegeld	9.287		9.287
Fiscale bijtelling auto	9.731		10.599
Levensloopregeling *	-10.400		10.400
Inkomen op termijn		22.227	21.985
Totale inkomen		<u>150.792</u>	<u>172.684</u>

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

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

Het bestuur moet 108 punten behalen in de periode 2015 tot en met 2017.

Behaalde PE-punten in 2017, 2016 en 2015

Naam	Functie	PE-punten 2017	PE-punten 2016	PE-punten 2015	PE-punten TOTAAL
Eric de Ceuster	Directeur-bestuurder	64	22	42	128

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

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

9. De samenstelling van de RvC per 31 december 2017

Voorafgaand aan de invulling van de vacature in de RvC is de profielschets voor de raad in zijn geheel besproken en (opnieuw) vastgesteld.

In het kader van de geschiktheidstoets door de AW is een competentiematrix van alle (kandidaat) leden van de RvC opgesteld en voorzien van een onderbouwing.

Op 31 december 2017 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Anja de Groene (voorzitter)

- geboren in 1953
- sinds juni 2015 lid van de RvC, lid van de remuneratiecommissie
- directeur/eigenaar De Drukkery Middelburg tot 1 september 2017, directeur/eigenaar * Kloveniersdoelen Middelburg, lector HZ University of Applied sSciences
- overige werkzaamheden: lid bestuur Jeugdsport- en Jeugdcultuurfonds Zeeland, voorzitter Zomeracademie Zeeland
- einde termijn: juni 2019, herbenoembaar

Paul van Tuil (lid)

- geboren in 1969
- sinds 2014 vicevoorzitter van de RvC, voorzitter van de auditcommissie
- hoofd afdeling Openbare Werken gemeente Schouwen-Duiveland
- overige werkzaamheden: geen
- einde termijn: 2017, herbenoembaar

Ernst Radius (lid)

- geboren in 1959
- sinds 2015 lid van de RvC, voorzitter van de remuneratiecommissie
- Senior adviseur Public Affairs Sociaal Werk Nederland
- overige werkzaamheden: Eigenaar Eradius Advies
- einde termijn: eind 2018, herbenoembaar

Linda Snoodijk (lid)

- geboren in 1957
- sinds 2016 lid van de RvC, lid van de auditcommissie
- verhuurder woningen
- overige werkzaamheden: lid van de RvC Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking (RWS) Goes (tot 2 december 2017), lid van de klachtencommissie woningcorporaties Bevelanden (tot 2 december 2017), lid van de kamer bezwaarschriften Personeelszaken gemeente Middelburg
- einde termijn: eind 2020, herbenoembaar

In mei 2017 is Marc van de Vijver afgetreden als lid van de RvC. Paul van Tuil is per 1 januari 2018 herbenoemd als lid van de RvC.

Ernst Radius en Linda Snoodijk zijn benoemd op voordracht van de HVM

Per 1 januari 2018 is Steven Vrolijk benoemd als lid van de RvC.

Steven Vrolijk (lid)

- geboren in 1964
- sinds 2018 lid van de RvC, lid van de auditcommissie
- Directeur Finance Indaver Nederland BV
Financieel directeur Ecofuels BV
Bestuurder Indaver Impex NV
- overige werkzaamheden: lid van de raad van toezicht en van de auditcommissie van Mondia Scholengroep
- einde termijn: eind 2021, herbenoembaar

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

Bezoldiging

Per lid zijn de bedragen:

Naam	Bedrag (in euro's)
Linda Snoodijk	6.004
Anja de Groene	9.170
Paul van Tuil	6.113
Marc van de Vijver	2.039
Ernst Radius	6.113
	29.439
Btw	4.898

Totaal Incl btw 34.337

De honorering van de RvC past binnen de normen van de WNT.
De RvC heeft besloten, mede met het oog op de verzwarende van zijn taken sinds de aanpassing van de Woningwet in 2015, zijn honorering aan te passen. Per 1 juli 2017 is de honorering 60 % van de maximumnormen die de VTW hanteert. Hiermee bevindt de honorering van de RvC van Woongoed Middelburg zich bewust aan de onderkant van de honorering in vergelijking met andere woningcorporaties in de regio.
De normen voor 2017 zijn: voorzitter € 17.440 en leden: € 11.625.

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

Het aantal behaalde PE-punten per lid van de RvC moet in de jaren 2015 en 2016 bij elkaar opgeteld minstens 10 zijn. In 2017 is dit minimaal 5 punten per lid per jaar.

Naam	Functie	PE-punten 2017	PE-punten 2016	PE-punten 2015	PE-punten TOTAAL
Anja de Groene	Voorzitter RvC	17	5	8	30
Ernet Radius	Lid RvC	12	10	6	28
Linda Snoodijk	Lid RvC	18	6	14 *	38
Paul van Tull	Lid RvC	7	14	6	27

*) Linda Snoodijk is in 2016 lid geworden van de RvC en heeft voor haar benoeming bij Woongoed Middelburg een functie in de RvC van een andere woningcorporatie bekleed.

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

	2017	2016	2015
man	3	4	5
vrouw	2	2	1
	5	6	6

10. Integriteit, onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

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

Er zijn in 2017 geen tegenstrijdige belangen geconstateerd tussen leden van de RvC en (het toezicht op) Woongoed Middelburg.

De RvC is aanspreekbaar op, en legt verantwoording af over, het gehouden toezicht. Daartoe onderhoudt de raad ook actief contact met de HVM en vertegenwoordigers van de gemeente Middelburg.

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

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

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

Tot slot

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

Wij bedanken alle medewerkers en het bestuur van Woongoed Middelburg voor hun bijdrage aan de behaalde prestaties in 2017.

Volkshuisvestingsverslag

1. Afspraken met de gemeente Middelburg

De belangrijkste prestatieafspraken staan hieronder, waarbij de nummers verwijzen naar de bijbehorende prestatie-overeenkomst. Als er geen opmerkingen bij staan dan realiseerden we de prestaties. Anders geven we een toelichting.

Beschikbaarheid van woningen

- 2.1.1 Woongoed Middelburg garandeert een voorraad huurwoningen in de sociale sector (huurwoningen met een actuele netto-huurprijs tot aan de liberalisatiegrens van € 710,68) van 4.200 woningen in de gemeente Middelburg.
- 2.1.2 Van de 4.200 woningen genoemd in afspraak 2.1.1 behoudt Woongoed Middelburg in de periode tot 31 december 2017 minimaal 3.500 woningen met een actuele netto-huurprijs tot aan de hoogste aftoppingsgrens. Van deze 3.500 woningen behouden we in de periode tot 31 december 2017 minimaal 3.000 huurwoningen met een actuele netto-huurprijs tot aan de laagste aftoppingsgrens.
- 2.1.3 Woongoed Middelburg behoudt in de periode tot 31 december 2017 minimaal 3.000 woningen met een streefhuur tot aan de hoogste aftoppingsgrens. Dit aantal wordt periodiek herijkt als woningmarktonderzoek hier aanleiding toe geeft.

Onttrekken van woningen aan de voorraad

- 2.2.1 Woongoed Middelburg heeft als doel per jaar circa 45 woningen te verkopen.

In 2017 is dit doel gerealiseerd met de verkoop van 78 woningen. De doelstelling uit het ondernemingsplan, om in de periode 2014 - 2017 minstens 194 woningen verkocht te hebben, is met 238 verkochte woningen ruimschoots gerealiseerd.

Betaalbaarheid en woonlasten

- 3.1.1 Woongoed Middelburg garandeert dat de woningen met een huurprijs tot aan de hoogste aftoppingsgrens voor minimaal 80 % worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de bovenste huurtoeslaggrens, waarbij we onderscheid maken naar huishoudensamenstelling.
- 3.2.1 Woongoed Middelburg hanteert in 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging. We hanteren een basishuurverhoging van inflatie met een opslag van maximaal 1,5 % tot op streefhuurniveau voor de woningen van de sociale voorraad. De huur van woningen die de streefhuur hebben bereikt, wordt met de inflatie aangepast.

Duurzaamheid en kwaliteit

- 4.1.1 Woongoed Middelburg verbetert de energieprestaties van de bestaande woningvoorraad. Daartoe investeren we jaarlijks € 4 miljoen. Inmiddels hebben we, in het kader van *het bod voor 2018*, als doel dat in 2021 onze woningen gemiddeld label B hebben.

Sociaalmaatschappelijke opgaven en zorg

- 7.5.1 De gemeente Middelburg, Woongoed Middelburg en de HVM streven naar een vermindering van het aantal huisuitzettingen.

In 2017 waren er acht huisuitzettingen: vier gevallen van huurachterstand en vier gevallen van ernstige woonoverlast. Dit is aanzienlijk minder dan in 2016 (9), 2015 (16), 2014 (21) en in 2013 (22).

7.5.2 Woongoed Middelburg wil, via maatwerk en door het samenwerken met andere partijen, huurachterstand voorkomen en een meer persoonlijke begeleiding op het moment dat er sprake is van huurachterstand.

7.5.3 De samenwerking tussen Woongoed Middelburg en de gemeente Middelburg met Orionis Walcheren en Porthos Middelburg is samengebracht in een team: het VST.

De samenwerking is in 2017 geëvalueerd en levert positieve resultaten op. In 87 % van de situaties is contact met de huurder tot stand gekomen. De huurachterstand is teruggelopen, de mate van recidive is na een jaar slechts 5,45 %. In 97 % van de gevallen is een doorbetaling van de uitkering, een schuldproduct, budgetbeheer ingezet of is doorverwezen naar beschermingsbewind.

7.6.2 Woongoed Middelburg en de gemeente Middelburg spannen zich in om te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van statushouders.

