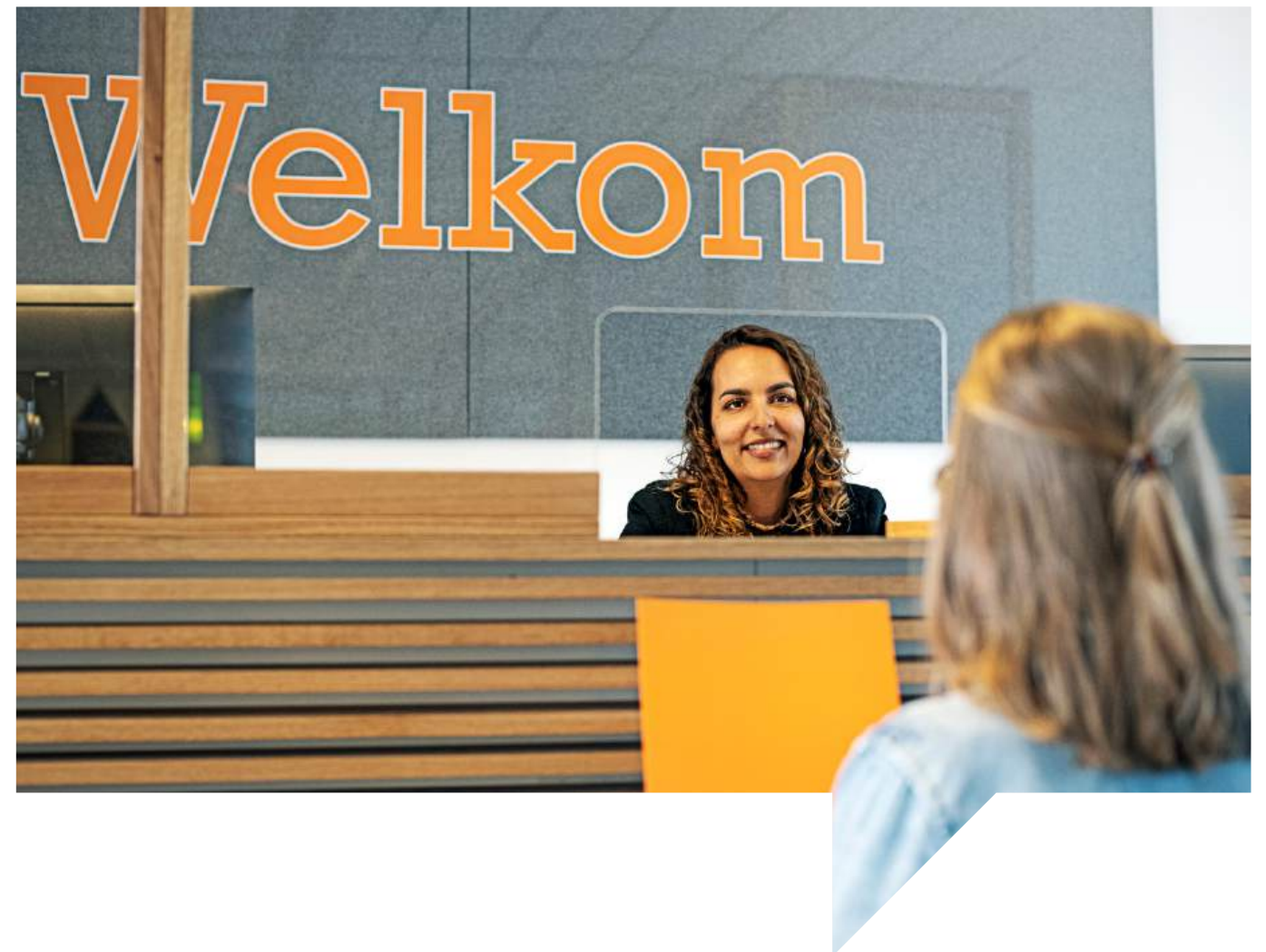


Jaarverslag 2020

Woongood Middelburg





woongood^{middelburg}

Stichting Woongood Middelburg

Postbus 7120
4330 GC Middelburg

Segeerssingel 6
4337 LG Middelburg
T 0118 691700
info@woongood.nl
www.woongood.nl

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

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

Stichting Woongood Middelburg is aangesloten bij het samenwerkingsverband Zuidwestwonen (woonruimteverdeling).

Stichting Woongood Middelburg is aangesloten bij de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

Inhoudsopgave

1	Voorwoord en leeswijzer	6	Jaarrekening 2020	87
2	Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag)	8	Deel 1	
2.1	Waar staan we voor?	9	1. Balans per 31 december 2020	90
2.2	Voldoende en betaalbare woningen voor onze doelgroep	10	2. Winst- en verliesrekening over 2020	93
2.3	Een kwalitatief goede en duurzame woning	18	3 kasstroomoverzicht 2020	94
2.4	Goed wonen en (samen) leven	24	4 grondslagen van waardering	96
2.5	Dienstverlening die aansluit op de behoefte van de klant	34	4.1 Algemeen	96
2.6	Wij zijn een organisatie die bijdraagt aan de realisatie van de doelen	41	4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	99
2.7	Verslag van de Ondernemingsraad	47	4.3 Grondslagen voor resultaatsbepaling	109
2.8	Onze financiën	48	4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	112
2.9	Risicomanagement	56	5. Toelichting op de balans	113
2.10	Governance en integriteit	66	5.1 Activa	113
3	Verslag van de raad van commissarissen	70	5.2 Passiva	124
3.1	Visie en taken	70	5.3 Financiële instrumenten	128
3.2	Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen en commissies binnen de raad van commissarissen	72	5.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen	131
3.3	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	73	5.5 Gebeurtenissen na balansdatum	132
3.4	Governance en integriteit	75	6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	133
4	Bijlagen	76	7. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020	140
			8. Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht daeb en niet-daeb	141
			8.1 Afzonderlijke primaire overzichten	141
			8.2 Balans DAEB	144
			8.3 Winst- en verliesrekening DAEB	147
			8.4 Kasstroom DAEB	148
			8.5 Balans niet-DAEB	150
			8.6 Winst- en verliesrekening niet-DAEB	152
			8.7 Kasstroom niet-DAEB	153
			9 WNT-verantwoording 2020 Stichting woongood middelburg	155
			10 Ondertekening van de jaarrekening	158
			Deel 2	
			Statutaire winstbestemming	159
			Controleverklaring	160

HOOFDSTUK

1

Voorwoord en leeswijzer**Voorwoord**

Woongood wordt socialer, opener, groener en actiever. Dat is het motto van ons ondernemingsplan voor de periode 2018-2021 'Ertoe doen'. In dit jaarverslag kunt u lezen hoe wij hier in 2020 inhoud aan gaven.

In 2020 continueerden we onze sociale huurincasso-aanpak. Met lage kosten voor de huurder, zodat de achterstand niet extra hoog wordt. En met een vroegsignaleringsteam, samen met onze maatschappelijke partners. Nieuw in 2020 was de huurbevrozing voor mensen in de knel.

Woongood wordt socialer.

Ook in 2020 stonden onze deuren open. Met een klantenpanel haalden we actief opvattingen van huurders op over belangrijke thema's. We bespraken klachten intern en met de Huurdersvereniging Middelburg (HVM) om van onze fouten te leren. Nieuw in 2020 was de uitwerking, samen met de HVM, van een Raad van Advies. Aan deze raad nemen mensen deel met kennis van de leefwereld van onze huurders. Zij helpen ons de goede keuzes te maken. In 2021 gaat de Raad van Advies van start. **Woongood wordt opener.**

Energiemaatregelen in honderden woningen brengen onze doelstelling van een gemiddeld energielabel B in 2021 dichterbij. De start van de bouw van 14 NOM-woningen en 119 BENG-woningen maakt onze woningvoorraad weer een stap duurzamer. **Woongood wordt groener.**

De pilot met een wijkbeheerder bleek een succes. Dat wil zeggen én nodig én effectief. In 2020 besloten we in alle wijken sociale wijkbeheerders in te zetten. **Woongood wordt actiever.**

In 2020 betaalden we voor het eerst vennootschapsbelasting. En veel ook. Eénmalig voldoet Woongood niet aan de rentedekkingsgraad. De financiële ratio's staan onder druk. Een voldoende aanbod aan betaalbare en duurzame woningen in de toekomst is financieel een uitdaging.

Woongood is nog meer dan anders financieel bewust.

En 2020 stond in het teken van corona. Weinig huurders kregen door corona een inkomensdaling. Gelukkig. Het toont overigens aan dat veel huurders een uitkering of pensioen krijgen. Een redelijk stabiel, maar veelal laag inkomen. De coronamaatregelen zorgen begrijpelijk voor meer irritaties tussen huurders onderling en in contacten met ons. We pasten onze werkwijzen daarom aan. Woongood belde met huurders die alleen zijn. We hielden aan-de-voordeur-gesprekken in plaats van aan de keukentafel.

Woongood wordt corona-wijzer.

Wij bedanken alle medewerkers en leden van de raad van commissarissen voor hun betrokkenheid en bijdragen aan een opener, socialer, groener en actiever Woongood in 2020.

Eric de Ceuster, directeur-bestuurder

Anja de Groene, voorzitter raad van commissarissen

**Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 volgt het bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag. We geven hierin een toelichting op de behaalde resultaten in 2020. We toetsen deze aan de doelen uit ons ondernemingsplan 2018 - 2021 'Ertoe doen'. In dit hoofdstuk geven we ook aandacht aan belangrijke randvoorwaarden om deze doelen te bereiken; de organisatie, financiën, risicomanagement, governance en integriteit.

In hoofdstuk 3 doet de raad van commissarissen verslag van haar werkzaamheden in 2020. Voor de leesbaarheid hebben we een aantal tabellen in een bijlage opgenomen.

Na het jaarverslag met bijlagen volgt de jaarrekening 2020.



HOOFDSTUK

2

Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag)

In dit hoofdstuk gaan wij dieper in op onze doelen en de resultaten die wij behalen. In paragraaf 2.2 nemen wij u mee in ons doel 'voldoende betaalbare woningen'. In paragraaf 2.3 leggen we uit hoe we komen tot kwalitatief goede en duurzame woningen. In paragraaf 2.4 vertellen we over goed samen wonen en leven. In paragraaf 2.5 gaan we in op hoe wij onze dienstverlening laten aansluiten op de behoefte van onze klant. In paragraaf 2.6

vertellen wij u meer over onze organisatie en hoe die bijdraagt aan het behalen van onze doelen. In paragraaf 2.7 doet de Ondernemingsraad kort verslag van haar werkzaamheden in 2020. In paragraaf 2.8 gaan we in op de financiële resultaten. Vervolgens gaan we in paragraaf 2.9 in op de grootste risico's en de beheersmaatregelen. Tenslotte sluiten we in paragraaf 2.10 af met de governance en integriteit.

PARAGRAAF

2.1

Waar staan we voor?

Woongoed is een woningcorporatie met 6.759 verhuureenheden (waarvan 6.198 woningen), met name in de gemeente Middelburg. We verhuren, beheren, onderhouden, verbeteren, ontwikkelen en verkopen woningen. We bieden huurders aanvullende diensten aan, zoals een abonnement op huurdersonderhoud en zonnepanelen, en ondersteunen huurders bij problemen met het betalen van de huur en bij overlast.

Ons ondernemingsplan 2018 – 2021 'Ertoe doen' heeft als motto: Woongoed wordt groener, opener, socialer en actiever. Woongoed zorgt voor duurzame en betaalbare woningen, vooral voor mensen met een laag inkomen. We ondersteunen mensen om zelfstandig te wonen en op een prettige manier (samen) te leven.

Onze doelen hierbij zijn:

- voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep;
- een kwalitatief goede en duurzame woning;
- goed samen wonen en leven;
- dienstverlening die aansluit op de behoefte van de klant.

Voor het bereiken van deze doelen zijn nodig:

- een voor deze opgave toegeruste organisatie;
- voldoende financiële middelen;
- partners (huurders, bewonersgroepen, de huurdersbelangenorganisatie, organisaties voor welzijn/zorg/opvang, de politie en de gemeente). We kunnen het niet alleen.

“Een passende, veilige en gezonde woning in een prettige omgeving is een essentiële levensvoorziening. Het doet ertoe. Daar met ruim 50 collega's aan bijdragen, geeft een grote verantwoordelijkheid en als het lukt veel voldoening.”

Eric de Ceuster directeur-bestuurder

PARAGRAAF

2.2

Voldoende en betaalbare woningen voor onze doelgroep

2.2.1 Onze doelen

Woongood wil voldoende betaalbare woningen bieden voor de doelgroep. Deze woningen moeten passend zijn bij hun behoeftes.

2.2.2 Onze resultaten in 2020

Voldoende aanbod

We voldeden in 2020 aan de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente Middelburg en de Huurders Vereniging Middelburg (HVM). We zorgden voor voldoende aanbod in de verschillende huurprijscategorieën:

- 4.200 van onze woningen hadden een huurprijs onder de maximale huurtoeslaggrens
- 3.500 woningen tot de hoogste aftoppingsgrens, waarvan 3.100 woningen tot de laagste aftoppingsgrens.

Deze aantallen woningen zijn gebaseerd op de uitkomsten van het meest recente woningmarktonderzoek (uit 2015) dat we samen met de gemeente Middelburg uitvoerden.

In 2020 voerden we samen met de gemeente en HVM een nieuw woningmarktonderzoek uit. De resultaten dienen als leidraad voor de gemeente Middelburg om te komen tot een nieuwe woonvisie, die gaat leiden tot nieuwe prestatieafspraken.

Bij het vrijkomen van woningen zoeken we naar een zo goed mogelijke match tussen de woningzoekende en de woning. Daarbij geven we de laagste inkomensgroepen voorrang bij woningen met de laagste huurprijzen. Dit zien we als onze kerntaak. In 2020 wezen we 99,2% (2019: 99,8%) van de woningen passend toe. Afhankelijk van de omvang van het huishouden betrof dit woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 31.550 (2019: € 30.825).

Daarnaast voldeden we aan de toewijzingseisen van de Europese Unie en verhuurden we 99,0% (2019: 97,3%) van de vrijkomende woningen onder de huurtoeslaggrens aan woningzoekenden met een inkomen tot € 39.055 (2019: € 38.035). We maakten slechts zeer beperkt gebruik van de marge om ook hogere inkomens te huisvesten. Dit deden we om maximaal voorrang te geven aan woningzoekenden uit de laagste inkomensgroepen.

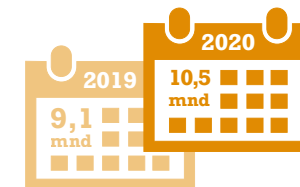
In onderstaande tabel is de mutatiegraad vanaf 2016 tot 2020 in beeld gebracht. In 2020 was de mutatiegraad in onze woningvoorraad 5,0%. Deze is flink gedaald. De omstandigheden rondom corona hebben mogelijk bijgedragen aan toenemende (economische) onzekerheid en daarmee aan een lagere verhuisgeneigdheid.

Jaar	Percentage	Aantal *
2016	8,4	478
2017	7,5	422
2018	8,6	504
2019	8,6	497
2020	5,0	389

Mutatiegraad woningvoorraad
*exclusief studenteneenheden

Woonruimteverdeling en wachttijden

Woningen die vrijkomen, verhuren we via Zuidwestwonen. Dit is een samenwerkingsverband van Zeeuwse en West-Brabantse woningcorporaties. Binnen Zuidwestwonen geldt een maximale inschrijfduur van 3 jaar. Uitgangspunt is dat woningzoekenden binnen deze periode passende woonruimte kunnen vinden. Aan die belofte voldeden we in 2020 ruimschoots. De wachttijd in 2020 was gemiddeld 10,5 maanden, in 2019 was dit gemiddeld negen maanden. De stijging is voornamelijk het gevolg van de langere wachttijd voor appartementen met lift (van 7,8 naar 12,3 maanden) en seniorenwoningen (van 6,3 naar 8,2 maanden). Om de wachttijden voor eengezinswoningen met de allerlaagste huren niet verder op te laten lopen, verlaagden we bij 15 vrijkomende eengezinswoning de huurprijs tot aan de aftoppingsgrens. Het resultaat hiervan is dat de wachttijd nagenoeg gelijk bleef (gemiddeld 11,4 maanden in 2019 tegenover 11,7 maanden in 2020).

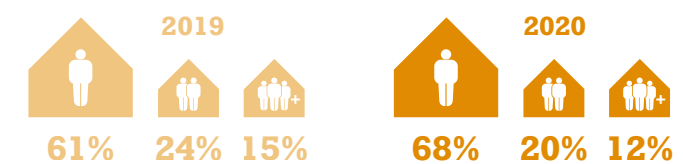


Gemiddelde wachttijd voor een woning

Ruim driekwart (80%) van de vrijkomende woningen in 2020 was betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. Dit staat in goede verhouding tot de 80% van de woningzoekenden in Middelburg die tot die categorie behoort. Ruim 80% van de nieuwe huurders kwam uit Walcheren. Ruim 50% woonde voorheen in Middelburg. We huisvestten in 2020 hoofdzakelijk een- en tweepersoons-huishoudens.



Vrijkomende woningen, passend voor huishoudens met een laag inkomen



Huishoudgrootte bij de afgesloten huurcontracten

“We huisvesten mensen die over het algemeen een laag inkomen hebben. In toenemende mate gaat het om kleine huishoudens van 1 of 2 personen. Ons woningaanbod past daar goed bij. Dat blijkt ook uit de gemiddelde wachttijd van circa 10 maanden.”

Lieke Scheele, medewerker verhuur

Jaarlijks verkopen we een beperkt aantal woningen. Dit zijn woningen die op de langere termijn niet meer in onze woningportefeuille passen. In toenemende mate speelt gezinsverdunding een rol in ons werkgebied. Grote eengezinswoningen zijn op de lange termijn, wat betreft omvang en huurprijs, minder passend bij de vraag van woningzoekenden. Reden voor ons om die geleidelijk te verkopen.

Een andere reden voor verkoop van deze woningen is om woningzoekenden uit de middeninkomensgroep een betaalbare koopwoning te kunnen aanbieden. In 2020 verkochten we 66 woningen. Ook verkochten we 244 garages waar vanuit onze huurders steeds minder vraag naar is.

Bijzondere doelgroepen

Woongood huisvest ook bijzondere doelgroepen die vaak niet zelfstandig kunnen wonen. In 2020 verhuurden we 46 van onze woningen via directe bemiddeling (2019: 41 woningen). Het ging hierbij om huisvesting van cliënten in samenwerking met zorginstellingen, bijzondere huisvestingsaanvragen en woningen voor statushouders.

Voor het huisvesten van statushouders werken we intensief samen met de gemeente Middelburg, Vluchtelingenwerk en Villex. Villex is een organisatie die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting en het tijdelijk verhuren en beheren van complexen. In 2020 voldeden we aan onze taakstelling. Het accent lag voornamelijk op gezinshereniging en het huisvesten van gezinnen. Dit houdt in dat de familie van een alleenstaande statushouder, die we eerder huisvestte, ook naar Nederland komt. We bieden dan voor de gehele familie een grotere woning. We sloten in 2020 de locatie Buitenruststraat, vanwege de afname van het aantal jonge alleenstaande statushouders. Zij verhuisden naar een zelfstandige woonruimte in Middelburg of naar elders in het land.

Hoger onderwijs is in onze visie belangrijk voor de toekomst van Middelburg, Walcheren en Zeeland. Woongood Middelburg zorgt voor de studentenhuisvesting. Dit doen wij samen met Villex voor de twee onderwijsinstellingen University College Roosevelt en HZ University of Applied Sciences. Wij beheren en ontwikkelen in Middelburg specifiek aanbod voor de studenten. We hebben drie campuslocaties, een flexibele schil van woningen en een nieuwbouwlocatie aan de Kanaalweg waar we in november 2020 met de bouw zijn gestart.

Betaalbaar

Voldoende betaalbare woningen bereiken we ook door een beheerst huurbeleid te voeren. De belangrijkste pijlers van dit beleid zijn:

- Het betaalbaar houden van voldoende woningen, passend bij de prestatieafspraken met de gemeente Middelburg.
- Het bieden van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding.
- Het waarborgen van de financiële continuïteit van Woongood als sociale huisvester.

De gemiddelde huurverhoging kwam in 2020 uit op 2,4% en bleef daarmee onder de inflatie van 2,6%. Op woningniveau was de huurverhoging tussen de 0% en 5,1%. We hanteerden een maximale opslag van 2,5% bovenop de inflatie in situaties waar de streefhuur en de actuele huur ver uiteen lagen.

In 2020 volgden we de lijn van eerdere jaren om geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen.

“Bij de huisvesting van statushouders is het belangrijk om een goede match te maken tussen het statushoudersgezin, de woning en de directe woonomgeving. Door maatwerk te leveren lukt ons dat over het algemeen heel goed. Zo kan het gezin prettig wonen op hun nieuwe stek en werken aan een nieuwe toekomst in Middelburg.”

Jolanda de Smit, medewerker verhuur



Jaar	Percentage	Inflatiepercentage
2016	1,0	0,6
2017	0,8	0,3
2018	1,4	1,4
2019	1,6	1,6
2020	2,4	2,6

Gemiddelde huurverhoging vanaf 2016

Binnen Woongood werken we op diverse manieren aan het beperken van huurachterstanden. Onze visie is dat het van belang is om er snel bij te zijn als er (mogelijke) achterstanden ontstaan. Dan zijn er nog mogelijkheden om hulp te bieden, een regeling te treffen en te kijken wat nog meer nodig is. Dit doen we zelf en in samenwerking met andere organisaties.

In 2020 konden huurders voor het eerst een huurbetreefing aanvragen. We bedachten hiervoor een uitgebreide communicatiestrategie en een laagdrempelige manier van aanvragen. Ook hielden we een persoonlijk spreekuur voor huurders die het lastig vonden om zelfstandig een aanvraag te doen. Dit alles resulteerde in 544 aanvragen voor huurbetreefing. We kenden 323 aanvragen toe. Samen betaalden zij ruim € 60.000 minder aan huur.

In de tabel op pagina 15 is de ontwikkeling van huurachterstanden in de afgelopen vijf jaar in beeld gebracht. De tabel geeft inzicht in de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders. De huurachterstand liep in 2020 terug naar 0,92%. Hieruit blijkt dat we er snel bij zijn met onze aanpak van vroegsignaleren. We zetten samen met onze partners de gemeente Middelburg, Orionis en TIM (voorheen Porthos) in op sociaal incasseren, vroegsignaleren en aanpak van achterliggende (schulden)problematiek. We richtten ons in 2020 op een actieve en sociale incasso-aanpak. In de eerste maand waarin een huurachterstand ontstaat, komt het vroegsignaleringssteam in actie. We proberen duidelijk te krijgen wat de oorzaak is en of er sprake is van multiproblematiek. Bij multiproblematiek kiezen we voor een gezamenlijke aanpak waarbij iedere organisatie zijn bijdrage levert. Hierbij is ons uitgangspunt om de bijkomende kosten voor zowel huurders als Woongood te beperken.

“Ik ben trots op de resultaten op het gebied van huurincasso. De achterstanden van de zittende huurders zijn, ondanks corona, gedaald. Ook het aantal ontruiming is sterk afgenomen. Helaas nemen de vorderingen op de vertrokken huurders toe. Ik zie dat dit veelal mutatieschades betreffen. Er wordt hard gewerkt aan een optimalisatie van dit proces, maar helaas komen soms de kosten voor rekening van Woongoed. Zo zag ik één factuur van mutatieschade en huurachterstand van € 38.000, waarbij de erfgenamen afstand deden van de erfenis. De kosten kunnen dan op niemand verhaald worden.”

Merel Martens, medewerker huurincasso

Deze aanpak leverde in 2020 goede resultaten op. In 96,9% (2019: 94,4%) van de gevallen kreeg het vroegsignalerings-team persoonlijk contact met de huurder. Ook vonden er inventarisaties van de problematiek plaats en werden er oplossingen geboden. De oplossingen varieerden van een schuldproduct, budgetbeheer, doorbetaling van de huurder door de uitkerende instantie of beschermingsbewind. Op langere termijn is deze aanpak ook succesvol gebleken. Het percentage recidive na een jaar is al jaren beperkt. In 2020 was het recidivepercentage hoger dan in 2019, maar nog steeds laag, namelijk 3,12% (2019: 2,3%). Wat opvalt, is dat 56% van de huurders in de vroegsignalerings-aanpak een leeftijd heeft tussen de 20 en 40 jaar. We onderzoeken binnen het vroegsignalerings-team hoe we onze aanpak nog beter aan kunnen sluiten op de problematiek en de behoeften binnen deze leeftijdsgroep.

Bij vertrokken huurders zien we naast de huurachterstand ook vaak een achterstand van overige vorderingen. Daarbij zien we voornamelijk de kosten voor mutatieschade flink oplopen, waarbij enkele omvangrijke schades een grote invloed hebben op het totaal. De overige vorderingen op onze huurders namen toe van € 220.485 in 2019 naar € 380.382 in 2020. Onze focus ligt op het verlagen van de achterstanden bij vertrokken huurders door in te zetten op procesverbeteringen.

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
2016	435	362.305	0,83	117	174.963	0,4	537.268	1,23
2017	667	391.840	0,91	96	152.066	0,35	543.906	1,26
2018	377	389.977	0,92	104	108.641	0,26	498.618	1,18
2019	346	341.216	0,80	169	303.329	0,70	644.545	1,50
2020	225	268.871	0,62	80	133.166	0,32	402.038	0,92

Ontwikkeling van de huurachterstanden in de laatste vijf jaar

Soms is het niet mogelijk om tot oplossingen voor huurachterstand te komen. In die gevallen is het onvermijdelijk om een procedure te starten om de huurovereenkomst te ontbinden. We streven naar zo min mogelijk huisuitzettingen. In 2020 hadden we vier uitzettingen, één primair op achterstand en de andere drie een combinatie van woonfraude, overlast en huurachterstand. In 2019 waren dit er tien. Een enorme daling als gevolg van het vroegsignaleren van huurachterstanden, maar ook het feit dat vanwege corona langere tijd geen ontruiming plaats vonden. Om een ontruiming te voorkomen, gaven we huurders zeven keer een tweede kans door hen een gebruiksovereenkomst met aanvullende afspraken aan te bieden. In 2019 was dit dertien keer.

Als het uiteindelijk toch tot een huisuitzetting komt, dan stemmen we dit af met het vroegsignalerings-team of andere betrokken instanties. We hebben overleg over waar de huurder tijdelijk onderdak kan vinden, om zodoende acute dakloosheid en nog meer problemen te voorkomen.

Nieuwbouw

Nieuwbouw draagt bij aan de behoefte aan goede, gezonde en duurzame woningen. Passend bij de huidige en toekomstige vraag naar betaalbare woningen. Omdat 85% van de nieuwe huurders een huishouden heeft van één of twee personen en nieuwe huurders een laag inkomen hebben, willen we vooral kleinere appartementen en grondgebonden woningen bouwen. In 2020 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd.

Kanaalweg-West

Het plan voor de Kanaalweg-West bestaat uit 119 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens die voorzien in de behoefte aan studentenhuysvesting in Middelburg. Begin juli verklaarde de Raad van State de bezwaren van omwonenden ongegrond en daarmee werd het bestemmingsplan 'Studentenhuysvesting Kanaalweg' onherroepelijk. Eind november startten de bouwwerkzaamheden. De woningen worden in de eerste helft van 2022 opgeleverd.

Hof van Oost-Indië

Om de slogan 'Woongood wordt groener' kracht bij te zetten, is er op de binnenstadlocatie - waar eens een VOC-gebouw stond - gestart met een pilotproject met nul-op-de-meter-woningen (NOM). Het betreft twee oude gymzalen die worden omgebouwd tot veertien kleine aardgasloze woningen. De uitvoering is in oktober gestart, de woningen worden in november 2021 opgeleverd.

De Meker

Aan de Sportlaan in Middelburg, op de plek waar vroeger een gymzaal stond, wil Woongood 32 nieuwe appartementen bouwen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Het bestemmingsplan moet worden herzien. De verwachting is dat er in september 2021 gestart kan worden met de bouw.

Braakmanstraat

Aan het eind van het jaar is de locatie van de voormalige groenteveiling aan de Braakmanstraat in de Stromenwijk aangekocht. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat voorziet in de bouw van vijftig woningen. De gemeente verleent medewerking aan de wijziging van het bestemmingsplan. Gezien de noodzakelijke proceduretijd en de sloop van de bestaande gebouwen is de verwachting dat in het eerste kwartaal van 2022 gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

"Ik merk dat huurders onze aanpak van vroegsignalering over het algemeen erg waarderen. Ze zien het als welkome hulp zonder dat wij een oordeel hebben over de schulden of het ontstaan daarvan. We helpen hen vaak direct met ons luisterend oor en praktische hulp, zoals budgetcoaching."

Christien van Midloo, deelnemer aan het vroegsignaleringsteam huurachterstanden vanuit Orionis

't Zand

In 2020 besloten we - naast de 135 Briëtwoningen die we in 2019 aanwezen voor sloop - ook de dertien woningen aan de Koudekerkseweg te slopen. Omdat de Stichting Cuypersgenootschap de gemeente verzocht om de woningen als gemeentelijk monument aan te wijzen, bleef er veel onduidelijkheid over de toekomst van de buurt.

Na het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek nam de gemeente eind januari 2021 een voorlopig besluit om de woningen niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. De onderzoeken worden ter visie gelegd. De verwachting is dat de gemeente na de beoordeling van de ingediende zienswijzen snel een definitief besluit neemt.