De gemeente Middelburg had voorgaande jaren een achterstand in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In 2017 is deze achterstand ingelopen en is er al een deel van de taakstelling van 2018 gerealiseerd. De afspraak met de gemeente is dat Woongoed Middelburg gezinnen met een verblijfsvergunning huisvest. De, door het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA)/de gemeente Middelburg aangeboden, gezinnen hebben we in 2017 gehuisvest. De gemeente Middelburg zorgt voor de huisvesting van alleenstaande statushouders om de extra druk op de reguliere sociale woningvoorraad te beperken. We hebben drie panden met een opvangfunctie beschikbaar gesteld voor deze groep statushouders.

2. Overige afspraken

In aanvulling op de eerder genoemde prestatieafspraken hebben we een eigen prestatie-eis met betrekking tot de klanttevredenheid: zowel bij de verschillende processen als bij onderhouds- en verbeterprojecten willen we minstens een zeven scoren. De resultaten van deze metingen voldoen aan de eisen die Woongoed Middelburg aan zichzelf stelt.

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

Betaalbaar wonen

- In 2017 is ingezet op passend toewijzen. Dit zullen we in 2018 evalueren.

Tevreden klant

- Relevante informatie voor huurders staat op de website. Zij kunnen zelf gemakkelijk de meest voorkomende zaken digitaal regelen. De twee, voor onze klanten belangrijkste processen, namelijk woning zoeken en reparatieverzoeken, zijn gedigitaliseerd. Hiervoor zijn twee digitale kanalen ingezet: Zuidwestwonen en het webportal van Bouwbedrijf Jozlasse. In 2017 is het aantal telefoontjes van klanten ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2016.

- Uit de Aedesbenchmark blijkt dat onze klanten de dienstverlening in vier hoofdprocessen gemiddeld waarderen met bijna een acht.
- Reparatieverzoeken worden naar tevredenheid van huurders uitgevoerd.
- Bij onderhouds- en energieprojecten waarderen huurders onze aanpak uitermate positief.
- Ernstige overlastzaken worden binnen een jaar opgelost.
Eind 2017 hadden we geen ernstige overlastklachten langer dan een jaar in behandeling.
- De huurachterstand bij huidige huurders bedraagt maximaal 1,0 %.
Eind december 2017 bedroeg deze achterstand 0,87 %.
- De afspraken met opvang- en zorginstellingen over de uitstroom van hun cliënten naar woningen van Woongoed Middelburg komen we na.
- Woongoed Middelburg is herkenbaar voor huurders met Initiatieven en we hebben een eigen programma om huurdersinitiatieven te stimuleren.
Er is een programma opgesteld en in uitvoering gebracht.

Goede woning

- De onderhoudsbehoefte van het woningbezit neemt niet toe.
Nee, de onderhoudsbehoefte is groter dan eerder ingeschat. We hebben een beter zicht gekregen op de onderhoudsbehoefte door een integrale inspectie.
De onderhouds- en investeringsbudgetten zijn hierop aangepast.
- De gemiddelde energie-index is in 2017 minstens 1,44.
Nee, daarom hebben we besloten de investeringen in verduurzaming te verhogen. De methodiek van indexering is aangepast, waardoor indexcijfers niet meer met elkaar te vergelijken zijn. In 2017 hebben we circa 750 labelstappen gezet. Ons woningbezit zit per 31-12-2017 op gemiddeld label C. Woongoed Middelburg heeft met de gemeente Middelburg en de HVM overeenstemming over het behalen van gemiddeld label B in de kernvoorraad in 2020 en gemiddeld label A in 2025
- We dragen het beheer en het eigendom van niet-woninggebonden garages en bedrijfsnon-roerend goed (BOG) over aan derden.
In 2017 hebben we 179 garageboxen in verhuurde staat via een openbare internetveiling verkocht.
- We dragen het beheer van studentenhuysvesting over aan derden.
Het beheer is overgedragen aan een in studenten- en tijdelijke huisvesting gespecialiseerd bedrijf.
- We verkopen tot en met 2017 minstens 194 woningen
Tot en met 2017 hebben we 238 woningen verkocht.

Voldoende middelen

- De leningportefeuille verlagen we naar minstens € 226 miljoen in 2017.
Eind 2017 was onze leningportefeuille nog € 184 miljoen.
- We hebben in 2017 op de bedrijfslasten € 1,9 miljoen bespaard ten opzichte van de begroting 2012.
We hebben op de beïnvloedbare bedrijfslasten fors bespaard en afhankelijk van de definitie de doelstelling bereikt. Tegelijkertijd zijn de niet-beïnvloedbare kosten, waaronder belastingen en verhuurdersheffing, gestegen.
- We hebben een interest coverage ratio (renteverdien capaciteit) van minstens 1,4; een debt service ratio (aflossingsverdien capaciteit) van minstens 1,0 en een loan to value (schuld/WOZ-waarde) van maximaal 50 %.
In 2017 hebben we aan deze doelstellingen voldaan.
- We gaan stapsgewijs naar een formatie van 68,8 fte in 2013 naar 32,3 fte in 2017.
Eind 2017 hadden we 38,8 fte. Minder lijkt ons niet haalbaar.
- We gaan stapsgewijs van een huurderving van 3,11 % naar een huurderving van 1,8 % in 2017.
In 2017 hebben we deze doelstelling met 1,8 % bereikt.

3. Huisvesten van de doelgroep

Mensen met een laag inkomen huisvesten is onze kerntaak.

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

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In 2017 verhuurden we woningen aan huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen, waarvan:

- 17 statushouders
- 18 huishoudens die vanwege een bijzondere situatie gehuisvest zijn

Statushouders

In 2017 hebben we in totaal 144 statushouders van de totale taakstelling van 119 gehuisvest. We werken nauw samen met de gemeente Middelburg en het COA om statushouders te huisvesten en daarvoor passende woonruimte te realiseren. In 2017 hebben we naast gezinnen ook groepen alleenstaanden gehuisvest

Mensen met een urgente huisvestingsbehoefte

In de woningtoewijzingsystematiek kennen wij geen voorrangregels op basis van urgentieverklaringen. Op verzoek van de gemeente Middelburg huisvesten we mensen wanneer er sprake is van een acuut veiligheidsprobleem, een bijzondere huisvestingssituatie of de noodzaak tot medisch maatwerk. 18 huishoudens zijn in 2017 op deze wijze gehuisvest.

Mensen met een zorgbehoefte

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

Voor mensen met een zorgbehoefte hebben we in alle wijken levensloopbestendige woningen en zorgvoorzieningen. Dit om ervoor te zorgen dat zelfstandig wonen en participatie in de samenleving mogelijk blijft.

Studentenhuisvesting

Woongood Middelburg heeft de beheerverantwoordelijkheid voor studentenhuisvesting in 2014 overgedragen aan externe partner Villex. Zij verzorgt alle activiteiten rondom de verhuur en het beheer van dit specifieke vastgoed en ook de contacten met de University College Roosevelt (UCR), andere onderwijsinstellingen en relevante partijen.

Woningen en bedrijfsruimten per 31-12-2017

Woningtype	Huurprijsklasse				Totaal
	Goedkoop	Middelduur	Bereikbaar	Duur	
	< € 409,92	≥ € 409,92 en < € 628,76	≥ € 628,74 tot huurtoeslaggrens	> huurtoeslaggrens € 710,68	
Eengezins	67	1.686	670	42	2.465
Meergezins	363	1.306	307	103	2.079
Senioren	158	679	187	47	1.071
Bedrijfsruimten en zorg	36	79	22	24	161
Studenteneenheden	591	8			599
Totaal	1.215	3.758	1.186	216	6.375
Goedkoop en middelduur		4.973			
Goedkoop en middelduur en bereikbaar			6.159		

Verhuringen

In 2017 hebben we 422 vrijkomende woningen verhuurd, naast 310 studenteneenheden. We willen mensen met een lager inkomen (< € 36.165) met voorrang een sociale woning aanbieden. Ons doel is dat wij minstens 95 % van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toewijzen. De wettelijke norm is 90 %. Dit doel is met 97,4 % in 2017 gehaald.

Omvang mutatiegraad

Jaar	Percentage	Aantal *
2013	9,9	568
2014	7,7	444
2015	9,1	526
2016	8,4	478
2017	7,5	422

* exclusief studenteneenheden

Woonfraude

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

In 2017 zijn bij Woongoed Middelburg 21 meldingen van woonfraude binnengekomen en onderzocht. Bij vier van de meldingen bleek er werkelijk sprake te zijn van woonfraude. Van de vier huurders hebben twee huurders op verzoek van ons de huurovereenkomst opgezegd. In twee gevallen is een juridische procedure gestart voor ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning.

Huurbeleid

Betaalbare huisvesting van goede kwaliteit, dat is onze kerntaak. Ons huurbeleid kent drie pijlers:

- Het betaalbaar houden van een belangrijk deel van de woningvoorraad voor de primaire doelgroep;
- Het bieden van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding, afgestemd op de lokale woningmarkt;
- Het waarborgen van financiële continuïteit van de organisatie.

Huurverhoging 2017

Het huurbeleid van de overheid is bepalend voor Woongoed Middelburg.

Vanaf 1 januari 2017 wordt de maximale huurprijsnorm (huursomstijging) van woningcorporaties berekend over een heel kalenderjaar, dus van 1 januari tot 1 januari, inclusief de huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie).

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor 2017 is 1,3 % (inflatie van 0,3 % plus 1 procentpunt).

De daadwerkelijke huursomstijging van Woongoed Middelburg in 2017 is 1,1 %.

Gemiddelde huurverhoging

Jaar	Percentage	Inflatie-percentage
2013	2,7	2,5
2014	3,4	2,5
2015	2,0	1,0
2016	1,0	0,6
2017	0,8	0,3

Omvang Huurachterstand einde boekjaar

Jaar	Aantal huidige huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Aantal vertrokken huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Huurachterstand in euro's *) TOTAAL	% Jaarhuur
2013	426	356.139	0,85	197	185.705	0,45	541.844	1,30
2014	471	458.847	1,07	202	220.300	0,51	679.147	1,62
2015	407	430.144	1,00	163	232.771	0,54	662.914	1,54
2016	435	362.305	0,83	117	174.963	0,40	537.268	1,23
2017	667	391.840	0,91	96	152.066	0,35	543.906	1,26

*) Exclusief mutaties met terugwerkende kracht.

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

Ontruimingen

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

In 2017 is in 109 situaties de vroegsignaleringsaanpak toegepast. In 87 % van de gevallen is het gelukt om contact te krijgen met de huurder. Van die gevallen is het in 97 % van de gevallen gelukt om huurbetaling via de uitkering te realiseren, of budgetbeheer of bewindvoering in te zetten. De mate van recidive is na een jaar slechts 5,5 %.

In totaal is het gelukt om in zeven gevallen ontruiming te voorkomen, met 11 huurders hebben we een gebruiksovereenkomst met aanvullende voorwaarden afgesloten. Acht ontruimingen zijn doorgezet, hiervan waren er vier op basis van huurachterstand en vier vanwege ernstige woonoverlast.

Aantal

Jaar	Uitgevoerd
2013	22
2014	21
2015	16
2016	9
2017	8

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

Huurderving

De huurderving door leegstand bedroeg € 643.000, dat is 1,48 % van de jaarhuur en lager dan 2016. De post huurderving omvat ook de wijziging van de voorziening dubieuze debiteuren en oninbare afboekingen, per saldo 0,32 %. Zo komen we op een totale huurderving van 1,8 %.

Omvang huurderving

Jaar	Huurderving
2013	3,11%
2014	2,37%
2015	2,35%
2016	2,14%
2017	1,80%

Verkoop

In 2017 verkocht Woongoed Middelburg 257 verhuureenheden waarvan 78 woningen en 179 garageboxen.

Daarnaast hadden we woningen in het kader van de 'Koopgarant'-formule (maatschappelijk gebonden eigendom). Hieronder wordt het verloop in 2017 weergegeven.

Voorraad "Koopgarant" woningen

	aantal
Begin 2017	6
Terugkoop	11
Vrije verkoop	13
In verhuur	0
Eind 2017	4

Onderhouden van ons vastgoed

Reparatieonderhoud

Het aantal afgewikkelde reparatieverzoeken is met 17 % afgenomen. Dit komt vooral door een gewijzigde berekening. In 2016 telden we 'vervallen' en 'onder handen' meldingen nog mee (waar geen geboekte kosten tegenover staan).

Gemiddeld stegen de kosten per reparatie met 5 %. In totaliteit namen de kosten met circa € 245.000 af.

Reparatieverzoeken

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Kosten per reparatie in euro's	Kosten per woning in euro's	Totale kosten in euro's
2013	7.370	215	248	1.581.677
2014	7.023	208	233	1.463.568
2015	7.784	202	249	1.570.256
2016	8.332	225	293	1.876.351
2017*	6.910*	237	257	1.635.893

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

Mutatieonderhoud

In totaal gaven we in 2017 € 639.769 uit aan mutatieonderhoud (exclusief afboeking oninbaar van € 78.197) . Dit is ongeveer € 46.000 meer dan in 2016. De kosten per mutatie stegen met circa 12 % en het aantal mutaties lag ongeveer 4 % lager dan het jaar ervoor.

Mutatieonderhoud

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per mutatie in euro's	Totale kosten in euro's
2013	856	488	418.062
2014	673	763	513.772
2015	749	739	553.877
2016	764	777	593.494
2017	732	874	639.769

Serviceonderhoud

Een deel van het onderhoud waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is, verricht Woongoed Middelburg in de vorm van een onderhoudsabonnement. We onderscheiden

een basispakket voor glasschade en herstel van verstoppingen en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra. Beide pakketten voorzien in een behoefte. Op 31-12-2017 heeft 99 % van de huurders een basispakket en 86 % een pluspakket.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud gaven we in 2017 een bedrag uit van € 2.951.623 (inclusief kosten voor asbest € 220.360). Dat is circa € 750.000 minder dan begroot. Deels is dat het gevolg van overlopende werkzaamheden (start uitvoering in 2017 en afronding in 2018) en deels is dat het gevolg van minder noodzakelijke CV-ketelvervangingen en het onderbrengen van schilderwerk in een verbeterproject.

Jaar	Totale kosten in euro's
2013	3.215.621
2014	3.949.317
2015	3.293.639
2016	3.609.479
2017	2.951.623

Onderhoud op aanvraag

Wanneer huurders een opknapbeurt van hun keuken, badkamer of toilet willen, voorziet Woongoed Middelburg daarin als de levensduur hiervan is verstreken. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'. In 2017 gaven we € 948.868 uit aan 'onderhoud op aanvraag'. In totaal vernieuwden we 170 keukens, 39 badkamers en 29 toiletten.

Totaal onderhoud

In 2017 gaven we € 6.176.153 aan onderhoud uit (2016: € 6.805.472). Per woning gaven we in 2017 € 969 uit. Een daling van 9 % ten opzichte van 2016. Dit met name vanwege de incidentele daling van de kosten van planmatig onderhoud.

Jaar	Totale onderhoudskosten (in euro's)	Per woning
2013	6.444.206	1.011
2014	7.016.904	1.119
2015	6.636.157	1.053
2016	6.805.472	1.063
2017	6.176.153	969

Cijfers Jaarrekening

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

Kosten	Bedrag
totale directe kosten onderhoud	6.176.153
Afboekingen vorderingen onderhoud	78.197
dotatie voorziening asbest	190.231
onderhoud via VVE bijdrage	331.052
toegerekende organisatiekosten	1.862.699
totaal jaarrekening	8.638.332

Nieuwbouw

In 2017 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

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

Opleveringen nieuwbouw

Opleveringen nieuwbouw			
Jaar	Verhuur-eenheden	Koop	Totaal
2013	74	2	76
2014	0	0	0
2015	49	8	57
2016	0	0	0
2017	0	0	0

4. Leefbaarheid

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

Zowel de woning zelf als de woonomgeving bepalen het woongenot. Speerpunten voor de woonomgeving zijn 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2017 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid. Voor 'schoon en heel' zetten we in een drietal complexen, Buitenruststraat, Driewegenhof en Meanderlaan, een huismeester in.

Daarnaast hebben collega's een belangrijke signaleringsfunctie in het beheer van de woonomgeving. Sinds 2016 is er een samenwerking tussen Woongoed Middelburg, gemeente Middelburg en Stichting Welzijn Middelburg (SWM) met betrekking tot de inzet van wijkconciërges in de Edelstenenbuurt. Een wijkconciërge is een vrijwilliger die regelmatig een ronde doet door de wijk, contacten onderhoud met bewoners en instanties en zaken signaleert in de woonomgeving.

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

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

Uitgangspunt bij ervaren overlast van omwonenden is dat burens dit gezamenlijk bespreken en oplossen. Soms is het niet mogelijk om met elkaar in gesprek te gaan of vinden burens het moeilijk een ander aan te spreken op de ervaren overlast. Woongoed Middelburg en Buurtbemiddeling bieden in die gevallen de mogelijkheid voor bemiddeling. Onze huurders kunnen zich direct aanmelden bij Buurtbemiddeling of zij kunnen zich via Woongoed Middelburg laten aanmelden voor Buurtbemiddeling. In 2017 zijn bij Buurtbemiddeling 52 zaken van huurders aangemeld. Van de aangemelde zaken is in 25 zaken de bemiddeling geslaagd. In 20 zaken was geen commitment van een van de partijen. In drie zaken is de bemiddeling niet geslaagd. De overige zaken lopen op dit moment nog.

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

In een convenant is de samenwerking tussen de gemeente Middelburg, politie en woningbouwvereniging Arnhemuiden vastgelegd. Dit leidt tot een afgestemde aanpak bij ernstige en drugsgerelateerde overlast.

In 2017 zijn 23 zaken in behandeling genomen van ernstige overlast of vermoeden van een hennepkwekerij. In 19 gevallen leidde dit tot een effectieve oplossing. De overige zaken zijn nog in behandeling.

Woongoed Middelburg stimuleert leefbaarheidsinitiatieven met een bijdrage

Naast 'schoon, heel en veilig' vinden we het belangrijk dat bewoners betrokken zijn bij elkaar en bij hun buurt. Daarom faciliteren we soms initiatieven van bewoners met een financiële bijdrage. Op deze manier werken we samen met bewoners aan een vitale buurt. Bij het beoordelen van de bewonersinitiatieven hanteren we een aantal criteria. Zo is het belangrijk dat een initiatief een bijdrage levert aan de directe leefomgeving, te maken heeft met wonen, er draagvlak in de buurt is en er sprake is van sociale betrokkenheid en participatie door huurders.

Aan leefbaarheid gaven we in 2017 aan directe kosten ruim € 214.000 uit. Deze uitgaven waren voor initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van de bewonersparticipatie en deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid.

Bewonersparticipatie in diverse vormen

Het actief betrekken van bewoners bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van haalbare plannen. We toetsen daarmee onze beleidsvoornemens. Deze werkwijze draagt in belangrijke mate bij aan het creëren van draagvlak onder bewoners. In 2017 boekten we met deze aanpak goede resultaten in onderhouds- en energiebesparende projecten in diverse wijken.

In de voorbereiding van projecten vragen we huurders naar hun wensen en naar de ervaren knelpunten in de woning en woonomgeving. Dit helpt ons, naast onze eigen informatiebronnen, om plannen te maken die aansluiten bij wat bewoners wensen en wat technisch noodzakelijk is.