Projectnaam	Aantal woningen	Fase
Kanaalweg-West	119	In uitvoering
Hof van Oost-Indië	14	In uitvoering
De Meker	32	Ontwerpfase
Braakmanstraat	50	Ontwerpfase
't Zand	148	Initiatieffase herstructurering
Rittenburg III	20	Initiatieffase
Mortiere	30	Initiatieffase
Essenvelt	40	Initiatieffase
Churchillaan	50	Initiatieffase
Sint-Laurens	10	Initiatieffase
Totaal	513	

Overzicht onder handen nieuwbouwprojecten per 31 december 2020

Rittenburg III

Met de gemeente Middelburg zijn afspraken gemaakt over de bouw van twintig sociale huurwoningen binnen het plangebied Rittenburg III. De ontwikkelaar van het gebied, Bouwbedrijf Sprangers uit Breda, failliede in 2020. Vrolijk Leven uit Moerdijk nam de positie over. De verwachting is dat de grond wordt afgenomen van de gemeente en Vrolijk Leven de energiezuinige woningen turn-key gaat leveren. In 2021 worden het stedenbouwkundig plan en de woningontwerpen verder uitgewerkt.

Mortiere

In de nieuwe woonwijk Mortiere heeft Woongood een grondpositie. In 2020 sloten we een intentieovereenkomst met een ontwikkelaar over de verkoop van de grond en de levering van dertig appartementen. In 2021 wordt het plan verder uitgewerkt en nemen we een besluit over de invulling van de locatie.

Essenvelt

Aan de zuidzijde van Middelburg ontwikkelt de gemeente de wijk Essenvelt, dat een duurzame afronding van de stad moet worden. Met de gemeente Middelburg zijn afspraken gemaakt over de bouw van veertig sociale huurwoningen. Onze voorkeur gaat uit naar appartementen (parkzone, fase 1) en eengezinswoningen (middengebied, fase 2). In 2021 verwachten we de haalbaarheid van de plannen voor fase 1 vast te stellen.

Churchillaan

In 2020 bleken de programmatische wensen van een supermarkt, zorgvoorzieningen en woningen op deze voormalige onderwijslocatie niet te combineren. Na overleg met de gemeente besloten we de verkenning met Zorgstroom voort te zetten. In 2021 verwachten we een intentieovereenkomst te sluiten met Zorgstroom en na overleg met omwonenden en andere belanghouders de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling vast te stellen.

St. Laurens

In St. Laurens zijn lang geen nieuwe woningen gebouwd. Dat wordt in het dorp als een gemis ervaren. In overleg met de gemeente startten we in 2020 met een onderzoek naar de bouw van een tiental patiowoningen binnen de kaders van het ontwerp bestemmingsplan. We verwachten de studie in het eerste kwartaal van 2021 af te ronden.

Nieuwbouw agenda

De gemeente Middelburg en Woongood hebben een nieuwbouwenagenda opgesteld voor de bouw van 400 sociale huurwoningen. Van bovenstaande projecten valt 't Zand daarbuiten, omdat het een herstructurering betreft van woningen die reeds in bezit zijn van Woongood.

De overige projecten omvatten 365 woningen en daarmee komt de realisatie van de nieuwbouwenagenda in zicht.

PARAGRAAF

2.3

Een kwalitatief goede en duurzame woning

2.3.1 Onze doelen

De duurzaamheidsdoelstelling op lange termijn is duidelijk. Een CO2-neutrale woningvoorraad opbouwen. Het eerste tussenstation bereiken we in 2021. Dan moeten onze woningen gemiddeld label B hebben.

We brachten in 2020 ook andere kwaliteitsdoelen scherper in beeld. In 2020 vulden we ons beleid 'basiskwaliteit woningen' aan met kwaliteitseisen voor tuinen. Hiermee komen we tegemoet aan veel vragen van huurders over het onderhoud van tuinen in hun buurt. Ook startten we met kwaliteitseisen voor gemeenschappelijke ruimten. Met de gedachte dat met name de entree van een gebouw het visitekaartje is van de mensen die er wonen.

2.3.2 Onze resultaten in 2020

Onderhoud en kwaliteitsbeleid van de woning

We voeren onderhoud uit langs verschillende lijnen. Allereerst dienen huurders reparatieverzoeken in. Die komen rechtstreeks binnen bij onze bouwpartners voor het dagelijks onderhoud. In 2020 ging het om 5.375 reparatieverzoeken. In 2019 waren dat er 8.176. De reden van dit relatief lage aantal komt voort uit de terughoudendheid bij het doen van reparatieverzoeken van huurders in verband met corona.

“Wij staan voor een gedegen woningportefeuille die aansluit bij de wensen van onze klant. Goede woningen waar mensen van een huis een thuis kunnen maken.”

Reinout Schoone, manager Team Goede Woning



Wanneer een woning leegkomt, vindt mutatie-onderhoud plaats. Een woning komt bijvoorbeeld leeg door verkoop, verhuur of door de woning in te zetten als proefwoning. In 2020 is dit 443 (2019: 495) keer gebeurd. Zeker bij woningen waar lange tijd dezelfde huurder woonde of waar verbetermaatregelen werden uitgevoerd, omdat deze woning bij een projectmatige aanpak moest worden overgeslagen, liepen de kosten voor het mutatieonderhoud op.

Huurders kunnen ook een verzoek indienen voor een keuken-, toilet- of badkamerrenovatie. Wij noemen dit onderhoud op aanvraag.

Ten slotte is er het planmatig onderhoud, gebaseerd op inspecties van de woningvoorraad. In 2020 begonnen we met het opvoeren van de conditiescores in een onderhoudsprogramma (Vastware). Dit met als doel een goed onderbouwde en voorspelbare onderhoudsbegroting te krijgen voor de korte en lange termijn.

	2020	2019
Reparatie-onderhoud	€ 2.486.554	€ 2.605.563
Mutatie-onderhoud	€ 962.657	€ 665.845
Onderhoud op aanvraag	€ 1.750.748	€ 1.739.395
Planmatig onderhoud	€ 3.683.217	€ 3.626.662
Contractonderhoud	€ 667.705	€ 694.779
Asbest	€ 121.548	€ 129.351
Totaal	€ 9.672.429	€ 9.461.595

Overzicht onderhoudsuitgaven 2020

“We creëren woonomgevingen waar mensen graag verblijven. In prettige buurten met woningen die daar een bijdrage aan kunnen leveren.”

Reinout Schoone, manager Team Goede Woning

Huurdersonderhoud

Het onderhoud waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is, verricht Woongood in de vorm van een abonnement service-onderhoud. 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 december 2020 hadden bijna alle huurders een basispakket (2019: 99%) en 91% (2019: 95%) een pluspakket.

Verduurzaming

Voor de verduurzaming van de bestaande woningen sloten we in 2019 een driejarige overeenkomst met Van Wijnen Breda en Bouwbedrijf Joziassie uit Vlissingen. In 2020 kwam deze meerjarige samenwerking goed op stoom. We leverden twaalf energieverbeteringsprojecten op (930 woningen) en er waren twaalf energieverbeteringsprojecten (1.138 woningen) in voorbereiding. We investeerden in 2020 ruim 27 miljoen in deze projecten.

Project	Aantal	Status
Poortershove	289	Nazorg
Baljuwlaan	44	In uitvoering en opgeleverd
D. Rijkerstraat	18	In uitvoering en opgeleverd
Vreedenburg	50	In uitvoering en opgeleverd
Oude Rijksweg	20	In uitvoering en opgeleverd
Zwerfruststraat	35	In uitvoering en opgeleverd
Schepenenlaan e.o.	79	In uitvoering en opgeleverd
Kruitmolenlaan e.o.	51	In uitvoering en opgeleverd
Hof van Sint Jan e.o.	45	In uitvoering en opgeleverd
Maisbaai	90	In uitvoering en opgeleverd
Bastion	43	In uitvoering en opgeleverd
Haringvlietstraat	92	In uitvoering en opgeleverd
Zanddorp	74	In uitvoering en opgeleverd
Totaal in uitvoering en opgeleverd	930	
Koestraat	146	In voorbereiding
Poelendaeleweg 't Zand	74	In voorbereiding
Geeregebied	91	In voorbereiding
Meanderflat	243	In voorbereiding
Driewegenhof	126	In voorbereiding
Roggeveenhof	182	In voorbereiding
Buitenhove	116	In voorbereiding
Oosterscheldestraat	80	In voorbereiding
Zusterstraat	18	In voorbereiding
Breestraat	24	In voorbereiding
Agaat 2	1	In voorbereiding
Hoge Stelle	37	In voorbereiding
Totaal in voorbereiding	1.138	
Totaal aantal woningen in energieverbeteringsprojecten	2.068	

Overzicht van de energieverbeteringsprojecten

Bij de meeste projecten isoleren we de schil (vloer, gevel, dak), brengen we mechanische ventilatie aan en bieden we huurders zonnepanelen aan. Soms verbeteren we de installaties. Om de overlast voor bewoners te beperken, nemen we bij de verbeteringen ook onderhoudsmaatregelen mee. Zo hoeven we maar één keer langs te komen.

Begin 2020 waren nog 4.430 labelstappen nodig om in 2021 gemiddeld label B te bereiken. In 2020 realiseerde Woongood 2.090 labelstappen. Dit betekent dat Woongood in 2021 nog 2.340 labelstappen voor de boeg heeft. Met de huidige projecten in voorbereiding en uitvoering lukt dit. Met voortdurende aandacht voor de voortgang van de projecten verwachten we de verbeterde woningen tijdig op te leveren. De administratieve afmelding van de energie-indexen is hierbij een risicofactor.

Om bij te dragen aan duurzaamheid en aan verlaging van de energiekosten startten we in 2019 in onze wooncomplexen met de vervanging van de oude gemeenschappelijke verlichting door Ledverlichting. Dit jaar ronden we het programma af. Daarnaast gingen we in 2020 door met het aanbrengen van zonnepanelen op onze woningen. Dit deden we op verzoek van huurders bij 176 woningen (2019: 195 woningen). De afgelopen jaren zien we het aantal aanvragen teruglopen. Veel huurders reageerden al eerder positief op ons aanbod voor zonnepanelen. Nu zijn het vooral nieuwe huurders en 'spijtoptanten' die kiezen voor zonnepanelen.

Betrokkenheid huurders

We vragen huurders voorafgaand aan een project naar knelpunten in de woning en woonomgeving. Dit helpt ons om plannen te maken die aansluiten bij wat bewoners wensen en wat technisch noodzakelijk is. Vanwege de ambitie onze woningen te verduurzamen, hebben wij een intensief samenwerkingsverband met aannemers voor vernieuwend opdrachtgeverschap. Aannemers communiceren namens ons in projecten en nemen grotendeels de individuele bewonersbegeleiding op zich.

Zij bezoeken iedere bewoner één of meerdere keren voorafgaand aan het project en organiseren inloopmomenten in een voorbeeldwoning. Indien de aannemer signaleert dat een bewoner extra hulp of aandacht nodig heeft, schakelt hij Woongood in. Wij hebben afspraken met samenwerkingspartners uit het sociaal domein om ze snel in te kunnen schakelen.

Na afloop van een project meten wij de klanttevredenheid. In 2020 waardeerden onze huurders de uitvoering van de onderhouds- en verbeterwerkzaamheden met gemiddeld een 8,2. Dit is ruim boven de norm van 7,5 en vergelijkbaar met de 8,2 die we voor de in 2019 uitgevoerde werkzaamheden kregen.

Het energieverbruik verschilt van huurder tot huurder. Met de vergoedingentabel van de Woonbond en Aedes hebben we een landelijk geaccepteerde basis voor het bepalen van de huurverhoging. Rekening houdend met de huurtoeslag gaan de meeste huurders er financieel op vooruit bij energiebesparende maatregelen.

“Ik zag erg op tegen de werkzaamheden, dit in verband met mijn studie. Maar het is me erg meegevallen, iedereen was erg vriendelijk. Het liep natuurlijk wel eens iets anders of er ging iets mis, maar dan gaat het erom hoe het wordt opgelost en dat was prima. Alles is naar tevredenheid uitgevoerd en opgelost.”

Bewoner Landluststraat

Project Dauwwarmte

Een deel van de wijk Dauwendaele is op verzoek van de gemeente Middelburg, opgenomen in de proeftuinwijken-aanpak van het ministerie van Binnenlandse Zaken. In dit programma wordt onderzocht of warmtenetten aangelegd kunnen worden in wijken met een mix van woningen van particulieren en woningcorporaties. In Dauwendaele gaat het om ruim 900 woningen, waarvan ongeveer 600 in bezit van Woongood. In maart 2020 hebben de partners in het project vastgesteld dat realisatie onder de toenmalige condities niet mogelijk is. De haalbaarheid is sterk afhankelijk van de mate van deelname van de particuliere eigenaren, de rendementseis van het te vormen warmtebedrijf en de afzetgaranties met betrekking tot de levering van warmte. De gemeente Middelburg is in het najaar van 2020 samen met een aantal partners gestart met een second opinion om te onderzoeken onder welke condities een warmtenet wel haalbaar is.



PARAGRAAF

2.4

Goed wonen en (samen) leven

2.4.1 Onze doelen

Woongoed Middelburg wil een bijdrage leveren aan goed wonen en (samen)leven voor onze huurders. Wij werken samen met anderen in een netwerk van verschillende maatschappelijke organisaties om mensen te helpen bij zelfstandig wonen en leven en zorgen voor een fijne woonomgeving. Onze kernwoorden hierbij zijn: socialer, opener en actiever.

Een greep uit onze activiteiten om dit te realiseren:

- Actief werken aan een goed functionerend netwerk van en met sociale partners in vroegsignalering op sociaal gebied, de aanpak over ernstige (drugs)overlast en de implementatie van de wet verplichte GGZ.
- Deelname aan de pilot in Zuid en de Stromenwijk van de gemeente Middelburg, waarbij integraal samenwerken aan het verbeteren van de leefbaarheid, zorg en welzijn centraal staat. Dit resulteerde in 2020 in de voorbereidingen van de uitrol van de wijknetwerken naar de rest van Middelburg en de positionering van Woongoed als kernpartner in de stuurgroep.
- De pilot sociaal wijkbeheer Magistraatwijk en de voorbereiding van een dekkend netwerk wijkbeheer in het gehele bezit van Woongoed.
- Informeren en aanspreken van bewoners over de zorg voor hun woning, tuin en omgeving.
- Implementeren van vrijwillige en gedwongen gedragsaanwijzingen als effectief middel om overlast structureel te beperken en leefbaarheid in wijken en buurten te vergroten.
- Ondersteunen van initiatieven gericht op beheer en preventie van bijvoorbeeld risico op verwaarlozing en vervuiling.
- Ondersteunen van Pennywafelhuis, CitySeeds en andere initiatieven gericht op het bevorderen van sociale cohesie en een fijne woonomgeving.
- Deelname aan de pilot wonen & werken met als doel om jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt werkervaring op te laten doen en de leefbaarheid in de wijken te vergroten.
- Samen met HVM introduceren van de Raad van Advies om de stem van de huurder op beleidsniveau nadrukkelijker te positioneren en de HVM daarmee te ondersteunen in haar rol als collectieve huurdersbelangenbehartiger.
- Regelmatig inbreng vragen van ons onlinepanel, waarin 555 huurders deelnemen, op diverse thema's zoals inzet van wijkbeheer en leefbaarheid.



2.4.2 Onze resultaten in 2020

Onze inzet voor goed wonen en (samen)leven in 2020 was divers. Voor een deel betekende het een voortzetting van succesvolle ingrepen van het jaar of de jaren ervoor.

Aan goed wonen en (samen)leven gaven we in 2020 € 654.846 uit (2019: € 656.647). Deze uitgaven waren bijvoorbeeld voor initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van bewonersparticipatie en intensief sociaal beheer. Hier valt ook de deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid onder.

Samenwerkingspartners

Onze taak is begrensd: we willen en kunnen vooral regie voeren. We zijn geen hulpverlener. Ons netwerk is uitgebreid en divers. Een volledig overzicht van alle samenwerkingspartners hiervan staat in het belanghoudersregister in de bijlagen achter in dit jaarverslag.

In 2020 zetten we de samenwerking voort met de partners in het sociaal domein, waaronder TIM, AMW, Welzijn Middelburg, gemeente Middelburg en andere organisaties zoals het Leger des Heils en Emergis (GGZ). We geven een aantal voorbeelden.

We werkten samen in het project Buurtbemiddeling, het samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnemuiden en Welzijn Middelburg. Een welkome aanvulling om overlast aan te pakken. We zetten buurtbemiddeling in als het gaat om overlast tussen burens. Vaak is het belangrijkste doel om de onderlinge relatie en communicatie tussen de burens te verbeteren.

Samen met de gemeente en Welzijn Middelburg zorgden we voor begeleiding van stathouders in de Buitenruststraat. Een groot deel van deze alleenstaande jonge stathouders zijn in het derde kwartaal van 2020 verhuisd naar zelfstandige woonruimte in Middelburg en elders.

In 2020 richtten we ons niet alleen op onze professionele omgeving, maar ook steeds meer op (projectmatig) samenwerken met vrijwilligersorganisaties zoals City Seeds, Pennywafelhuis, Vluchtelingenwerk, Stichting Present en Stichting Hart voor de Zorg. Deze organisaties staan vaak dicht bij onze huurders die hulp nodig hebben en zijn daardoor voor hen toegankelijk. Ook namen we deel aan diverse wijktafels in Middelburg. De gemeente Middelburg organiseert de wijktafels om met de bewoners en betrokken organisaties in de wijk te spreken over de leefbaarheid. Door het opschorten van de wijktafels vanwege de corona-maatregelen, kregen de professionele organisaties minder inzicht in wat er speelt in de wijken en misten we een kanaal om informatie te delen met bewoners van de wijk. De vrijwilligersorganisaties bleven zich waar mogelijk inzetten voor mensen met een hulpvraag, maar werden beperkt in hun mogelijkheden. Door de beperkte mogelijkheden konden ze bewoners minder goed helpen.

Netwerkbijeenkomsten

Begin 2020 organiseerden we een netwerkbijeenkomst met de samenwerkingspartners in de Magistraatwijk. We deelden met hen de plannen voor de pilot wijkbeheer. We haalden op wat zij belangrijk vonden in de prioriteiten voor de wijk en de bijdrage in de samenwerking.

Als gevolg van de corona-maatregelen konden we de rest van het jaar geen (fysieke) netwerkbijeenkomsten meer organiseren. Dit ervaren we als een gemis, omdat we graag horen wat onze samenwerkingspartners vinden van de plannen die we uitwerken en de werkzaamheden die we uitvoeren. We hebben elkaar nodig om onze plannen te realiseren en ons werk goed te kunnen doen. De netwerkbijeenkomsten zijn bedoeld om elkaar te leren kennen en daardoor de samenwerking te versterken.

Overlastaanpak

Ons uitgangspunt is dat burens die overlast ervaren, dit eerst samen bespreken en proberen tot oplossingen te komen. Vrijwilligers van Buurtbemiddeling helpen burens om goed met elkaar in gesprek te komen en te blijven. In 2020 zijn 102 zaken van huurders aangemeld bij Buurtbemiddeling (2019: 81 zaken). Deels meldden huurders zichzelf aan maar veelal deden ze dit nadat wij hen dit advies gaven. Ook meldden wij zelf casussen bij Buurtbemiddeling aan.

We zagen in 2020 het aantal meldingen bij Buurtbemiddeling oplopen. Zo'n 60% van de zaken is opgelost. Burens maakten afspraken hoe ze met elkaar om willen gaan zodat ze goed samen kunnen wonen en leven. Zo'n 20% is nog in behandeling. Bij de overige 20% lukte het niet om tot een goede oplossing te komen. Vaak omdat één van beide partijen niet deel wilden nemen aan de bemiddeling.

“We zien in toenemende mate dat huurders zorg mijden. Dit geeft problemen in de leefbaarheid. Alleen in samenwerking met onze netwerkpartners kunnen we tot goede oplossingen komen. Denk daarbij aan inzet van de juiste hulpverlening of praktische hulp bij het opruimen van de woning en tuin. Vaak proberen we naast directe (praktische) hulp ook meer structurele oplossingen te zoeken. Bijvoorbeeld door andere huisvesting, passende begeleiding in combinatie met het opleggen van een gedragsaanwijzing.”

Marijke Simons, medewerker sociaal beheer

Als we de overlast als ernstig beoordelen, dan heeft bemiddeling geen zin. Wij nemen dan onze verantwoordelijkheid en treffen passende maatregelen. Deze variëren van begeleiding naar hulpverleningsinstanties tot inzet van de politie. Als dit onvoldoende resultaat oplevert, starten we een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In een convenant is de samenwerking tussen de gemeente Middelburg, politie en woningbouwvereniging Arnhemuiden vastgelegd.

In 2020 hadden we in totaal 120 overlast- en leefbaarheidsmeldingen. In de top drie van meldingen staan klachten als gevolg van psychische problematiek/ verward gedrag, geluidsoverlast en vervuiling van de woning. De aanpak van woonfraude is een goede vierde. De meeste meldingen komen uit Dauwendaele, Stromenwijk en de binnenstad.



“Samen met de leefbaarheidscommissie werkten we aan de plannen voor de renovatie van de Meanderflat. Door de grote betrokkenheid van de bewoners is er ook nog een klankbordgroep gestart. Het is fijn om de grote betrokkenheid van bewoners te zien. Ook de vrijwillige wijkconciërge levert een goede bijdrage aan de leefbaarheid. Samen moeten we het doen!”

Richard Blom - medewerker participatie en relatiebeheer

In 2020 namen we negen zaken (2019: tien zaken) in behandeling waarbij een vermoeden bestond van een hennepkwekerij en/of (hard)drugs in de woning. Er bleek hier ook daadwerkelijk een hennepkwekerij en/of (hard)drugs aanwezig te zijn. Meestal kozen de huurders voor vrijwillige huuropzegging en ontruiming van de woning.

Aanpak woonomgeving

Speerpunten voor de woonomgeving zijn ‘schoon, heel en veilig’. Deze speerpunten zijn leidend voor onze aanpak op het gebied van leefbaarheid. Alle medewerkers van Woongoed hebben een belangrijke signaleringsfunctie in het beheer van de woonomgeving. In 2020 is het toezicht overgeheveld naar Team Tevreden Klant. Met de komst van de sociale wijkbeheerders intensiverden we in het toezicht op de gemeenschappelijke ruimtes en het onderhoud van de tuinen van huurders.

Voor ‘schoon en heel’ zetten we in de twee complexen, Driewegenhof en Meanderlaan, een sociaal huismeester in ten behoeve van intensief beheer. Daarnaast werkten Woongoed, gemeente Middelburg en Welzijn Middelburg in 2020 opnieuw samen bij de inzet van vrijwillige wijkconciërges. In de Meanderlaan en Driewegenhof ondersteunde de vrijwillige wijkconciërge drie dagdelen in week de sociaal huismeester bij het intensief beheer.

Pilot sociaal wijkbeheer Magistraatwijk

In 2020 startten we met de pilot sociaal wijkbeheer in de Magistraatwijk. Het accent bij sociaal wijkbeheer ligt op het proactief signaleren van (beginnende) sociale problematiek. De sociaal wijkbeheerder pakt kleine sociale problematiek aan. De sociaal wijkbeheerder is voor Woongoed de schakel tussen de huurders, het voorliggende veld en de kernpartners. Hij/zij kent de sociale kaart van de wijk en weet huurders in contact te brengen met partners in de wijk. Daarnaast signaleert de sociaal wijkbeheerder wanneer de kernpartners hulp moeten bieden en schakelt de medewerker sociaal beheer in bij ernstigere sociale problematiek.



Dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer

Halverwege de pilot concludeerden wij dat de pilot, zelfs in tijden van corona, bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijk. De resultaten zijn zo positief dat Woongoed besloot tot de invoering van een dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer in al onze wijken.

Een dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer is nodig omdat de samenleving verandert. Er zijn externe ontwikkelingen die vragen om een andere aanpak. De huurders van Woongoed veranderen. De belangrijkste twee oorzaken hiervan zijn de huidige wettelijke kaders in de woonruimtebemiddeling (EU-regelgeving, passend toewijzen) en extramuralisering/langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Verder zien we dat het aandeel huishoudens met een zeer laag inkomen toeneemt. Terwijl de aandacht van onze huurders steeds vaker uitgaat naar hun eigen (financiële) situatie en minder naar hun omgeving en buurtgenoten, legt de participatiesamenleving meer verantwoordelijkheid bij de bewoners.

Sociaal wijkbeheer past binnen de doelstellingen van ons ondernemingsplan: Ertoe doen! We willen groener, opener, socialer en actiever zijn. Met sociaal wijkbeheer zijn we zichtbaarder en aanspreekbaar in de wijk. De sociaal wijkbeheerder signaleert (pro) actief en opereert preventief. Met de uitrol van sociaal wijkbeheer borgen we de doelstellingen voor het nieuwe ondernemingsplan.

In de tweede helft van 2020 bereidden wij ons voor op de implementatie van een dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer begin 2021.

Vroegsignalering bij sociale problematiek

Het succes van de aanpak verwarde personen en zware sociale woonproblematiek is sterk afhankelijk van de samenwerking met de samenwerkingspartners op dit gebied. Denk aan de politie die handhaaft, de GGZ die diagnoses stelt, Emergis die begeleiding biedt en de gemeente die verantwoordelijk is voor zorg. In verschillende overleggen met deze samenwerkingspartners bespraken we de aanpak vroegsignalering sociale problematiek. Ze zien het nut, de noodzaak en de meerwaarde ervan in. Door ze vroegtijdig te betrekken, maken we goede afspraken met elkaar.

Overleg met de Huurdersvereniging Middelburg (HVM)

In 2020 overlegden we acht keer (2019: zes keer) met het bestuur van de HVM. We gingen voortvarend van start, in januari onder tekenden we het sociaal huurakkoord 2020 - 2021. Hieronder volgt een selectie van de onderwerpen die in deze overleggen aan de orde kwamen:

- begroting en jaarrekening Woongood
- jaarverslag en jaarrekening 2019 HVM
- begroting HVM 2021
- jaarplan 2020 Woongood
- specifiek maatwerk bij huurverhoging 2020
- voortgang per kwartaal van de pilot sociaal wijkbeheer
- implementatie dekkend netwerk sociaal wijkbeheer
- afrekening stook- en servicekosten 2020
- woonmonitor 2019 en eerste helft 2020: Resultaten verhuringen en wachttijden in 2019 en eerste helft 2020
- uitkomsten onlinepanel: "Thuis in de wijk"
- ontwikkeling huurachterstanden
- voortgang proces rondom herstructurering Paul Briët woningen 't Zand
- kwartaalrapportages klanttevredenheidsmeting en klachtencoördinatie
- pilot Wonen en Werken
- dienstverlening Villex
- proces Ondernemingsplan 2022 - 2025
- inschrijfprocedure garages Zuidwestwonen
- voortgang project en participatie Meanderlaan
- nieuwbouw op een voormalig loodsenterrein aan de Braakmanstraat.

Over de volgende onderwerpen vroegen we gekwalificeerd advies aan:

- activiteitenplan 2021 Woongood
- het jaarlijks bod aan de gemeente in de vorm van ons activiteitenplan in het kader van de woningwet
- jaarlijkse huurverhoging en tarieven basis- en pluspakket.

Met de HVM spreken we zeer intensief over het verbeteren en versterken van huurdersparticipatie. Om de huurdersparticipatie te versterken tekenden wij de nieuwe samenwerkingsovereenkomst Participatie Woongood - HVM ten behoeve van de Raad van Advies.

Dit is voor ons belangrijk, omdat ons werk beter wordt van goede participatie. Andere inzichten en invalshoeken komen op tafel en het helpt ons om steeds te blijven verbeteren.

We vinden het belangrijk dat de stem van onze huurder doorklinkt in ons beleid en ons handelen. Via een sterke participatiestructuur komt de huurdersinbreng in beeld, ook als de huurder daar mogelijk zelf niet toe in staat is. We zien dat dit laatste steeds vaker aan de orde is, aangezien we in toenemende mate kwetsbare huurders huisvesten.

De afspraken die wij in 2019 maakten om tot een duurzame vorm van huurdersparticipatie voor de komende jaren te komen, werkten we in 2020 uit. Alle huurders worden automatisch lid van de HVM en de HVM richt zich op de collectieve belangenbehartiging van huurders, ondersteund door een Raad van Advies. We richten een gezamenlijk spreekuur op als laagdrempelige aanvulling op de bestaande mogelijkheden voor huurders om een klacht te melden. Zo geven we huurders een extra mogelijkheid om een melding te doen, waarbij de HVM als onafhankelijke partij aanwezig is wanneer de huurder zich niet via de reguliere kanalen gehoord voelt door Woongood.

“Woongood heeft steeds de plannen van de architect uitvoerig en vaak met ons doorgesproken. We kregen de ruimte om onze mening te geven. Er ligt nu een plan waar wij erg blij mee zijn. We kijken positief terug op hoe dit plan tot stand is gekomen.”

Hans van der Kam – voorzitter
leefbaarheidscommissie Meanderlaan

Raad van Advies

In 2020 trof Woongood voorbereidingen voor het instellen van een Raad van Advies. In de Raad van Advies zitten maatschappelijk betrokken mensen die komen uit de lokale (Middelburgse) samenleving. De HVM en Woongood willen met de oprichting van de Raad van Advies vanuit meerdere invalshoeken de stem van de huurder horen. Dit helpt de HVM om Woongood gedegen (gevraagd of ongevraagd) te adviseren en dat helpt Woongood op haar beurt weer bij haar beleidsontwikkeling en om haar dienstverlening te optimaliseren.