Vanwege de ambitie onze woningen te verduurzamen, zijn wij in 2017 gestart met een intensief samenwerkingsverband met aannemers voor vernieuwend opdrachtgeverschap. Aannemers communiceren namens ons in projecten en nemen grotendeels de bewonersbegeleiding op zich. Zij bezoeken iedere bewoner een of meerdere keren voorafgaand aan het project en organiseren Inloopmomenten in voorbeeldwoningen. Indien de aannemer signaleert dat een bewoner extra hulp of aandacht nodig heeft, dan schakelen zij Woongoed Middelburg in. In 2017 hebben wij samenwerkingsafspraken gemaakt met Porthos, waardoor snel partners in het sociaal domein kunnen worden ingeschakeld.

Na afloop van een project wordt de klanttevredenheid gemeten. Deze was in heel 2017 gemiddeld een 8,3.

Georganiseerd overleg met huurders

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

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

In 2017 overlegden we zeven keer met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van de onderwerpen die in deze overleggen aan de orde kwamen of waarover gekwalificeerd advies is gevraagd:

- begroting en jaarrekening Woongoed Middelburg
- activiteitenplan en begroting HVM
- het jaarlijks bod in het kader van de woningwet
- evaluatie van de prestatieafspraken
- mutatieproces en -beleid
- jaarlijkse huurverhoging
- ondernemingsplan en jaarplan Woongoed Middelburg
- klachtencoördinatie
- sloopreglement
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod via Zuidwestwonen
- evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst en optimalisatie van de participatie op centraal niveau

5. Andere activiteiten

In dialoog met de omgeving over een nieuw ondernemingsplan

2017 stond in het teken van het maken van een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2018 tot 2021. De gedachte achter onze aanpak is dat de opzet van een ondernemingsplan een dynamisch proces is, waarbij interactie met de omgeving cruciaal is. In 2017 hadden we daarom diverse dialoogsessies met actieve huurders, netwerkpartners en collega's. We haalden input op over relevante ontwikkelingen en wensen en behoeften. Vervolgens vertaalden we dit naar een ondernemingsplan dat we wederom toetsten bij onze belangrijkste partners. Dit leidde tot een, zowel in- als extern, gedragen ondernemingsplan.

Pennywafelhuis

In 2017 profileerde het Pennywafelhuis zich verder in de wijk Dauwendaele. Het Pennywafelhuis is tweewekelijks geopend. Er worden creatieve zaken georganiseerd maar ook dingen als de Open Dialoog, georganiseerd in samenwerking met de Vitale Revolutie. En het Pennywafelhuis organiseerde een kerstbijeenkomst voor de bewoners

en zette een rullwinkel op. Al deze activiteiten hebben een positief effect op de wijk en zorgden voor meer bekendheid voor het Pennywafelhuis.

Huisvesting statushouders in voormalig kantoor aan de Buitenruststraat

In het 3^e kwartaal van 2017 is het oude kantoor van Woongoed Middelburg ingericht voor alleenstaande statushouders die doorstromen vanuit het COA. In totaal zijn er 40 kamers, waarvan er 30 verhuurd worden aan de statushouders en 10 aan meewoners. Zo realiseren we een deel van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Door deze extra inzet is het gelukt om de achterstand in huisvesting van statushouders in de gemeente Middelburg in te lopen.

Leefbaarheidscommissie Meanderlaan

De leefbaarheidscommissie Meanderlaan zet zich in voor de leefomgeving van het complex en fungeert als intermediair tussen de bewoners en Woongoed Middelburg. Ook heeft de commissie een signaalfunctie richting ons en andere maatschappelijke partners. Verder nemen de leden van de commissie deel aan de wijktafel en andere wijkgerelateerde initiatieven.

City Seeds Middelburg

City Seeds is een non-profit organisatie en een stadstuinbouwproject. Zij voorziet in gratis, gezond en vers voedsel voor mensen in armoede.

In het voorjaar van 2014 startte, in samenwerking met Woongoed Middelburg en de gemeente Middelburg, het stadstuinbouwproject van CitySeeds. Het project is toegankelijk voor alle minimumhuishouders op Walcheren. Het project in Middelburg is gericht op de mensen in de omgeving van onze woningen in Dauwendaele en de Mortlere. In 2017 is de stadstuin ingezet als schooltuin. Leerlingen hebben onder begeleiding van leerkrachten en vrijwilligers in de schooltuinen groenten en fruit verbouwd.

Stichting Tabadila

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

Bewonerscommissies en samenwerking met de omgeving

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

Onze taak is begrensd: we kunnen en willen vooral regie voeren en zijn geen hulpverlener. In 2017 optimaliseerden we de samenwerking met de partners in het sociaal domein, waaronder Porthos, de gebiedsteams en andere organisaties zoals het Leger des Heils en Emergis. De focus lag hierbij op invulling geven aan nieuwe werkwijzen en het formaliseren van (werk)afspraken.

We richtten ons in 2017 niet alleen op onze professionele omgeving maar ook op meer (projectmatig) samenwerken met vrijwilligersorganisaties zoals Humanitas, Vluchtelingenwerk en Stichting Present. Deze organisaties staan vaak dicht bij bewoners die hulp nodig hebben en zijn daardoor toegankelijk.

Tot slot zijn wij deelnemer aan de diverse wijktafels in Middelburg. Deze vinden tweemaal per jaar plaats en worden door de gemeente Middelburg georganiseerd met

als doel om met de bewoners en organisaties in de wijk te spreken over de leefbaarheid. We nemen deel als wij er iets speelt waar we bij betrokken zijn of als er belangrijke algemene onderwerpen worden besproken waarin wij een rol kunnen hebben.

Samenwerkingspartners 2017

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

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

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

Tot slot

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2017.
Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 25 juni 2018

Raad van Commissarissen

Anja de Groene
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster
bestuurder

Verklaring omtrent besteding van middelen

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

Eric de Ceuster
bestuurder

Kengetallen

	2017	2016	2015	2014	2013
Gegevens woningbezit					
<i>Aantal VHE's in exploitatie:</i>					
Totaal woongelegenheden	6.335	6.356	6.237	6.206	6.310
Parkeervoorzieningen	794	967	1.151	1.134	1.141
Maatschappelijk onroerend goed	31	32	41	34	36
Bedrijfsonroerend goed	12	12	15	24	26
TOTAAL	7.172	7.367	7.444	7.398	7.513
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	7,50	8,40	9,10	7,70	9,90
- Huurachterstand in % jaarhuur	1,26	1,23	1,62	1,62	1,31
- Huurderving in % jaarhuur	1,80	2,14	2,35	2,19	3,10
Financiële continuïteit					
- Liquiditeit (current ratio)	0,90	1,60	1,54	0,19	0,42
- Solvabiliteit eigen vermogen (in %)	63,80	62,67	59,91	19,57	18,85
- Rentabiliteit eigen vermogen (In %)	5,35	8,84	3,44	-0,04	2,75
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	4,61	6,81	3,48	2,70	3,31
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen per VHE	58.293	53.716	48.461	8.580	8.293
- Overige voorzieningen per VHE	90	63	119	64	129
- Jaarresultaat na belastingen per VHE	3.117	4.748	1.667	-3	228

Het jaarresultaat per VHE voor belastingen is €4.450 (2016: € 6.478). Dit bestaat voor € 3.424 (2016: € 3.933) uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

Verslag Ondernemingsraad 2017

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) was op 1 januari 2017:

Machiel de Vries (voorzitter)

Joey Leijnse

Bas Rooze

De samenstelling op 31 december 2017 was:

Machiel de Vries (voorzitter)

Joey Leijnse

Jos Ventevogel

Op 30 januari heeft de OR verkiezingen georganiseerd. Jos Ventevogel is gekozen en heeft de plek van Bas Rooze ingenomen.

2017 is een jaar waarin veel gebeurd is. Het is desondanks een rustig jaar geweest voor de OR. Dit komt doordat medewerkers door de bestuurder en het MT actief betrokken werden bij veranderingen en besluiten. De OR kon daardoor enigszins op de achtergrond blijven.

In 2017 heeft de OR vijf keer een formele overlegvergadering gehad met de bestuurder. De vergaderingen zijn afgewisseld met een informeel overleg. Met de RvC is twee keer overleg geweest, een keer met, en een keer zonder, de bestuurder. Ernst Radius (lid van de RvC) heeft de OR in een gesprek op de hoogte gebracht van het vertrek van Marc van de Vijver (lid van de RvC).

Er is in 2017 drie maal advies uitgebracht: over de herinrichting van Team Goede woning, over het ondernemingsplan en over de kandidatuur van een nieuw lid van de RvC. De herinrichting van Team Goede woning heeft rust gebracht in het team. De werkzaamheden zijn opnieuw verdeeld en de formatie is uitgebreid. De herinrichting was ingrijpend, maar is soepel verlopen. 2017 is het jaar van een nieuw ondernemingsplan. Bij de totstandkoming zijn huurders, samenwerkingspartners en medewerkers intensief betrokken. Ook de OR is nauw betrokken geweest en heeft onder andere deelgenomen aan de startsessie met RvC, bestuur en MT. De OR is positief over het ondernemingsplan en heeft daarbij een aantal aandachtspunten benoemd. Tot slot heeft de OR positief geadviseerd over de kandidatuur van Steven Vrolijk (nieuw lid RvC).

Naast de onderwerpen waarover formeel advies is uitgebracht heeft de OR met de bestuurder gesproken over uiteenlopende onderwerpen. De implementatie van het nieuwe systeem (ERP) is ingrijpend voor de organisatie en is regelmatig behandeld. Ook is er gesproken over het zakteverzuim. Vooral het middellange en lange verzuim is relatief hoog bij Woongoed Middelburg. Er is gesproken over de oorzaken en de te nemen maatregelen. Tot slot is er gesproken over het gesprek met de AW. Naar aanleiding van dit gesprek is de gedragscode aangepast. De code is op een aantal punten gewijzigd. Met de bestuurder is gesproken over de inhoud van de code en de wijze waarop de code onderdeel gemaakt kan worden van het dagelijkse werk.

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

Rapport inzake jaarstukken 2017

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2017	9
2	Winst-en-verliesrekening over 2017	11
3	Kasstroomoverzicht 2017	13
4	Toelichting op de jaarrekening	15
5	Overige informatie	63

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	69
2	DAEB en niet-DAEB openingsbalans	69
3	Openingsbalans DAEB	73
4	Openingsbalans Niet-DAEB	75

JAARREKENING

Balans per 31 december 2017

Winst-en-verliesrekening over 2017

Toelichting op de balans per 31 december 2017

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2017

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017**
(voor resultaatbestemming)

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	517.739.821	535.661.632
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.599.854	44.507.291
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.370.685	23.692.085
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	175.261	74.947
	<u>619.885.621</u>	<u>603.935.955</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.221.067	1.564.280
	<u>621.106.688</u>	<u>605.500.235</u>
Vlottende activa		
Voorraden (3)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	419.150	578.850
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.640	2.219.640
	<u>2.638.790</u>	<u>2.798.490</u>
Overlopende activa en overige vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	373.332	374.341
Overige huurgebonden vorderingen	838.965	320.681
Overlopende activa en overige vorderingen	621.712	852.270
	<u>1.834.009</u>	<u>1.547.292</u>
Liquide middelen (5)		
	29.731.804	21.621.504
	<u>34.204.603</u>	<u>25.967.286</u>
	<u>655.311.291</u>	<u>631.467.521</u>

PASSIVA

	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen (6)	€	€
Herwaarderingsreserve	273.178.920	260.890.755
Overige reserves	122.547.916	99.855.778
Onverdeelde winst	22.352.289	34.980.304
	<u>418.079.125</u>	<u>395.726.837</u>
Voorzieningen (7)		
Onrendabele investeringen	11.110.078	8.645.174
Latente belastingverplichtingen	12.746.456	3.180.832
Overige voorzieningen	649.234	465.602
	<u>24.505.768</u>	<u>12.291.608</u>
Langlopende schulden (8)		
Schulden/leningen overheid	4.433.204	34.476.620
Leningen o/g	146.913.623	149.082.048
Waarborgsommen	51.311	41.557
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.179.910	23.618.660
	<u>174.578.048</u>	<u>207.218.885</u>
Kortlopende schulden (9)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	32.211.842	10.583.608
Schulden aan leveranciers	2.059.277	1.633.704
Belastingen en premies sociale verzekeringen	198.132	263.109
Overlopende passiva	3.679.099	3.749.770
	<u>38.148.350</u>	<u>16.230.191</u>
	<u>655.311.291</u>	<u>631.467.521</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
Huuropbrengsten	(10) 40.754.453	40.781.861
Opbrengsten servicecontracten	(11) 1.248.451	1.434.698
Lasten servicecontracten	(12) -1.409.841	-1.494.799
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13) -4.213.894	-4.160.424
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14) -8.638.332	-8.481.010
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15) -6.118.011	-5.715.084
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.622.826	22.365.242
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16) 13.084.770	11.605.605
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17) -11.429.514	-10.091.981
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.655.256	1.513.624
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) -7.752.941	-4.402.282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) 24.558.365	28.986.528
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20) 118.463	312.566
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.923.887	24.896.812
Opbrengst overige activiteiten	(21) 112.502	87.091
Overige bedrijfskosten	-96	-
Nettoresultaat overige activiteiten	112.406	87.091
Leefbaarheid	(22) -533.872	-1.116.697
Bedrijfsresultaat	39.780.503	47.746.072
Financiële baten en lasten	(23) -7.861.788	-7.918.123
Resultaat voor belastingen	31.918.715	39.827.949
Belastingen	(24) -9.565.624	-4.848.916
Resultaat deelnemingen	(25) -802	1.271
Resultaat	22.352.289	34.980.304
Resultaat na belastingen	22.352.289	34.980.304

3 KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	41.341.992		40.896.147	
Vergoedingen	1.703.723		1.606.764	
Overige Bedrijfsontvangsten	79.878		209.923	
Renteontvangsten	-21.304		9.344	
		43.104.289		42.722.178
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-2.967.736		-2.981.247	
Onderhoudsuitgaven	-7.180.144		-7.151.863	
Overige Bedrijfsuitgaven	-8.681.770		-6.768.894	
Renteuitgaven	-7.993.099		-8.043.312	
Verhuurdersheffing	-3.399.239		-3.091.428	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-214.645		-160.412	
		-30.436.633		-28.197.156
Kasstroom uit operationele activiteiten		12.667.656		14.525.022
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		13.687.230		12.622.646
MVA Uitgaande Kasstroom				
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.265.898		-2.970.495	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.307.900		-2.270.150	
Investerings overig	-117.007		-244.389	
Externe kosten bij verkoop	-283.638		-316.777	
		-7.974.443		-5.801.811
Financiële Vaste Activa				
FVA Ontvangsten		313.465		113.973
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		6.026.252		6.934.808
transporteren		18.693.908		21.459.830

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2017		2016	
	€	€	€	€
Transport		18.693.908		21.459.830
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-10.583.608		-6.956.695
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-10.583.608</u>		<u>-6.956.695</u>
		<u>8.110.300</u>		<u>14.503.135</u>
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	21.621.504		7.118.369	
Liquide middelen	<u>29.731.804</u>		<u>21.621.504</u>	
		<u>8.110.300</u>		<u>14.503.135</u>
		<u>8.110.300</u>		<u>14.503.135</u>

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

4.1 ALGEMEEN

Vestigingsadres

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 25 juni 2018.

Oordelen en schattingen

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

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige investeringen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom investeringen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

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

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

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

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Financiële instrumenten

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige investeringen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom investeringen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

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

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

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

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB(sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberaliseringsgrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

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

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de overige materiële vaste activa over drie tot tien jaar.

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

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Bij de materiële vaste activa is de herwaarderingsreserve genoemd. Graag verwijzen we u naar dit onderdeel.

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

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

Voorziening pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woongoed Middelburg is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf Vastgoed verkocht onder voorwaarden van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van de kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

4.4 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerder en huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeekkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten) onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

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

Er wordt een verplichting opgenomen als Stichting Woongoed Middelburg zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

4.5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	535.661.632	513.162.285	44.507.292	45.689.292
Mutaties				
Opleveringen	624.500	-	-	-
Investerings	896.705	796.299	-	-
Desinvesteringen	-3.582.611	-4.272.243	-6.379.303	-4.584.528
Aanpassingen marktwaarde	19.650.478	28.837.833	4.960.982	539.985
Herclassificaties	-35.510.883	-2.862.542	35.510.883	2.862.542
Totaal mutaties 2017	-17.921.811	22.499.347	34.092.562	-1.182.001
Boekwaarde per 31 december	517.739.821	535.661.632	78.599.854	44.507.291
	<u>517.739.821</u>	<u>535.661.632</u>	<u>78.599.854</u>	<u>44.507.291</u>
Inbegrepen ongerealliseerde herwaardering	<u>320.937.816</u>	<u>318.019.172</u>	<u>43.300.744</u>	<u>13.114.019</u>

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van het scheidingsvoorstel. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag en hebben daarom geen effect op vermogen of resultaat.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	Waarderings- variant
Woongelegenheden	550.882	555.432	full
Parkeervoorzieningen	7.411	8.798	full
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	37.369	15.266	full
Grond	<u>678</u>	<u>673</u>	full
	<u>596.340</u>	<u>580.169</u>	

Marktwaaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden voor woningen en parkeergelegenheden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij BOG is altijd sprake van het scenario doorexplotatie.

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

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe EGW	€ 959	€ 980	€ 1.002	€ 1.027	€ 1.053
Instandhoudingsonderhoud per vhe MGW	€ 889	€ 909	€ 929	€ 952	€ 976
Mutatieonderhoud per vhe EGW	€ 836	€ 854	€ 873	€ 895	€ 917
Mutatieonderhoud per vhe MGW	€ 628	€ 642	€ 656	€ 672	€ 689
Beheerkosten per vhe EGW	€ 427	€ 436	€ 446	€ 457	€ 469
Beheerkosten per vhe MGW	€ 420	€ 429	€ 439	€ 450	€ 461
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1182%	0,1182%	0,1182%	0,1182%	0,1182%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,2482%	0,2482%	0,2482%	0,2482%	0,2482%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%	7,37%
Mutatiekans bij uitponden	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%	2,24%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet:	6,975%	6,975%	6,975%	6,975%	6,975%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

De parameters van het BOG/MOG en parkeren zijn, gezien het beperkte aandeel in de totale marktwaarde en het feit dat dit specifiek vastgoed is, niet nader toegelicht.

Met uitzondering van de vrijheidsgraden zijn de in de berekeningen gehanteerde parameters opgenomen conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde met peildatum 31 december 2017.

Inschakelling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, Ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeed. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woongoed Middelburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woongoed Middelburg heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden voor de als woning gewaardeerde objecten hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. De vrijheidsgraden van het BOG/MOG en parkeren zijn gezien het beperkte aandeel in de totale marktwaarde niet nader toegelicht.