Het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst Participatie Woongood - HVM ten behoeve van de Raad van Advies was het startsein om de Raad van Advies te implementeren. We stelden een reglement op. Nadat we het profiel vaststelden, zetten we een vacature uit. Op de vacature reageerden veel geschikte kandidaten. Begin 2021 stelt de HVM de Raad van Advies samen. Bewonersgroepen

Actieve bewonersgroepen zoals klankbordgroepen bij onderhouds- en renovatieprojecten, Stichting Tabadila, Stichting Bomenbuurt Griffioen en de bewonersgroepen/ bewonerscommissies weten ons goed te vinden. We hebben achttien actieve bewonersgroepen/bewonerscommissies. Zij richten zich vooral op de eigen buurt en/of het complex. Samen met hen bespreken we alles wat er speelt op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer. Omdat we het belangrijk vinden dat bewoners zich betrokken voelen bij elkaar en de buurt, faciliteren we ook bewonersinitiatieven met een financiële bijdrage. Ook op deze manier werkten we in 2020 samen met bewoners aan een vitale buurt.



Initiatieven gericht op wonen en werken

Woongood biedt vrijwilligerswerk aan. Het vrijwilligerswerk is bedoeld voor cliënten van Orionis met een afstand tot de arbeidsmarkt. Zij kunnen zo leer- en werkervaring op doen. Het vrijwilligerswerk is gericht op het hoogst haalbare voor de cliënt. Doorstroming naar betaald werk is mogelijk als dat ook haalbaar is. Ons doel is om geschikt vrijwilligerswerk met goede begeleiding te organiseren gericht op een schone, hele en veilige woonomgeving.

Samen met de Walcherse corporaties, l'escout en Zeeuwend, Walcherse gemeenten en Orionis startten we in oktober 2020 met de pilot "wonen en werken op Walcheren".

Deze pilot heeft twee belangrijke doelen. We willen bewoners activeren vanuit een uitkeringssituatie naar werk of participatie en we willen de leefbaarheid in wijken versterken.

In de pilot voeren uitkeringsgerechtigden onder leiding van een werkmeester werkzaamheden uit in wijken. Ze voeren klussen uit in opdracht van de drie woningcorporaties. Dit zijn voornamelijk klussen waar huurders zelf verantwoordelijk voor zijn, maar die ze

niet kunnen uitvoeren. Denk aan het onderhoud van de tuin, het repareren van de schutting, het ophangen van gordijnen en dergelijke.

We begonnen klein, maar ons doel is om zoveel mogelijk kandidaten in de eigen wijk te laten participeren. Bewoners zien dan dat de (hang)jeugd zich ook inzet voor de wijk. Zo is het programma een oplossing voor typische wijkproblemen zoals rommel en vernielingen op straat, overlast van hangjeugd, met een gevoel van onveiligheid bij bewoners tot gevolg.

De eerste resultaten zijn positief. De jongens die deelnemen zijn gemotiveerd. Ze leren nieuwe vaardigheden en doen werkervaring op. Ze leren elkaar waarderen en waardering uitspreken. Ze leren om te gaan met complimenten van bewoners.

De eerste kandidaat heeft een dienstverband bij een werkgever. Andere kandidaten volgen opleidingen om hun kansen op de arbeidsmarkt te vergroten.

Bewoners en buurtbewoners waarderen de inzet om de leefbaarheid te verbeteren. Er komen positieve signalen van de huurders en uit de buurten. Woongood ziet ook de meerwaarde in het feit dat we een middel hebben om huurders die het zelf niet kunnen hulp kunnen bieden. Ook voor de buurt.

Inzet in de wijk Dauwendaele

Bijna 40% van de leefbaarheidsmeldingen in 2020 kwam uit de wijk Dauwendaele, terwijl de wijk nog geen kwart van ons bezit bevat. Ook uit de enquête' thuis in de wijk' die we aan ons online-panel voorlegden, kwam naar voren dat mensen in Dauwendaele zich minder prettig voelen in de wijk dan in andere wijken. Dauwendaele is daarmee voor ons een wijk die extra aandacht en inzet van beheer krijgt.

We voeren al een aantal jaar intensief beheer uit in de Meanderlaan en Driewegenhof. In beide complexen plegen we de komende jaren groot onderhoud. We voerden gesprekken over de plannen voor de Meanderlaan met de leefbaarheidscommissie en in een later stadium met een klankbordgroep, bestaande uit bewoners uit het complex. Naast de inzet van een sociaal huismeester, een medewerker techniek en een vrijwillige wijk-conciërge, namen we nog andere maatregelen. In het kader van 'schoon, heel en veilig' hingen we in de Meanderlaan camera's op, lieten we extra schoonmaken en hingen we de leefregels en papierbakken op.

We werken samen met 'traditionele' samenwerkingspartners zoals de gemeente Middelburg, Welzijn Middelburg en de politie aan goed wonen en (samen)leven in Dauwendaele (en elders). We intensiveren de samenwerking en zijn actief op zoek naar minder voor de hand liggende partners.

De Leefbaarheidscommissie Meanderlaan zet zich in voor de leefomgeving van het complex en fungeert als intermediair tussen de bewoners en Woongood. Het Pennywafelhuis zit in de Meanderflat en zet zich in voor de bewoners van de wijk door het organiseren van (creatieve) activiteiten. City Seeds is een non-profit organisatie voor stadslandbouw. Zij voorzien in gratis, gezond en vers voedsel voor mensen in armoede. In 2019 kwam City Seeds naar de grasvelden van Woongood tussen de appartementen van de Driewegenhof. In 2020 draaiden zij hun eerste oogst. Het voegde 'positieve energie' toe aan de buurt.

"Gezien de omvang van zowel het complex Meanderlaan als Driewegenhof, zien we het belang van direct toezicht op schoon, heel en veilig. Daarnaast fungeert de sociaal huismeester als aanspreekpunt en de ogen en oren van Woongood. Zo geven we invulling aan onze doelen om ons opener, actiever en socialer op te stellen."

Petrie Pijnenborg – manager Team Tevreden Klant

PARAGRAAF

2.5

**Dienstverlening die aansluit
op de behoefte van de klant****2.5.1 Onze doelen**

Dienstverlening die aansluit bij de behoefte van onze klant. Dat is het uitgangspunt. We communiceren op een manier die aansluit bij de klant. Concreet, op B1 taalniveau en met pictogrammen om de boodschap nog beter over te brengen. Door het meten van klanttevredenheid bij de belangrijkste processen, meten we of de klant tevreden is en waar we mogelijk nog kunnen verbeteren. We streven naar minimaal een cijfer van 7,5. We blijven continu leren door verbeteringen, het optimaliseren van onze processen en het bieden van aanvullende dienstverlening.

2.5.2 Onze resultaten in 2020**Klanttevredenheid**

In 2020 hadden we op diverse manieren contact met onze huurders. We beantwoorden circa 10.000 vragen per e-mail, kregen bijna 13.000 telefoontjes en voerden circa 9.700 technische klussen uit (van reparaties en onderhoud op aanvraag tot service-meldingen en mutatie-onderhoud). Daarnaast voerden we diverse duurzaamheidsprojecten en planmatig onderhoud uit.

Via diverse bronnen krijgen we inzicht in de tevredenheid of ontevredenheid van huurders over onze dienstverlening en die van onze uitvoerende partners. In ons ondernemingsplan stelden we een klanttevredenheid van 7,5 als uitgangspunt. We volgen de klanttevredenheid door middel van gestructureerde metingen na afloop van een activiteit, bijvoorbeeld een uitgevoerde reparatie of het uitreiken van een huurcontract aan een nieuwe huurder.

De klanttevredenheid scoorde in 2020 boven de 7,5, met uitzondering van de tevredenheid van de vertrokken huurder en de woningzoekenden binnen Zuidwestwonen. Die scores met respectievelijk een 6,4 en 7,3 onder de norm. Op drie aspecten voldeden we niet aan de minimale responsnorm die we onszelf opleggen van 10% of 25%, afhankelijk van het aantal metingen. Het betreft de metingen van de vertrokken huurders, nieuwe huurders en planmatig onderhoud. We namen maatregelen om de response te verhogen en het klantoordeel op onze dienstverlening te verbeteren.

Per onderwerp is een medewerker of een subteam verantwoordelijk voor het analyseren van de meetresultaten. Bij een resultaat onder de 7 wordt contact gezocht met de klant. Het doel hierbij is om aandacht te besteden aan mogelijke ontevredenheid. We horen graag waar het anders kan en waar we onszelf kunnen verbeteren. Periodiek bespreken we de meetresultaten met de uitvoerende organisaties en maken we verbeterafspraken. Deze afspraken kunnen zowel inhoudelijk of procesmatig van aard zijn. De resultaten uit onze klanttevredenheidsmeting zijn de bron voor de jaarlijkse Aedesbenchmark.

Resultaten klanttevredenheid	Minimale norm	Gemiddeld resultaat 2020	Gemiddelde respons 2020	Gemiddeld resultaat 2019	Gemiddelde respons 2019
Nieuwe huurders	norm 7,5 / respons 25 %	8,5	18%	7,8	69%
Vertrokken huurders	norm 7,5 / respons 20 %	6,4	12,2%	7,9	36%
Zuidwestwonen (ZWW) - woning geaccepteerd	norm 7,5 / respons 25 %	7,9	35%	8,0	57%
Zuidwestwonen - woningzoekenden	norm 7,5 / respons 25 %	7,3	35%	7,1	31%
Reparatieverzoeken	norm 7,5 / respons 10 %	8,4	17%	7,9	15%
Planmatig onderhoud	norm 7,5 / respons 10 %	8,2	8,8%	8,0	22%
Onderhoud op aanvraag	norm 7,5 / respons 10 %	7,7	11%	7,9	15%
Uitvoering duurzaamheidsprojecten	norm 7,5 / respons 10 %	8,7	60%	8,2	74%
Dienstverlening rioolproblemen	norm 7,5 / respons 10 %	8,7	12%	8,7	9%
Dienstverlening verwarmingsproblemen	norm 7,5 / respons 10 %	7,8	13%	7,9	9%
Dienstverlening glasservice	norm 7,5 / respons 10 %	8,5	18%	8,4	22%

Resultaten klanttevredenheidsmeting per proces

Leren uit ervaringen van huurders

Onze medewerkers Klantinformatie doen de intake van alle klantvragen en stroomlijnen de opvolging van klachten door de juiste collega's. Zij adviseren ook over de verbetering van onze dienstverlening op basis van hun ervaringen in het klantcontact. Daarnaast zijn de medewerkers klantinformatie gekoppeld aan één van de teams binnen Woongood.

Er is daarmee goed zicht op optimalisaties in service en dienstverlening en in de samenwerking tussen het eerste- en tweedelijns klantcontact.

Via onze website kunnen klanten makkelijker een klacht indienen. Alle binnenkomende klachten registreren wij. In onderstaand overzicht staan de klachten die wij in 2020 ontvingen per onderwerp weergegeven.

Onderwerp	Aantal
Uitvoering reparatieverzoeken	65
Uitvoering projecten	10
Dienstverlening Woongood	7
Uitvoering incasso	1
Overig	20
Eindtotaal	103

Binnengekomen klachten per onderwerp

Bij de afhandeling van klachten geldt dat een meerderheid liefst binnen een week opgelost moet worden. Sommige klachten zijn complexer en daardoor niet direct op te lossen. Vaak zijn hiervoor meerdere partijen nodig. Regie voeren op de afhandeling is dan de belangrijkste sleutel om de klacht binnen redelijke termijn en naar tevredenheid af te handelen. We voerden daarom binnen Woongood een klachtenprocedure en klachtencoördinatie in. In 2020 zetten we dit voort. We registreerden 31 complexe klachten. Van de 31 klachten zijn er 16 afgerond, 15 zijn nog in behandeling.

Uiteraard is er ook een onafhankelijke klachtenprocedure. We werken hierin samen met de woningcorporaties op Walcheren en Schouwen-Duiveland. Deze klachtencommissie werkt volgens het reglement Klachtencommissie woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland.

Zij brengen bij klachten advies uit aan de directeur-bestuurder.

Op 31 december 2020 bestond de Klachtencommissie woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland uit de volgende personen:

- De heer D.C. Kruis (voorzitter)
- De heer B. van Daalen
- De heer C.G. Huijsmans
- Mevrouw S. Saman
- Mevrouw D. Kaplan

Deze commissie nam in 2020 drie geschillen van Woongood in behandeling. In 2019 kreeg de commissie geen geschillen in behandeling.

In twee gevallen is de klacht ongegrond verklaard. Het advies wat de klachtencommissie mee gaf hebben we opgevolgd. In de derde klacht is de huurder in het gelijk gesteld. We hebben het advies van de klachtencommissie opgevolgd. Twee van de huurders zijn het niet eens. Zij stapten naar de huurcommissie. Hun zaak is nog in behandeling.

Bij de huurcommissie zijn in 2020 acht zaken ingediend, waarvan er twee weer ingetrokken zijn. We kwamen tot een passende oplossing met de huurders.

Twee zaken zijn in 2020 afgehandeld. Deze zijn ongegrond verklaard.

Vier zaken bij de huurcommissie zijn nog in behandeling. Het betreft twee zaken waar de huurder zelf verantwoordelijk is voor het oplossen van het gebrek en twee zaken waar de huurder het niet eens is met de door Woongood geboden oplossing.

“Klachtencoördinatie is in 2020 voortgezet. Een groot deel van de complexe klachten gaat over lekkages. Een lekkage kan lang duren. De oorzaak is soms niet gelijk te achterhalen. Dit leidt soms tot behoorlijke schades. In de meeste gevallen lossen we complexe klachten op. Het is cruciaal om goed te luisteren en duidelijke afspraken te maken met alle betrokkenen. Het lukt niet altijd om de klacht naar tevredenheid van de huurder op te lossen. Dan is het goed dat ze naar de onafhankelijke klachtencommissie kunnen stappen.”

Marjan Bruggeman – medewerker toezicht dagelijks onderhoud

“De online panels zijn een goede aanvulling op andere bestaande middelen om de mening van huurders te horen. Het helpt ons om de goede dingen te ontwikkelen en te doen. Hiermee checken wij ook of ons beeld van wat belangrijk is voor huurders klopt. Soms zetten huurders ons op een ander spoor. Zo kwamen we er door het online panel over de inzet van sociaal wijkbeheer achter dat sommige huurders verwachten dat de sociaal wijkbeheerder gaat handhaven op hondenpoep. Dat is voor ons het signaal om nog duidelijker te maken wat de sociaal wijkbeheerder wel en niet doet.”

Reinier Zegers – sociaal wijkbeheerder

Continu optimaliseren van de service en dienstverlening

In 2018 introduceerden we huurdersinbreng via het online Woongoedpanel. Ruim 550 huurders hebben zich hiervoor aangemeld. Via dit panel leggen we huurders thema's en vraagstukken voor en vragen we hen advies. In 2020 hielden we twee online panels:

- “Thuis in de wijk”- gevoel
- Inzet sociaal wijkbeheer

De resultaten van de eerste online panel gaven ons een goed beeld van hoe huurders hun wijk/buurt ervaren. De resultaten van de tweede onlinepanel gaven inzicht in wat huurders belangrijk vinden om met sociaal wijkbeheer op in te zetten in hun wijken.

We gebruikten de resultaten van het eerste online panel om de verdeling van de inzet van sociaal wijkbeheer per wijk te maken. De uitkomsten van het tweede panel gebruikten we om de uitrol van sociaal wijkbeheer daar waar mogelijk aan te laten sluiten bij wat huurders aangeven. Het geeft inzicht in wat huurders belangrijk vinden en welke verwachtingen de huurders hebben. De verwachtingen kloppen niet altijd met wat wij waar kunnen maken. Zo doen de sociaal wijkbeheerders niets aan te hard rijdende auto's, op straat poepende honden of fietsende jongeren in het park. In onze nieuwsbrieven communiceren we wat ze wel en niet van een wijkbeheerder kunnen verwachten.



Communicatie die aansluit bij de klant

Alle medewerkers volgden een cursus 'B1 schrijven'. Dit programma herhalen we jaarlijks voor nieuwe medewerkers. Wij willen al onze schriftelijke communicatie op het begrijpelijke B1-niveau schrijven. Zo sluiten we beter aan bij wat begrijpelijke taal is voor de groep van onze huurders. Naast aanpassen van 'onze taal' maken we steeds meer gebruik van beelden om onze boodschap over te brengen.

Zo vereenvoudigden we de algemene huurvoorwaarden, zodat deze duidelijker zijn voor de huurders, vertaalden we de belangrijkste regels naar pictogrammen en maakten we een informatie-waaijer met daarin onze belangrijkste huisregels. Nieuwe huurders en huurders waarvan de woning wordt aangepakt, ontvangen deze waaijer van ons.

In projecten ontwikkelen we allerlei communicatiemiddelen die voortkomen uit 'de bewonersreis', zoals brieven, brochures, informatiekaarten, op B1-niveau.

Een huurder of woningzoekenden verwacht van Woongoed Middelburg een goede website die antwoord geeft op de meest voorkomende vragen en waarmee de huurder ook zelf processen kan starten. Op onze website vragen we huurders ook direct feedback. Zo kunnen we continu werken aan verbetering van service en dienstverlening. Voor de komende jaren staat de website hoog op onze agenda en blijven we deze ontwikkelen.

“Door de inrichting van de nieuwe website maken we het voor huurders toegankelijker en makkelijker om zelf dingen te regelen. Denk bijvoorbeeld aan het opzeggen van de huur. Hiermee sluiten we aan op de behoefte van de klant én maken we het proces voor ons efficiënter. Daarnaast toetsen we continu of er nog mogelijkheden zijn om de dienstverlening te verbeteren. Dit doen we onder andere actief op elke pagina van de website en met een online vragenlijst na afloop van diverse processen.”

Laura Dor, medewerker communicatie



PARAGRAAF

2.6

Wij zijn een organisatie die bijdraagt aan de realisatie van de doelen

Woongoed bestaat uit vier teams: Team Tevreden Klant, Team Goede Woning, Team Projecten en Team Middelen. Ieder Team heeft een manager. Deze vormen samen met de directeur-bestuurder en stafmedewerkers het managementteam. In het organogram op de volgende pagina staat de formatie per team op 31 december 2020.

In 2020 nam het aantal medewerkers dat voor Woongoed werkzaam is toe. Dat komt door onze grote ambitie op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Daarnaast zetten we in 2020 in op sociaal wijkbeheer om een positieve bijdrage te kunnen leveren aan vroegsignalering ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken. In 2020 namen we meer medewerkers in dienst, waardoor we minder medewerkers inhuurden. Daardoor nam het aantal inleners in 2020 af opzichte van 2019. In de tabel op pagina 43 zijn de medewerkers in dienst en de ingeleende medewerkers zichtbaar. De in 2020 ingeleende medewerkers werken in het Team Projecten. In 2021 verwachten we geen materiële wijzigingen in ons organogram en/of onze bezetting.



Organisatie per 31-12-2020

* In dit schema zijn twee medewerkers (1,56 fte) in 2020 buiten beschouwing gelaten omdat ze in een traject zitten van werk naar werk of (vroeg) pensioen.

De verhouding mannen en vrouwen was in 2019 ongeveer gelijk. In 2020 nam het aantal mannen ten opzichte van vrouwen toe. Eind 2020 waren er 32 mannen werkzaam bij Woongoed en 25 vrouwen. De gemiddelde leeftijd steeg en is eind 2020 44,5 jaar (2019: 43,4 jaar). Dit komt door instroom van oudere senior medewerkers. Het gemiddelde dienstverband nam af tot 7,7 jaar (2019 7,9 jaar).

Doelen

De vier beschreven doelen van Woongoed Middelburg bereiken we alleen met een organisatie die daarbij past. Het gaat met name om de vragen:

- Zijn we organisatorisch in staat om de forse verduurzamingsrenovatie en nieuwbouwambitie te realiseren?
- Hebben we voldoende capaciteit, competenties en partners om een bijdrage te leveren aan goed samenleven?
- Kunnen we de dienstverlening bieden die aansluit op de behoefte van de klant?

In 2020, en de vier komende jaren, hebben we een grote ambitie

op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en renovatie. We maken onze woningen beter, veiliger en duurzamer. Om deze ambitie inhoud te geven, voerden we in 2020 een organisatiewijziging door. Team Goede Woning werd in twee teams gesplitst. Zo ontstond het Team Projecten. De medewerkers die zich bezighouden met de bewonersbegeleiding bij projecten werden vanuit het Team Tevreden Klant toegevoegd aan het Team Projecten. Het Team Projecten heeft in 2020 een eigen leidinggevende gekregen en er zijn toezichthouders aan het Team Projecten toegevoegd. Met deze aanpassing kunnen we de komende jaren onze verbeter-, nieuwbouw- en verduurzamingsopgave realiseren. Op de langere termijn is het onzeker of we - en vele andere woningcorporaties - onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave kunnen bekostigen. In onze meerjarenbegroting zien we dat we de komende tien jaar onze ambities waar kunnen maken en binnen de normen van het WSW blijven. Voor de jaren erna wordt het spannender of we de routekaart 2050 kunnen realiseren en daarbij binnen de normen van het WSW kunnen blijven. De risico's rondom de kostenontwikkeling en tempo van verdere innovaties, in combinatie met het onzekere politieke speelveld waarin we ons begeven, zijn daarvoor (nog) te diffuus.

	2019		2020	
	aantal	fte	aantal	fte
Medewerkers in dienst *	44	39,4	53	48,66
Ingeleende medewerkers	9	6,6	4	2,67
Totaal	53	46	57	51,33

Overzicht aantal medewerkers in 2019 en 2020

* In deze tabel zijn twee medewerkers (1,56 fte) in 2020 buiten beschouwing gelaten omdat ze in een traject zitten van werk naar werk of (vroeg) pensioen.

In 2020 zagen we een verdere toename van huurders die kwetsbaar zijn en/of overlast veroorzaken. Dit wordt veroorzaakt door de combinatie van passend toewijzen, extramuralisatie in de GGZ-sector en langer thuis wonen van ouderen. Om de leefbaarheid in onze wijken te vergroten, is het Team Tevreden Klant uitgebreid met sociaal wijkbeheerders. Eind 2020 hadden we twee sociaal wijkbeheerders in dienst. In 2021 moeten er dat vier worden. De wijkbeheerders zijn onze oren en ogen in de wijken. Op deze manier kunnen we problemen bij bewoners eerder signaleren. Door het snel betrekken van onze netwerkpartners bij de gesignaleerde problematieken zijn we samen met onze netwerkpartners en de huurders in staat om problemen op te lossen voordat ze escaleren of voor onze huurders te groot worden. Toch is het de vraag of we- en vele andere woningcorporaties- de problematiek voldoende aankunnen. We zijn daarbij sterk afhankelijk van onze netwerkpartners in het sociale domein. Gebrek aan financiële middelen bij hen verhinderen daarom soms een effectieve samenwerking.

We zijn goed in staat om de dienstverlening aan te laten sluiten op de behoeften van de klant. De medewerkers Klantinformatie zijn het eerste contact met huurders. Zij doen de intake van alle klantvragen. Zij adviseren ook over de verbetering van de dienstverlening op basis van hun ervaringen in het klantcontact. We doen er alles aan om ervoor te zorgen dat zij het kenniscentrum zijn voor huurders van Woongood Middelburg.

Medio 2020 is de vacature voor de functie manager Team Goede Woning definitief ingevuld. Het eerste half jaar werd een manager ingehuurd. In 2020 hebben we stappen gezet in het uitvoeren van inspecties volgens de NEN2727 norm en is ons BIM project in de versnelling gegaan. In dit project worden al onze woningen uitgewerkt in een 3D model. Als al ons bezit klaar is, kunnen aspirant huurders voordat ze de woning huren hun complex in 3D bezichtigen. Zo kunnen ze zien waar in het gebouw de woning en de bijbehorende berging zich in het gebouw bevinden. Gelijktijdig worden onze plattegronden voorzien van een meetcertificaat. Dit wordt per 1 januari 2022 wettelijk verplicht. We werkten ook aan onze datakwaliteit van de informatie over onze woningen. Deze zullen we in de komende jaren verder gaan verrijken. Daarmee zetten we stappen om meer digitaal en daarmee efficiënter te kunnen werken in de toekomst.

“Dankzij BIM hebben we letterlijk ons bezit in beeld: waar zijn onze woningen gelegen, welke voorzieningen hebben deze woningen. Maar het maakt het ook beeldend welke berging bij welke woning hoort. Hierdoor kunnen we nieuwe en bestaande huurders beter informeren.”

Astrid Dekker, medewerker
vastgoedadministratie

Vanuit de AEDES benchmark zagen we dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten relatief hoog zijn. Daar zijn we vanaf medio 2020 mee aan de slag gegaan. We keken goed naar onze advieskosten. We verlaagden gedurende het jaar onze inhuur en organiseerden sessies met onze medewerkers over de mogelijkheden tot besparingen. Daar kwamen nuttige suggesties uit. Een deel daarvan voerden we in 2020 uit en een deel voeren we in 2021 uit.

Maar de opgave voor de organisatie is groter. We ontwikkelen door op het gebied van automatisering en informatisering. Woongood werkt aan een integraal klantbeeld en een integraal pandbeeld om de processen efficiënter te laten verlopen en waar mogelijk te digitaliseren. Belangrijke stappen in 2020 waren de doorontwikkeling van de website, het invoeren van een inspectie-app en een meer jaren onderhoudsprogramma.

In het dagelijks beheer is samen met een aantal andere corporaties veel aandacht gegeven aan optimalisaties van het gebruik van het primaire automatiseringssysteem dat we in 2018 in gebruik namen. Dat deden we met name door samen te werken met de nabijgelegen woningcorporaties die ook gebruik maken van dit systeem. Want ook hier geldt: samen weet je meer dan alleen. Inmiddels functioneert het systeem goed en hebben we profijt van de nieuwe mogelijkheden van dit systeem.





In 2020 hebben we verder ingezet op het versterken van de sturing binnen Woongood. We geven veel aandacht aan continu verbeteren. We werken meer gestructureerd, leggen acties vast en volgen deze ook op. Zo voorkomen we dat omissies zich blijven voortdoen en worden we als organisatie efficiënter. We zagen in 2020 het aantal verbeteracties fors afnemen. Maar er kwamen ook nieuwe acties bij. Het is soms nog zoeken om tussen de details de hoofdlijnen aan te houden en focus te behouden.

Corona had uiteraard ook invloed op ons werk, onze medewerkers, onze huurders en ons netwerk. Het persoonlijke contact werd op alle vlakken minder. Het afstemmen ging veelal digitaal en dat maakt het lastiger en soms ook trager. Hoewel we het grootste deel van onze plannen hebben uitgevoerd, zijn er ook een aantal plannen onder invloed van corona niet doorgestaan of uitgesteld. Een voorbeeld daarvan is dat bij renovatieprojecten woningen moeten worden overgeslagen, omdat de kwetsbare huurder geen toegang tot de woning geeft. Logisch, maar daarvoor komt een project wel in de vertraging.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim daalde in 2020 naar 5,5%. Dat vinden we nog steeds te hoog. We blijven aandacht geven aan goede werk-

omstandigheden en begeleiding bij ziekte om medewerkers gezond en vitaal te houden. In de tweede helft van 2020 stelden we daarvoor een verzuimprotocol op, om meer gestructureerd om te gaan met ziekteverzuim. In de laatste maanden van 2020 zagen we ons ziekteverzuim gelukkig dalen. In 2020 hebben we binnen Woongood geen uitbraak gehad van corona.

Jaar	Percentage
2016	5,4%
2017	5,7%
2018	9,0%
2019	5,7%
2020	5,5%

Ziekteverzuim

PARAGRAAF

2.7

Verslag van de Ondernemingsraad

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) was geheel 2020:

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

Door de coronacrisis was 2020 een jaar dat anders was dan andere jaren.

Al vroeg in het jaar werden de eerste maatregelen door de bestuurder met de OR besproken, om het werk veilig te houden.

Looproutes, afstand houden en desinfecterende handgel deden hun intrede op kantoor. Snel daarop werden de medewerkers van buiten de provincie opgedragen om thuis te werken. Verdere maatregelen werden geïmplementeerd en het kantoor werd 'corona-proof' gemaakt. Werkplekken werden ontmanteld om beter afstand te houden. Met de apparatuur werd het thuiswerken gefaciliteerd. Steeds meer daalde het besef in dat dit wel eens voor een langere tijd zou zijn. De systemen werden aangepast en vergaderen op afstand deed zijn intrede. De OR is tevreden over het feit dat het kantoor niet gesloten werd, zoals bij andere organisaties wel het geval was. Voor de toekomst is het voor de OR de vraag hoe we het thuiswerken met al zijn voordelen op een goede manier gaan implementeren, zodra we teruggaan naar het 'oude normaal'.

Door de groei van de organisatie heeft de OR net voor de zomer een oproep gedaan voor nieuwe leden. De wet geeft aan dat een organisatie van 50 personen een OR mag hebben van vijf personen. Om meer ingangen te krijgen bij medewerkers zouden een paar extra OR-leden van harte welkom zijn. Helaas heeft deze oproep niet (direct) geleid tot extra leden van de OR.

In 2020 heeft de OR vijf keer een formele overlegvergadering gehad met de bestuurder. Voorafgaand aan de formele vergaderingen zijn informele gesprekken gevoerd. Met de raad van commissarissen is twee keer overleg geweest, een keer met en een keer zonder de bestuurder.