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

De hierna genoemde vrijheidsgraden voor de als woning gewaardeerde objecten hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking (absoluut)	Effect op reële waarde ¹	In % van reële waarde
			x € 1.000.000	%
1. Inflatie CPI Looninflatie Bouwkosten	1,9% 2,4% 2,4%	-/- 1% -/- 1% -/- 1%	-/-32,8	-/-6,0%
2. Disconteringsvoet ²	6,97%/7,45%	+ 1%	-/-43,3	-/-7,9%
3. Exit yield ²	6,79%/6,78%	+ 1%	-/-18,8	-/-3,4%
4. Leegwaarde ontwikkeling	2,03 %	-/- 1 % structureel	-/-9,4	-/-1,7%
5. Mutatiegraad ²	7,37% / 7,37%	-/- 1%	-/-6,5	-/-1,2%
6. Onderhoudskosten	€ 920 per vhe	+ € 250 per vhe	-/-12,3	-/-2,2%
7. Leegwaarde	€ 128.054 gem. per vhe	-20% jaar 1	-/-17,1	-/-3,1%

¹ het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk) van de in de reële gehanteerde waarde.

² De percentages genoemd bij disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad onder "gehanteerd in reële waarden" zijn respectievelijk voor het scenario door exploiteren en uitponden.

WOZ-Informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 709.835 miljoen (2016: € 710.095 miljoen).

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde bedraagt:

(x € 1.000)	31 December 2017	31 December 2016
Commercieel vastgoed	65.041	42.372
Sociaal vastgoed	298.281	343.303
Totaal	<u>363.322</u>	<u>385.675</u>

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting Woongoed Middelburg. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woongoed Middelburg is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Middelburg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de

kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging van prijsinflatie +1,0% (2016: prijsinflatie +1,0%);
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 0,5% 2018; 0% 2019, 0,1% 2020, -0,1% 2021 en -0,1% in 2022. en (2016: 0,5% 2017, 0,5% 2018, 0,3% 2019, 0,3% 2020 en 0,2% in 2021);
- jaarlijkse huurderving van 1,8% als gevolg van leegstand (2016: 1,8%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 8% waarbij huurharmonisatie tot 82,5% van de maximaal redelijke huur (2016: 8% en 82,5%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatie uitgaven van 2,2% (2016: 1,6%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,5% (2016: 1,6%).

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 268 respectievelijk € 1.110 in 2017 (2016: € 283 respectievelijk € 990 per verhuureenheid);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- directe overige exploitatie uitgaven (belastingen, verzekering): € 370 per verhuureenheid (2016: € 403);
- overige indirecte exploitatie uitgaven voor zover vastgoed gerelateerd (algemeen beheer): € 310 per verhuureenheid (2016 jaar: € 323);
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2014 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2014 tot en met 2017 en voor 2018 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2018 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2017;
- leefbaarheidsuitgaven: € 261.000 (2016 € 296.000).

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (voorgaand jaar: 5%); disconteringsmoment: postnumerando ;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van vijftien jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 5.000 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, conform richtlijnen WSW.
- inrekenen restwaarde grond bij opstellen op erfpachtgrond: indien en voor zover de erfpacht is of wordt afgekocht vóór het einde van de economische levensduur en de afkoopperiode de resterende levensduur van de opstellen overschrijdt. In dat geval wordt de restwaarde van de grond berekend op basis van het afgekochte erfpachtrecht tot het einde van de economische levensduur;
- inrekenen woningverkoopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.
- De restant levensduur is bepaald conform de richtlijnen van het WSW

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen

Parameters	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde ¹⁾	
			x € 000.000	In % van de bedrijfswaarde
Inflatie vanaf jaar 6	2,0%	-/- 1%	-46,0	-13%
Mutatiegraad	8,0%	+ 1%	-1,7	0%
Disconteringsvoet	5,0%	+ 1%	-39,0	-11%
Inflatie vanaf jaar 6	2,0%	+ 1%	53,0	15%
Disconteringsvoet	5,0%	-/- 1%	46	13%

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 304 woningen (vrije verkoop 250, VOV 54) bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 63 woningen (vrije verkoop 50, VOV 13) in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 7,0 mln. en de boekwaarde op basis van historische kosten € 1,4 mln.

Verstreckte zekerheden

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

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

Er zijn geen woningen hypothecair bezwaard.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	23.692.085	24.424.950	6.485.571	5.883.414
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-6.410.624	-5.866.498
Boekwaarde per 1 januari	23.692.085	24.424.950	74.947	16.916
Mutaties				
Opleveringen	-	-	-624.500	-
Investerings	-	-	6.083.349	2.989.133
Desinvesteringen	-1.227.900	-2.077.350	-	-
Aanpassingen marktwaarde	906.500	1.344.485	-445.440	-2.386.976
Herclassificatie vanuit voorziening onrendabele investeringen	-	-	-4.913.095	-544.126
Totaal mutaties	-321.400	-732.865	100.314	58.031
Boekwaarde per 31 december	23.370.685	23.692.085	175.261	74.947

Gedurende 2017 zijn geen woningen (2016: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2017 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 207 (2016: 220). Tevens zijn ultimo 2017 geen woningen opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	4.637.879	4.093.961
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.073.599	-1.465.420
Boekwaarde per 1 januari	1.564.280	2.628.541
Mutaties		
Investeringen	727.016	543.918
Desinvesteringen	-896.705	-
Onttrekking voorziening	-173.524	-1.608.179
Totaal mutaties 2017	-343.213	-1.064.261
Boekwaarde per 31 december	1.221.067	1.564.280

Herclassificatie vanuit voorziening onrendabele investeringen

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

- automatisering: 3 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;

VLOTTENDE ACTIVA

3. Voorraden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	419.150	578.850
	<u>419.150</u>	<u>578.850</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.640	2.219.640
	<u>2.219.640</u>	<u>2.219.640</u>
Betreft grondpositie project Mortiere.		

4. Overlopende activa en overige vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	561.332	591.341
Voorziening wegens oninbaarheid	-188.000	-217.000
	<u>373.332</u>	<u>374.341</u>

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

De post huurdebiteuren bestaat uit de bruto debiteuren van € 561.332 (2016:€ 591.341) verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 188.000 (2016:€ 217.000). Dit resulteert in een balanspost van € 373.332 (2016: € 374.341).

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	217.000	265.000
Onttrekking	-29.000	-48.000
	<u>188.000</u>	<u>217.000</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige huurgebonden vorderingen		
Overige debiteuren huurgebonden vorderingen	955.965	428.681
Voorziening dubieuze debiteuren	-117.000	-108.000
	<u>838.965</u>	<u>320.681</u>
	2017	2016
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	108.000	115.000
Dotatie	9.000	-
Onttrekking	-	-7.000
Stand per 31 december	<u>117.000</u>	<u>108.000</u>
	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overlopende activa en overige vorderingen		
Vooruitbetaalde abonnementen	29.476	65.532
Nog te ontvangen verkopen	-	110.674
Vooruitbetaalde verzekeringen	219.867	206.905
Vooruitbetaalde autokosten	1.346	856
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	59	29.435
Afrekening servicekosten	-	19.023
Nog te ontvangen doorberekende posten	95.989	351.597
Overige nog te ontvangen bedragen	473	36.814
Vooruitbetaalde bedragen	274.502	31.434
	<u>621.712</u>	<u>852.270</u>
5. Liquide middelen		
BNG	2.927.833	2.813.485
Rabobank spaarrekeningen	26.803.971	18.808.019
	<u>29.731.804</u>	<u>21.621.504</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	260.890.755	236.809.296
	<u>260.890.755</u>	<u>236.809.296</u>
Mutatie, zie ook overige reserves	12.288.165	24.081.459
Stand per 31 december	<u>273.178.920</u>	<u>260.890.755</u>

De herwaarderingsreserve, betreft het positief verschil tussen boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten na afschrijving.

Aan het eind van het jaar wordt de omvang van de herwaarderingsreserve bepaald. In 2016 en 2017 heeft daardoor een mutatie plaatsgevonden tussen overige reserves en herwaarderingsreserve. De bedragen waren respectievelijk € 24.081.459 en € 12.288.166.

De bruto herwaarderingsreserve heeft voor € 320.937.816 betrekking op sociaal vastgoed en voor € 43.300.744 betrekking op commercieel vastgoed. Na aftrek van het effect van belastinglatenties resteert een netto herwaarderingsreserve van respectievelijk € 240.703.362 en € 32.475.558.

Overige reserves

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Stand per 1 januari	99.855.778	111.530.276
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	34.980.304	12.406.961
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-12.288.166	-24.081.459
Stand per 31 december	<u>122.547.916</u>	<u>99.855.778</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar als volgt te bestemmen. Het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2017 ad € 22.352.289 aan de overige reserves toe te voegen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

7. Voorzieningen

Onrendabele investeringen

	2017	2016
	€	€
Onrendabele investeringen		
Stand per 1 januari	8.645.174	7.278.451
Dotatie	8.658.264	5.345.204
Herclassificatie	-4.913.095	-2.491.433
Vrijval	-1.280.265	-1.487.048
Stand per 31 december	<u>11.110.078</u>	<u>8.645.174</u>

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 25,00%.

Stand per 1 januari	3.180.832	-1.668.084
Dotatie	9.565.624	4.848.916
Stand per 31 december	<u>12.746.456</u>	<u>3.180.832</u>

Latente belastingverplichtingen

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

De hogere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een passieve belastinglatentie.

Fiscale onderhoudsvoorziening

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

Leningen o/g en u/g

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

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De mutatie in de verrekenbare verliezen wordt deels veroorzaakt door compensatie van het fiscale resultaat 2017 en deels door het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2015.

In de jaarrekening worden de latenties gesaldeerd weergegeven aan de passief kant.

Hieronder is de specificatie.

Positieve bedragen geven een nominale actieve latentie weer. Negatieve bedragen een nominale passieve latentie.

<i>Latentie</i>	<i>Saldo 31-12-2016</i>	<i>Mutatie</i>	<i>Saldo 31-12-2017</i>
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-13.129.425	-5.579.139	-18.708.564
Fiscale onderhoud voorziening	-1.491.561	-237.207	-1.728.768
Langlopende schulden o/g	15.557	-13.946	1.611
Fiscaal verrekenbare verliezen	11.424.597	-3.735.332	7.689.265
Totaal	-3.180.832	-9.565.624	-12.746.456

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2017:

<i>Latentie</i>	<i>Jaarrekening</i>	<i>Fiscaal</i>	<i>Vershill</i>	<i>25%</i>
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	596.339.687	521.505.432	-74.834.256	-18.708.564
Fiscale onderhoud voorziening	0	6.915.074	-6.915.074	-1.728.768
Langlopende schulden o/g	183.558.668	183.552.224	6.444	1.611
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	30.757.060	30.757.060	7.689.265
Totaal			-50.985.624	-12.746.456

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	100.160	102.742
Voorziening Asbest	549.074	362.860
	<u>649.234</u>	<u>465.602</u>

	Stand per 1 januari 2017	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2017
	€	€	€	€
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	102.742	18.302	-20.884	100.160
Voorziening Asbest	362.860	190.230	-4.016	549.074
	<u>465.602</u>	<u>208.532</u>	<u>-24.900</u>	<u>649.234</u>

Overeenkomstig de CAO Woondiensten is een voorziening loopbaanbudget gevormd. Deze voorziening heeft een eindsaldo van € 100.000.

Op basis van de in het MT vastgestelde fase-documenten wordt een voorziening asbest gevormd. Bij werkelijke uitvoering worden de kosten ten laste van de voorziening gebracht.

Naar verwachting worden bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.

8. Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid

	2017	2016
	€	€
Schulden/leningen overheid		
Stand per 1 januari	34.518.026	34.557.511
Mutatie	-	-
Aflossing	-41.405	-39.486
Stand per 31 december	<u>34.476.621</u>	<u>34.518.025</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.043.417	-41.405
Langlopend deel per 31 december	<u>4.433.204</u>	<u>34.476.620</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 4.289.787 een looptijd langer dan vijf jaar.

Per 31 december 2017 en 2016 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Leningen o/g		
Stand per 1 januari	159.624.251	166.541.460
Aflossing	-10.542.203	-6.917.209
Stand per 31 december	<u>149.082.048</u>	<u>159.624.251</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.168.425	-10.542.203
Langlopend deel per 31 december	<u>146.913.623</u>	<u>149.082.048</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 102.643.025 een looptijd langer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2017: 4,07 %. Dit is bepaald over het totaal van schulden/leningen overheid en schulden aan kredietinstellingen.

De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele hoofdsom en rente: rentepercentage in 2017 en 2016: 1 maand euribor + 0.12. De hoofdsom ultimo 2017 is € 1,6 miljoen.

Per 31 december 2017 en 2016 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	<u>51.311</u>	<u>41.557</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde 1 januari	<u>23.618.660</u>	<u>24.659.990</u>
Mutaties:		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.231.200	-2.127.050
Opwaarderingen	792.450	1.085.720
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	<u>-438.750</u>	<u>-1.041.330</u>
Boekwaarde 31 december	<u>23.179.910</u>	<u>23.618.660</u>

9. Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	30.043.417	41.405
Schulden aan kredietinstellingen	2.168.425	10.542.203
	<u>32.211.842</u>	<u>10.583.608</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>2.059.277</u>	<u>1.633.704</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	67.653	127.577
Loonheffing	66.446	57.558
Bedrijfsvereniging	28.503	27.699
Pensioenen	35.530	50.275
	<u>198.132</u>	<u>263.109</u>
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	<u>91.605</u>	<u>84.465</u>
transporteren	91.605	84.465

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Transport	91.605	84.465
Accountantskosten	64.299	51.407
Participatiefonds	20.788	26.395
Rente- en bankkosten	2.927.805	3.074.967
Vooruitontvangen huren	363.607	400.136
Kosten ivm nieuwbouw	52.710	17.131
Overige overlopende posten	158.285	95.269
	<u>3.679.099</u>	<u>3.749.770</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen:

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van risico's die verbonden zijn aan, zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen, financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Stichting Woongoed Middelburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico en renterisico.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Woongoed Middelburg kunnen voldoen. Woongoed Middelburg maakt gebruik van de BNG, een kredietwaardige partij.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Woongoed Middelburg over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende geldleningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar. We kunnen over € 15,7 miljoen beschikken via rekening courant. Verder is eind 2017 € 29,7 miljoen beschikbaar aan banktegoeden.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Stichting Woongoed Middelburg loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico

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

Verder hebben we 1 lening van € 8 miljoen (hierop is reeds afgelost € 6,4 mln), waarvan de rente afhankelijk is van de marktrente (éénmaands Euribor + 0,12 %). Veranderingen van de marktrente zullen invloed hebben op toekomstige kasstromen.

In de komende 4 jaar zullen een aantal leningen opnieuw worden afgesloten. In 2018 lopen leningen van € 32,5 miljoen af (€ 30 miljoen (4,83%), € 1,6 miljoen (variabele rente) en € 0,5 miljoen (4,61%). In 2019, 2020 en 2021 worden leningen afgelost van respectievelijk € 4,5 miljoen (2,23%), € 13,7 miljoen (4,58%) en € 12 miljoen (4,25%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen.

Eind 2017 is de omvang van de leningen € 184 miljoen. De marktwaarde van de leningen is € 238 miljoen. Eind 2016 waren deze cijfers respectievelijk € 207 en € 261 miljoen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN (BOVEN € 100.000)

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW geborgde langlopende schulden

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85 %. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. 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 31-12-2017 zijn in totaal € 189.959.000 geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2017 € 7.236.422.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Deelname stichting Woongwagenbeheer Zuid-West Nederland

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

Woningborg

Het bedrag van de aangemelde plannen bij Woningborg is eind 2017 ongewijzigd gebleven € 126.820. Er zijn in 2017 geen mutaties geweest.

Overgang personeel buitendienst

In de laatste maand van 2014 is het personeel van het voormalig team Reparaties over gegaan naar een externe partij.

In bepaalde omstandigheden en onder voorwaarden hebben zij een terugkeergarantie naar Woongoed Middelburg. Deze terugkeergarantie loopt tot 15 december 2018 (4 jaar na 15 december 2014).

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2018: € 415.530

2019: € 422.760

2020: € 432.380

2021: € 441.020

2022: € 455.780

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

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

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

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

4.6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	34.553.306	36.826.090
Woningen en woongebouwen niet DAEB	4.606.122	2.330.199
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.509.407	1.747.841
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	858.654	824.818
Huurderving wegens leegstand	-624.830	-785.296
Huurderving wegens overige redenen	-148.206	-161.791
	<u>40.754.453</u>	<u>40.781.861</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,79% (1 juli 2016: 0,94%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,80% (1 juli 2016: 0,95%) en voor het niet-DAEB-bezit 0,73% (1 juli 2016: 0,87%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,10.% (2016 1,57%)

11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.273.519	1.487.301
Derving wegens leegstand	-17.808	-44.063
Derving wegens oninbaarheid	-7.260	-8.540
	<u>1.248.451</u>	<u>1.434.698</u>

De vergoeding voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van:

- verhoging/verlaging van tarief tot een bedrag van € 241.696
- uitbreiding van de levering van en diensten tot een bedrag van € 25.889
- andere reden

12. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	1.346.552	1.470.101
Toegerekende organisatiekosten	63.289	24.698
	<u>1.409.841</u>	<u>1.494.799</u>

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

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

Voor een bedrag van € 162.450 kan geen verrekening van servicekosten plaatsvinden met huurders

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2017	2016
	€	€
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Overig	32.677	57.102
Toegerekende organisatiekosten	4.181.217	4.103.322
	<u>4.213.894</u>	<u>4.160.424</u>

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	3.403.982	2.610.112
Sociale lasten	325.619	320.917
Pensioenen	312.423	309.236
Overige personeelskosten	326.378	282.273
	<u>4.368.402</u>	<u>3.522.538</u>

In de post lonen en salarissen zijn ook de inleenkrachten inbegrepen. Voor 2017 voor een bedrag van € 1.285.857. (Voor het jaar 2016 een bedrag van € 547.263)

Personeelsleden

In 2017 waren gemiddeld 42,0 werknemers in dienst (2016: 41,6). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2017 gemiddeld 36,8 (2016: 36,6). Deze werknemers waren in 2017 allen in Nederland werkzaam (2016: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Fte
Directie	1,0
Staf	4,7
Tevreden Klant	11,2
Goede Woning	10,4
Middelen	6,6
Trajecten en tijdelijk	2,9
Totaal	<u>36,8</u>

Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woongoed Middelburg is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn (NB: regeling raadplegen en onderstaande informatie aanvullen/aanpassen):

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (31 december 2016: 104%).

Eind 2017 had SPW niet de beschikking over het wettelijk vereiste eigen vermogen van ongeveer 25,5%. Daarom is maart 2018 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB).

Op basis van de situatie eind 2017 verwacht SPW ruim binnen de maximaal gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over het wettelijk vereiste eigen vermogen. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement.

Zolang het vereiste eigen vermogen nog niet is bereikt moeten SPW jaarlijks een nieuw herstelplan indienen. Eind 2018 wordt opnieuw gekeken naar de financiële situatie.