In 2020 hebben zich naast de uitbraak van het corona virus geen grote issues voorgedaan. Ondanks de rust op OR-gebied in 2020 willen wij wel onze zorg uitspreken over het hoge verzuimcijfer en het grote verloop van personeel. Het verzuim wordt altijd beïnvloedt door langdurige uitval van medewerkers bovenop kort ziekteverzuim. Helaas zijn er altijd wel één of twee medewerkers die voor langere tijd hun werk niet kunnen uitvoeren. Naast het ziekteverzuim geeft ook het verloop van personeel ruis voor het overig personeel. Gelukkig worden over het algemeen vacatures op dit moment sneller ingevuld dan in de afgelopen jaren is gebeurd.

De OR wil zijn bewondering uitspreken voor alle medewerkers van Woongood. Ondanks de grotere afstand hebben we met elkaar verbinding kunnen houden, waardoor het mogelijk was om onze visie en missie uit te voeren.

PARAGRAAF

Onze financiën

2.8

2.8.1 Onze doelen

Voor 2020 waren onze doelen:

- We voldoen aan de financiële normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- We voldoen aan onze eigen financiële normen die iets strenger zijn dan van het WSW en de Aw. Met deze 'buffer' voorkomen we dat we in een situatie komen van verscherpt toezicht door externe toezichthouders.
- We hebben voldoende financiële middelen om onze woningen betaalbaar te houden voor huurders en te investeren in de kwaliteit en verduurzaming van het woningbezit.
- We voldoen aan een aflossingsfictie van 4%.

Algemeen

Het financiële resultaat van Woongood in 2020 is positief. Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening komt uit op € 53,6 miljoen (2019: € 43,5 miljoen), bij een omzet van € 40,9 miljoen (2019: € 40,5 miljoen) en een balanstotaal van € 768,4 miljoen (2019: € 723,1 miljoen).

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2019 zijn:

- een hogere waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 9,0 miljoen;
- hogere onderhoudslasten van € 0,7 miljoen;
- lagere lastenverhuur en beheersactiviteiten van € 0,5 miljoen;
- een lagere post belastingen van € 2,2 miljoen.

Het bedrijfsresultaat bestaat voor € 57,5 miljoen (2019: € 50,9 miljoen) uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Zolang wij onze woningen blijven verhuren, realiseren wij hiervan op termijn slechts een beperkt deel. Het resultaat na belastingen in 2020 is € 48,5 miljoen (2019: € 36,3 miljoen). Dit resultaat zetten we de komende jaren weer in om onze maatschappelijke doelen te behalen.

Kasstromen

Onze liquide middelen mudeerden in 2020 met € -5,6 miljoen (2019: € 1,4 miljoen).

Kasstroom uit	2020	2019
Operationele activiteiten	-2,8	10,5
Investeringsactiviteiten	-13,9	-4,4
Financieringsactiviteiten	11,1	-4,7
Mutatie geldmiddelen	-5,6	1,4

Kasstromen in 2019 en 2020

De kasstroom uit operationele activiteiten bedroeg +/- € 2,8 miljoen. De uitgaande operationele kasstromen zijn circa € 13,7 miljoen hoger dan in 2019. In 2019 zijn we een VPB betalende corporatie geworden. In 2020 betaalden we de voorlopige aanslagen voor de vennootschapsbelasting over 2019 én over 2020. In totaal betaalden we in 2020 € 13,5 miljoen aan vennootschapsbelasting. Dit veroorzaakt een negatieve operationele kasstroom. Als we de vennootschapsbelasting zouden toerekenen aan 2019, dan zien we een stabiele operationele kasstroom van € 4 miljoen in 2019 en € 3,7 miljoen in 2020.

De kasstroom uit (des)investeringen bedroeg +/- € 13,9 miljoen. Deze kasstroom bestaat uit onze verkopen en onze investeringen. In 2020 verkochten we minder dan we hadden gepland, maar € 3,1 miljoen hoger dan in 2019. Dit komt voornamelijk doordat de verkoop van clusters met monumenten meer voorbereidings-tijd vergt dan aanvankelijk werd gedacht. De veiling vindt in de eerste helft van 2021 plaats.



Onze investering in vastgoed was € 12,5 miljoen hoger dan in 2019. Maar met de kanttekening dat we ruim € 10 miljoen minder hebben geïnvesteerd dan we oorspronkelijk van plan waren. Dit heeft met name twee hoofdoorzaken:

- Een groot nieuwbouwplan stuitte op bezwaren. Hierover liep een procedure bij de Raad van State. De bouw kon hierdoor pas in november 2020 starten.
- In verband met corona kregen we voor onze verduurzamingsprojecten niet altijd toegang tot het pand van een (kwetsbare) huurder. Dat hebben we gerespecteerd. Het gevolg daarvan is echter wel dat diverse projecten vertraging opliepen. Ook verliep het behalen van de 70% goedkeuring van de huurders in verband met corona lastiger.

De kasstroom uit de financieringsactiviteiten nam ten opzichte van 2019 met € 15,8 miljoen toe. Dit werd veroorzaakt door hogere reguliere aflossingen op de leningen in 2020 ten opzichte van 2019 enerzijds. Anderzijds werd dit veroorzaakt doordat we in verband met onze investeringen twee geldleningen hebben aangetrokken ten bedrage van € 25 miljoen. Voor 2021 verwachten we, met name vanwege onze verduurzamingsambitie, nog eens aanvullend ruim € 46,2 miljoen aan leningen aan te trekken. Uit onze meerjarenbegroting blijkt dat we binnen de normen van het WSW zullen blijven, maar dat vooral de loan-to-value verder zal oplopen. Daarnaast lossen we in 2021 een relatief hoog-rentende lening af, waardoor we verwachten dat onze totale rente-uitgaven in 2021 zullen dalen. Woongood maakt geen gebruik van derivaten.

Ontwikkelingen in de marktwaarde

Het vermogen van Woongood wordt grotendeels bepaald door de waarde van het woningbezit. Sinds 2016 wordt deze gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Het jaar 2020 kenmerkte zich wederom door een nog verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. In 2020 kwam het zeer regelmatig voor dat bij verkoop er boven de taxatiewaarde verkocht werd. De aangetrokken woningmarkt zorgde ervoor dat de marktwaarde in 2020 toenam met € 48,4 miljoen naar een waarde van € 731,1 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,1%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin een toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand en een courante prijsklasse zijn hier mede een bepalende factor in. Naast de ontwikkeling van de woningmarkt heeft ook de lagere disconteringsvoet van 2020, ten opzichte van 2019, een positief effect gehad op de marktwaarde.

De grote stijging van de marktwaarde van ons bezit loopt via het jaarresultaat. Daardoor heeft de marktwaardering van het vastgoed een enorme invloed op het jaarresultaat en het vermogen van Woongood. Hierdoor kan het beeld ontstaan dat Woongood steeds rijker wordt. Als woningcorporatie staan we voor het huisvesten van huishoudens met een smalle beurs. Ook in de toekomst blijft er behoefte bestaan aan goede huisvesting voor deze doelgroep. Om deze reden willen en kunnen wij een groot deel van deze woningen niet verkopen, waardoor we deze waardestijging niet daadwerkelijk zullen realiseren. De marktwaarde zegt om die reden niet zoveel over ons daadwerkelijke vermogen. De beleidswaarde geeft hierin een beter en genuanceerder beeld.

Ontwikkelingen in de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, terwijl dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In 2019 en 2020 vond een verdere ontwikkeling van dit begrip plaats. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de beleidswaarde van 2020. In 2020 steeg de beleidswaarde met €73,244 miljoen naar € 441,650 miljoen, een stijging van 19,9% (2019: 4,7%). De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde nam met 6,4 % punt toe in 2020. Deze was in 2019 54% en in 2020 60,4% van de marktwaarde.

€ 731,090 mln.
Marktwaarde in verhuurde staat

+ € 41,668 mln.	Beschikbaarheid (door exploiteren)
-/- € 177,074 mln.	Betaalbaarheid (huur)
-/- € 86,537 mln.	Kwaliteit (onderhoud)
-/- € 67,497 mln.	Beheer (beheerskosten)
€ 441,650 mln. Beleidswaarde	

Dit impliceert dat in 2020 € 289,440 miljoen van de marktwaarde een maatschappelijke bestemming had. Dat is 39,6% (2019: 46%) van de marktwaarde. Dit betreft het deel van ons vermogen dat niet wordt gerealiseerd, gezien ons maatschappelijke beleid. Aan de stijging van de beleidswaarde van 2020 ten opzichte van 2019 liggen op hoofdlijnen de volgende zaken ten grondslag:

1. De rekenregels wijzigden in 2020. Zo werd de mutatiekans verhoogd van 2% naar 4%, waardoor er eerder gerekend wordt met de markthuur. Hier heeft Woongood geen invloed op.
2. Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt de disconteringsvoet niet meer gebruikt, maar de modelmatig berekende waarde. Hier heeft Woongood geen invloed op.
3. Woongood wijzigde de toerekening van kosten aan met name beheer. Dat deden we op basis van bedrijfsvergelijkingen om beter aan te sluiten op de gebruiken in de branche.
4. In onze meerjarenbegroting hebben we een reëlere inschatting gemaakt van de onderhoudskosten. In voorgaande jaren gaven we structureel minder uit dan begroot. De onderhoudskosten in de begroting zijn lager, dit heeft een positief effect op de beleidswaarde.



Fiscale positie vennootschapsbelasting

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

Door verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering kunnen verschillen in het commerciële en fiscaal jaarresultaat ontstaan. In deze waarderingsverschillen wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in de waardering in de commerciële en fiscale balans moet een belastinglatentie in de commerciële balans worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen wordt een belastinglatentie gevormd, maar bij de waardering op contante waarde tendeert deze naar nihil. In 2020 is Woongood overgegaan om de belastinglatentie op contante waarde te waarderen. Dit betreft een stelselwijziging. De eerst tegen nominale waarde opgenomen belastinglatentie is door de stelselwijziging nu toegevoegd aan het eigen vermogen (effect per 01-01-2020 circa € 27,2 miljoen). Het effect hiervan is retrospectief verwerkt in de jaarrekening en de vergelijkende cijfers zijn hierop overeenkomstig aangepast. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.1 van de jaarrekening.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2016. De aangiften over 2017 en 2018 zijn ingediend, maar hiervan is nog geen aanslag ontvangen. De aangifte over 2019 is in voorbereiding. Vanaf boekjaar 2019 is Woongood in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting gekomen. Dit omdat alle fiscaal verrekenbare verliezen gebruikt zijn. Daarnaast moet nu door de stijging van de waarde van het vastgoed jaarlijks de in eerdere jaren fiscaal afgewaardeerde waarde van ons bezit worden teruggenomen. Hierdoor wordt onze fiscale winst en daarmee de te betalen vennootschapsbelasting de komende jaren fors verhoogd. In 2020 zijn de voorlopige aangiften voor 2019 als ook voor 2020 ingediend. Over 2019 (€ 6,5 miljoen) en over 2020 (€ 7 miljoen). De voorlopige aanslagen zijn ontvangen en betaald in 2020.

Verbindingen

Woongood 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 Woongood Middelburg maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Deze stichting heeft als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagendstandplaatsen en woonwagens en het op een adequate manier beheren van deze objecten.

Bijzondere ontwikkelingen na balansdatum

Coronaviriscrisis

Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag en de jaarrekening 2020 bepaalt de coronacrisis nog steeds het leven in Nederland en grote delen van de wereld.

Het management bespreekt de ontwikkelingen en maatregelen voor Woongood Middelburg op regelmatige basis. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we en volgen we op. Dat deden we in 2020 en zetten we voort in 2021.

Op het moment van het vaststellen van het jaarverslag hebben we inmiddels één jaar leven en werken met corona achter de rug. We hebben ervaring met de gevolgen van deze crisis op onze bedrijfsvoering. We zien voor 2021 de volgende risicogebieden:

- **Een stijging van het aantal huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsovermacht.** Veel huurders hebben een inkomen vanuit een uitkering of pensioen. Zij behielden hun inkomen. Andere huurders konden door de steunpakketten van de overheid hun huur blijven betalen. De achterstanden van onze zittende huurders nam zelfs iets af. Bij het samenstellen van de jaarrekening 2019 hielden we nog rekening met een stijgende huurachterstand bij onze zittende huurders. We verwachten dat hier geen grote wijzigingen in 2021 en schatten het risico in als beperkt.
- **Een stijging van het ziekteverzuim, waardoor de reguliere bedrijfsvoering tot stilstand komt.** In 2020 waren er geen coronabesmettingen binnen Woongood. We hanteren strenge eisen en maatregelen. Maar dat neemt niet weg dat medewerkers ook in een thuissituatie het virus kunnen opdoen en andere medewerkers kunnen besmetten. In 2021 hebben we bij het tot stand komen van dit jaarverslag één medewerker die in de thuissituatie besmet is geraakt met het corona virus. Er volgden gelukkig geen verdere besmettingen. Door vaccinaties in 2021 neemt het risico op langdurig ziekte door corona in 2021 af. Medewerkers werken in 2021 zoveel als mogelijk vanuit huis. Voor het overgrote deel van de medewerkers kan dat ook. De impact van uitval voor 2021 lijkt beperkt.
- **Een stijging van de rente.** Door een recessie kan er sprake zijn van rentestijgingen. We zien dat de rente in 2021 gestegen is ten opzichte van 2020. De rente bij het opstellen van dit jaarverslag is ook hoger dan de rente die is opgenomen in de begroting. Gezien de grote ambitie die wij de komende jaren hebben, kan dit een negatieve impact hebben op onze ratio's.
- **Vertraging van de geplande nieuwbouw, renovaties en verduurzamingsprojecten door verstoringen bij toelieferingen of niet toelaten van het bouwteam in de woning door de (kwetsbare) huurder.** Dit zagen we in 2020 daadwerkelijk gebeuren. Ook voor 2021 verwachten we dat dit risico zich voordoet. Hierdoor zullen de investeringen langer duren. Als gevolg daarvan zullen we in 2021 wellicht minder gelden aantrekken dan gepland.
- **Risico op minder verkopen.** Voor 2020 hadden we ingeschat dat Corona mogelijk ook effect zou kunnen hebben op de verkopen. De verkopen en de prijsstijging van woningen ging in 2020 echter onverminderd voort. Deze lijn zet zich door in 2021. We zien hier derhalve geen groot risico.
- **Risico op lagere productiviteit.** 2020 heeft ons geleerd dat thuiswerken soms heel fijn en zinvol kan zijn. Er is echter ook een keerzijde. De afstemming tussen medewerkers onderling, maar ook met het netwerk verloopt minder makkelijk. Dat levert soms vertraging op, bijvoorbeeld in de acties uit ons jaarplan.

Alles overziend schatten wij in dat de financiële positie van Woongood sterk genoeg is om de financiële gevolgen van de crisis rondom het coronavirus te kunnen dragen. Dat was zo in 2020 en geldt ook voor 2021. We houden de vinger strak aan de pols en nemen de maatregelen die nodig en mogelijk zijn.

2.8.2 Onze resultaten in 2020

1. We voldoen aan de interne en externe financiële normen.

Ratio	DAEB 2020		niet DAEB 2020		DAEB 2019		niet DAEB 2019	
	norm	realisatie	norm	realisatie	norm	realisatie	norm	realisatie
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	58,7%	>40%	73,7%	>15%	53,2%	>40%	62,2%
Interest coverage ratio	>1,4	0,42	>1,8	1,83	>1,4	2,71	>1,8	4,66
Dekkingsratio	<70%	33,1%	<70%	24,8%	<70%	34,7%	<70%	29,4%
Loan-to-value beleidswaarde	<85%	41,9%	<75%	32,0%	<85%	47,0%	<75%	43,0%
Onderpandratio	<70%	33,1%	<70%	24,8%	<70%	34,7%	<70%	29,4%

In 2020 voldeden we aan bijna alle normen die het WSW en Aw stellen. Dat geldt niet voor de ICR in onze DAEB tak. Onze lage realisatie op de interest coverage ratio is een direct gevolg van het eenmalig betalen van de voorlopige aanslagen van vennootschapsbelasting van 2019 en 2020 in 2020 ten bedrage van in totaal € 13,5 miljoen. Omdat dit een incident betreft, heeft het WSW aangegeven hierin geen probleem te zien en de voortgang verder te volgen. Er is hier sprake van een incident, immers als we de aanslag over 2019 in 2019 hadden betaald, was de interest coverage ratio voor zowel 2019 als ook voor 2020 binnen de externe norm gebleven. Voorts blijkt uit onze meerjarenbegroting dat we voor de komende 10 jaar aan de ratio's zullen voldoen.

2. We voldoen aan onze eigen normen die iets strenger zijn dan die van het WSW en de Aw

In de voorgaande tabel namen we de normen van het WSW en Aw op. Vanuit ons risicobeleid bepalen we aan de hand van onze externe risico's welke buffer noodzakelijk is, boven op de normen van het WSW en de Aw. We voldeden in 2020 ook aan onze eigen strenge normen, behoudens de interest coverage ratio in de DAEB tak.

Ook hier als gevolg van de betaling van de vennootschapsbelasting over 2019 én 2020 in 2020. Kijkend naar onze meerjarenbegroting dan zien we dat we, mede door onze verduurzamingsopgave, onze interne normen in het gedrang komen in de jaren 2023 tot en met 2025. Het gaat daarbij om de loan-to-value in onze DAEB tak. Deze blijft onder de externe norm, maar onze interne norm wordt in die jaren overschreden. Met een piek in 2024 van 78,7%. Een overschrijding van onze interne norm van 3,4%, maar nog 6,3% ruimte tot aan de externe norm van het WSW.

De interne normen in 2020

Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	> 22,5%
Interest Coverage Ratio	> 1,6%
Dekkingsratio	< 66,2%
Loan-to-value op basis van beleidswaarde	< 75,3%

3. We hebben voldoende financiële middelen om onze woningen betaalbaar te houden voor huurders en te investeren in de kwaliteit en verduurzaming van het woningbezit

De verduurzamingsopgave binnen Nederland en ook binnen Woongoed is groot. Dit vraagt van Woongoed substantiële investeringen. Die betalen we deels uit de kasstromen van de komende jaren, waaronder de huur en de verkopen. Maar we moeten daar ook voor het overgrote deel extra financieringen voor aantrekken. Deze toekomstige financieringsbehoefte wordt sterk bepaald door de mate waarin Woongoed haar investeringsprogramma realiseert. Daarin is één project onzeker. Het betreft een eventuele monumentenstatus van de Briëtswoningen in 't Zand. In die wijl wil Woongoed 148 woningen slopen en herbouwen. De financiële positie van Woongoed is voor nu solide genoeg om de noodzakelijke gelden hiervoor aan te trekken.

De vraag is echter wel of we op de langere termijn voldoende financiële middelen hebben om te zorgen voor betaalbare duurzame woningen. Dat wordt bevestigd door het in 2020 verschenen rapport opgave en middelen woningcorporaties dat in opdracht van de overheid en Aedes is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op termijn structurele tekorten zijn om de opgave aan te kunnen. Ons investeringsprogramma kunnen we op de komende tien jaar uitvoeren. Wij zien dat we daardoor steeds dichter tegen de normen van het WSW aan zullen gaan schuren en onze interne buffer moeten gaan aanspreken. De verduurzamingsopgave op de langere termijn lijkt niet realiseerbaar. In een eerste berekening van een routekaart naar CO₂-neutraal in 2050 is realisatie mogelijk mits Woongoed structureel jaarlijks 44 woningen verkoopt. De vraag is of dit wenselijk en mogelijk blijft. Ook blijkt in de praktijk dat de werkelijke uitgaven voor verduurzaming aanzienlijk hoger zijn dan bij het bepalen van de routekaart.

De noodzaak om structureel geld bij te moeten lenen en/of woningen te verkopen om de investeringen te kunnen financieren, geeft aan dat Woongoed (en de meeste andere woningcorporaties) geen duurzaam 'verdienmodel' hebben. De huurstijging houden we beperkt, of moeten we zelfs verlagen, de kosten stijgen sneller dan onze huurinkomsten en de noodzaak voor investeringen in duurzaamheid is groot. Aedes, de vereniging van woningcorporaties, pleit daarom voor afschaffing van de verhuurderheffing en aanpassing van de vennootschapsbelasting. Over 2020 betaalt Woongoed aan de verhuurderheffing € 3,8 (2019 € 3,7) miljoen en aan vennootschapsbelasting € 6,6 (2019 € 5,3) miljoen. Samen 25% van de huurinkomsten, dat is circa drie maanden huur. Tegen de aanslag van de verhuurdersheffing is evenals in 2019 dan ook (proforma) bezwaar aangetekend. Woongoed is het oneens met een belasting op woningen met een lage huur.

4. We voldoen aan een aflossingsfictie van 4%

In 2020 hadden we een kasstroom van +/- € 5,6 miljoen (2019: € 1,4 miljoen). We losten € 13,9 miljoen (2019: € 4,7 miljoen) af. Samen maakt dit € 8,3 miljoen. De korte en lange leningen bedroegen per 1 januari 2020 € 146,7 miljoen (2019: € 151,4 miljoen). Hiermee hebben we een aflossingsfictie bereikt van 5,65% (2019: 4,03%). Dit is beter dan onze norm van 4%. We verwachten de komende jaren een toename van de investeringen waardoor de aflossingsfictie zal dalen. De norm van 4% betekent dat we, op het gemiddelde einde van de levensduur van circa 25 jaar van het woningbezit, geen schulden meer hebben.

PARAGRAAF

Risicomanagement

2.9

2.9.1 Inleiding

Risicomanagement gaat niet om het wegnemen van gevaren en risico's, maar juist om het realiseren van de doelstellingen van Woongood. Een risico is de kans op het optreden van een ongewenste gebeurtenis met een gevolg voor het behalen van de doelstellingen. We brengen in kaart wat er eventueel mis kan gaan, maar ook welke kansen er kunnen ontstaan. Het gaat erom de risico's te kennen, beheersmaatregelen te nemen en bij de uitvoering de vinger aan de pols te houden. In 2019 is het risicomanagementbeleid van Woongood herijkt. In 2020 is het nieuwe beleid verder aangescherpt en uitgebouwd. 2020 stond in het teken van het uitvoeren van de gemaakte plannen.

Woongood hecht er waarde aan om de risico's waarmee ze wordt geconfronteerd op een adequate manier te beheersen. Als we voorbereid zijn op zaken die eventueel mis kunnen gaan, kunnen we snel en adequaat reageren. We beperken ons daarbij niet alleen tot de eigen omgeving en organisatie, maar kijken ook naar de externe omgeving.

Risicomanagement is voor ons een doorlopend proces, waarbij we doelgericht en gestructureerd omgaan met het in kaart brengen, onderzoeken, reageren op- en beoordelen van risico's die invloed hebben op het behalen van de doelstellingen en waarover op verschillende momenten gerapporteerd wordt. Hoe beter risicomanagement bij Woongood is ontwikkeld, hoe beter wij in staat zijn om onze doelstellingen te realiseren op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze.

Het is een utopie om te verwachten dat door aan risicomanagement te doen, onze organisatie geen enkel risico meer loopt. Woongood wil met risicomanagement inzichtelijk maken welke risico's de organisatie loopt.

Dit doen wij door:

- te voldoen aan Wet- en regelgeving;
- het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het al dan niet nemen van risico's;
- risico's in beeld te brengen en mogelijke maatregelen treffen;
- te zorgen dat het optreden van risico's zo weinig mogelijk effect heeft op de continuïteit van de dienstverlening;
- risicobewustzijn te creëren, te stimuleren en te vergroten binnen de organisatie;
- het afleggen van verantwoording aan de raad van commissarissen, eigen medewerkers en externe stakeholders.

We maken afwegingen om te bepalen welke risico's Woongood aanpakt en welke risico's Woongood accepteert. Door deze afweging te onderbouwen bepalen we onze risicobereidheid. We onderscheiden daarbij de volgende alternatieven:

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

Bij de bepaling van onze risicobereidheid houden wij uiteraard rekening met onze maatschappelijke doelstellingen. We gaan uit van een voorzichtige risicobereidheid, tenzij het evident is dat we minder risico moeten lopen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het navolgen van wet- en regelgeving, waar de risicobereidheid avers is.

2.9.2 Welke risico's onderscheiden we?

We onderkennen drie verschillende typen risico's:

- strategische risico's
- te voorkomen /operationele risico's
- externe risico's

Het belangrijkste verschil tussen deze drie soorten risico's is de 'plaats' binnen de organisatie waar de risico's zich voordoen en de wijze waarop deze risico's gemanaged worden.

Strategische risico's hebben te maken met onzekerheid bij het maken van keuzes door Woongood om haar doelstellingen te behalen. De beïnvloedbaarheid is eveneens groot en de impact van deze risico's is hoog. Beheersing van deze risico's doen we door de kans dat het misgaat te verkleinen en de impact te beperken. Deze risico's wegen we mee bij besluitvorming, waarbij we waar mogelijk alternatieven uitwerken.

Wanneer we spreken over te voorkomen/operationele risico's bedoelen we risico's die voortkomen uit verkeerd handelen, fouten in (geautomatiseerde) processen en standaard projecten. De beïnvloedbaarheid op deze risico's is groot; het zijn namelijk interne risico's. De impact op het behalen van onze doelstellingen kan in een aantal gevallen groot zijn.

Wanneer we praten over externe risico's, bedoelen we risico's die bijvoorbeeld voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving of economische ontwikkelingen. De oorzaak van deze risico's ligt buiten Woongood. Wij kunnen daarop dus geen, of zeer beperkte, invloed uitoefenen, maar moeten er wel rekening mee houden in de besluitvorming en opvolging aan geven. We beperken de gevolgen door een financiële buffer aan te houden van voldoende omvang. Deze buffer stellen we jaarlijks vast.



2.9.3 Strategische risico's

Eens per twee jaar vindt een uitgebreide risico-inventarisatie plaats. Binnen Woongoed hebben we in 2019 tot zeven strategische risico's gedefinieerd. Deze strategische risico's zijn in 2020 aangescherpt. Per risico zijn beheersmaatregelen beschreven. De controller rapporteert periodiek over de voortgang van de beheersmaatregelen. Onderstaand worden de risico's, de beheersmaatregelen en de voortgang op hoofdlijnen beschreven.

1. Probleem om gekwalificeerd personeel te werven en te behouden en kwetsbaarheid op sleutelposities

Het is lastig om gekwalificeerde werknemers te werven en deze te behouden. Woongoed heeft behoefte aan gekwalificeerde werknemers en is daarom genoodzaakt om tijdelijke medewerkers in te huren. Dit trekt een forse wissel op onze bedrijfslasten. Doordat Woongoed over een beperkt aantal eigen medewerkers beschikt, worden onze medewerkers bij personeelwisselingen al snel extra belast. Bijkomend risico is dat bij personeelwisselingen veel specifieke kennis verloren gaat.

In 2020 zijn de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- zorg voor duidelijke, toegankelijke en goed gedocumenteerde processen en werkwijzen, waardoor de organisatie minder afhankelijk wordt van individuele medewerkers;
- ontwikkel strategisch personeelsbeleid gericht op in-, door- en uitstroom;
- bevorder een goede werksfeer, waardoor motivatie bij medewerkers verder toeneemt en medewerkers langer aan Woongoed worden gebonden;
- intensiveer de contacten met onderwijsinstellingen;
- werk meer samen met andere woningcorporaties;
- profileer Woongoed, nog meer dan nu het geval is, als een aantrekkelijke, dynamische werkgever. Intensiveer hierbij de rol van eigen medewerkers en andere stakeholders.

Voortgang:

In 2020 zijn werkinstructies opgesteld en is de werkwijze deels gedigitaliseerd. Het aantal functies ingevuld met interim-medewerkers is verminderd. In 2020 zijn meerdere vacatures intern ingevuld en kansen aan medewerkers geboden om zich verder te ontwikkelen. Woongoed maakt gebruik van stagiaires. Op deze wijze krijgt Woongoed ondersteuning op diverse vlakken. Daarnaast profileerden we ons vooral op LinkedIn als organisatie en aantrekkelijke werkgever, onder andere door diverse artikelen over (duurzaamheidsprojecten) en onze vacatures te plaatsen. Dit resulteerde in een groeiende populariteit en een groeiend aantal volgers (momenteel al meer dan 800). Op andere vlakken wordt samengewerkt met andere corporaties in de regio. Er is in de begroting 2021 uitbreiding van het aantal medewerkers opgenomen, met name voor de inzet van meerdere sociaal wijkbeheerders. De beheersmaatregelen worden in 2021 verder opgepakt.

2. Problemen door dalende leefbaarheid en toenemende zorg in de wijken

Dalende leefbaarheid kan leiden tot incidenten in de wijken. Deze problematiek heeft op langere termijn een negatieve invloed op de veiligheid in de wijken en op de onderhoudsstaat en de verhuurbaarheid van ons bezit. Voor Woongoed zijn het woon- en de veiligheid van onze huurders en de veiligheid van onze medewerkers twee zeer belangrijke pijlers. Deze mogen wat ons betreft niet in het gedrang komen.

In 2020 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- zorg voor intensivering en uitbreiding van het sociaal wijkbeheer;
- zorg bij het plaatsen van huurders in een aantal gevallen voor maatwerk, eventueel in overleg met overige instanties;
- train medewerkers op het signaleren en oplossen van problemen en incidenten;
- intensiveer de samenwerking met hulporganisaties.

Voortgang:

Een plan voor de doorontwikkeling van sociaal wijkbeheer is opgesteld en uitgevoerd. Het wervingstraject voor de nieuwe wijkbeheerders is succesvol verlopen. Wijkbeheerders met een brede ervaring en wisselende achtergrond zijn aangesteld. In 2021 wordt een regisseur klantprocessen benoemd die gaat ondersteunen om medewerkers te begeleiden en de gestelde doelstellingen te realiseren. Maar ook om tot doorontwikkeling van dienstverlening te komen.

3. Te verbeteren inzicht in de staat van het woningbezit

We moeten nog meer inzicht verkrijgen in de onderhoudsbehoefte van ons woningbezit en de kosten daarvan, zowel op korte als op lange termijn. We hebben dit inzicht primair nodig om zowel nu als in de toekomst optimale onderhouds- of investeringsbeslissingen te kunnen nemen. Daarnaast is het inzicht ook nodig om aan de toenemende eisen van de overheid op het gebied van verantwoording en kwaliteitseisen te voldoen.

In 2020 zijn de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- geef door een projectmatige aanpak integraal invulling aan een 3D-modelering van het woningbezit;
- inspecteer, samen met de partners van Woongood, het totale woningbezit binnen een periode van drie jaar;
- stel op basis van de meest actuele gegevens een meerjarig onderhoudsplan op.

Voortgang:

Een nieuw programma is ontwikkeld om de komende jaren het woningbezit in kaart te brengen. Op basis van een geactualiseerde inschatting van de onderhoudsstaat kan een meerjarige onderhoudsplanning en begroting worden opgesteld. Het tijdig en volledig realiseren van het project is een uitdaging.

4. Te verbeteren inzicht in onze gegevens

Woongood Middelburg beschikt over een scala aan gegevens; denk bijvoorbeeld aan gegevens over onze woningen, lopende en afgeronde projecten en klachten. Door verdergaande digitalisering is de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van al onze gegevens steeds belangrijker geworden. Woongood wil te allen tijde over juiste en actuele data beschikken. Een deel van onze data is wel bekend, maar ligt nog niet optimaal in onze systemen vast. Een mogelijk gevolg kan zijn dat onze besluitvorming hierdoor niet optimaal is. Daarnaast is het risico aanwezig dat we extra kosten (tijd en geld) moeten maken om de juiste data in onze systemen vast te leggen en daarmee toegankelijk te maken.

In 2020 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- pak datakwaliteit als project op;
- zorg ervoor dat data en datakwaliteit voldoende geborgd zijn in de primaire processen;
- zorg ervoor dat medewerkers zich bewust zijn van het belang van data en stuur daarbij ook procesmatig denken en werken;
- maak data-kwaliteit onderdeel van de procescontroles en procesevaluaties;
- voer een register in waarin alle contracten vastliggen.

Voortgang:

In 2019 zijn processen beschreven en in 2020 zijn de processen geëvalueerd en verder aangescherpt. Er is gestuurd op verbeterde vastlegging van data. Uit controles blijkt dat de processen en de datakwaliteit zijn verbeterd. Data worden door de opgestelde processen eenduidiger en volgens afspraak vastgelegd. Het volledig vastleggen van data is een intensief traject dat ook in 2021 nog de nodige aandacht verdient. In 2020 is het contractenregister ingevoerd.



5. Beveiliging gegevens verder te optimaliseren

We vinden het van cruciaal belang dat we zoveel mogelijk voorkomen dat criminelen toegang kunnen krijgen tot systemen en/of gegevens van Woongood en dus ook van gegevens van onze verhuurders, personeelsleden, externe zakenpartners etc. We vinden de beveiliging van deze gegevens cruciaal, aangezien de risico's groot kunnen zijn. Aan de ene kant kan dit tot extra kosten voor externe beveiliging en extra updates van programma's leiden, met als gevolg financiële schade. Aan de andere kant kan het verlies of het in bezit komen van data door cybercriminelen leiden tot imagoschade en kan de bedrijfsvoering in gevaar komen.

In 2020 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- maak van alle cruciale gegevens een goede back-up, waarbij sprake is van redundantie, zodat systemen goed blijven functioneren wanneer één of meerdere onderdelen uitvallen;
- voer periodiek systeemtests uit om de betrouwbaarheid van de beveiliging van systemen te meten;
- werk alleen met gecertificeerde externe partijen;
- wijs medewerkers regelmatig, op basis van casuïstiek, op de gevaren van cybercriminaliteit;
- breng consequenties in geval van een shutdown/cybercriminaliteit in beeld en werk mogelijke scenario's en maatregelen uit inclusief een communicatiedraaiboek.

Voortgang:

De belangrijkste ICT-risico's zijn ondergebracht bij externe gecertificeerde partijen, waardoor ook een back-up is ingeregeld. Regelmatig worden medewerkers middels casuïstiek gewezen op de gevaren van cybercriminaliteit. Mocht zich toch een calamiteit voordoen, dan is het goed om daar op voorbereid te zijn. Nadere invulling moet nog opgepakt worden. Een plan van aanpak is onderhanden. Aanvullend is geadviseerd om de (beveiligings-)risico's van thuiswerken in 2021 in beeld te brengen.

6. Specifieke kennis te ontwikkelen op basis van toenemende regeldruk en nieuwe gebruikte technieken

Het aantal regels neemt steeds meer toe. Daarnaast wordt wet- en regelgeving complexer. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad worden nieuwe technieken gebruikt. Dit vraagt specifieke kennis van onze medewerkers. Kennis op het gebied van materialen en installaties met betrekking tot onderhoud en gebruik, maar ook kennis van wet- en regelgeving. We willen niet dat Woongood, door een tekort aan deze kennis, in haar mogelijkheden beperkt wordt en daardoor niet de meest optimale alternatieven aan onze huurders kan aanbieden. Daarnaast wordt de uitlegbaarheid van de regels steeds lastiger, waardoor het maken en uitdragen van daaruit voortvloeiend beleid wordt bemoeilijkt. Zeker wanneer het toezicht op woningcorporaties steeds intensiever wordt.

In 2020 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- organiseer op regionaal niveau kennisontwikkeling;
- leg kennisaspecten vast in plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met medewerkers. Maak daarbij medewerkers medeverantwoordelijk voor het vergaren, toepassen en verspreiden van kennis op bepaalde, vooraf te noemen, thema's;
- laat wet- en regelgeving als terugkerend onderwerp op agenda MT en werkoeverleg terugkomen. Dit zorgt voor een doorlopend bewustzijn;
- beoordeel in procesevaluaties en procescontroles in hoeverre wet- en regelgeving voldoende bekend is, voldoende in de processen terugkomt en juist wordt toegepast.

Voortgang:

De eerste stappen zijn gezet. Er is meer aandacht in het MT voor wet- en regelgeving doordat ontwikkelingen en updates worden ingebracht, maar dit is nog niet verankerd in de organisatie. Op steeds meer vlakken worden specialisten benoemd binnen Woongood of wordt samenwerking gezocht met regionale corporaties. Een vervolg is om in 2021 een klantregisseur processen aan te stellen. Uit de procescontroles blijkt dat wet- en regelgeving steeds beter bekend is en wordt toegepast. De optimalisatieteams die we met samenwerkende corporaties in ZWS-verband zijn opgestart dragen bij aan kennisuitwisseling in de primaire processen. Ook nemen we actief deel aan regionale netwerkbijeenkomsten zoals Woon & Co welke zich specifiek richt op de primaire processen in verhuur, incasso en sociaal beheer.

7. Forse financiële druk in verband met de haalbaarheid van de duurzaamheidsdoelstellingen

We moeten veel uitgaven doen om woningen te verduurzamen. In combinatie met een trend naar lagere huren vanwege betaalbaarheid voor huurders en achterblijvende besparingen door duurzaamheidsmaatregelen, zet dit op termijn een forse druk op de financiële positie van Woongood.

In 2020 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- stel een financiële prognose over meerdere jaren op, met verschillende scenario's waarbij het uitgangspunt is een solide corporatie, waarbij basiskwaliteit is gegarandeerd;
- maak bij besluiten over investeringsprogramma's inzichtelijk wat de gevolgen en mogelijkheden zijn voor de financiële positie van Woongood;
- investeer in duurzaamheid, waarbij alleen maatregelen worden genomen die in 2050 ook nog volstaan;
- investeer als de beleidskaders van de overheid duidelijk zijn of leg uit waarom daarvan wordt afgeweken.

Voortgang:

Een meerjarige begroting, inclusief scenario's, is opgesteld. Door de vele investeringen en projecten blijft het lastig om juist te begroten. Afwijkingen worden toegelicht en verantwoord. Met name bij de projecten is het van belang om periodiek de effecten op de totale financiële positie en de ratio's in beeld te brengen. In de loop van 2021 worden budgetten en budgethouders vastgesteld om vollediger te kunnen sturen. Doordat de datakwaliteit verbeterd is, zijn we steeds beter in staat om de meerjarige onderhoudsbegroting verder te specificeren en de financiële consequenties zichtbaar te maken.

Overall kan gesteld worden dat 2020 in het teken heeft gestaan van het beperken van de risico's. Woongood heeft goede stappen gezet. Er is een start gemaakt met het oppakken van de beheersmaatregelen. Hiermee zijn de risico's verkleind. In 2021 zetten we in op het verder uitbouwen van de ingeslagen weg.

2.9.4 Externe risico's

Onder externe risico's verstaan we risico's die onder andere voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving of economische ontwikkelingen. Voorbeelden van dergelijke risico's zijn stijgingen van bouwkosten, verhoging vennootschapsbelasting, rentestijgingen of politieke beslissingen.

Ieder jaar worden de belangrijkste externe risico's, die een belangrijke impact kunnen hebben op onze (financiële) positie, in kaart gebracht. We beschrijven de risico's, waarna ze gekwantificeerd worden door het benoemen van uitgangspunten. Op basis van deze uitgangspunten berekenen we buffers ter beheersing van deze risico's. Onze externe toezichthouders hanteren bij de beoordeling van de financiën van Woongood een minimale eis. Het is verstandig om hierboven op een buffer te hanteren, om ook in een situatie van 'slecht weer' aan rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Aan de hand van deze buffers kunnen we dan, indien noodzakelijk, tijdig bijsturen.

2.9.5 Beheersen van- en rapporteren over onze risico's

Een belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het risicobewustzijn van bestuur, management en onze medewerkers. Woongood vindt het belangrijk om samen met onze medewerkers na te denken over risico's. Zo brengen we samen belangrijke risico's in processen in kaart, benoemen we specifieke risico's bij de uitvoering van onze projecten, leggen we uitgangspunten met betrekking tot risico's in ons beleid vast en leggen we periodiek verantwoording af over onze belangrijkste risico's. Ook spreken we genomen maatregelen door met onze medewerkers om risico's te beheersen.

Een belangrijke maatregel bij de te voorkomen/operationele risico's is het implementeren en toepassen van procedures. Daarom beoordeelt de controller jaarlijks de primaire processen aangevuld met controles op het volgen van wet- en regelgeving en de actualiteit van het beleid. Om de te beoordelen processen vast te stellen, is een risicoanalyse uitgevoerd en een controleplan voor meerdere jaren opgesteld. Daar waar nodig hebben we het afgelopen jaar op basis van deze controles aanvullende maatregelen genomen of hebben we processen aangepast.

Daarnaast evalueren medewerkers jaarlijks de belangrijkste processen. Tijdens de procesevaluaties worden de belangrijkste risico's binnen deze processen, inclusief bijbehorende maatregelen om bijbehorende risico's te beheersen, in kaart gebracht en geïmplementeerd.

“Laatst wees een medewerker mij op een bepaald risico en ze had ook al nagedacht over een mogelijke oplossing om dat risico te verkleinen. Daar word ik blij van. Want we moeten het samen doen.”

Petra Groenewege, manager Middelen

Bij besluiten door het managementteam wordt aandacht besteed aan eventuele risico's. Daarbij worden beheersmaatregelen opgesteld om de risico's te beperken.

In 2019 is gestart met een uitgebreid verbeterregister, waarin de aanbevelingen uit interne controles, de bevindingen van de accountant en procescontroles zijn samengebracht. Zo is een integrale afweging van de prioriteiten mogelijk. In 2020 zijn er minder bevindingen geconstateerd en diverse bevindingen uit 2019 zijn opgelost. Het managementteam bespreekt ieder trimester de voortgang en rapporteert hierover aan de raad van commissarissen. Ook in de werkoverleggen komen risico's, risicobewustwording en risicobeheersing ter sprake. Het gebruik en de manier van rapporteren over het verbeterregister is in 2020 doorontwikkeld. Naast het verbeterregister is in 2020 een risico-register gemaakt waarin voor de belangrijkste processen, de risico's en de risico inschatting is vastgelegd. Daarbij zijn doorlopende maatregelen beschreven om de risico's te beheersen en te beperken.

Met bovenstaande registers is geborgd dat de voorgenomen beheersmaatregelen ook daadwerkelijk in beeld zijn en worden uitgevoerd. De bewaking van de uitvoering is ingebed in de plannings- en controlcycli op de verschillende niveaus van de organisatie, van teamoverleg tot de raad van commissarissen.

2.9.6 Overzicht strategische en externe risico's

In het overzicht hiernaast zijn de strategische en externe risico's weergegeven van Woongood, met een inschatting van de kansen en de impact van de risico's. De strategische risico's zijn ongewijzigd ten opzichte van 2019, echter de kans en impact inschatting heeft opnieuw in samenspraak met de raad van commissarissen plaatsgevonden.



Strategische risico's:	Kans	Impact
Probleem om gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden en kwetsbaarheid op sleutelposities	Hoog	Hoog
Problemen door dalende leefbaarheid en toenemende zorg in de wijken	Midden	Hoog
Te verbeteren inzicht in de staat van het woningbezit	Midden	Hoog
Te verbeteren inzicht in onze gegevens	Hoog	Midden
Beveiliging gegevens verder te optimaliseren	Laag	Hoog
Specifieke kennis ontwikkelen op basis van toenemende regeldruk en nieuwe gebruikte technieken	Hoog	Midden
Forse financiële druk in verband met de haalbaarheid van de duurzaamheidsdoelstellingen	Midden	Hoog
Externe risico's:	Kans	Impact
Betaalbaarheid van de woonlasten Scenario: verlaging streefhuur voor gereguleerde woningen met 5%	Midden	Laag
Stijging van de WOZ-waarde van het bezit Scenario: verhoging van de WOZ met 2% of 4% in de periode 2021-2025	Midden	Midden
Politieke ontwikkelingen en besluitvorming Scenario: verhoging van de verhuurderheffing vanaf 2021 met 50%	Midden	Midden
Stijging van de exploitatiekosten Scenario stijging van €500.000 of €1.000.000	Midden	Midden
Structureel lage inflatie Scenario: structureel lagere inflatie van -1% tot +2% vanaf 2021	Midden	Hoog
Stijging van de bouwkosten Scenario: structureel hogere bouwkostenstijging van 1% voor projecten en onderhoud	Hoog	Midden
Duurzaamheidsambities zijn duurder Scenario: kosten van de verbeterprojecten stijgen met 10% of 15%	Hoog	Midden
Extra onderhoud in de bestaande voorraad Scenario: structureel 10% of 15% hogere onderhoudskosten	Hoog	Midden
Minder verkoop woningen Scenario: Verkoop van maximaal -10 woningen per jaar en +10 woningen met een tegenvallende waardeontwikkeling, structureel 0%	Laag	Laag
Rentestijging Scenario: structureel hogere rente van 1% of 2% vanaf 2025	Laag	Midden
Stijging van het tarief van de vennootschapsbelasting Scenario: toename van het tarief voor de vennootschapsbelasting van 5% vanaf 2022	Laag	Laag

PARAGRAAF

2.10

Governance en integriteit

Per 1 januari 2020 is de Governancecode woningcorporaties herzien. Woongood Middelburg neemt de uitgangspunten uit de code over. In 2020 is een nieuwe visie op bestuur en toezicht vastgesteld.

Een goed bestuur en integer handelen zijn belangrijke waarden. Het zijn ook belangrijke ankers in het maatschappelijke verkeer en ze zijn randvoorwaardelijk voor een goed functioneren. De raad van commissarissen, bestuur en medewerkers onderschrijven volledig en van harte de Governancecode woningcorporaties en de interne gedragscode.

De Governancecode woningcorporaties kent vijf leidende principes en 60 concrete bepalingen die bestuurders en toezichthouders moeten naleven. In een aantal gevallen mag hier niet van worden afgeweken. 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 verantwoord ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Het bestuur en de raad van commissarissen houden zich aan deze vijf principes en 60 bepalingen. De Governancecode woningcorporaties geeft niet alleen normen voor bestuurders en commissarissen. Ook medewerkers op alle niveaus leveren door hun gedrag een positieve bijdrage aan de organisatiecultuur die de Governancecode beoogt. Het gaat bij het naleven van de code in grote mate om cultuur, houding en gedrag. De kwaliteit en transparantie van bestuur en toezicht moeten aan hoge eisen moet voldoen.

De onafhankelijke controller heeft de bepalingen uit de Governancecode woningcorporaties in 2020 uitgebreid getoetst. Vastgesteld is dat de bestuurder en raad van commissarissen de bepalingen naleven. De controle heeft plaatsgevonden op ruim 200 punten. Het toetsingskader is actueel en vastgesteld is dat op alle van toepassing zijnde onderdelen de bestuurder en raad van commissarissen op juiste wijze invulling aan de Governancecode en dit in relevante documentatie hebben vastgelegd. Algemene bevinding is dat op enkele vlakken de vastlegging summier, dan wel versnipperd heeft plaatsgevonden.

Principe 1 behandelt het belang van (toekomstige) huurders of bewoners; deze staan voorop. Het gaat hierbij over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Voor het bestuur en de raad van commissarissen staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om een organisatie met een integrale en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en de raad van commissarissen vervullen daarbij een voorbeeldfunctie. Zij zijn zich ook in voldoende mate bewust van hun voorbeeldfunctie. De bestuurder en raad van commissarissen zijn bereid tot samenwerking en hebben oog en respect voor elkaars rollen. Besluiten worden zorgvuldig voorbereid, afwegingen worden adequaat vastgelegd en er is genoeg ruimte voor discussie.

Jaarlijks evalueert de raad van commissarissen haar eigen functioneren, waaronder ook haar samenspel met de bestuurder. De interne gedragscode is geplaatst op onze website. Binnen Woongood is voldoende aandacht voor het onderschrijven van en het communiceren over de gewenste waarden en normen. Het bestuur en de raad van commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van training en cursussen. In het jaarverslag worden de, in het verslagjaar behaalde, PE-punten van bestuur en raad van commissarissen vermeld. De bestuurder en de raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. De bestuurder en raad van commissarissen hebben onder andere een visie en gedragscode ontwikkeld, deze is vastgelegd, wordt uitgedragen en periodiek worden de bevindingen gerapporteerd. Daarnaast is sprake van doorlopende educatie en kennisontwikkeling. Alle leden hebben voldoende PE-punten behaald.

Principe 2 gaat over de manier waarop het bestuur en de raad van commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten.

Er is een strategisch ondernemingsplan vastgesteld. In dit plan is voldoende aandacht besteed aan zowel de maatschappelijke, operationele als de financiële doelstellingen. In dit jaarverslag wordt het behalen van deze doelstellingen uitgebreid toegelicht.

De bestuurder is hierop aanspreekbaar en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van Woongood als geheel, maar ook over de gemaakte strategische keuzes. Daarbij wordt aandacht gegeven aan de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit).

De raad van commissarissen legt verantwoording af over het gehouden toezicht. Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken. De laatste visitatie vond eind 2017 plaats. Het rapport, inclusief de reactie van de bestuurder en raad van commissarissen, is op de website gepubliceerd en is besproken met de belanghebbende organisaties (onder andere huurdersorganisatie en gemeente). In 2021 vindt er wederom een visitatie plaats. Het visitatierapport wordt besproken met externe stakeholders.

Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor het bestuur en de raad van commissarissen.

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en raad van commissarissen zodanig zijn samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

Er is binnen Woongood sprake van één directeur bestuurder, die sinds 1999 in deze functie werkzaam is. De Aw wijst op het risico van vereenzelviging met een stelsel van eigen overtuigingen. De Aw noemt dit paradigma verkleving bij lang zittende bestuurders. De bestuurder is zich hiervan bewust en zorgt voor voldoende tegenspraak in de organisatie. Ook de raad van commissarissen is zich van dit risico bewust en ziet erop toe dat in voorgelegde besluiten alle relevante belangen evenwichtig zijn meegenomen.

De raad van commissarissen heeft het beloningsbeleid van de bestuurder vastgesteld. Intern is vastgesteld dat dit voldoet aan de Wet Normering Topinkomens, dit is ook bevestigd door de accountant. Er zijn geen financiële voordelen aan de bestuurder verleend die niet vallen onder het beloningsbeleid. Honorering van de raad van commissarissen leden valt binnen de wettelijke kaders. De betreffende honorering wordt in dit jaarverslag vermeld. Daarnaast is er ook geen sprake van (de schijn) van belangenverstrengeling bij de bestuurder. De raad van commissarissen heeft een reglement opgesteld over haar werkwijze en deze op de website geplaatst. Op basis van de voorgeschreven geschiktheidsnormen kunnen de leden van de raad van commissarissen van Woongood als geschikt worden aangemerkt. De raad van commissarissen maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden.

In het jaarverslag wordt de samenstelling van de raad van commissarissen (inclusief subcommissies) en het aantal vergaderingen uiteengezet. In een bijlage zijn de belangrijkste besluiten van de raad van commissarissen opgenomen.

Leden van de raad van commissarissen zijn benoemd op basis van de wettelijke benoemingsperiodes. Het moment van herbenoeming en einde van het lidmaatschap is opgenomen in dit jaarverslag. De continuïteit van de raad van commissarissen is voldoende gewaarborgd.

De bestuurder en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak. Er is sprake van een deskundige bestuurder en raad van commissarissen. De raad van commissarissen heeft geïnvesteerd in opleidingen en reflectie om zodoende invulling te geven aan de opmerkingen gemaakt door de AW inzake het uitvoeren van de toezichthoudende taken.

Principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen in het lokale netwerk.

De maatschappelijke doelen worden in samenspraak met (vertegenwoordigers van) bewoners en de gemeente Middelburg vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Er is vastgesteld wie als relevante belanghebbende partijen worden beschouwd. De bestuurder heeft, al dan niet met de overige leden van het managementteam, periodiek overleg met deze partijen.

Daarnaast is er oog voor andere belanghebbende partijen en staat de organisatie open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maakt over de inzet van maatschappelijke middelen. In het jaarplan is uitgebreid aandacht besteed aan initiatieven op het gebied van leefbaarheid, nieuwe woonarrangementen en services voor kwetsbare groepen huurders. Hierover is regelmatig overleg gevoerd met relevante partijen. In het jaarverslag wordt uitgebreid aandacht besteed aan deze onderwerpen.

De raad van commissarissen en bestuurder hebben oog voor maatschappelijke doelen en de inzet van middelen. Hierover vindt afstemming plaats met belanghebbenden. Er zijn prestatieafspraken vastgelegd en hierover wordt gerapporteerd. Op verzoek van de gemeente zijn de bestaande prestatieafspraken uit 2017 verlengd. In 2020 is gestart met een woningmarktonderzoek in opdracht van de gemeente Middelburg, de huurdersbelangenorganisatie en Woongood. De resultaten van dit onderzoek worden in 2021 gebruikt bij de opstelling van een nieuwe gemeentelijke woonvisie. Deze visie vormt de basis voor nieuw te maken prestatieafspraken. Het ondernemingsplan gaat uitgebreid in op de maatschappelijke doelstellingen, samenwerking met huurders en partnerorganisaties. In het jaarverslag wordt ingegaan op de belanghebbende partijen en aandacht besteed aan de overlegstructuur en de periodieke verantwoording.



Principe 5 besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de raad van commissarissen houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen, maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de integriteit binnen de corporatie.

Risico's zijn voldoende in beeld gebracht, zowel operationele, externe als strategische risico's. De bestuurder verschaft de raad van commissarissen voldoende en juiste informatie ten behoeve van risicobeheersing. Naast harde sturings- en beheersmaatregelen besteedt het bestuur aandacht aan gedragsbeïnvloeding en voor-

beeldgedrag. Er is een actueel treasury-/beleggingsstatuut, een fiscaal- en investeringsstatuut. Deze statuten zijn bedoeld om een zorgvuldige besluitvorming over zaken met een groot financieel belang te borgen.

De raad van commissarissen benoemt de accountant en neemt hierbij ook de bepalingen (maximale benoemingsperiode en regelgeving inzake kantoorroutatie) in acht die gaan gelden voor een Organisatie van Openbaar Belang (OOB), waarvoor Woongood Middelburg zich kwalificeert.

De bestuurder heeft voldoende oog voor de aanwezige risico's en werkt en draagt bij aan risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op. In 2020 is het treasury statuut geactualiseerd en wordt meer aandacht besteed aan soft controls in de organisatie.

HOOFDSTUK

3

Verslag van de raad van commissarissen

PARAGRAAF

3.1

Visie en taken

De raad van commissarissen heeft in 2020 een nieuwe 'visie op bestuur en toezicht' vastgelegd. Daarin stelt de raad:

'Wij werken vanuit een gezonde vertrouwensbasis in constructief, kritisch en evenwichtig samenspel aan het bieden van duurzame, betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Maatschappelijk sensitief en aanspreekbaar op wat we doen, doen we ertoe.'

De raad van commissarissen onderscheidt vier rollen: een toezichtrol, een klankbordrol, een netwerkrol en een werkgeversrol. De raad van commissarissen hanteert bij de invulling van deze rollen de vijf principes uit de Governancecode.

3.1.1 Toezichtsrol

De raad van commissarissen houdt toezicht op een effectief en efficiënt opererende, financieel gezonde en integere corporatie.

De raad van commissarissen is tevreden over de volkshuisvestelijke prestaties in 2020. De met de HVM en de gemeente Middelburg afgesproken doelen zijn grotendeels behaald. De raad herkent de stappen die gemaakt zijn door de organisatie om groener, opener, socialer en actiever te worden en ziet de voortgang die de bestuurder en medewerkers hebben geboekt in een beter 'in control zijn' bij het investeringsprogramma. Er zijn door de raad van commissarissen ook kritische noten gekraakt, onder andere over de hoge bedrijfslasten, over de inschattingen van de te betalen vennootschapsbelasting en over de financiële positie op termijn. Deze zaken krijgen volop aandacht.

In de bijlage op pagina 63 staan de kaders die de raad van commissarissen hanteert bij haar toezichtstaak. In de bijlagen op pagina 63 en 64 staan de belangrijkste besluiten van de raad van commissarissen in 2020.

3.1.2 Klankbordrol

De raad van commissarissen ondersteunt met zijn klankbordrol het bestuur. De raad van commissarissen geeft gevraagd en ongevraagd suggesties en adviezen aan de bestuurder. Adviezen zijn geen besluiten. De afzonderlijke verantwoordelijkheden van de raad van commissarissen en het bestuur blijven intact.

De adviezen van de raad van commissarissen in 2020 zijn divers. Belangrijke thema's in 2020 zijn onder andere de strategische risico's, energiemaatregelen, studentenhuysvesting en de ontwikkeling van het wijkbeheer en de leefbaarheid.

3.1.3 Netwerkrol

Om zijn werk als toezichthouder goed te kunnen uitvoeren, zoekt de raad van commissarissen ook actief naar informatie. De raad van commissarissen is verbonden met de organisatie en de stakeholders en overlegt periodiek met gemeente, huurdersvertegenwoordiging en de ondernemingsraad. Ook overlegt de raad van commissarissen met medewerkers van de organisatie voor kennisontwikkeling, zicht op beleidsdilemma's, de bedrijfsvoering en uitvoeringskwesties.

Contacten worden onderling binnen de raad van commissarissen en met de bestuurder vooraf gedeeld en achteraf teruggekoppeld. De netwerkfunctie stond in 2020 onder druk vanwege de coronamaatregelen.

3.1.4 Werkgeversrol

De raad van commissarissen staat voor goed werkgeverschap. De werkgeverstaak vraagt permanente aandacht, ook in het belang van de bestuurder.

De bestuurder doet jaarlijks een voorstel voor een eigen jaarplan. Na goedkeuring door de raad van commissarissen is dit, naast het bestuurdersprofiel van de Aw, het toetsingskader voor de halfjaarlijkse beoordeling van de bestuurder.

De bestuurder, Eric de Ceuster (1956), is sinds 1994 in dienst van Woongood en sinds 1999 directeur-bestuurder. De aanstelling als bestuurder is voor onbepaalde tijd, conform de bij de aanstelling vigerende wetgeving en 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 het bestuur van stichting Woonwijs, de juridische entiteit voor De Corporatie Academie (DCA).

Deze nevenfuncties bevatten geen tegenstrijdige belangen met de functie van bestuurder. De raad van commissarissen heeft ingestemd met het vervullen van deze nevenfuncties, die gekoppeld zijn aan de functie van bestuurder. De beloning voor deze functies komt ten goede aan Woongood.

De raad van commissarissen volgt in het beloningsbeleid de bestaande arbeidsovereenkomst van de bestuurder en de Wet Normering Topinkomens. Het norminkomen wordt bepaald door de omvang van de woningcorporatie en de gemeente waar de bestuurder werkzaam is. In 2020 is het norminkomen € 168.000 (2019 € 162.000).

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen over 2020 en 2019.

	2020 (in euro's)		2019 (in euro's)	
Bezoldiging		142.874		138.511
Waarvan				
Salaris	124.048		120.912	
Vakantiegeld	9.841		9.673	
Fiscale bijtelling auto	8.985		9.439	
Inkomen op termijn		25.126		23.489
Totale inkomen		168.000		162.000

Opbouw totale inkomen in 2019 en 2020

Voor het bestuur zijn permanente educatie (PE) activiteiten verplicht. Het 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 2018 tot en met 2020. Dit aantal is gehaald.

Naam	Functie	PE-punten 2020	PE-punten 2019	PE-punten 2018	PE-punten Totaal
Eric de Ceuster	Directeur-bestuurder	38,5	39,75	34,75	113

Behaalde PE-punten in 2020, 2019 en 2018

PARAGRAAF

3.2

Bijeenkomsten van de raad van commissarissen en commissies binnen de raad van commissarissen

De raad van commissarissen hield in 2020 zeven reguliere vergaderingen. De belangrijkste besluiten tijdens deze vergaderingen zijn opgenomen in de bijlagen van dit verslag. Daarnaast hield de raad van commissarissen twee thema-ochtenden. De ene was gewijd aan de strategische risico's en beheersmaatregelen en de positionering van Woongood. De andere aan zelfevaluatie. De raad van commissarissen houdt jaarlijks een werkconferentie. Daarin is gesproken met medewerkers, is de Magistraatwijk bezocht in het kader van wijkbeheer en is de Meanderflat (strategisch project) bezocht.

De raad van commissarissen sprak in 2020 driemaal met inspecteurs van de Aw in het kader van de in 2019 uitgevoerde governance-audit. De Aw vindt op grond van de halfjaarlijkse rapportages en de gevoerde gesprekken dat bestuur en raad van commissarissen de opvattingen van de Aw serieus heeft genomen. Dat is zichtbaar in de stukken, houding en handelen. Er is aandacht voor het continue blijven verbeteren. De Aw schat het risico op het onderdeel governance als laag, met uitzondering van het

managementsysteem, waarvan het risico als midden wordt beoordeeld. Bij het uitvoeren van haar taken wordt gewerkt met twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De samenstelling van de commissies is opgenomen in dit verslag.

- De auditcommissie kwam in 2020 tweemaal bijeen. De belangrijkste besprekpunten waren: het jaarverslag en de jaarrekening 2019, de Managementletter en de meerjarenbegroting van 2021-2030.
- De remuneratiecommissie kwam tweemaal bijeen in 2020. Onderwerp was het jaarlijkse functioneringsgesprek met de bestuurder.

Bij de reguliere vergaderingen, de themaochtend in november en de werkconferentie waren alle leden aanwezig. Bij de themaochtend in juni waren Anja de Groene en Monica Smulders met kennisgeving afwezig.

PARAGRAAF

3.3

Samenstelling van de raad van commissarissen

Op 31 december 2020 was de samenstelling als volgt:

Anja de Groene

- geboren in 1953
- sinds juni 2015 lid van de raad van commissarissen, voorzitter, lid van de remuneratiecommissie
- directeur/eigenaar Kloveniersdoelen Middelburg
- overige werkzaamheden: lid bestuur Jeugdsport- en Jeugdcultuurfonds Zeeland, voorzitter Stichting Filmalot, ambassadeur vrijwilligerswerk Middelburg
- einde termijn: juni 2023, niet herbenoembaar

Paul van Tuil

- geboren in 1969
- sinds januari 2014 lid van de raad van commissarissen, vicevoorzitter, voorzitter van de auditcommissie
- hoofd afdeling Techniek en Technisch Management Rijkswaterstaat (PPO-ZD)
- overige werkzaamheden: geen
- einde termijn: januari 2022, niet herbenoembaar

Ernst Radius

- geboren in 1959
- sinds januari 2015 lid van de raad van commissarissen, voorzitter van de remuneratiecommissie
- senior adviseur Public Affairs Sociaal Werk Nederland
- overige werkzaamheden: eigenaar Eradius Advies
- einde termijn: januari 2023, niet herbenoembaar

Steven Vrolijk

- geboren in 1964
- sinds januari 2018 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
- directeur Finance Indaver Landfill Reconversion
- directeur Finance Participaties Indaver Nederland
- financieel directeur Ecofuels BV
- overige werkzaamheden: lid van de raad van toezicht en van de auditcommissie van Mondia Scholengroep
- einde termijn: januari 2022, herbenoembaar

Monica Smulders

- geboren in 1977
- sinds 15 april 2020, lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
- voorzitter en bedrijfskundig manager beschouwende zorg Adrz, programmamanager netwerkzorg Adrz
- overige werkzaamheden: lid raad van toezicht auditcommissie Archipel scholen, lid gemeenschappelijke medezeggenschapsraad Albero scholen
- einde termijn: april 2024, herbenoembaar

Alle leden van de raad van commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

Ernst Radius en Monica Smulders zijn benoemd op voordracht van de HVM. Eind 2019 is Monica Smulders benoemd als lid onder voorbehoud van een positief advies van de Aw. De betrouwbaarheids- en geschiktheidstoets is vanwege coronamaatregelen uitgesteld. Op 15 april 2020 heeft de Aw positief geadviseerd over de benoeming van Monica Smulders.

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

De wet bestuur en toezicht richt zich op een evenredige verdeling van vrouwen en mannen in bestuursorganen. Onderstaande tabel geeft een beeld van de verdeling vrouwen en mannen in de bestuursorganen. Daarnaast nemen we ook de managers op in het overzicht.

	2020		2019	
	Vrouw	Man	Vrouw	Man
Raad van commissarissen	2	3	1	3
Bestuur		1		1
Managers	2	2	2	1

Verdeling vrouw/man per 31 december boekjaar



Bezoldiging en permanente educatie van de raad van commissarissen

Voor zijn beloning hanteert de raad van commissarissen als uitgangspunt 60% van de maximale VTW-normen. Per lid zijn de bedragen:

Naam	Bedrag (in euro's)
Anja de Groene	11.640
Ernst Radius	7.800
Paul van Tuil	7.939
Steven Vrolijk	7.994
Monica Smulders	5.679
Totaal	40.913

Voor commissarissen zijn permanente educatie (PE) activiteiten verplicht. Doel van PE is de basiskennis van het toezicht op woningcorporaties te onderhouden en nieuwe ontwikkelingen bij te houden. Per jaar moeten minstens 5 punten behaald worden. Een overschot aan punten in het ene jaar mag worden meegenomen naar het volgende jaar.

Naam	Functie	PE-punten 2020	PE-punten 2019	PE-punten 2018	PE-punten TOTAAL
Anja de Groene	Voorzitter raad van commissarissen	19	14	9	42
Ernst Radius	Lid raad van commissarissen	7	5	7	19
Paul van Tuil	Lid raad van commissarissen	11	10	4	25
Steven Vrolijk	Lid raad van commissarissen	14	7	19	40
Monica Smulders*	Lid raad van commissarissen	6	-	-	6

Behaalde PE-punten 2018-2020

*aangetreden per 15 april 2020

PARAGRAAF

3.4

Governance en integriteit

De raad van commissarissen acht goed bestuur (governance) en integriteit van groot belang. In de voorgaande paragraaf is de aandacht en bewaking van governance en integriteit door het bestuur, de raad van commissarissen en de organisatie als geheel uitgebreid toegelicht.

Tegenstrijdige belangen

De raad van commissarissen als geheel en de afzonderlijke leden onderschrijven de Governancecode van Aedes/VTW en de gedragscode van Woongood van harte.

Er zijn in 2020 geen tegenstrijdige belangen geconstateerd tussen de leden van de raad van commissarissen en (het toezicht op) Woongood.

HOOFDSTUK

4

Bijlagen

PARAGRAAF

4.1

Tabellen

Ontruimingen	
Jaar	Uitgevoerd
2015	16
2016	9
2017	8
2018	7
2019	10
2020	4

Huurderoving	
Jaar	Huurderoving
2015	2,35%
2016	2,14%
2017	1,80%
2018	1,93%
2019	2,62%
2020	2,37%

Verkoop

In 2020 verkocht Woongood Middelburg 310 (2019:76) verhuureenheden waarvan 66 woningen (2019: 68), 244 garages (2019: 7) en geen bedrijfspanden (2019:1). Daarnaast hadden we woningen in het kader van de 'Koopgarant'-formule (maatschappelijk gebonden eigendom). Hieronder wordt het verloop in 2020 weergegeven.

	2020 Aantal	2019 Aantal
Begin boekjaar	6	5
Terugkoop	16	14
Vrije verkoop	14	13
In verhuur	0	0
Eind boekjaar	8	6

Voorraad Koopgarant-woningen

Reparatieonderhoud

Het aantal afgewikkelde reparatieverzoeken is in 2020 met 34% afgenomen. In 2019 nam dit nog met 9,6% toe. Gemiddeld stegen de kosten per reparatie met 45% (2019: 1,3%). In totaliteit namen de kosten met € 119.009 af.

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Kosten per reparatie in euro's	Kosten per woning in euro's	Totale kosten in euro's
2015	7.784	202	249	1.570.256
2016	8.332	225	293	1.876.351
2017*	6.910	237	257	1.635.893
2018	7.461	315	371	2.351.126
2019	8.176	319	416	2.605.563
2020	5.375	463	400	2.486.554

Reparatieverzoeken

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

Mutatieonderhoud

In totaal gaven we in 2020 € 962.657 uit aan mutatieonderhoud. Het betreft hier het totaal aantal mutaties van ons bezit. De kosten per mutatie stegen met 61,6% (2019: 6,7%) en het aantal mutaties lag 10,5% lager dan het jaar ervoor. Deze grote stijging ten opzichte van 2019 kan worden verklaard doordat Woongood per 1 april 2020 bij mutatie haar beleid basiskwaliteit invoerde. Bij

de basiskwaliteit worden bijvoorbeeld zachtboard plafonds vervangen door gipsplafonds en worden de elektrische installaties opnieuw gekeurd. Dit doen wij om onze woningen veiliger te maken. Met name deze extra werkzaamheden maken de mutaties relatief duurder.

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per Mutatie in euro's	Totale kosten in euro's
2015	749	739	553.877
2016	764	777	593.494
2017*	732	874	693.769
2018	539	1.260	679.040
2019	495	1.345	665.845
2020	443	2.173	962.657

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

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud gaven we in 2020 een bedrag uit van € 3.683.217 (dit is exclusief contractonderhoud). Dat was € 3.819.783 minder dan begroot. In het planmatig onderhoud hebben we enkele projecten doorgeschoven naar komende jaren vanwege onze lage interest coverage ratio in 2020. De doorgeschoven projecten waren nog niet strikt noodzakelijk om in 2020 uit te voeren. We hebben alleen die projecten doorgeschoven waarbij dat technisch gezien mogelijk was.

Planmatig onderhoud	
Jaar	Totale kosten in euro's
2015	3.293.639
2016	3.609.479
2017*	2.951.623
2018	5.277.458
2019	3.626.662
2020	3.683.217

Onderhoud op aanvraag

Wanneer huurders een opknapbeurt van hun keuken, badkamer of toilet willen, voorziet Woongood daarin als de levensduur hiervan is verstreken. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'. In 2020 gaven we € 1.750.748 uit aan 'onderhoud op aanvraag' (2019: € 1.739.395). In totaal vernieuwden we 162 keukens (2019: 140), 80 badkamers (2019: 82) en 69 toiletten (2019:42).

Contractonderhoud

In de voorgaande jaren was contractonderhoud een onderdeel van planmatig onderhoud. Met ingang van 2019 rapporteren we dit apart van het planmatig onderhoud. Aan contractonderhoud gaven we in 2020 een bedrag uit van € 667.705 (2019: € 694.779).

Totale kosten onderhoud

In 2020 gaven we € 9.672.429 aan onderhoud uit (2019: € 9.461.595). Per woning gaven we in 2020 € 1.561 uit. Een stijging van 3,2% ten opzichte van 2019.

Kosten onderhoud		
Jaar	Totale onderhoudskosten (in euro's)	Per woning
2015	6.636.157	1.053
2016	6.805.472	1.063
2017	6.176.153	969
2018	9.834.934	1.612
2019	9.461.595	1.512
2020	9.672.429	1.561

Cijfers jaarrekening onderhoud

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

Kosten	Bedrag
totale directe kosten onderhoud	9.672.429
onderhoud via VVE bijdrage	406.545
toegerekende organisatiekosten	2.154.703
totaal jaarrekening	12.233.677

Woningtype	Huurprijsklasse				Totaal
	Goedkoop < € 432,51	Middelduur > € 432,51 en > 663,40	Bereikbaar > € 663,40 tot huurtoeslaggrens	Duur > huurtoeslag- grens € 737,14	
Bedrijfsruimten	4	2	0	8	14
Intramuraal	33	96	23	4	156
Maatschappelijk onroerend goed	16	1	0	13	30
Onzelfstandige eenheden	273	0	0	0	273
Zelfstandige eenheden	697	2.781	1.800	697	5737
Totaal	1.023	2.880	1.823	484	6.210
Goedkoop en middelduur		3.903			
Goedkoop en middelduur en bereikbaar			5.726		

Woningen en bedrijfsruimten per 31-12-2020

PARAGRAAF

4.2

Kaders voor het toezicht raad
van commissarissen

In de toezichtstaak hanteert de raad van commissarissen van Woongood als kaders:

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

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

- het ondernemingsplan 2018 – 2021 Ertoe doen
- het jaarplan 2020 en de daaraan verbonden begroting 2020
- het jaarlijks geactualiseerde strategisch voorraadbeleid.

PARAGRAAF

4.3

Besluiten raad van
commissarissen

In 2020 bracht de raad van commissarissen zijn toezichts-, advies-, werkgevers- en netwerkrol tot uitdrukking in de volgende besluiten:

neemt kennis van:

- de Aedes Benchmark 2019
- de nota scenario's en invloed op de financiële ratio's
- de Woonmonitor 2019
- de klant(on)tevredenheid over onze dienstverlening over 2019
- de aanpassingen in de procuratieregeling per 1 januari 2020
- het implementatieplan van de nieuwe Governancecode
- de brief en de rapportage van de Aw
- de nieuwe normen van het WSW en de impact daarvan op Woongood Middelburg
- de nota ICR voorspelling 2020
- het beslisdocument initiatief fase nieuwbouw appartementencomplex De Meker
- de aandachtspuntennotitie over financiële risico's
- de stand van zaken van het project 't Zand
- de memo over de verkenning van samenwerking met woningcorporaties in de regio.

verleent goedkeuring aan:

- het risicomanagementbeleid
- addendum externe risicoanalyse / interne ICR-norm
- controleplan 2020
- ondertekening van het aangepaste contract voor dagelijks onderhoud
- het voorgestelde inkoop- en aanbestedingsbeleid
- het verbindingsstatuut
- het treasurystatuut, inclusief het proces van het opstellen van het treasury-jaarplan
- het jaarverslag en de jaarrekening van Woongood, respectievelijk goed te keuren en vast te stellen;
- opdrachtverstrekking voor de controle van de jaarrekening 2020 – 2024
- de minimale IRR-norm
- de 1e en 2e 4 maands-rapportage van 2020
- het activiteitenplan 2021
- de uitgangspunten voor het opstellen van de begroting 2021 en de meerjarenbegroting
- het document 'visie op bestuur en toezicht'
- de ontwerp fase energieproject Driewegenhof
- de ontwerp fase energieproject Meanderhof/Buitenhove
- de Interne controle governance
- de tweede rapportage aan de Aw
- het fiscaal statuut Woongood Middelburg

- het plan van aanpak voor de visitatie 2017 – 2020
- de managementletter 2020
- de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021 – 2030;
- de initiatief fase nieuwbouw Braakmanstraat,
- het plan van aanpak ondernemingsplan 2022 – 2025
- het afsluiten van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie de Mortiere
- het aangepaste financiële kader (projectbudget) van het energieproject Haringvlietstraat
- toepassing WNT 2020
- de managementletter accountantscontrole EY 2019
- de werving nieuwe controller
- het definitieve besluit voor sloop van de 13 woningen aan de Oude Koudekerkseweg
- de benoeming van Monica Smulders als lid van de raad van commissarissen
- het in één keer betalen van de VPB voor 2019 en 2020
- de norm ICR 2020 e.v.
- het strategisch voorraad beleid 2020
- het beslisdocument ontwerp fase Meanderlaan
- het beslisdocument ontwerp- en contract fase Poelendaeleweg en De Ruyterstraat, EnergieVerbeterProject
- het beslisdocument ontwerp- en contract fase Rotterdamsekaai
- een dekkend netwerk van wijkbeheerders
- bekostiging van de raad van advies van de HVM binnen vastgesteld kader
- de voorgestelde strategische risico's en beheermaatregelen
- de actualisatie van het auditreglement
- de ontwerp fase nieuwbouwproject De Meker

PARAGRAAF

Belanghoudersregister

4.4

Organisatie	Kader	Invulling
Gemeente Middelburg	Kwaliteitsatlas Woonvisie (Uitvoering) Prestatieafspraken Wijkaanpak Wijkbeheerprojecten Buurtbemiddeling Ketenaanpak Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) Woningaanpassing Veiligheid	Bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie Wijkgerichte interventie Integraal veiligheidsbeleid Project Dauwwarmte Wijknetwerken Wijktafels
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
Welzijn Middelburg (WM)	Samenwerkingsverband buurtbemiddeling, Leefbaarheid Inzet en begeleiding vrijwilligers	Periodiek overleg buurtbemiddeling Wijknetwerken Sociaal wijkbeheer
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
Kunst Educatie Walcheren	PennyWafelhuis	community art project in de Meanderflats in de wijk Dauwendaele
Huurdersvereniging Middelburg (HVM)	Samenwerkingsovereenkomst participatie	Regulier bestuurlijk overleg met HVM Thematisch overleg versterken huurdersparticipatie Oprichten Raad van Advies
Diverse bewonerscommissies, actieve bewonersgroepen verenigingen en stichtingen	Samenwerkingsovereenkomst participatie/ leefbaarheid/co-creatie	Frequentie en inhoud van het overleg afhankelijk van het onderwerp en wederzijdse behoefte
Orionis Walcheren	Convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening Samenwerking in de vroegsignaleringsaanpak	Aanpak op caseniveau Samenwerkingsproject vroegsignalering bij betalings-problematiek Jaarlijks overleg over invulling convenant en frequent operationeel overleg Pilot Wonen en werken samen met Zeeuwsland en l'escout.

Organisatie	Kader	Invulling
Stichting Fokus	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Behandeling huisvestingsverzoeken
Stichting Tabadila / Molukse wijkraad	Samenwerking in huisvesting van specifieke groep	Behandeling huisvestingsverzoeken
GGD Zeeland, bemoeizorg	Samenwerking op het gebied van bewoningsproblematiek, definiëring hulpvraag en begeleiding naar zorg	Behandeling op caseniveau
Humanitas: - Homestart - Thuisadministratie - (Digitale) hulp aan woningzoekenden	Samenwerkingsovereenkomst	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan gezinnen in huurwoningen van Woongood Middelburg die dat nodig hebben Hulp bij op orde brengen van de administratie, bij betalingsproblematiek en woning zoeken
Stichting Present	Samenwerkingsafspraken Samenwerking in project	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Woongood die dat nodig hebben
Stichting Hart voor de Zorg	Samenwerkingsafspraken Samenwerking in project	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Woongood die dat nodig hebben
City Seeds	Samenwerkingsafspraken Samenwerking in project	Vrijwilligersproject stadslandbouw velden Driewegenhof
Leger des Heils	Samenwerking op het gebied van bewoningsbegeleiding en huisvesting	Behandeling op caseniveau Langdurige samenwerkingsovereenkomst t.b.v. huisvesting en begeleiding
's Heeren Loo	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 pension Braakmanstraat Huisvesting Koestraat Huisvesting Hof van Sint Pieter	Samenwerking FACT-team op casusniveau Op onderwerp-niveau inzake huisvestings-verzoeken 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

Organisatie	Kader	Invulling
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
Toegang In Middelburg (TIM)	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
Vluchtelingenwerk	Samenwerking gericht op huisvesting en bewoning	Aanpak op caseniveau
Deurwaarders Janssen en Janssen Hafkamp	Samenwerking gericht op sociaal incasseren en vroegsignalering	Aanpak op caseniveau
Bewindvoeringskantoren Kwakkebos Zeeuwse Stichting voor Beheer en Bewindvoering	Samenwerking gericht op het voorkomen van (huur)schulden	Aanpak op caseniveau

PARAGRAAF
4.5

Pictogrammenoverzicht algemene
huurvoorwaarden

Onze voorwaarden
Huurvoorwaarden Woongood Middelburg

- 1**  Betaal de huur voor de 1^e van de maand

8  Veroorzaak geen overlast
- 2**  Hou het schoon

9  Geen hennepsteelt of drugs in de woning
- 3**  Ventileer uw woning

10  Geluidsdemping ondervloer: minimaal 10 decibel
- 4**  Verleen altijd toegang voor onderhoud

11  Geen onderverhuur
- 5**  Veranderingen aanbrengen aan de woning? Vraag toestemming

12  Plaats geen spullen in de gemeenschappelijke ruimtes. Hou het schoon
- 6**  U bent zelf verantwoordelijk voor schade

13  Komt er iemand bij u wonen? Geef het door
- 7**  Zorg dat uw tuin of balkon opgeruimd is

14  Bedrijf aan huis? Vraag om toestemming

PARAGRAAF

Kengetallen

4.6

	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens woningbezit					
Aantal VHE's in exploitatie:					
Woongelegenheden	6.197	6.247	6.301	6.335	6.356
Parkeervoorzieningen	520	759	766	794	967
Maatschappelijk onroerend goed	30	30	31	31	32
Bedrijfsmatige onroerend goed	12	10	10	12	12
Totaal	6.759	7.046	7.108	7.172	7.367
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	5,1	8,6	9	7,5	8,4
- Huurachterstand in % jaarhuur	0,91%	1,50%	1,18%	1,26%	1,23%
- Huurderving in % jaarhuur	2,37%	2,62%	1,93%	1,80%	2,14%
Financiële continuïteit					
- Liquiditeit (current ratio)	0,52	0,54	1,72	0,9	1,6
- Solvabiliteit eigen vermogen beleidswaarde (in %) *	58,01%	50,01%	44,17%		
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	8,55%	6,99%	8,99%	5,35%	8,84%
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	6,32%	5,01%	6,10%	4,61%	6,81%
- ICR (WSW norm : > 1,40)	0,52	2,89	2,25		
- Dekkingsratio (WSW norm: < 70%)	29,34%	30,45%	31,52%		
- Loan to value (WSW norm: < 75%)	35,72%	39,81%	43,04%		
- Onderpandratio (WSW < 70%)	29,34%	30,45%	31,52%		
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen per VHE	83.926	73.621	64.629	58.293	53.716
- Overige voorzieningen per VHE	335	180	50	90	63
- Jaarresultaat na belastingen per VHE	7.179	5.146	5.811	3.117	4.748

Het jaarresultaat 2020 per VHE voor belastingen bedraagt € 7.925 (2019 € 6.172). Dit resultaat bestaat voor € 8.538 (2019: € 7.248) uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed- portefeuille.

*De solvabiliteit en de loan-to-value zijn gebaseerd op basis van de beleidswaarde van ons bezit.

Rapport inzake jaarstukken 2020

STICHTING WOONGOOD MIDDELBURG
TE MIDDELBURG

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2020	87
Deel 1	
1. Balans per 31 december 2020	90
2. Winst- en verliesrekening over 2020	93
3 kasstroomoverzicht 2020	94
4 grondslagen van waardering	96
4.1 Algemeen	96
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	99
4.3 Grondslagen voor resultaatsbepaling	109
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	112
5. Toelichting op de balans	113
5.1 Activa	113
5.2 Passiva	124
5.3 Financiële instrumenten	128
5.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen	131
5.5 Gebeurtenissen na balansdatum	132
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	133
7. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020	140
8. Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht daeb en niet-daeb	141
8.1 Afzonderlijke primaire overzichten	141
8.2 Balans DAEB	144
8.3 Winst- en verliesrekening DAEB	147
8.4 Kasstroom DAEB	148
8.5 Balans niet-DAEB	150
8.6 Winst- en verliesrekening niet-DAEB	152
8.7 Kasstroom niet-DAEB	153
9 WNT-verantwoording 2020 Stichting woongood middelburg	155
10 Ondertekening van de jaarrekening	158
Deel 2	
Statutaire winstbestemming	159
Controleverklaring	160

DEEL 1 JAARREKENING 2020

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Activa			Passiva		
Vaste activa			Eigen vermogen	(8)	
Immateriële vaste activa	(1) 251.329	0	Herwaarderingsreserve	525.604.662	466.939.170
Vastgoedbeleggingen	(2)		Overige reserves	- 6.871.100	15.535.936
DAEB vastgoed in exploitatie	647.270.081	599.742.334	Resultaat boekjaar	48.524.368	36.258.457
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	83.820.360	82.922.915		<u>567.257.932</u>	<u>518.733.563</u>
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.462.350	22.093.429	Voorzieningen	(9)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.372.573</u>	<u>887.679</u>	Onrendabele investeringen en herstructureringen	13.654.454	21.295.052
	755.925.364	705.646.356	Overige voorzieningen	<u>2.265.139</u>	<u>1.268.054</u>
				15.919.593	22.563.106
Materiële vaste activa	(3)		Langlopende schulden	(10)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.813.964	1.934.692	Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.339.938
Financiële vaste activa	(4)		Schulden/leningen kredietinstellingen	141.280.089	128.432.586
Latente belastingvorderingen	649.754	746.062	Overige schulden	41.264	41.264
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>20.716.584</u>	<u>21.598.709</u>
Totaal vaste activa	<u>758.640.411</u>	<u>708.327.110</u>		166.327.815	154.412.497
Vlottende activa			Kortlopende schulden	(11)	
Voorraden	(5)		Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	50.060	47.740
Vastgoed bestemd voor verkoop	959.370	815.600	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	12.152.498	13.844.363
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>2.225.138</u>	<u>2.219.640</u>	Schulden aan leveranciers	2.781.913	2.917.462
	3.184.508	3.035.240	Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	704.445	7.451.340
Vorderingen	(6)		Overlopende passiva	<u>3.169.243</u>	<u>3.164.055</u>
Huurdebiteuren	316.076	382.602		18.858.159	27.424.960
Vorderingen op overheid	0	843.275	Totaal Passiva	<u>768.363.499</u>	<u>723.134.126</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	1.692.548	0			
Overige vorderingen	22.978	360.011			
Overlopende activa	<u>274.313</u>	<u>384.630</u>			
	2.305.914	1.970.518			
Liquide middelen	(7) <u>4.232.665</u>	<u>9.801.257</u>			
Totaal vlottende activa	9.723.087	14.807.015			
Totaal activa	<u>768.363.499</u>	<u>723.134.126</u>			

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huuropbrengsten	(12)	40.944.201	40.505.173
Opbrengsten servicecontracten	(13)	1.510.693	1.610.742
Lasten servicecontracten	(14)	-1.545.475	-1.310.059
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-2.615.376	-3.140.098
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-12.233.677	-11.575.273
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-6.989.398	-7.143.290
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.070.968	18.947.195
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	13.554.122	10.066.892
Toegerekende organisatiekosten		-155.097	-125.966
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-11.270.351	-8.282.252
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.128.674	1.658.674
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-18.077.944	-20.420.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	57.466.305	50.936.888
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(22)	244.303	134.645
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.632.664	30.651.028
Opbrengst overige activiteiten	(23)	99.245	118.449
Netto resultaat overige activiteiten		99.245	118.449
Overige organisatiekosten	(24)	-815.464	-1.199.583
Leefbaarheid	(25)	-654.846	-656.647
Bedrijfsresultaat		59.461.241	49.519.117
Financiële baten en lasten	(26)	-5.896.252	-6.030.019
Resultaat voor belastingen		53.564.989	43.489.098
Belastingen	(27)	-5.040.621	-7.230.640
Resultaat na belastingen		48.524.368	36.258.457

3. KASSTROOMOVERZICHT 2020 (directe methode)

	2020	2019
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	41.133.408	40.847.150
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.337.209	33.819.871
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.361.487	4.192.062
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	364.256	634.562
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.098.971	1.093.352
1.1.7/8 Maatschappelijk-/Bedrijfs onroerend goed	656.654	624.271
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	314.831	483.032
1.2 Vergoedingen	1.418.465	1.318.361
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	76.852	96.113
1.5 Renteontvangsten		
Saldo ingaande kasstromen	<u>42.628.725</u>	<u>42.261.624</u>
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	4.113.751	4.854.844
1.8 Onderhoudsuitgaven	11.843.614	9.904.437
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	6.197.704	7.627.557
1.10 Renteuitgaven	5.915.191	5.556.873
1.11 a Sector specifieke heffing	0	28.100
1.11 b Verhuurdersheffing	3.751.878	3.653.839
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	118.235	132.306
1.13 Vennootschapsbelasting	13.500.000	0
Saldo uitgaande kasstromen	<u>45.440.373</u>	<u>31.757.955</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>-2.811.648</u>	<u>10.503.669</u>

	2020	2019
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.610.332	10.941.290
2.1 A Verkoopontvangsten woningen VoV	2.451.594	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>14.061.926</u>	<u>10.941.290</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1.889.033	916.429
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	20.218.078	11.571.729
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.876.625	1.761.820
2.10 Aankoop grond	3.196.507	
2.14 A Investerings overig	436.937	788.961
2.15 A Externe kosten bij verkoop	309.587	348.060
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>27.926.767</u>	<u>15.386.999</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-13.864.841</u>	<u>-4.445.709</u>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	<u>-13.864.841</u>	<u>-4.445.709</u>
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe geborgde leningen	25.000.000	
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-13.892.102	-4.682.200
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>11.107.898</u>	<u>-4.682.200</u>
4.1 Mutatie liquide middelen	-5.568.592	1.375.760
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	<u>-5.568.592</u>	<u>1.375.760</u>
Liquide middelen per 1 januari	9.801.257	8.425.497
Liquide middelen per 31 december	<u>4.232.665</u>	<u>9.801.257</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-5.568.592</u>	<u>1.375.760</u>

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

4.1. Algemeen

Vestigingsadres

Stichting Woongood Middelburg is statutair gevestigd in Middelburg en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 22014999. Het adres van Stichting Woongood Middelburg is Segeerssingel 6, 4337 LG te Middelburg.

Regelgeving

Stichting Woongood Middelburg heeft de enkelvoudige jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2020 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. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 juni 2021.

Activiteiten

Stichting Woongood Middelburg is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor mensen die daarvoor moeilijk ergens anders terecht kunnen in de regio Middelburg.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Stelselwijziging waarderingsgrondslag voorzieningen

Stichting Woongood Middelburg waardeerde haar voorzieningen in 2019 op nominale waarde. In lijn met de herziene RJ 252 zijn de voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar in de jaarrekening 2020 verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Afhankelijk van onder meer de omvang van de voorziening, de looptijd en de disconteringsvoet is bepaald of het effect van de tijdswaarde materieel is. Het effect van de waardering op contante waarde van de voorzieningen van Stichting Woongood is niet materieel door looptijd en disconteringsvoet van 0%. De disconteringsvoet is afgeleid van de rente op langlopende staatsobligaties. Omdat deze rente negatief is, is een disconteringsvoet van 0% gehanteerd. Hierdoor zijn alle voorzieningen overeenkomstig vorig jaar gewaardeerd op contante waarde, welke gelijk is aan de nominale waarde.

Stelselwijziging waarderingsgrondslag voorziening latente belastingen

De vrijwillige stelselwijziging is retrospectief verwerkt per 1 januari 2020 en de vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast. De stelselwijziging doorgevoerd omdat dit beter aansluit bij de standaarden in de branche. De verwerking is weergegeven in de toelichting op de financiële vaste activa op pagina 121. Deze stelselwijziging betekent een afname van de waarde van de post voorzieningen met een overeenkomstige toename van het eigen vermogen per 1 januari 2019 van € 22.728.847 en per 31 december 2019 € 27.209.268. De stelselwijziging leidt niet tot een toename van de rentekosten door de oprenting van de voorziening. De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,9%. Het belastingeffect van deze stelselwijziging bedraagt nihil. Het effect op het resultaat 2019 bedraagt € 4.118.162 positief. Daarnaast dient de herwaarderingsreserve bruto (exclusief belastingeffect) opgenomen te worden. Dit betekent dat in 2019 de herwaarderingsreserve wordt aangepast met € 32.315.800 ten laste van de overige reserves.

Dit effect, alsmede het resultaatteffect 2019, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

	1 januari 2019 voor stelsel- wijziging	Vershil	1 januari 2019 na stelsel- wijziging	31 december 2019 voor stelsel- wijziging	Vershil	31 december 2019 na stelsel- wijziging
Herwaard.reserve	312.318.501	0	312.318.501	434.623.370	32.315.800	466.939.170
Overige reserves	105.760.623	22.728.847	128.489.470	20.642.470	(5.106.532)	15.535.938
Voorziening latente Belastingverplichtingen	21.977.543	(22.728.847)	(751.304)	26.463.206	(27.209.268)	(746.062)
	2019 voor stelsel- wijziging	Vershil	2019 na stelsel- wijziging			
Winst-en-verliesrekening Belastingen	-11.348.802	4.118.162	-7.230.640			-
Resultaat na belasting	32.140.295	4.118.162	36.258.457			

De verwachte toekomstige effecten van de stelselwijziging zijn beperkt. Op toekomstige positieve waardemutaties worden per saldo geen of zeer beperkte latenties gevormd.

Stelselwijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woongood "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Woongood deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Het netto resultaat na belastingen daalt met € 340.192. Het eigen vermogen per 31 december 2020 daalt met € 340.192. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen van Woongood, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woongood als lessor

Woongood is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling van een

overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Woongoed bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geïnclassificeerd.

Schattingen en veronderstellingen

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woongoed waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Woongoed. Woongoed heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van Woongoed, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. De groep betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als: het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de groep; en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

Uitgaven inzake een immaterieel vast actief die niet aan de voorwaarden voor activering voldoen (bijvoorbeeld uitgaven van onderzoek en intern ontwikkelde merken, logo's, uitgavenrechten en klantenbestanden) worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De immateriële vaste activa die zijn verkregen bij de acquisitie van een groepsmaatschappij worden tegen de reële waarde op het verkrijgingsmoment opgenomen.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan twintig jaar zal, vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar, een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

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

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte 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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en 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.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjaren onderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat Woongood voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelementen de reguliere lijn zoals toegelicht onder het kopjes 'onderhoud' en 'verbetering'.

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. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een

eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten.

Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur 81% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woongood Middelburg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2020	2019
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	81%	81%
Norm onderhoud (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 2.211	€ 2.214
Norm beheerslasten (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.176	€ 1.411

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Woongood Middelburg heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

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 lineair afgeschreven over drie tot vijftien jaar op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde.

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan 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 jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de juridische 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.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien er op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting is 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. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 0% (2019: 0%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De voorziening voor latente belastingen wordt met ingang van boekjaar 2020 gewaardeerd tegen contante waarde. We verwijzen hiervoor naar de toelichting over de stelselwijziging op pagina 96. Alle overige voorzieningen zijn op basis van bovengenoemde criteria tegen contante waarde gewaardeerd. Het effect hiervan is niet materieel zodat deze de nominale waarde gelijk is aan de contante waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte

kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, arbeidsongeschiktheid, jubileumuitkeringen aan personeel, claims en asbest.

De voorziening voor jubileumuitkeringen is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileum uitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand per ultimo van het jaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

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.

De voorziening voor arbeidsongeschiktheid heeft betrekking op het gedurende 2 jaar doorbetalen van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) van het per balansdatum naar verwachting voor langer tijd arbeidsongeschikte personeel. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand per ultimo boekjaar.

De voorziening asbest is gevormd voor de kosten van asbestsanering bij renovatieprojecten en sloopcomplexen. De hoogte van de kosten is bepaald en geschat in overleg met deskundigen. De kosten van de sanering worden steeds bij aanvang van het project gemaakt.

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uit lopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en is gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen. Er vinden nog onderhandelingen plaats over de omvang van de uiteindelijke verplichtingen zodat de uitkomsten hiervan aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de gevormde voorziening.

De voorzieningen worden in principe tegen contante waarde opgenomen, maar daarbij wordt ook bezien of het effect van de contante waarde berekening materieel is. Ultimo 2020 was de rente (van Nederlandse staatsobligaties) waartegen de voorzieningen contant gemaakt zouden moeten worden bij zowel korte als lange looptijd negatief en is derhalve op 0% gesteld. Daarnaast is gekeken naar de looptijd van de voorziening. Alle overige voorzieningen en de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen zijn op basis van looptijd, rentevoet en materieel belang tegen contante waarde opgenomen. De contante waarde is gelijk aan de nominale waarde.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld

materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

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

Ultimo 2020 (en ultimo 2019) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer: het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen; het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is; analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

4.3. Grondslagen voor resultaatsbepaling

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.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en- verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Woongood neemt een verplichting op als Woongood zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woongood de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woongood "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woongood verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

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. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor

ondersteuning van bewonersinitiatieven, wijkbeheerder en huismeester, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woongood, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

5. TOELICHTING OP DE BALANS

5.1. Activa

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2020:	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2020	0
(Des)Investerings	251.329
Afschrijvingen	0
Boekwaarde per 31 december 2020	251.329
Stand per 31 december 2020:	
Aanschaffingswaarde	251.329
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 31 december 2020	251.329

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en de verwachte gebruiksduur van 10 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	599.742.334	82.922.915
Investerings	378.000	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-4.727.701	-4.702.183
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.877.448	5.599.627
Totaal van de mutaties	47.527.747	897.444
Boekwaarde per 31 december 2020	647.270.081	83.820.360
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2020	467.619.382	57.985.279

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraden van een aantal complexen zijn door de taxateur aangepast daar waar het zeer hoge of lage mutatiegraden betrof.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de

vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

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

2020

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	1,92%	-/- 1%	-40,6	-5,9%
Bouwkosten index	2,53%	+/- 1%	-2,7	-0,4%
Disconteringsvoet ²	6,05% / 6,70%	+/- 1%	-53,9	-7,9%
Leegwaarde ontwikkeling	2,17%	0% structureel	-32,5	-4,7%
Verhuurderheffing	Percentage verhuurder heffing J1 0,526% Percentage verhuurder heffing J2 0,527% Percentage verhuurder heffing J3 0,501% Percentage verhuurder heffing J4 0,502% Percentage verhuurder heffing J5 en verder 0,502%	tarief 50% hoger	-13,6	-2,0%

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

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

2019

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	1,95%	-/- 1%	-36,1	-5,70%
Bouwkosten index	2,57%	+/- 1%	-2,5	-0,40%
Disconteringsvoet ²	6,36%/7,01%	+/- 1%	-47,7	-7,50%
Leegwaarde ontwikkeling	2,21%	0% structureel	-33,2	-5,20%
Verhuurderheffing	Percentage verhuurder heffing J1 0,562% Percentage verhuurder heffing J2 0,562% Percentage verhuurder heffing J3 0,563% Percentage verhuurder heffing J4 0,567% Percentage verhuurder heffing J5 en verder 0,538%	tarief 50% hoger	-13,7	-2,20%

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2020	2019
Woningen	395.837	321.006
BOG en maatschappelijk vastgoed	40.206	39.504
Parkeren	4.878	7.192
Bloot eigendom	729	703
Totaal	441.650	368.406
Marktwaaarde in verhuurde staat	731.090	682.665
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	289.440	314.259

De beleidswaarde 2020 is € 73.244.000 gestegen ten opzichte van 2019. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is afgenomen met € 24.819.000 zonder hierbij rekening te houden met belastingeffecten.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexplotten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexplotten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 2.8.

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

Stap	2020		2019	
	Effect op marktwaarde ¹ x € 1.000	In % van de reële waarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	731.090	100%	682.665	100%
Stap 1: beschikbaarheid	41.668	5,7%	-28.701	-4%
Stap 2: betaalbaarheid	-177.074	-24,2%	-95.532	-14%
Stap 3: kwaliteit	-86.537	-11,9%	-91.098	-13%
Stap 4: beheer	-67.497	-9,2%	-98.928	-14%
Beleidswaarde	441.650	60,4%	368.406	54%

Ten aanzien van stap 1 betreft dit een gevolg van de ontwikkelingen in de parameters en de aanpassingen in het handboek 2020 op het gebied van rekenregels en ingerekende uitgangspunten.

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

- voor eengezinswoningen: € 715,61 per maand, zijnde 80,25% van de maximaal redelijke huur (2019 € 697 per maand, zijnde 81% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 571,05 per maand, zijnde 81,92% van de maximaal redelijke huur (2019 € 556 per maand, zijnde 82 % van maximaal redelijke huur);

¹ Het effect op de beleidswaarde is cumulatief berekend

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

- voor eengezinswoningen: € 2.211 per verhuureenheid per jaar (2019: € 2.214);
- voor meergezinswoningen: € 1.999 per verhuureenheid per jaar (2019: € 2.016)

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

- voor eengezinswoningen: € 1.176 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.411);
- voor meergezinswoningen: € 1.063 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.284);

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

2020

Parameters	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleids waarde x 1 mln. ¹	In % van beleids waarde
Streefhuurbeleid	€ 634,88	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-42,6	-10,8%
Disconteringsvoet ²	6,05% / 6,70%	+/- 1%	-69,8	-17,6%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 2.093,-	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-67,9	-17,1%

2019

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 618,- per vhe	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-/- 28,1	-/- 7,6%
Disconteringsvoet ²	6,36% / 7,01%	+/- 1%	-/- 53,5	-/- 14,5%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 2.103,- per vhe	Kosten structureel 20% hoger	-/- 63,4	-/- 17,2%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 808,865 miljoen (2019: € 752,238 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woongood heeft voor de eerstkomende vijf jaar (2021-2025) een verkoopplan opgesteld waarin 289 (2019 321) woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 89 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 51.000.000 en de boekwaarde € 37.359.000. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2020:		
Aanschaffingswaarde	9.191.566	7.566.120
Cumulatieve herwaarderingen	12.901.863	33.481
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.711.922
Boekwaarde per 1 januari 2020:	22.093.429	887.679
Investeringen	0	2.484.894
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-2.347.819	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.716.740	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van de mutaties	-631.079	2.484.894
Boekwaarde per 31 december 2020	21.462.350	3.372.573
Stand per 31 december 2020:		
Aanschaffingswaarde	9.034.810	10.051.014
Cumulatieve herwaarderingen	12.427.540	33.481
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.711.922
Boekwaarde per 31 december 2020:	21.462.350	3.372.573

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020: 159 (2019: 178). In 2020 zijn geen woningen (idem 2019) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2020 zijn geen woningen (2019: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2020 geen woningen (2019: 0 woningen) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen (2019: 0 woningen) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

3. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	Materiële vaste activa
Stand per 1 januari 2020:	
Aanschaffingswaarde	5.706.034
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.771.342
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.934.692
(Des)Investeringen	147.526
Afschrijvingen	-268.254
Boekwaarde per 31 december 2020	1.813.964
Stand per 31 december 2020:	
Aanschaffingswaarde	5.853.560
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.039.596
Boekwaarde per 31 december 2020	1.813.964

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

- automatisering:	3
- bedrijfsauto's:	3
- inventaris kantoor:	5 of 10
- zonnepanelen	15

4. Financiële vaste activa**Latente belastingvorderingen**

	2020	2019
Stand per 1 januari	746.062	-21.977.543
Correctie contante waarde	0	22.728.846
Dotatie	-96.308	-5.241
Stand per 31 december	649.754	746.062

Latente belastingvorderingen

De voorziening latente belastingverplichtingen heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa/passiva. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht, deze zijn berekend naar het belastingtarief 2021 van 25% (2020 21,7%).

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 731.090.441 (2019: € 682.665.250). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 541.572.006 (2019 € 538.860.272). Het totale waarderingsverschil ultimo 2020 van € 189,5 miljoen, uitgaande van een voortdurende exploitatie van het vastgoed, tendert naar nihil bij waardering tegen contante waarde.

Herinvesteringsreserve

De in het verleden met de verkoop behaalde fiscale netto boekwinst (boekwinst na aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten) kan worden gereserveerd in een zogenaamde herinvesteringsreserve (HIR) mits er een voornemen is om te herinvesteren. Op basis van de fiscale beschikbare faciliteiten kunnen we de HIR doorschuiven naar toekomstig te ontwikkelen vastgoed, vanaf 2019 is het in de RJ tevens mogelijk om hiermee rekening te houden bij de waardering van de latenties, waardoor de looptijd van dit verschil oneindig wordt en daarmee de latentie nihil.

Voorziening Onrendabele Top en Asbest

In de fiscale jaarrekening worden de voorzieningen Onrendabele Top en Asbest niet gevolgd, hierdoor ontstaat een verschil met de commerciële jaarrekening. Bij waardering tegen contante waarde tendert dit verschil naar nihil.

Afschrijvingspotentieel

In de fiscale jaarrekening wordt afgeschreven over de vastgoedbeleggingen waardoor het fiscale resultaat lager is dan het commerciële resultaat, hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil met de commerciële jaarrekening. In de jaarrekening is ervoor gekozen om dit verschil te waarderen voor een periode van 5 jaar.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening 2019 is deze niet gevormd omdat er door de fiscale resultaten tot en met 2019 geen fiscaal verrekenbare verliezen voor de toekomst beschikbaar zijn.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,9% (2019: 2,9%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 (2019: 5) jaar. Van de voorziening voor onderdeel leningen o/g wordt een bedrag van € 1.735 (2019: € 286) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. Daarnaast wordt voor het onderdeel afschrijvingspotentieel -/- € 143.041 (2019 -/-€ 211.273) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

In de balans worden de latenties gesaldeerd weergegeven aan de actief kant. Positieve bedragen geven een actieve latentie weer. Negatieve bedragen een passieve latentie, zie specificatie hieronder.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief 25%	contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	731.090.441	541.572.006	-189.518.435	-47.379.608	0
Voorziening Onrendabele TOP en Asbest	15.334.306	0	15.334.306	3.833.578	0
Afschrijvingspotentieel	0	2.635.979	2.635.979	658.995	658.995
Langlopende schulden o/g	157.772.525	157.809.489	-36.963	-9.241	-9.241
Totaal				-42.896.276	649.754

Latentie	Saldo 31/12/2019	Mutatie	Saldo 31/12/2020	contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-31.205.679	-16.173.929	-47.379.608	0
Voorziening Onrendabele TOP en Asbest	4.752.000	-918.423	3.833.578	0
Afschrijvingspotentieel	755.589	-96.594	658.995	658.995
Langlopende schulden o/g	-9.527	286	-9.241	-9.241
Totaal	-25.707.618	-17.188.659	-42.896.276	649.754

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	959.370	815.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.225.138	2.219.640
Totaal Voorraden	3.184.508	3.035.240

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2020	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2021	75	7.987.000	10.987.000
2022 tot en met 2025	139	19.022.000	26.286.000
Totaal		27.009.000	37.273.000

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2020	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed 2021:	14	1.993.000	2.820.000
2022 tot en met 2025	61	8.357.000	11.003.000
Totaal		10.350.000	13.823.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2020	2019
Grondposities	2.225.138	2.219.640
	2.225.138	2.219.640

6. Vorderingen	2020	2019
Huurdebiteuren	791.507	796.557
Vorderingen op overheden	0	843.275
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	1.692.548	0
Overige vorderingen	22.978	360.011
Overlopende activa	274.313	384.630
Voorziening wegens oninbaarheid	-475.431	-413.955
	2.305.915	1.970.518

De vorderingen zijn verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 475.431. (2019: € 413.955). Dit resulteert in een balanspost van € 3.153.100 (2019: € 1.970.518). Het verloop van de post Voorziening Dubieuze Debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	413.955	434.567
Mutatie	61.477	-20.612
Stand per 31 december	475.431	413.955

Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2020	2019
Betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2019-2020	13.500.000	
af: Te betalen vennootschapsbelasting 2019-2020	11.807.452	
	1.692.548	0

De post verschuldigde vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar onder aftrek van de betaalde voorlopige aanslagen. Dit rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO) berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op de verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Met het indienen van de aangiften vennootschapsbelasting 2017 en 2018 zijn de fiscaal verrekenbare verliezen hoger dan bij de jaarrekening 2019 is ingeschat door wijzigingen in de afspraken met belastingdienst met betrekking tot (fiscaal) onderhoud in onze projecten en onderhoud op aanvraag. Als gevolg hiervan is de geschatte te betalen vennootschapsbelasting over 2019 € 1.632.892 lager. In 2020 zijn de voorlopige aanslagen over 2019 (€ 6.500.000) en 2020 (€ 7.000.000) betaald.

Overlopende activa en overige vorderingen	2020	2019
Vooruitbetaalde abonnementen	161	4.592
Vooruitbetaalde verzekeringen	3.538	65.665
Vooruitbetaalde autokosten	998	0
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	108.495	66.597
Afrekening servicekosten	26.589	8.798
Nog te ontvangen doorberekende posten	15.443	30.739
Overige nog te ontvangen bedragen	119.089	208.239
Totaal	274.313	384.630

7. Liquide middelen	2020	2019
BNG	952.804	521.086
Rabobank spaarrekening	3.279.861	9.280.170
Totaal	4.232.665	9.801.257

5.2. Passiva

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

8. Eigen vermogen	2020	2019
Het Eigen Vermogen is als volgt samengesteld:		
Herwaarderingsreserves	525.604.662	466.939.170
Overige reserves	-6.871.100	15.535.938
Resultaat boekjaar	48.524.368	36.258.457
Totaal	567.257.930	518.733.565

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2019	366.808.714	49.615.954
(Des)investeringen	-3.595.966	-1.436.250
Mutatie herwaarderingsreserve	16.717.692	6.513.225
Stand per 31 december 2019	379.930.440	54.692.930
Effect stelselwijziging Correctie overige reserves	32.315.800	
Stand per 31 december 2019 herrekend	412.246.240	54.692.930

Stand per 1 januari 2020	412.246.240	54.692.930
(Des)investeringen	-3.871.077	-3.622.377
Mutatie herwaarderingsreserve	59.244.220	6.914.727
Stand per 31 december 2020	467.619.383	57.985.280

Totale onger. Herwaarderingsreserve per 31 december 2020	467.619.383	57.985.280
---	--------------------	-------------------

De herwaarderingsreserve sociaal- en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de marktwaarde (op basis van het handboek Modelmatig waarderen Marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 289,4 (2019: € 314,3) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Overige reserves

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt

	2020	2019
Stand per 1 januari	15.535.936	105.760.622
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	36.258.457	41.667.136
Mutatie herwaarderingsreserve	-58.665.493	-122.304.867
Stand per 31 december	-6.871.100	25.122.891
effecten stelselwijziging:		
- correctie belastinglatentie		22.728.845
- correctie herwaarderingsreserve		-32.315.800
Stand per 31 december herrekend	-6.871.100	15.535.936

Voorstel bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2020 ad € 48.524.368 (2019: € 36.258.457) aan de overige reserves toe te voegen. De resultaat-bestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

9. Voorzieningen	2020	2019
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	13.654.454	21.295.052
Overige voorzieningen	2.265.139	1.268.054
Totaal	15.919.593	22.563.106

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	DAEB vastgoed i.o	(niet-)DAEB vastgoed i.o	Totaal
Stand 1 januari 2020	19.760.576	1.534.476	21.295.052
Dotaties	17.261.861	0	17.261.861
Onttrekkingen	-22.827.046	-1.283.026	-24.110.072
Vrijval	-540.937	-251.450	-792.387
Stand 31 december 2020	13.654.454	0	13.654.454

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft voor € 11.051.079 een looptijd van korter dan één jaar. Het resterende deel ad € 2.603.375 heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Stand 31-12-2019		Stand 31-12-2020	
	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	
Loopbaanbudget	79.577	31.536	10.722	85.160
Jubileumvoorziening	120.782	27.525	5.309	134.949
Arbeidsongeschiktheid	77.177	45.737	77.177	45.737
Juridische geschillen	0	319.440	0	319.440
Asbest	990.518	1.374.095	497.953	1.679.853
	1.268.054	1.798.333	591.161	2.265.139

Waarvan:	looptijd < 1 jaar	looptijd 1 - 5 jaar	looptijd > 5 jaar
Loopbaanbudget	85.160	0	0
Jubileumvoorziening	7.704	23.159	104.086
Arbeidsongeschiktheid	34.303	11.434	0
Juridische geschillen	319.440	0	0
Asbest	740.052	939.801	0
	1.186.659	974.394	104.086

Overeenkomstig de cao Woondiensten is een voorziening loopbaanbudget gevormd. In 2019 zijn conform de cao-bepalingen voorzieningen voor jubileumuitkeringen en langdurige arbeidsongeschiktheid gevormd. Deze voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per ultimo van het boekjaar van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. In 2020 is een voorziening juridische geschillen gevormd in verband met ondeugdelijke balkons bij door Woongood in het verleden verkochte woningen. De voorziening is ingeschat op basis van de inspectie van de balkons en een raming van de kosten door derden. De voorziening asbest is bepaald op basis van de kennis ultimo 2020 en het voornemen het asbest te verwijderen. De dotatie 2020 aan de voorziening asbest heeft grotendeels betrekking op de projecten 't Zand (€ 939.800), Buitenhove (€ 219.829) en Driewegenhof (€ 104.155). Alle overige voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen. Bij geen van de voorzieningen is er sprake van een materieel effect indien de voorziening tegen contante waarde zou zijn opgenomen. Bij de berekening tegen contante waarde is rekening gehouden met looptijd en een disconteringsvoet van 0%.

10. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 4.289.878 (2019: € 4.339.938); schulden aan kredietinstellingen voor € 141.280.089 (2019: € 128.432.586);

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 20.716.584 (2019: € 21.598.709) en overige schulden voor € 41.264 (2019: € 41.264). De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

	2020			Totaal
	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	
Schulden/leningen overheid	4,8%	0	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,9%	115.478.592	25.801.497	141.280.089
Totaal	0,0%	115.478.592	30.091.375	145.569.967

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

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend gedeelte)

	Overheid	Kredietinst	Totaal
Stand 1 januari 2020	4.387.677	142.276.950	146.664.627
Nieuwe leningen	0	25.000.000	25.000.000
Aflossingen	-47.739	-13.844.363	-13.892.102
Stand 31 december 2020	4.339.938	153.432.587	157.772.525

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 157.772.524 (2019: € 146.664.627) geborgd door het WSW. De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Als zekerheid is aan borgsteller WSW een notariële volmacht afgegeven voor het vestigen van hypotheek ten bedrage van € 446.000.000.

De marktwaarde van de lening portefeuille per 31-12-2020 bedraagt € 214.478.000 (2019: € 207.865.735). Vanaf 2020 is de marktwaarde van de leningen bepaald door gebruikmaking van een ander systeem. De marktwaarde van de leningen voor 2019 bepaald via het nieuwe systeem bedraagt € 197.896.000. De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	21.598.709	22.524.243
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-2.285.410	-1.773.670
Waardeverandering	1.403.285	848.136
Totaal mutaties	-882.124	-925.534
Stand per 31 december	20.716.584	21.598.709

11. Kortlopende schulden	2020	2019
Schulden aan overheid	50.060	47.740
Schulden aan kredietinstellingen	12.152.498	13.844.363
Schulden aan leveranciers	2.781.913	2.917.462
Belastingen, premies sociale verzekeringen/ pensioenen	704.445	7.451.340
Overlopende passiva	3.169.243	3.164.055
Totaal	18.858.159	27.424.960

De schulden aan overheid en kredietinstellingen betreffen de aflossing op de geldleningen binnen één jaar.

Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen	2020	2019
Omzetbelasting	582.950	474.864
te betalen Loonheffing en bedrijfsver.	121.495	112.694
Schulden ter zake van pensioenen	0	643
Verschuldigde vennootschapsbelasting		6.863.139
	704.445	7.451.340

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Dit onder aftrek van de reeds betaalde bedragen van opgelegde voorlopige aanslagen.

Overlopende passiva	2020	2019
Vakantiedagen	132.134	100.179
Accountantskosten	91.706	127.718
Rente- en bankkosten	2.197.699	2.213.856
Vooruit ontvangen bedragen	455.816	357.382
Overige overlopende posten	291.889	364.920
	3.169.244	3.164.055

Woongood Middelburg heeft een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 15,7 miljoen. Tegenover de door de bank verstrekte kredietfaciliteit staat een borgtocht van de gemeente Middelburg. Woongood Middelburg maakte in 2020 geen gebruik van deze kredietfaciliteit.

5.3. Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van risico's die verbonden zijn aan, zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen, financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Stichting Woongood Middelburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en het rente- en kasstroomrisico.

Kredietrisico

Woongood Middelburg handelt, indien materieel, alleen met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien worden voortdurend vorderingen bewaakt en hanteert Woongood een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans

opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Er zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen (waaronder bankgaranties en lopende verplichtingen). Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico die Woongood Middelburg loopt per balansdatum zijn:

	31 december 2020	31 december 2019
Opgenomen van rekening courant krediet	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 15,7 mln	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 25,4 mln	€ 4,0 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2020-2022)	€ 53,0 mln	€ 18,7mln

Woongood Middelburg heeft een kredietfaciliteit van 15,7 miljoen bij haar huisbankier BNG. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woongood Middelburg zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Het borgingsplafond voor 2020 is door het WSW vastgesteld op € 210.815.000. Het saldo van de (geborgde) geldleningen bedraagt ultimo 2020 € 157.772.525, de nog niet benutte borgingsruimte bedraagt € 53.042.475.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Woongood gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongood heeft per ultimo 2020 alleen nog leningen met een vaste rente. Op toekomstig op te nemen leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

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

	2020			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	12.050.060	0	14.200.000	11.093.547
Totaal	12.050.060	0	14.200.000	11.093.547

	2020			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	4.289.878	116.139.040	157.772.525	3,95
Totaal	4.289.878	116.139.040	157.772.525	

	2019			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	13.700.000	12.050.060	0	14.200.000
Totaal	13.700.000	12.050.060	0	14.200.000

Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)	2019			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
<i>Financiële activa:</i>				
Langlopende leningen	11.093.547	95.621.020	146.664.627	3,95
Totaal	11.093.547	95.621.020	146.664.627	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woongood had ultimo 2020 geen leningen met een variabele rentevoet. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2020	192.102	13.700.000
2021	152.497	12.050.060
2022	161.103	0
2023	170.207	14.200.000
2024	86.293	11.093.546
2025	90.349	4.289.878
2026	94.595	12.000.000
2027	99.041	12.000.000
2028	103.696	12.000.000
2029	108.570	11.340.000
2030	113.673	0
2031	0	119.015

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld bij overheid 2 leningen/3 jaar (2019: 2 leningen/4 jaar), bij kredietinstellingen respectievelijk en 16 leningen/14 jaar (2019: 15 leningen/13 jaar).

Woongood Middelburg kent alleen vastrentende leningen. De rente van deze leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:

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

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

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2021 lopen leningen ad € 12,1 miljoen af (4,86-4,25%). In 2022 worden geen leningen afgelost. In 2023 en 2024 worden leningen afgelost van respectievelijk € 14,2 miljoen (3,1%-2,72%) en € 11,1 miljoen (4,55%-6,56%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2020 is de omvang van de leningen € 158 miljoen (2019: € 147 miljoen). De marktwaarde van de leningen is eind 2020 € 214 miljoen (2019: 208 miljoen).

5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. De door het WSW geborgde schuldrestanten per 31-12-2020 zijn in totaal € 157.772.525 (2018: € 146.664.227). De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2020 € 6.074.242 (2019: € 5.646.588).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Operationele lease

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

	2020	2019
periode <= 1 jaar	8.361	10.009
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	8.341
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	8.361	18.350

In 2020 is een totaalbedrag van € 12.945 (2019: €16.836) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	2020	2019
Minimale leasebetalingen	12.945	16.836
Voorwaardelijke leasebetalingen	0	0
Sublease-ontvangsten	0	0
Totaal	12.945	16.836

Deelname stichting Woonwagengebeur Zuid-West Nederland

Stichting Woongood Middelburg neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeur 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.

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 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van deze percentages en de geschatte (begroting 2021) jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2021: € 417.350 (2020: € 409.430)
2022: € 428.790 (2021: € 421.210)
2023: € 441.950 (2022: € 429.280)
2024: € 451.580 (2023: € 432.650)

Meerjarige financiële verplichtingen*Huurverplichtingen onroerende zaken*

Stichting Woongood Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2020 € 1.099.758 (2019: € 1.288.288) waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 157.108 (2019:€ 345.638) een looptijd langer dan 5 jaar (2026-oktober 2026) heeft.

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovaties en projecten voor in totaal een bedrag van € 25,4 mln. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar na balansdatum.

Sloop en nieuwbouw 't Zand (Briëtwoningen)

Na een zorgvuldig gelopen proces heeft Woongood Middelburg in 2019 het besluit genomen de Briëtwoningen (135) te slopen en nieuw te bouwen. Met de bewoners is voorafgaand aan het besluit veel contact geweest. Het besluit is aan de bewoners gecommuniceerd en het sloopbesluit heeft uitgebreid in de media gestaan. Medio 2019 heeft het Cuypersgenootschap bij de gemeente aangedrongen om de woningen in 't Zand te kwalificeren als gemeentelijk monument. Op dit moment is hier nog geen zekerheid over. Gezien de problematieken in deze woningen (o.a. verzakkingen, asbest en het feit dat deze woningen onder water hebben gestaan bij de inundatie) en de communicatie aan de bewoners over de sloop zouden we hier een voorziening voor de onrendabele top passend zijn. Er zijn nog geen verplichtingen aangegaan voor de sloop dan wel nieuwbouw. De nieuwbouw moet nog ontworpen worden. Het tijdspad en de kosten zijn op dit moment niet goed in te schatten. Naar verwachting gaat het hierbij om een totale investering van ruim € 36 miljoen. Een deel van de stichtingskosten zal uiteindelijk aangemerkt worden als onrendabele top. In de jaarrekening van 2020 is deze (evenals 2019), vanwege de geschetste schattingsproblematiek, niet opgenomen.

5.5. Gebeurtenissen na balansdatum

Op basis van de genomen maatregelen en de huidige ontwikkelingen in de markt en de toekomstige verwachtingen zijn wij van mening dat waardering op continuïteitsgrondslag gerechtvaardigd is.

Lening ruil Vestia

Vestia kan haar noodzakelijke volkshuisvestelijke taken, ondanks eerdere financiële steun niet waarmaken. Ze heeft structureel te hoge rente lasten. Vanuit de sector is nagedacht hoe dit opgelost kan worden. Woongood stemde in 2021 in met het voorstel vanuit de sector om Vestia te helpen middels een renteruil voor de periode van 40 jaar. Hierdoor ontstaan voor Woongood de komende 40 jaar hogere rentelasten van tussen de € 75.000 en € 80.000 per jaar. De lening ruil zal fiscaal neutraal geëffectueerd worden en zal derhalve niet leiden tot hogere fiscale lasten voor Woongood.

Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 hebben huurders recht op huurverlaging wanneer hun inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen ligt en zij een huur hebben die hoger is dan de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Hiertegenover staat een verlaging van de verhuurdersheffing. Bij Woongood gaat dat om 767 adressen. Dit levert een structureel lagere kasstroom op jaarbasis op van circa € 127.000.

6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020**Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

12. Huuropbrengsten	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	36.673.467	36.128.157
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.251.662	4.268.180
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	531.053	495.783
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	483.818	701.662
	41.940.000	41.593.781
Huurderving wegens leegstand	-915.125	-964.293
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	-80.674	-124.316
	40.944.201	40.505.173

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,37% (1 juli 2019: 1,67%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,34% (1 juli 2019: 1,57%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,58% (1 juli 2019: 2,42%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,55% (2019 1,53%).

13. Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.540.539	1.627.753
Derving wegens oninbaarheid	-29.846	-17.011
	1.510.693	1.610.742

De daling van de opbrengsten is te verklaren doordat in 2019 een afboeking over voorgaande jaren ad € 111.903 is verwerkt.

14. Lasten servicecontracten	2020	2019
Servicecontracten	1.433.233	1.136.746
Toegerekende organisatiekosten	112.242	173.313
	1.545.475	1.310.059

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.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten (incl. klantencontactcentrum)	2.615.376	3.140.098
Overig	0	0
	2.615.376	3.140.098

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	3.770.614	3.494.474
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.058.604	-525.529
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.126.278	1.061.290
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	268.254	283.261
Juridische kosten	81.403	115.734
Huisvestingskosten	265.708	269.603
Bankkosten	10.461	11.454
Advieskosten	86.749	237.647
Overige toe te rekenen kosten	1.829.226	1.659.049
	6.380.089	6.606.983

Toe te rekenen organisatiekosten

	2020	2019
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	112.242	173.313
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.615.376	3.140.098
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.154.703	1.761.495
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	509.934	404.487
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	155.097	125.966
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.547.352	5.605.359
Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	832.737	1.001.624
	6.380.089	6.606.983

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

	2020	2019
Lasten servicecontracten	1,8%	2,6%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41,0%	47,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,8%	26,7%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	8,0%	6,1%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2,4%	1,9%
Totaal toegerekende organisatiekosten	86,9%	84,8%
Overige organisatiekosten	13,1%	15,2%
	100,0%	100,0%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2020	2019
Salarissen	2.637.272	2.392.180
Sociale lasten	877.067	757.341
Overige personeelskosten	256.275	344.953
Totaal	3.770.614	3.494.474

Sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
Pensioenlasten	427.202	387.318
Overige sociale lasten	449.865	370.023
Totaal	877.067	757.341

Onder de post pensioenlasten is een bedrag van € 427.202 (2019: € 387.318) aan pensioenpremies opgenomen.

Eind 2020 waren 55 werknemers in dienst (2019: 47). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 47,4 (2019: 41,6). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2020 is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	2	1,89
Tevreden klant	20	17,27
Goede woning	10	9,89
Middelen	14	12,62
Projecten	8	7,56
Totaal	55	50,22

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad (ultimo 2019) van 126,6% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur van SPW heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur van SPW zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	268.254	283.261
Totaal	268.254	283.261

16. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoud	4.350.922	4.321.441
Mutatieonderhoud	962.657	665.845
Reparatieonderhoud	2.486.554	2.605.563
Onderhoud op aanvraag	1.750.748	1.739.395
Asbest	121.548	129.351
Onderhoud via VVE bijdrage	406.545	352.183
Toegerekende organisatiekosten	2.154.703	1.761.495
	12.233.677	11.575.273

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
VVE bijdrage (excl. Onderhoud)	175.016	165.116
Incassokosten	82.994	97.869
Mutatievoorziening huurdebiteuren	143.873	132.964
Belastingen exploitatie	2.245.857	2.206.416
Verzekeringen	255.472	223.548
Saneringssteun	14.575	14.317
Verhuurderheffing	3.751.877	3.653.839
Overige directe kosten	319.734	649.219
	6.989.398	7.143.290

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	2020	2019
Verkoopopbrengst	11.384.203	8.543.200
Af: verkoopkosten	-245.019	-291.452
toegerekende organisatiekosten	-118.194	-103.253
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.456.912	-6.778.450
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.564.076	1.370.045

De verkoopopbrengst betreft 52 verkochte woningen (2019: 55 woningen) en 244 garages. De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 7.242.767 (2019: € 4.971.739). In 2020 is een dotatie aan de voorziening claims gedaan ad € 319.440 voor de geschatte kosten van balkonrenovatie van in het verleden verkochte appartementen. Deze kosten zijn in mindering gebracht op de verkoopopbrengst.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2020	2019
Verkoopopbrengst	2.487.502	1.873.110
Af: verkoopkosten	-72.564	-57.966
toegerekende organisatiekosten	-36.903	-22.713
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-1.813.439	-1.503.802
Resultaat in winst-en-verliesrekening	564.596	288.630

De verkoopopbrengst betreft 13 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 13 woningen).

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Dotatie vastgoed in ontwikkeling	-17.656.762	-20.529.864
Overige waardeveranderingen	-421.182	109.359
	-18.077.944	-20.420.505

21. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	51.883.937	45.315.745
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.582.368	5.621.143
Afwaardering diverse complexen		
	57.466.305	50.936.888

22. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	2020	2019
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.403.286	-848.136
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	1.716.743	1.016.082
Overige waardeveranderingen VOV	-69.154	-33.301
	244.303	134.645

23. Opbrengsten overige activiteiten	2020	2019
Overige opbrengsten	77.085	96.289
Erfpachtopbrengsten	22.160	22.160
	99.245	118.449

De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoedingen voor zendmasten.

24. Overige organisatiekosten	2020	2019
Kosten Governance, bestuur en assetmanagement	598.480	693.852
Accountantskosten	205.501	275.614
Toezicht Autoriteit Wonen	28.756	31.686
Kosten Ondernemingsraad	0	472
Dotatie Jubileumuitkeringen-Langdurig zieken	-17.273	197.959
	815.464	1.199.583

In 2019 zijn voor het eerst voorzieningen gevormd voor jubileumuitkeringen en arbeidsongeschiktheid.

Accountantskosten

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

Ernst & Young Accountants LLP	2020	2019
Onderzoek van de jaarrekening	185.000	253.168
Andere controleopdrachten	20.501	22.446
Totaal	205.501	275.614

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

25. Leefbaarheid	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	70.723	70.000
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	74.189	182.160
Toegerekende organisatiekosten	509.934	404.487
Totaal	654.846	656.647

In 2020 is een subsidie € 107.081 ontvangen van de gemeente Middelburg ontvangen inzake leefbaarheid voor een schone woonomgeving/overlast/veiligheid, deze is in mindering gebracht op de kosten.

26. Saldo financiële baten en lasten	2020	2019
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	8.584	22.626
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	209.943	212.209
- Rente op leningen kredietinstellingen	5.636.025	5.754.820
- Borgstellingsvergoeding	41.700	40.364
Totaal	5.896.252	6.030.019

27. Belastingen**Schattingen**

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

Toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 25% (in jaarrekening 2019 gehanteerd tarief 21,7%). Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2020 en volgende jaren).

27. Belastingen	2020	2019
Acute Belastingen over resultaat huidig boekjaar	6.577.205	6.863.139
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-1.632.892	0
Latente belastingen	96.308	367.501
Totaal	5.040.621	7.230.640

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020	2019
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	53.564.989	43.489.097
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-39.632.664	-30.651.028
Dotatie herinvesteringsreserve	-4.582.090	-6.502.217
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	26.033.356	16.129.825
Fiscaal onderhoud in renovaties	-14.881.742	0
ATAD niet aftrekbare rentelasten	4.903.150	160.234
Overige verschillen	971.779	5.560.678
Fiscale verliescompensatie	0	-686.034
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-27.188.211	-15.988.542
Belastbaar bedrag	26.376.778	27.500.555
Verschuldigde vennootschapsbelasting	6.577.205	6.863.139

Met het indienen van de aangiften vennootschapsbelasting 2017 en 2018 zijn de fiscaal verrekenbare verliezen hoger dan bij de jaarrekening 2019 is ingeschat door wijzigingen in de afspraken met belastingdienst met betrekking tot (fiscaal) onderhoud in onze projecten en onderhoud op aanvraag. Als gevolg hiervan is de geschatte te betalen vennootschapsbelasting over 2019 € 1.632.892 lager.

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

Effectieve belastingdruk 2020	Bedrag in Eur *1000	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	53.565		
Nominale belastingdruk		13.391	25,00%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		4	0,01%
ATAD		1.226	2,29%
Correctie voorgaande jaren		-1.633	-3,05%
(Her)waardering latenties		-7.868	14,69%
Impact tariefwijziging		-80	-0,15%
Totale belastinglast		5.040	9,41%

Effectieve belastingdruk 2019	Bedrag in Eur *1000	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	43.489		
Nominale belastingdruk		10.872	25,0%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		2	0,0%
ATAD		40	0,1%
(Her)waardering latenties		-3.621	-8,3%
Impact tariefwijziging		-63	-0,1%
Totale belastinglast		7.231	16,6%

7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2020**Toelichting op de kasstromen****Samenstelling geldmiddelen (in €)**

Liquide middelen per 31 december 2019	9.801.257	
Geldmiddelen per 31 december 2019		<u>9.801.257</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		<u>5.568.592</u>
Liquide middelen per 31 december 2020	4.232.665	
Geldmiddelen per 31 december 2020		<u>4.232.665</u>

Toelichting op kasstromen**Kasstroom Operationele activiteiten**

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo uitgaven ad € 2.811.648 (2019: € 10.503.669). De operationele inkomsten bedroegen € 42.628.725 (2019: € 42.261.624) en de operationele uitgaven bedroegen € 45.440.373 (2019: € 31.757.955).

Vanwege het feit dat in 2020 EUR 13,5 mio aan vennootschapsbelasting is betaald is in 2020 de ICR niet gehaald. Dit betreft een incidentele aangelegenheid. De aangelegenheid is afgestemd met WSW.

Kasstroom (Des)Investerings

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2020 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2020 bedragen € 27.180.243 (2019: € 14.249.978). Hiervan kan een bedrag van € 20.218.079 (2019: € 11.571.729) worden aangemerkt als woningverbetering. Voor nieuwbouw, inclusief aankopen grond, bedroegen de uitgaven € 5.085.539 (2019: € 916.429). De aankopen van woningen verkocht onder voorwaarden bedroegen € 1.876.625 (2019: € 1.761.820). Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overig investeringen € 436.937 (2019: € 788.961) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 309.587 (2019: € 348.060).

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen, inclusief woningen verkocht onder voorwaarden, bedroeg € 14.061.926 (2019: € 10.941.290).

Kasstroom financieringsactiviteiten

De inkomende kasstroom bij de financieringsactiviteiten bedroeg € 25.000.000 (2019: nihil) van 2 nieuw aangetrokken geldleningen van beide € 12.500.000. Onder de kasstroom uit financierings- activiteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 13.892.102 (2019: € 4.682.200).

8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB**8.1. Afzonderlijke primaire overzichten****Algemeen**

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

Balanspost	Toelichting op classificatie
Vastgoed in exploitatie	Conform de balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	De activa en passiva vanuit verkopen onder voorwaarden worden toegedeeld naar de herkomst van het object bij de oorspronkelijke verkoop. De herkomst van verkoop uit nieuwbouwproductie is niet-DAEB. De herkomst van verkoop uit bestaand woningbezit is afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop. Een geliberaliseerd huurcontract is niet-DAEB, een gereguleerd contract DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Volledig DAEB, er wordt alleen nog maar DAEB vastgoed ontwikkeld gesplitst al naar gelang of het DAEB of niet-DAEB. In geval van renovatie worden deze toegerekend al naar gelang het te renoveren bezit DAEB of niet-DAEB is.
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, deze worden ondergebracht bij 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-DAEB.
Herwaarderingsreserve	Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening.
Voorzieningen onrendabele investeringen	Worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB op grond van de kwalificatie van de onderliggende investeringen.

Voorziening latente belastingverplichtingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het uitgangspunt dat de belastingdienst Woongood in haar totaliteit als (fiscale) eenheid beschouwt. Woongood kiest ervoor om de VPB voor de niet-DAEB tak op basis van het commerciële resultaat te bepalen. Indirect vloeit hieruit voort dat aan de niet-DAEB tak geen fiscale faciliteiten worden toegerekend. Derhalve worden alle belastinglatenties bij de DAEB tak tot uitdrukking gebracht.
Overige voorzieningen	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB
Schulden/leningen overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn
Schulden/leningen kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB conform de uitgangspunten die zijn toegelicht bij de corresponderende activa-post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.
Overige schulden	Gesplitst op basis van een kostenfactor die gebaseerd is op verdeling van MVA in exploitatie naar DAEB/niet-DAEB.
Schulden aan overheid	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn
Schulden aan kredietinstellingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het gegeven dat alle leningen onder borging van het WSW zijn
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

8.2. Balans DAEB**Activa**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	647.270.081	599.742.334
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.431.550	21.107.984
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.372.191</u>	<u>856.037</u>
	671.073.822	621.706.355
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	671.073.822	621.706.355
Financiële vaste activa		
Interne lening	20.812.000	24.359.000
Latente belastingvorderingen	649.754	746.062
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>81.144.174</u>	<u>73.336.879</u>
	102.605.928	98.441.940
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	815.600
Vorderingen		
Huurdebiteuren	300.742	375.132
Vorderingen op overheid		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.470.993	
Overige vorderingen	22.978	
Overlopende activa	<u>412.791</u>	<u>300.269</u>
	2.207.504	675.401
Liquide middelen		
Totaal activa	<u><u>775.887.254</u></u>	<u><u>721.639.298</u></u>

Passiva

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	467.619.383	412.246.241
Overige reserves	51.114.181	69.866.605
Resultaat boekjaar	<u>48.524.368</u>	<u>36.620.717</u>
	567.257.932	518.733.563
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	13.654.454	19.760.576
Overige voorzieningen	<u>2.230.340</u>	<u>1.229.643</u>
	15.884.794	20.990.219
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.339.938
Schulden/leningen kredietinstellingen	141.280.089	128.432.586
Overige schulden (was waarborgsommen)	41.264	41.264
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>19.684.393</u>	<u>20.610.824</u>
	165.295.624	153.424.612
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	50.060	47.740
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	12.152.498	13.844.363
Schulden aan kredietinstellingen	8.554.059	2.694.105
Schulden aan leveranciers	2.640.729	2.433.981
Belastingen en premies sociale verzekeringen	612.234	6.306.783
Overlopende passiva	<u>3.439.324</u>	<u>3.163.933</u>
	27.448.904	28.490.904
Totaal Passiva	<u><u>775.887.254</u></u>	<u><u>721.639.298</u></u>

8.3. Winst- en verliesrekening DAEB

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huuropbrengsten	36.382.310	35.748.138
Opbrengsten servicecontracten	1.377.694	1.458.441
Lasten servicecontracten	-1.387.759	-1.195.452
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.273.023	-2.705.509
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.965.247	-10.229.904
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.410.244	-6.513.999
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.723.731	16.561.716
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.833.516	5.235.294
Toegerekende organisatiekosten	-59.269	-52.886
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.960.790	-4.362.399
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	813.457	820.010
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.066.466	-18.466.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.883.937	45.315.745
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	243.699	157.384
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.061.170	27.006.624
Opbrengst overige activiteiten	101.728	113.909
Netto resultaat overige activiteiten	101.728	113.909
Overige organisatiekosten	-708.720	-1.033.561
Leefbaarheid	-577.130	-584.323
Bedrijfsresultaat	50.414.236	42.884.375
Financiële baten en lasten	-5.450.478	-5.519.446
Resultaat voor belastingen	44.963.758	37.364.929
Belastingen	-4.246.685	-5.901.169
Resultaat deelnemingen	7.807.295	5.156.958
Resultaat na belastingen	48.524.368	36.620.716

8.4. Kasstroom DAEB

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	36.355.450	36.066.037
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.337.209	33.819.871
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	364.256	634.562
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.098.971	1.093.352
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	555.013	518.252
1.2 Vergoedingen	1.285.107	1.184.947
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	57.556	96.581
1.5 A Rente ontvangsten		
1.5 B Renteontvangsten interne lening	445.770	510.680
Saldo ingaande kasstromen	<u>38.143.883</u>	<u>37.858.245</u>
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	3.575.346	4.201.267
1.8 Onderhoudsuitgaven	10.714.453	8.869.522
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	5.533.246	6.815.345
1.10 Renteuitgaven	5.900.027	5.557.795
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
1.11 b Verhuurdersheffing	3.751.878	3.653.839
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	116.507	124.654
1.13 Vennootschapsbelasting	11.732.850	0
Saldo uitgaande kasstromen	<u>41.324.308</u>	<u>29.222.422</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>-3.180.425</u>	<u>8.635.822</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	6.252.491	5.845.647
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	526.001	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>6.778.492</u>	<u>5.845.647</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.851.233	915.415
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	18.563.794	11.377.658
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	712.720
2.13 A Aankoop grond	3.196.507	
2.14 A Investeringsoverig	380.513	682.860
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	120.872	192.748
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>24.112.919</u>	<u>13.881.400</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-17.334.427</u>	<u>-8.035.753</u>
FVA		
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	3.547.000	3.547.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>3.547.000</u>	<u>3.547.000</u>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	<u>-13.787.427</u>	<u>-4.488.753</u>
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-13.892.102	-4.682.200
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>11.107.898</u>	<u>-4.682.200</u>
Mutatie geldmiddelen		
4.1 Mutatie liquide middelen	-5.859.954	-535.131
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	<u>-5.859.954</u>	<u>-535.131</u>
Liquide middelen per 1 januari	-2.694.105	-2.158.974
Liquide middelen per 31 december	-8.554.059	-2.694.105
Mutatie geldmiddelen	<u>-5.859.954</u>	<u>-535.131</u>

8.5. Balans niet-DAEB

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	251.329	
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	83.820.360	82.922.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.030.800	985.445
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>382</u>	<u>31.641</u>
	84.851.542	83.940.001
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.813.964</u>	<u>1.934.692</u>
	86.916.835	85.874.693
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	959.370	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>2.225.138</u>	<u>2.219.640</u>
	3.184.508	2.219.640
Vorderingen		
Huurdebiteuren	15.334	7.470
Vorderingen op overheid		843.275
Belastingen en premies sociale verzekeringen	221.555	
Overige vorderingen		360.011
Overlopende activa	<u>219.116</u>	<u>84.359</u>
	456.005	1.295.115
Liquide middelen	12.786.724	12.495.362
Totaal vlottende activa	<u>16.427.237</u>	<u>16.010.117</u>
Totaal activa	<u>103.344.072</u>	<u>101.884.811</u>

Passiva

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	57.985.280	54.692.930
Overige reserves	15.351.599	13.486.991
Resultaat boekjaar	<u>7.807.295</u>	<u>5.156.958</u>
	81.144.174	73.336.879
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	34.799	1.572.887
Latente belastingverplichtingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	34.799	1.572.887
Langlopende schulden		
Interne lening	20.812.000	24.359.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>1.032.191</u>	<u>987.885</u>
	21.844.191	25.346.885
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	141.182	483.481
Belastingen en premies sociale verzekeringen	92.212	1.144.556
Overlopende passiva	<u>87.514</u>	<u>123</u>
	320.908	1.628.159
Totaal Passiva	<u>103.344.072</u>	<u>101.884.811</u>

8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huuropbrengsten	4.561.889	4.757.034
Opbrengsten servicecontracten	133.000	152.301
Lasten servicecontracten	-157.716	-114.607
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-342.353	-434.590
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.268.430	-1.345.369
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-579.154	-629.291
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.347.236	2.385.479
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.720.606	4.831.598
Toegerekende organisatiekosten	-95.828	-73.081
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.309.561	-3.919.853
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.315.217	838.664
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.478	-1.954.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.582.368	5.621.143
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	604	-22.740
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.571.494	3.644.403
Opbrengst overige activiteiten	-2.482	4.540
Netto resultaat overige activiteiten	-2.482	4.540
Overige organisatiekosten	-106.745	-166.022
Leefbaarheid	-77.716	-72.324
Bedrijfsresultaat	9.047.004	6.634.740
Financiële baten en lasten	-445.774	-510.572
Resultaat voor belastingen	8.601.230	6.124.168
Belastingen	-793.936	-967.211
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	7.807.295	5.156.958

8.7. Kasstroom niet-DAEB

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	4.777.959	4.781.114
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.361.488	4.192.062
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	101.640	106.020
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	314.831	483.032
1.2 Vergoedingen	133.358	133.414
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	19.295	-469
1.5 Renteontvangsten		922
Saldo ingaande kasstromen	4.930.612	4.914.981
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	538.405	653.577
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.129.163	1.034.914
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	664.457	839.117
1.10 Renteuitgaven	15.164	
1.10 Renteuitgaven interne lening	445.770	510.680
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	1.195
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.727	7.651
1.13 Vennootschapsbelasting	1.767.150	0
Saldo uitgaande kasstromen	4.561.836	3.047.134
Kasstroom uit operationele activiteiten	368.776	1.867.847

	2020	2019
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5.357.840	5.095.643
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	1.925.594	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>7.283.434</u>	<u>5.095.643</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegh niet-DAEB	37.800	1.014
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegh niet-DAEB	1.654.284	194.071
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb	1.876.625	1.049.100
2.13 A Aankoop grond		
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	56.424	106.101
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	188.715	155.313
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>3.813.848</u>	<u>1.505.599</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>3.469.586</u>	<u>3.590.044</u>
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	3.469.586	3.590.044
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.4 Ontvangen interne leningen	0	0
Uitgaand		
3.2.4 Aflossing interne leningen	3.547.000	3.547.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.547.000	-3.547.000
4.1 Mutatie liquide middelen	291.362	1.910.890
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	291.362	1.910.890
Liquide middelen per 1 januari	12.495.361	10.584.471
Liquide middelen per 31 december	<u>12.786.723</u>	<u>12.495.361</u>
Mutatie geldmiddelen	291.362	1.910.890

9. WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG

De WNT is van toepassing op Woongoed Middelburg. Het voor Woongoed Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.873,68
Beloningen betaalbaar op termijn	25.126,32
<i>Subtotaal</i>	<i>168.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	168.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.511,32
Beloningen betaalbaar op termijn	23.488,68
<i>Subtotaal</i>	<i>162.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000
Bezoldiging	162.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020						
bedragen x € 1	A. De Groene		E. Radius		M. Smulders	
Funcțiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12		15/4-31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.640		7.800		5.678,68	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200		16.800		11.980,33	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	11.640		7.800		5.678,68	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2019						
bedragen x € 1	A. De Groene		E. Radius			
Funcțiegegevens	Voorzitter		Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12			
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.220		7.500			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300		16.200			

Gegevens 2020				
bedragen x € 1	P. van Tuijl		S. Vrolijk	
Funcțiegegevens	Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.938,60		7.994,25	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800		16.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	7.938,60		7.994,25	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	P. van Tuijl	S. Vrolijk
Funcțiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	7.500	7.643,64
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200	16.200

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

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

Middelburg, 22 juni 2021

H.M.P. de Ceuster
directeur/bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2021 te Middelburg

Mevr. J. de Groene
voorzitter

P.J. van Tuijl
Lid

E.D.K. Radius
Lid

J.S. Vrolijk
Lid

M.I.H. Smulders
Lid

DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de winstbestemming van toepassing.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongood Middelburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Middelburg per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen van waardering en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Onze controleaanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Woongood Middelburg betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de gemeente Middelburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.



Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 in mindere mate of geen bezoek kunnen brengen aan het bestuur en de werkorganisatie, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruikgemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met de directeur-bestuurder, de manager middelen ende medewerkers planning en control en onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 9,9 miljoen.
Toegepaste benchmark	1,75% van het eigen vermogen per 31 december 2020.
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.



Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 500.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Oprachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorg gedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam eigen deskundigen opgenomen op het gebied van IT-audit, de controle van de WNT verantwoording en vennootschapsbelasting. Daarnaast hebben wij interne specialisten ingeschakeld voor de controle van de vastgoedwaardering.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, management (waaronder manager middelen, de medewerkers planning en control en personeelszaken) en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving (beleidswaarde), afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. In onze risicoanalyse hebben wij de risico's overwogen van oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, doorbreking van interne beheersmaatregelen door het bestuur, handmatige facturatie en betalingen en cybersecurity risico's.



Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Specifiek voor het risico met betrekking tot aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed, hebben wij de naleving van het inkoop- en aanbestedingsbeleid betrokken in onze controle. Verder hebben wij het procuratieschema, de voortgangsbewaking van projecten en planmatig onderhoud en de autorisaties van documenten en (project)besluiten onderzocht. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht de Grondslagen van waardering in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om manuele journaalposten en journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een specifiek kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur bij de bepaling van de beleidswaarde.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de interne controles en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van de advocatenbrieven en correspondentie met toezichhouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwegen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 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.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 731 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woongood Middelburg.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongood Middelburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de grondslagen van waardering in de jaarrekening onder Vastgoedbeleggingen en in de toelichting op de balans per 31 december 2020 onder 2. Vastgoedbeleggingen.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p>
--------	---



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuurlijke belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Woongood Middelburg een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktgegevens en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woongood Middelburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op deze aannames;
 - de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2020 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- Het evalueren van de door Stichting Woongood Middelburg opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2019 en 31 december 2020 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
	Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In de grondslagen van waardering in de jaarrekening onder beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans per 31 december 2020 onder 2. Vastgoedbeleggingen – Beleidswaarde. Tevens is in het bestuursverslag onder Ontwikkelingen in de beleidswaarde de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongood Middelburg gebaseerd op de Aw/WSW-normen en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag, sectie 2.6 Onze financiën.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het evalueren van de opzet en bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
	<ul style="list-style-type: none"> • Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> • De aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren). • De afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid. • De aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geïnclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld. • De aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- voorwoord en leeswijzer;
- bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- verslag van de raad van commissarissen;
- bijlagen;
- kengetallen;
- overige gegevens.



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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen in 2014 benoemd als accountant van Stichting Woongood Middelburg vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van 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 fouten of fraude 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controleaanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.



Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 22 juni 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M. Verschoor RA