Onderbouwing gekozen hersteltermijn

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

Op grond van het herstelplan 2018 zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

Overzicht kosten en toerekening

(In duizenden euro's)	2017	2016
Toerekening organisatiekosten		
Lonen, salarissen en sociale lasten	4.368.402	3.522.538
Afschrijvingen	86.752	1.522.605
Bedrijfskosten	2.316.789	1.957.637
Overige baten	-3.044	-67.638
Geactiveerde uren projectleiders	-226.860	-381.527
Toe te rekenen organisatiekosten	6.542.039	6.553.615
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten servicecontracten	63.289	24.698
• Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.181.217	4.103.322
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.862.699	1.232.281
• Leefbaarheid	237.771	872.293
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	197.063	321.021
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.542.039	6.553.615

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2016: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
• Lasten servicecontracten	1%	0%
• Lasten verhuur en beheeractiviteiten	64%	63%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	28%	19%
• Leefbaarheid	4%	13%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3%	5%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2016: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
	€	€
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.731.263	3.417.027
Mutatieonderhoud	717.966	706.849
Reparatieonderhoud	1.635.893	1.885.976
Onderhoud op aanvraag	948.868	725.687
transporteren	6.033.990	6.735.539

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2017	2016
	€	€
Transport	6.033.990	6.735.539
Asbest	220.360	192.452
Dotatie voorziening asbest	190.231	-
Vrijval voorziening asbest	-	-30.706
Onderhoud via VVE bijdrage	331.052	351.444
Toegerekende organisatiekosten	1.862.699	1.232.281
	8.638.332	8.481.010

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe kosten	239.632	170.560
VVE bijdrage (excl onderhoud)	151.637	156.479
Incassokosten	46.017	76.052
Mutatie voorziening huurdebiteuren	-14.809	-63.775
Belastingen	2.095.284	2.084.215
Verzekeringen	201.011	200.125
Verhuurderheffing	3.399.239	3.091.428
	6.118.011	5.715.084

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengsten	11.841.056	10.355.550
Verkoopkosten	-289.314	-362.515
Overige kosten	-5.409	-5.409
Verkoopopbrengst van doorverkopen na terugkoop	1.735.500	1.934.500
Diverse opbrengsten	-	4.500
Toegerekende organisatiekosten	-197.063	-321.021
	13.084.770	11.605.605

De verkoopopbrengst betreft 65 verkochte woningen, 13 doorverkopen, 174 garages en 5 parkeerplaatsen. In 2016 zijn 57 woningen, 2 bedrijfsruimtes, 15 doorverkopen, 157 garages en 2 parkeerplaatsen. De doorverkoop in 2017 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 2.147.042.

17. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkopen (tegen marktwaarde)	9.961.914	8.465.481
Boekwaarde doorverkopen na terugkoop	1.467.600	1.642.500
Vrijval voorziening verlies bij verkoop	-	-16.000
	11.429.514	10.091.981

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2017	2016
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-7.752.941	-4.402.282
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	19.650.478	28.837.833
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.960.982	238.437
Afwaardering diverse complexen	-53.095	-89.742
	<u>24.558.365</u>	<u>28.986.528</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-792.450	-1.085.720
Waardeverandering Materiële vaste activa VOV	906.500	1.344.485
Overige waardeveranderingen VOV	4.413	53.801
	<u>118.463</u>	<u>312.566</u>
21. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	90.342	64.931
Erfpachtopbrengst	22.160	22.160
	<u>112.502</u>	<u>87.091</u>
De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoeding voor zendmasten.		
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	<u>157.908</u>	<u>105.468</u>

Bovenstaande post controle van de jaarrekening bevat ook overige door EY uitgevoerde werkzaamheden. Met name de DVI. Voor 2017 zijn de jaarrekeningkosten € 138.578. De overige werkzaamheden zijn € 19.328. Voor 2016 zijn de jaarrekeningkosten € 89.152 en de overige werkzaamheden € 16.316.

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 resp. 2016 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2017 resp. 2016 zijn verricht.

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.

De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door Ernst & Young.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2017	2016
	€	€
22. Leefbaarheid		
Kosten huurdersvereniging	81.456	83.975
Sociale activiteiten	108.037	73.514
Fysieke activiteiten	106.608	86.915
Toegerekende organisatiekosten	237.771	872.293
	<u>533.872</u>	<u>1.116.697</u>
23. Financiële baten en lasten		
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Waardeverandering overige vorderingen	-	113.973
	<u>-</u>	<u>113.973</u>
In 2016 is een slotuikering Woon Investerings Fonds (WIF) ontvangen		
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten	651	9.986
	<u>651</u>	<u>9.986</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente op leningen overheid	-1.664.231	-1.666.196
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.130.561	-6.294.992
Rente uitgezette liquide middelen	-20.789	-26.483
Borgstellingsvergoeding WSW	-46.858	-54.411
	<u>-7.862.439</u>	<u>-8.042.082</u>

24. Belastingen

Schattingen

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

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2017	2016
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	-3.749.278	-4.174.745
Mutatie passieve belastinglatentie	-5.816.346	-674.171
	<u>-9.565.624</u>	<u>-4.848.916</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 30% (2016: 12%).

25. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Projecten Woongoed B.V.	<u>-802</u>	<u>1.271</u>
---	-------------	--------------

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

4.7 TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT 2017

Toelichting op de kasstromen

Overige bedrijfslasten

In 2017 is voor een bedrag van 1,8 miljoen euro aan het ERP project uitgegeven. Dit zijn kosten voor vier corporaties die als factuur door Woongoed Middelburg worden betaald. Op een later tijdstip vinden er dan doorbelastingen plaats aan de andere drie corporaties. Deze bedragen komen als huuropbrengst (via overige debiteuren) binnen. In 2017 is een bedrag van 0,7 miljoen euro van de andere corporaties ontvangen.

5 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

WNT-VERANTWOORDING 2017 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG

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

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Stichting Woongoed Middelburg is € 151.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

bedragen x C 1	Ceuster de HMP
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.565
Beloningen betaalbaar op termijn	22.227
Subtotaal	150.792
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	150.792
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.699
Beloningen betaalbaar op termijn	21.985
Totale bezoldiging 2016	172.684

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x C 1	A. de Groene	E. Radius	L. Snoodijk
Funcatiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.170	6.113	6.004
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	9.170	6.113	6.004
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/2-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	7.875	5.250	4.951
Beloningen betaalbaar op termijn			
Totale bezoldiging 2016	7.875	5.250	4.951

bedragen x C 1	P. van Tuil	M. v.d. Vijver
Funcatiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-22/05
Bezoldiging		
Bezoldiging	6.113	2.039
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.100	5.875
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	6.113	2.039
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	5.267	5.250
Beloningen betaalbaar op termijn		
Totale bezoldiging 2016	5.267	5.250

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

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

Middelburg, 25 juni 2018

H.M.P. de Ceuster, *directeur bestuurder*

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 25 juni 2018.

Mevr. J. de Groene, *voorzitter*

P.J van Tuil, *lid*

E.D.K. Radius, *lid*

Mevr. L. Snoodijk, *lid*

J.S. Vrolijk, *lid*

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de winstbestemming van toepassing.

2 DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

Toelichting openingsbalans Scheiding DAEB- Niet-Daeb

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Schulden aan overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden aan kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn verstrekt.
Schulden aan leveranciers	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Belastingen en premies sociale verzekering	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB
Overlopende passiva	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/Niet-DAEB

3 OPENINGSBALANS DAEB

	<u>01-01-2018</u>
	€
ACTIVA	
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	517.739.821
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.227.085
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	175.260
	<u>540.142.166</u>
Financiële vaste activa	
Interne lening	31.453.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	56.172.000
	<u>87.625.000</u>
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	419.150
Overlopende activa en overige vorderingen	
Huurdebiteuren	338.463
Overige vorderingen	760.606
Overlopende activa en overige vorderingen	563.644
	<u>1.662.713</u>
Liquide middelen	23.698.270
	<u><u>653.547.299</u></u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

PASSIVA

	01-01-2018
Eigen vermogen	€
Herwaarderingsreserve	273.178.920
Overige reserves	122.547.916
Resultaat boekjaar	22.352.289
	<hr/>
	418.079.125
 Vorzieningen	
Onrendabele investeringen	11.110.078
Latente belastingverplichtingen	12.746.456
Overige voorzieningen	588.596
	<hr/>
	24.445.130
 Langlopende schulden	
Schulden/leningen overheid	4.433.204
Schulden aan kredietinstellingen	146.913.623
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.035.820
Waarborgsommen	51.311
	<hr/>
	173.433.958
 Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	30.043.417
Schulden aan kredietinstellingen	2.168.425
Schulden aan leveranciers	1.866.940
Belastingen en premies sociale verzekeringen	179.627
Overlopende passiva	3.330.677
	<hr/>
	37.589.086
	<hr/>
	653.547.299

4 OPENINGSBALANS NIET-DAEB

	01-01-2018
	€
ACTIVA	
Vaste activa	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	78.599.854
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.143.600
	<u>79.743.454</u>
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.221.067
	<u>80.964.521</u>
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.219.640
Overlopende activa en overige vorderingen	
Huurdebiteuren	34.869
Overige vorderingen	78.359
Overlopende activa en overige vorderingen	58.068
	<u>171.296</u>
Liquide middelen	6.033.534
	<u>8.424.470</u>
	<u><u>89.388.991</u></u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

PASSIVA

	01-01-2018
Eigen vermogen	€
Herwaarderingsreserve	32.475.558
Overige reserves	14.624.442
Resultaat boekjaar	9.072.000
	<hr/> 56.172.000
Vorzieningen	
Overige voorzieningen	60.638
Langlopende schulden	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.144.090
Interne lening	31.453.000
	<hr/> 32.597.090
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers	192.336
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18.505
Overlopende passiva	348.422
	<hr/> 559.263

89.388.991



Building a better
working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Middelburg op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering toelinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

de balans per 31 december 2017;

de winst-en-verliesrekening over 2017;

de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongood Middelburg zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

bestuursverslag;

volkshuisvestelijk verslag;

overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;

het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Arnhem, 25 juni 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA