

**JAARSTUKKEN 2014
WOONGOED**

**JAARVERSLAG 2014
WOONGOED**

Inhoudsopgave

<i>Jaarverslag / Volkshuisvestingsverslag</i>	6
<i>Goeddoen</i>	7
<i>Goedhurenenkopen</i>	12
<i>Goedwonen</i>	17
<i>Goedduurzaam</i>	21
<i>Goedsamen</i>	24
<i>Goedwerken</i>	27
<i>Goedmetgeld</i>	30
<i>Goedmetanderen</i>	36
<i>Goedbestuurentoezicht</i>	37
<i>Bijlagen:</i>	49
<i>Kencijfers</i>	50
<i>Verslag Ondernemingsraad 2014</i>	51
<i>Belanghoudersregister 2014</i>	52

Stichting Woongoed Middelburg

Postbus 7120
4330 GC MIDDELBURG
Buitenruststraat 235
4337 ER Middelburg

T 0118 691700
F 0118 691791
mail@woongoed.nl
www.woongoed.nl

Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeland in het handelsregister onder nummer 22014999.

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

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

Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2014. Het zijn resultaten uit de zes prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), het wettelijk kader voor woningcorporaties. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Met andere woorden: het gaat om wat we met mensen, voor mensen hebben bereikt. Onze missie daarbij: Wij werken aan een maatschappelijke basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen. We gaan op weg naar een duurzaam verdienmodel om deze basisvoorziening ook op lange termijn te waarborgen.

Wij willen onze ervaringen graag met u delen. We nodigen u dan ook uit om dit verslag van onze activiteiten te lezen. Uw reacties op ons jaarverslag zijn van harte welkom.

Middelburg, 20 april 2015

Raad van Commissarissen

Bestuur

Marijn Dieleman
voorzitter

Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

Jaarverslag / Volkshuisvestingsverslag

Goed?

Goed is het trefwoord in dit jaarverslag over 2014. We willen 'goed doen'. In verhuren, in onderhoud, in verkopen, in samenwerking met anderen, in besturen en toezicht, in geld. We doen verslag van onze doelstellingen en bereikte resultaten, zodat u als lezer kunt beoordelen wat goed is en wat beter kan. U kunt ons daarbij helpen met uw reactie.

Als referentie voor 'goed' kijken we naar de prestatieafspraken met de gemeente Middelburg en naar de benchmarks waar we aan meedoen en luisteren we goed naar de inbreng van diverse belanghouders zoals de Huurdersvereniging Middelburg, andere huurdersgroepen en individuele huurders.

We stemmen dit af op onze koers die wij in het ondernemingsplan 'nieuwe zekerheden voor het wonen, 2014 - 2017' hebben verwoord.

Wij werken aan een maatschappelijk nuttige basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen. We gaan op weg naar een duurzaam verdienmodel om deze basisvoorziening ook op lange termijn te waarborgen.

Koersbepalende elementen zijn de nadruk op betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor huishoudens met een laag inkomen en maatwerk voor kwetsbare mensen.

Om dit ook op termijn te kunnen doen, reduceren we onze leningenportefeuille. Dat bereiken we door lagere bedrijfslasten en in de komende jaren minder nieuwe huurwoningen te bouwen.

Eric de Ceuster
eric@woongoed.nl

Goeddoen

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

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

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

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

In dit hoofdstuk geven we eerst onze missie en visie. Vervolgens toetsen we onze resultaten in 2014 aan de afspraken met de gemeente en aan ons eigen jaarplan. In de hoofdstukken GOEDsamen en GOEDwerken leest u hoe onze huurders en belanghouders ons waarderen.

In onze missie, opgaven en resultaten gaan we uit van het ondernemingsplan 2014 – 2017, “werken aan nieuwe zekerheden in het wonen”.

Met dit ondernemingsplan bepalen we onze koers in een periode van onzekerheden van zeer verschillende aard. De economische crisis treft onze (toekomstige) huurders. Voor kwetsbare mensen valt de ondersteuning vanuit opvang- en zorginstellingen gedeeltelijk weg. De wettelijke kaders voor woningcorporaties zijn sterk aan verandering onderhevig en de toenemende omvang van de verhuurdersheffing raakt onze financiële continuïteit.

Het ondernemingsplan hebben we in de loop van 2013 gemaakt in samenspraak met de Huurdersvereniging Middelburg (HVM) en de gemeente Middelburg. Het plan is begin 2014 vastgesteld.

Missie

Wij werken aan een maatschappelijke basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen.

We gaan op weg naar een duurzaam verdienmodel om deze basisvoorziening ook op lange termijn te waarborgen.

Opgaven

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

Resultaten

De resultaten die we willen bereiken in de periode 2014-2017 zijn gekoppeld aan drie hoofddoelen en twee randvoorwaarden.

De hoofddoelen zijn:

- betaalbaar wonen;
- tevreden klanten;
- goede woningen.

De randvoorwaarden om deze doelen te kunnen bereiken zijn:

- voldoende middelen;
- een passende organisatie.

Betaalbaar wonen

- Behoud van minstens 4.200 woningen met een huur tot € 699.
JA, eind 2014 hadden we 6.000 woningen onder de € 699.
- Van deze 4.200 woningen zijn er 3.000 met een huur tot € 596.
JA, eind 2014 hadden we 4.804 woningen onder de € 596.
- Van alle verhuringen onder de € 596 is minstens 80% aan huishoudens met een inkomen tot € 29.400.
NOG NIET, in onze planning passen we in 2015 het toewijzingsbeleid aan om deze doelstelling te kunnen bereiken.
- Van alle verhuringen onder de € 699 is minstens 95% aan huishoudens met een inkomen tot € 34.678 (de wettelijke eis is 90%).
JA, in 2014 behaalden we 98%.
- In 2015 is een doorstroombeleid ontwikkeld.
NOG NIET, volgens onze planning gaan we dit doen in 2015.
- Jongerenkorting toepassen en de slaagkans voor deze groep gelijk houden met andere groepen. (i.p.v. de huur permanent af te toppen op € 396 krijgen jongeren een huurverlaging tot 23 jaar).
JA, in 2014 zijn we zo gaan werken en we zien dat de slaagkans van jongeren niet afwijkt van andere groepen woningzoekenden.

Tevreden klant

- 97 van de 100 keer krijgt een klant ons aan de telefoon en binnen 25 seconden.
JA dat doen we, in de laatste drie maanden van 2014, na een verandering van onze werkwijze.
- Relevante informatie staat op de website en het aantal inkomende telefoongesprekken nemen af.
JA, overeenkomstig onze planning, is in 2014 de website aangepast en is de intake en uitvoering van reparatieverzoeken uitbesteed.
- Huurders kunnen de meest voorkomende zaken zelf aanpassen op mijnwoongoed.nl en transacties starten via de site.
NOG NIET, overeenkomstig onze planning wordt dit in 2015 mogelijk voor de twee voor klanten belangrijkste processen, woning zoeken en reparatieverzoeken.
- Onze klanten waarderen onze dienstverlening met een 7.
JA, in de benchmark van Aedes over 2014 scoorden we een 7. In november 2014 zijn we gestart met het project 'klanten vertellen' waarin we kort na het klantcontact de klanten vragen naar hun beleving. Dat geeft ons een nog preciezer beeld van de waardering door klanten.
- Afspraken met klanten over reparatieverzoeken komen wij voor 90% na.
NOG NIET, volgens onze planning gaan we dit doen vanaf 2015. Het is onderdeel van de afspraak met het bedrijf die voor ons de intake en uitvoering van de reparatieverzoeken doet vanaf december 2014.
- Reparatieverzoeken worden minstens 90% in één keer goed uitgevoerd.
NOG NIET, volgens onze planning gaan we dit doen vanaf 2015. Het is onderdeel van de afspraak met het bedrijf die voor ons de intake en uitvoering van de reparatieverzoeken doet vanaf december 2014.
- Bij renovatie- en energieprojecten waarderen huurders onze aanpak met minstens een 7.
JA, de projecten in Westgatststraat, Edelstenenbuurt en Driewegenhof zijn met bewoners geëvalueerd en met als resultaat een tevredenheid ruim boven de 7.
- Ernstige overlastzaken worden binnen één jaar opgelost.

- JA, eind 2014 hadden we geen ernstige overlastklachten langer dan een jaar in behandeling.
- De huurachterstand bij huidige huurders bedraagt maximaal 0,6% van de jaarhuur.
NEE, eind december bedroeg deze achterstand 1,14%. De belangrijkste oorzaken van deze overschrijding zijn de toenemende betalingsproblematiek van huurders door de economische ontwikkeling en de toename van huurders met een beperktere zelfredzaamheid.
- Het aantal huisuitzettingen vanwege huurschuld per jaar daalt met 10%.
NEE, vorig jaar zijn 21 ontruimingën uitgevoerd, in 2013 waren dit er 22. Er heeft weliswaar een daling plaatsgevonden maar deze is slechts 5%.
- De afspraken met opvang- en zorginstellingen over de uitstroom van hun cliënten naar woningen van Woongood komen we na.
JA.
- De taakstelling voor de huisvesting van statushouders komen we na.
NEE, het is gelukt om 40 statushouders te huisvesten van de taakstelling van 44.
- We zijn herkenbaar voor huurders met initiatieven en we hebben een eigen programma om huurdersinitiatieven te stimuleren.
NOG NIET, volgens planning hebben we in 2014 een kader en een programma opgesteld. In 2015 starten we met de uitvoering. Vooruitlopend hierop zijn we in de Driewegenhof en de Meanderlaan met proefprojecten gestart.

Goede woning

- De onderhoudsbehoefte van het woningbezit neemt niet toe.
NEE, de onderhoudsbehoefte is voor de komende jaren met € 0,5 mln. toegenomen. In 2015 gaan we het zicht op de onderhoudsbehoefte verbreden en verdiepen om te bezien of ons onderhouds- en investeringsbudget toereikend blijft.
- De gemiddelde energie-index is in 2017 minstens 1,44.
JA, we hebben ons programma voor 2014 uitgevoerd. Het effect van het totale investeringsprogramma op de gemiddelde index in 2017 brengen we in 2015 in beeld.
- We dragen het beheer en het eigendom van niet-woninggebonden garages en bedrijfsonroerend goed (BOG) over aan derden.
JA en NEE, in 2014 hebben we een plan van aanpak gemaakt voor de verkoop van garages en BOG en een aantal BOG-objecten verkocht.
- We dragen het beheer en het eigendom van studentenhuysvesting over aan derden.
JA en NEE. Het beheer is overgedragen aan een in studenten- en tijdelijke huysvesting gespecialiseerd bedrijf. We zijn in 2014 ook in gesprek gegaan met een mogelijke koper maar die zijn nog niet tot een afronding gekomen.
- We verkopen tot en met 2017 194 woningen. In 2014 verkopen we 49 woningen met een bruto verkoopopbrengst van € 6,0 mln.
JA, we verkochten 48 eenheden weliswaar één woning minder dan beoogd maar de behaalde opbrengst was meer dan begroot, namelijk € 6,2 mln.

Voldoende middelen

- De leningportefeuille verlagen we naar € 226 mln. in 2017
JA, eind 2014 was onze leningportefeuille € 202 mln (eind 2013 € 212 mln). Verder hebben we eind 2014 een opgenomen kredietfaciliteit bij de bank van € 8,5 mln. We verwachten de doelstelling in 2017 te halen.
- We hebben in 2017 op de bedrijfslasten 12% bespaard ten opzichte van de begroting 2012.
In 2012 was de omvang van de begrote bedrijfslasten € 15,8 mln en in 2014 zijn de werkelijke bedrijfslasten € 15 mln. Rekening houdende met inflatie hebben we nu 9% bespaard.
Rekening houdend met een inflatie van 8,25 %, in 5 jaar tijd, is dit bedrag in 2017 € 17,1 mln. In 2017 wordt een bedrag van € 12,3 mln aan bedrijfskosten verwacht, een daling met € 4,8 mln (28%).

- We hebben een interest coverage ratio (renteverdien capaciteit) van minstens 1,4; een debt service ratio (aflossingsverdien capaciteit) van minstens 1,0 en een loan to value (schuld/WOZ-waarde) van maximaal 50%.
JA, aan deze 3 financiële ratio's voldeden we in 2014 met respectievelijk 1,76, 1,35 en 28 %. (in 2013 respectievelijk 2,1, 1,37 en 29%).
- We gaan stapsgewijs naar een formatie van 68,8 fte in 2013 naar 32,3 fte in 2017.
JA, in 2014 hebben we de geplande stap naar 42,55 fte gemaakt door het opheffen van functies, natuurlijk verloop en uitbesteding.
- We gaan stapsgewijs van een huurderving van 3,11 % naar een huurderving van 1,8 % in 2017.
JA, in 2014 hebben we de geplande stap naar 2,5% overtroffen en komen we uit op 2,37%.

Passende organisatie

- In 2017 hebben we onze primaire processen herontworpen en zijn ze digitaal, slim en sober.
JA, in 2014 hebben we samen met onze externe partners de processen studentenbeheer, reparatieverzoeken, mutatieproces en huurincasso herzien en digitaal, slimmer en soberder gemaakt. Met de overige processen gaan we volgens onze planning in 2015 hiermee aan de slag.
- Ons DNA (verbonden met de missie van Woongoed en interesse in onze klanten, in onze resultaten, in ons vak, in elkaar) is zichtbaar in ons gedrag en communicatie.
GEDEELTELIJK JA, In 'klanten vertellen' krijgen we waardering voor onze betrokkenheid, we zien bij onze medewerkers interesse in klanten, resultaten, ons vak en in elkaar. Maar we meten wat onze klanten zien nog te kort, om een afgewogen oordeel te geven.
- Onze medewerkers zijn tevreden en halen plezier uit hun werk, hun resultaten, collega's en voelen zich verbonden met de doelen van Woongoed. Zij waarderen het werken bij Woongoed met minstens een 7.
NOG NIET, 2014 was een jaar van grote veranderingen binnen de organisatie. Gevoelens van onzekerheid en het (gedwongen) afscheid van veel collega's stond het plezier regelmatig in de weg. Desalniettemin hebben we goede volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige prestaties geleverd en is de onderlinge samenwerking groeiende. Daaruit spreekt ook een sterke verbondenheid met Woongoed en haar huurders. In 2015 gaan we de waardering van medewerkers meten.
- We hebben een digitale strategie vastgesteld.
JA, met het doel de service aan huurders te verhogen en onze werkzaamheden beter te ondersteunen.

Prestatieafspraken met de gemeente Middelburg

Met de gemeente Middelburg hebben we voor de periode 2011–2014 prestatie-afspraken gemaakt. In 2014 zijn we gestart met het maken van nieuwe afspraken voor de periode 2015-2017. Ook de HVM neemt deel aan het overleg over deze afspraken. Begin 2015 zijn de nieuwe prestatieafspraken formeel vastgesteld.

Zijn we de resultaat-afspraken voor 2014 nagekomen?

- Woongoed investeert jaarlijks minstens € 2 miljoen in energiebesparende maatregelen voor de bestaande voorraad, naast de planmatige begroting.
Van de geïnvesteerde bedragen in 2013 en 2014 heeft zelfs respectievelijk € 4,1 mln en € 4,2 mln betrekking op energiematregelen.
De bedragen worden in 2014 o.a. uitgegeven voor de complexen 217 Oostgatstraat € 1,3 mln, 403 Driewegenhof € 1,3 mln, 412 Segeerssingel € 0,8 mln en 413 Segeersweg € 0,6 mln.
- 3.800 bestaande woningen bereikbaar houden voor mensen met een laag inkomen.
JA, zelfs ruimschoots. We hielden 6.000 woningen bereikbaar.

- Van die 3.800 woningen hebben 2.250 woningen een huur onder de € 596.
JA, we hebben 4.804 eenheden onder deze huurgrens gehouden.
- Minstens 90% van de vrijkomende betaalbare woningen verhuren we aan de primaire doelgroep.
JA, dit percentage ligt op 98 %, hiermee voldoen we aan de toewijzingsbepalingen uit de EU-beschikking.
- Alle studenten van de University College Roosevelt zijn gehuisvest.
JA, voor het elfde achtereenvolgende jaar hebben we in de huisvesting van de groeiende studentenpopulatie kunnen voorzien. Ditmaal samen met de locatie Bachtensteene, eigendom van WVO Zorg.
- Minimaal 500 woningen komen in aanmerking voor 'JeStek' (het Woongoedlabel voor Koopgarant).
NEE, in 2014 hebben we besloten te stoppen met JeStek omdat de noodzaak van het overbruggen van het gat tussen huur en koop is vervallen, vanwege de verlaging van de prijzen in de koopsector.

Goedhurenenkopen

Mensen met een laag inkomen huisvesten is onze kerntaak.

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

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In 2014 verhuurden we woningen aan huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen waarvan:

- 40 statushouders
- 52 woningzoekenden met een medische urgentie – huisvesting op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
- 88 woningzoekenden met een sociale urgentie
- In regionaal verband stelden we 30 woningen beschikbaar ten behoeve van de uitstroom uit maatschappelijke instellingen, hiervan zijn er 11 door Woongoed verhuurd.
- 10 woningen zijn verhuurd in het project sociaal pension Braakmanstraat, t.b.v. GGZ-instelling Emergis.

Mensen met een zorgbehoefte

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

In 2015 realiseren we 20 appartementen voor ouderen met ook eventuele zorgbehoefte, aan de Maisbaai, in het centrum van Middelburg. Dit project omvat 4 groepswoningen voor ouderen in opdracht van SVRZ.

Speciale groepen

We zien het als onze taak om speciale doelgroepen te huisvesten. In 2014 stelden we 30 woningen ter beschikking voor de uitstroom vanuit maatschappelijke instellingen zoals stichting Blijf van m'n Lijf, Arduin, Juvent, stichting Zuidwester, Weerwonen, Emergis, stichting Droom, CMO Maresaete en stichting Door. Hiervan zijn door deze instellingen 11 woningen van Woongoed afgenomen.

Statushouders

In 2014 hebben we 40 statushouders van de totale taakstelling van 44 gehuisvest. Het realiseren van de taakstelling is niet volledig gelukt. We werken nauw samen met de gemeente Middelburg en het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) om te trachten zoveel mogelijk statushouders te huisvesten en daarvoor passende woonruimte te realiseren. Enerzijds heeft dat te maken met de interesse vanuit de doelgroep anderzijds met de beschikbaarheid van passende betaalbare woningen.

Studentenhuisvesting

Woongoed heeft de beheerverantwoordelijkheid met betrekking tot studentenhuisvesting per 1 augustus 2014 overgedragen aan externe partner. Zij verzorgt alle activiteiten rondom de verhuur en het beheer van dit specifieke vastgoed evenals de contacten met de UCR, andere onderwijsinstellingen en andere relevante partijen.

Woningvoorraad per 31-12-2014

Woningtype	Huurprijsklasse				
	Goedkoop	Middelduur	Bereikbaar	Duur	Totaal
	< € 389,05	≥ € 389,05 en < € 596,75	≥ € 596,75 tot huurtoeslaggrens	> huurtoeslag- grens € 699,48	
Eengezins	76	1.803	616	77	2.572
Meergezins	390	1.199	334	109	2.032
Senioren	140	647	245	54	1.086
Bedrijfsruimten en Zorg	9	3	1	39	52
Studenteneenheden	537				537
Totaal	1.152	3.652	1.196	279	6.279
Goedkoop en middelduur		4.804			
Goedkoop, middelduur en bereikbaar			6.000		

Verhuringen

In 2014 hebben we 673 vrijkomende woningen verhuurd, waarvan 229 studenteneenheden. We willen mensen met een lager inkomen (< € 34.678) met voorrang een goedkopere woning aanbieden. Ons doel is dat wij minstens 95% van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toewijzen. De wettelijke norm is 90%. Dit doel is met 98% in 2014 gehaald.

Aantal sociale urgenties in de regio

Jaar	Aantal	Verhuringen door Woongoed
2010	101	33
2011	81	30
2012	78	36
2013	69	28
2014	88	34

Medische urgentie in de regio

52 huishoudens kregen in 2014 een medische urgentie. Deze klanten met een medische urgentie zoeken zelf naar een woning van hun keuze en krijgen daarbij voorrang op anderen.

Jaar	Aantal
2010	134
2011	119
2012	60
2013	50
2014	52

Mutatiegraad

Jaar	Percentage	Aantal *
2010	10,0	**
2011	10,1	580
2012	10,0	552
2013	9,9	568
2014	7,7	444

* exclusief studenten

** aantal mutaties exclusief studenten niet meer beschikbaar

Woonfraude

Wij proberen zorgvuldig te zijn in het verhuren van woningen. Een eerlijke woonruimteverdeling staat daarbij voorop. Daarom accepteren wij geen illegale onderverhuur. We hebben in 2014 onze onderhouds- en andere medewerkers, die in de wijk komen, actief ingezet om tekenen van woonfraude te signaleren. Wanneer omwonenden mogelijke woonfraude melden, onderzoeken wij steeds de situatie. In 2014 hebben we 16 meldingen hieromtrent onderzocht en maatregelen getroffen. In 4 zaken is de huur opgezegd.

Huurbeleid

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

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

Huurverhoging 2014

Het huurbeleid van de overheid is bepalend voor Woongoed. We passen de wettelijk toegestane algemene opslag toe. De extra inkomensafhankelijke opslag passen we, conform de afspraak met de HVM in de periode 2013 – 2015 niet toe. In 2014 verhoogden we de huren met gemiddeld 3,4%.

Gemiddelde huurverhoging

Jaar	Percentage
2010	1,2
2011	1,3
2012	2,3
2013	2,7
2014	3,4

Huurachterstand

Jaar	Huurachterstand in euro's *)	% Jaarhuur	Aantal huidige huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Aantal vertrokken huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur
2010	515.568	1,39	379	267.772	0,72	187	247.796	0,67
2011	428.876	1,08	315	254.822	0,62	140	179.317	0,46
2012	484.409	1,19	386	320.761	0,79	151	163.648	0,40
2013	541.844	1,30	426	356.139	0,85	197	185.705	0,45
2014	679.147	1,62	471	458.847	1,07	202	220.300	0,51

*) Exclusief mutaties met terugwerkende kracht.

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

In 2014 bedroeg de totale huurachterstand (van huidige en vertrokken huurders) € 679.147. Dit is 1,62% van de jaarhuur. Daarvan heeft € 40.920 betrekking op bedrijfsroerendgoed.

Ontruiming

Onze incassoanpak is streng, snel en sociaal. Toch zijn ontruiming helaas soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank, ondergebracht in Orionis, hulpverleners en onze huurders, proberen we het aantal ontruiming te beperken. In totaal is het gelukt om in 65 gevallen ontruiming te voorkomen.

Aantal ontruiming

Jaar	Uitgevoerd	Niet uitgevoerd
2010	16	67
2011	19	55
2012	27	47
2013	22	23
2014	21	65

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

Huurderving

De huurderving vanwege leegstand, € 810.000 (2,01%), (afboekingen van achterstanden en dotatie voorziening), € 147.000 (0,36%), over de netto huur in 2014 bedraagt in totaal € 957.000. Dit is 2,37% van de huursom.

Belangrijke oorzaken hiervoor zijn: de leegstand bij mutatieonderhoud tijdens de verhuurfase, de leegstand in bedrijfspanden, de leegstand als gevolg van renovatie, met name bij Graaf Mauritshuis en Driewegenhof, de leegstand in de te verkopen woningen en de leegstand van studentenhuysvesting in de zomer.

Huurderving

Jaar	Huurderving
2010	2,03%
2011	3,03%
2012	3,34%
2013	3,11%
2014	2,37%

Verkoop

In 2014 verkochten we 33 woningen in de vrije verkoop en 15 woningen in de 'JeStek'-formule. Begin 2014 hadden we 1 teruggekochte JeStek-woning op voorraad. In 2014 kochten we 24 woningen terug, hebben we 10 woningen doorverkocht en 9 woningen gingen er terug in de verhuur. Daardoor hadden we eind 2014 nog 6 JeStek-woning op voorraad.

Bij de terugkopen / doorverkopen van VOV woningen was de voorraad aan het begin van het jaar 1 woning. In 2014 zijn er 24 teruggekocht en 10 doorverkocht, verder zijn er 9 in de verhuur genomen. Eind 2014 staan er 6 woningen in voorraad om te verkopen.

Goedwonen

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

Onderhouden van ons vastgoed

Reparatieonderhoud

Op verzoek van onze klanten voeren wij reparaties uit. In december 2014 is het niet-planmatig onderhoud uitbesteed aan een externe partij. Daarbij zijn ook de betrokken medewerkers overgegaan. Met deze onderhoudspartner zijn deelovereenkomsten afgesproken, waarin het dienstverleningsniveau is vastgelegd.

De stijging van het aantal reparatieverzoeken in 2013 wordt voor een deel veroorzaakt door de vernieuwde aanpak bij groot onderhoud bij twee complexen. Bij deze complexen hebben we, voorafgaand aan de werkzaamheden, geïnventariseerd welke reparaties noodzakelijk zijn om uit voeren, maar nog niet eerder bij ons waren gemeld. Deze aanpak hebben we in 2014 doorgezet.

Reparatieverzoeken

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Kosten per verzoek in euro's	Kosten per woning in euro's	Totale kosten in euro's *)
2010	6.444	267	272	1.717.863
2011	6.953	237	261	1.650.270
2012	6.827	223	240	1.524.342
2013	7.370	223	258	1.645.012
2014	7.023	214	240	1.504.662

*) Alleen woningen, exclusief kosten calamiteiten en bijdragen van derden

Mutatieonderhoud

Als een huurder de woning verlaat, maken we de woning verhuurklaar voor de nieuwe bewoner. In totaal gaven we in 2014 € 635.299 uit aan mutatieonderhoud in leeg gekomen woningen. Dit is € 92.420 meer dan in 2013.

Mutatieonderhoud

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per mutatie in euro's	Totale kosten in euro's *)
2010	759	775	588.587
2011	895	790	707.212
2012	844	662	558.570
2013	856	634	542.879
2014	673	944	635.301

*) *Exclusief bijdragen van derden*

De kosten mutatieonderhoud per woning bedragen € 944.

De stijging ten opzichte van 2013 wordt veroorzaakt door enkele extreme kostbare mutaties (> € 25.000). Dit effect is extra groot omdat er minder mutaties waren in 2014.

Serviceonderhoud

Een deel van het onderhoud waarvoor huurders verantwoordelijk zijn, verricht Woongoed in de vorm van een onderhoudsabonnement. We onderscheiden een basispakket voor glasschade en herstel van verstoppingen en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra. Beide pakketten voorzien in een behoefte. Aan het basispakket neemt 96% van de huurders deel, aan het pluspakket 85%. Het aantal deelnemers is afgenomen met respectievelijk 74 en 76 huurders. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door verkoop van woningen en sloop van een complex.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2014, exclusief garages, een bedrag van € 3.942.552.

Planmatig onderhoud

Jaar	Totale kosten in euro's
2010	3.644.769
2011	3.734.891
2012	3.269.664
2013	3.215.664
2014*	3.946.086

*) *Inclusief doorgeschoven onderhoud van het voorgaande jaar à € 518.331 en € 193.000 voor kosten asbest en onvoorzien.*

Onderhoud op aanvraag

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

In 2014 besteedden we € 930.855 aan 'onderhoud op aanvraag'. Daarvan is € 15.034 voor extra wensen van de huurder. Deze kosten hebben we rechtstreeks in rekening gebracht bij de huurders. In 2014 hebben we 243 aanvragen afgewikkeld, met een gemiddeld bedrag van € 3.830 per aanvraag.

Totaal onderhoud

In 2014 gaven we € 7.016.904 aan onderhoud uit (2013: € 6.444.206). Dat is inclusief kosten eigen dienst. Per woning gaven we in 2014 € 1.119 uit. In 2013 was dit € 1.011.

Nieuwbouw

De samenstelling van ons woningbezit wijzigt door verkoop, sloop en nieuwbouw. Woongoed speelde in de afgelopen jaren actief in op de behoefte aan nieuwe woningen voor huurders en kopers, in onze koers naar een kleinere leningenportefeuille, hebben we voor de komende jaren ons nieuwbouwprogramma beperkt. In 2014 waren er twee nieuwbouwprojecten onder handen, maar zijn er geen nieuwe huurwoningen opgeleverd. In het onderstaande overzicht geven we aan welke projecten we in 2014 opleverden en welke in uitvoering zijn.

Opleveringen nieuwbouw

Opleveringen nieuwbouw			
Jaar	Verhuur-eenheden	Koop *	Totaal
2010	14	11	25
2011	113	94	207
2012	65	0	65
2013	74	2	76
2014	0	0	0

* Inclusief V.O.F. Veersche Poort / Novaform.

Nieuwbouwprogramma

Aantallen woningen/eenheden		
	Huureenheden	Koopeenheden
Opgeleverd in 2014:		
Totaal opgeleverd	0	0
In uitvoering:		
Maisbaai *)	20	4
Havendijkstraat *)	28	4
Totaal in uitvoering	48	8
In ontwikkeling:		
Totaal in ontwikkeling	0	0
In initiatieffase:	0	-
Totaal	48	8

*) De vier eenheden koop bij de Maïsbai hebben betrekking op groepswoningen voor ouderen ten behoeve van een zorginstelling. De vier eenheden koop bij de Havendijkstraat hebben betrekking op grondpercelen.

Goedduurzaam

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

We hebben een energiebesparingsprogramma van € 4 miljoen per jaar voor de periode 2010-2022 voor de bestaande woningvoorraad.

Onze ambitie

- ca. 1.100 eengezinswoningen worden, met de nieuw ontwikkelde aanpak energie op aanvraag, verbeterd naar label B;
- bij natuurlijke onderhoudsmomenten wordt het energielabel verbeterd van hoogbouwoningen die in aanmerking komen voor energieverbetering
- de gemiddelde energie-index van de totale woningportefeuille wordt verbeterd van 1,59 naar 1,37 (energielabel C) in 2021.

De complexen die buiten het energieprogramma vallen zijn:

- bedrijfsonroerendgoed
- woningen die reeds een groen A-, B- of C-label hebben
- sloopwoningen
- monumenten
- studentenwoningen

Woongoed richt zich met het duurzaamheidsbeleid voornamelijk op de verbetering van de bestaande woningvoorraad omdat hierin de meeste energiewinst te behalen valt. De energiebesparende maatregelen leiden tot meer wooncomfort (minder kou en vocht), lagere stookkosten en minder CO₂-uitstoot. Dat is goed voor het milieu, goed voor de gezondheid en goed voor de portemonnee van de huurder.

Stand van zaken projecten

In 2010 is gestart met de uitvoering van het energieprogramma. In het onderstaande schema zijn de projecten weergegeven die zijn opgeleverd of nog worden uitgevoerd. In dit overzicht zijn ook verbeterprojecten opgenomen waarbij in de meeste gevallen, naast onderhoud, ook energiebesparing plaatsvindt.

Complex	Naam	aantal	Energie-sprong*	Oplevering
Opgeleverd				
228	Bomenbuurt Griffioen	112	E → B	2011
128	Nieuw Middelburg	152	D → A	2011 t/m 2013
129	Nieuw Middelburg	98	E → B	2011 t/m 2013
130	Nieuw Middelburg	16	D → A	2011 t/m 2013
137	Montgomerylaan	18	D → B	2012
109	Bellinkplein, St. Jorisstraat en Volderijlaagte	38	D → B	2012
133	Nieuw Middelburg	42	E → B	2012
411	Gervinsland	77	D → B	2012
219	Westerscheldestraat	90	G → E	2013
132	Nieuw Middelburg	84	D → B	2013
201	Burgerweidestraat e.o.	148	F → F	2014
217	Wielingestraat e.o.	82	E → B	2014
412	Edelstenenbuurt	104	D → C	2014
413	Edelstenenbuurt	136	C → C	2014
414	Edelstenenbuurt	88	D → D	2014
237	Welzingestraat	22	E → B	Via energie op aanvraag: niet alle woningen en niet allemaal naar label B omdat er een keuze is
Totaal		1.307		
In ontwikkeling				
104	Breestraat	24	B	2014/2015
207a	B.Smytegeldstraat	36	C	2015
207b	A.Lauwerijstraat	42	D	2015
209	Nieuwe Vlissingseweg	55	D	2015
403	Driewegenhof	126	D → C	2015
131	Nieuw Middelburg (Prinses Irenestraat)	22	F → B	Via energie op aanvraag: niet alle woningen en niet allemaal naar label B omdat er een keuze is
Totaal		305		
Geannuleerd				
109	Klein Vlaanderen	14	D → B	Geen 70% akkoord bewoners
Totaal		14		

*) Bij kleine aanpassingen vindt een sprong binnen het label plaats

Nieuwe initiatieven

Het energieprogramma richt zich in eerste instantie op de reductie van de energievraag. Dit wordt met name bereikt door het isoleren van de schil van de woningen. De volgende stap waar we nu onderzoek naar doen is duurzame energieopwekking. Met name op het gebied van zonne-energie liggen er mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Met de Beleidsgroep Energie van de huurdersvereniging zijn we in overleg over dit onderwerp. In 2014 is een project voor duurzame energieopwekking met zonnepanelen ontwikkeld in een appartementengebouw ten behoeve van het elektragebruik in de algemene ruimte; dit zal in 2015 gerealiseerd worden.

Vervanging geisers en gaskachels

In navolging van het energieprogramma en het verkrijgen van een gezond binnenmilieu in de woningen zijn in 2014 bij 16 woningen de geiser en/of gaskachel met een open verbrandingsbron projectmatig of individueel vervangen door een centrale verwarmingsinstallatie. De vervanging van de resterende toestellen met open verbrandingsbron vindt de komende jaren plaats.

Goedsamen

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

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

Het woongenot wordt minstens net zoveel door de woonomgeving bepaald als door de woning zelf. Speerpunten zijn 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2014 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid.

Voor 'schoon en heel' zetten we in 2-tal complexen onze huismeesters in. Ook onze buitendienstmedewerkers, zoals de reparatie- en verhuurmedewerkers, hebben een belangrijke signaleringsfunctie. Daarnaast hebben we een aparte medewerker 'beheer woonomgeving'.

Wij geven invulling aan het begrip 'veilig' door overlast te beperken. In 2014 kregen we daarvan meldingen van bewoners. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en mensen te helpen om het met elkaar op te lossen. We zijn partner in het project Buurtbemiddeling, een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnemuiden en SWM. In 2014 zijn 88 zaken in behandeling genomen, waarvan 52 succesvol zijn afgesloten, 18 zijn nog in behandeling.

Soms is de overlast dermate ernstig dat bemiddeling geen zin heeft. Als sociale verhuurder nemen wij dan onze verantwoordelijkheid. Onze stelling is dat omwonenden niet de dupe mogen worden van ernstige, langdurige overlast. We nemen passende maatregelen, variërend van begeleiding naar hulpverleningsinstanties tot inzet van de politie. Als dat alles niet tot een afdoende resultaat leidt, starten we een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In samenwerking met de gemeente ontwijken we daarbij het harde juridische middel van de gedwongen verhuisplicht niet. Sinds 2011 werken we samen met de gemeente, politie en woningbouwvereniging Arnemuiden in een op elkaar afgestemde aanpak van ernstige overlast. In 2014 zijn 21 zaken in de ketenaanpak opgenomen. Bij 4 zaken is het huurcontract ontbonden, 9 casussen hebben tot een oplossing geleid en bij 8 zaken wordt de voortgang van de casus bewaakt.

Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren we met een bijdrage

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

Aan leefbaarheid gaven we in 2014 in totaal € 375.000 uit. Deze uitgaven hebben betrekking op initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van de bewonersparticipatie en deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid.

Bewonersparticipatie in diverse vormen

Het actief betrekken van bewoners bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van haalbare plannen. We toetsen daarmee onze beleidsvoornemens. Deze werkwijze draagt in belangrijke mate bij aan het creëren van draagvlak onder bewoners. In 2014 boekten we met deze aanpak resultaten in renovatie- en energieprojecten in diverse wijken:

- Westgatstraat e.o.
- Edelstenenbuurt
- Driewegenhof
- Koestraat
- Bastion

Naast het actief betrekken van bewonersgroepen leggen we steeds vaker de nadruk op persoonlijke benadering en maatwerk waarbij we als organisatie de juiste informatie ‘ophalen’ voor de uitvoering van een project.

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

In 2014 overlegden we elf maal met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van onderwerpen welke in deze overleggen aan de orde kwamen of waarover gekwalificeerd advies is gevraagd:

- invoering van de warmtewet
- huurverhoging & servicekosten
- nieuwe algemene huurvoorwaarden
- ondernemingsplan & begroting & jaarrekening Woongoed
- visitatierapport
- activiteitenplan en begroting HVM
- verhuur- en huurincassoproces
- herijking woonruimteverdeling
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod
- resultaten en meetmethode kwaliteitsmeting dienstverlening
- relevante ontwikkelingen vanuit wetgeving en gevolgen voor Woongoed
- totstandkoming nieuwe prestatieafspraken (i.s.m. gemeente Middelburg)

Daarnaast is diverse malen overleg gevoerd met beleidsgroepen energie en huurverhoging. De beleidsgroep is gericht op energiebesparing/duurzaamheid. Daarnaast is een pilot energieopwekking voor energieverbruik van de collectieve ruimtes in de Beiaard opgestart. De beleidsgroep huurverhoging heeft de HVM bijgestaan met de advisering rondom de huurverhoging.

Ook zijn er keuzes gemaakt door de focus verder te leggen op succesvolle participatie via klankbordgroepen en verder te gaan met maatwerk voor bewonerscommissies.

Naast frequent overleg met de HVM hebben we jaarlijks een gezamenlijke rondgang door de complexen met de commissies die de bewoners van diverse flats, buurten en straten van Middelburg vertegenwoordigen.

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

Ook hebben we contact met actieve bewoners die zich op buurt- of themaniveau organiseren, zoals werkgroep leefbaarheid Meanderlaan, Stichting Bomenbuurt Griffioen en Vereniging 't Bastion. Voor een volledig overzicht van alle bewonersgroepen verwijzen we naar het belanghoudersregister in de bijlagen bij deze jaarrekening.

Als er belangrijke onderwerpen spelen waarin Woongoed een rol kan spelen of bij betrokken is, nemen we deel aan de wijktafels in de diverse wijken in Middelburg. Deze vinden tweemaal per jaar plaats en worden door de gemeente Middelburg georganiseerd met als doel om met de bewoners en organisaties in de wijk te spreken over de leefbaarheid in de wijk.

In het kader van het ondernemingsplan hebben we ingezet op nieuwe vormen van betrokkenheid van bewoners in de vorm van cocreatie. Co Creatie staat voor samen iets nieuws maken. Dit geven we vorm via een programma waarbij ontwikkeling van kwaliteit, beïnvloeding van woonlasten en vergroten van invloed en zeggenschap. In dit kader zijn in 2014 diverse projecten gestart; zoals de stadslandbouw in Driewegenhof, een project gericht op zelfbeheer in Meanderlaan en een vrijwilligersproject rondom inzet van energiecoaches.

Goedwerken

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

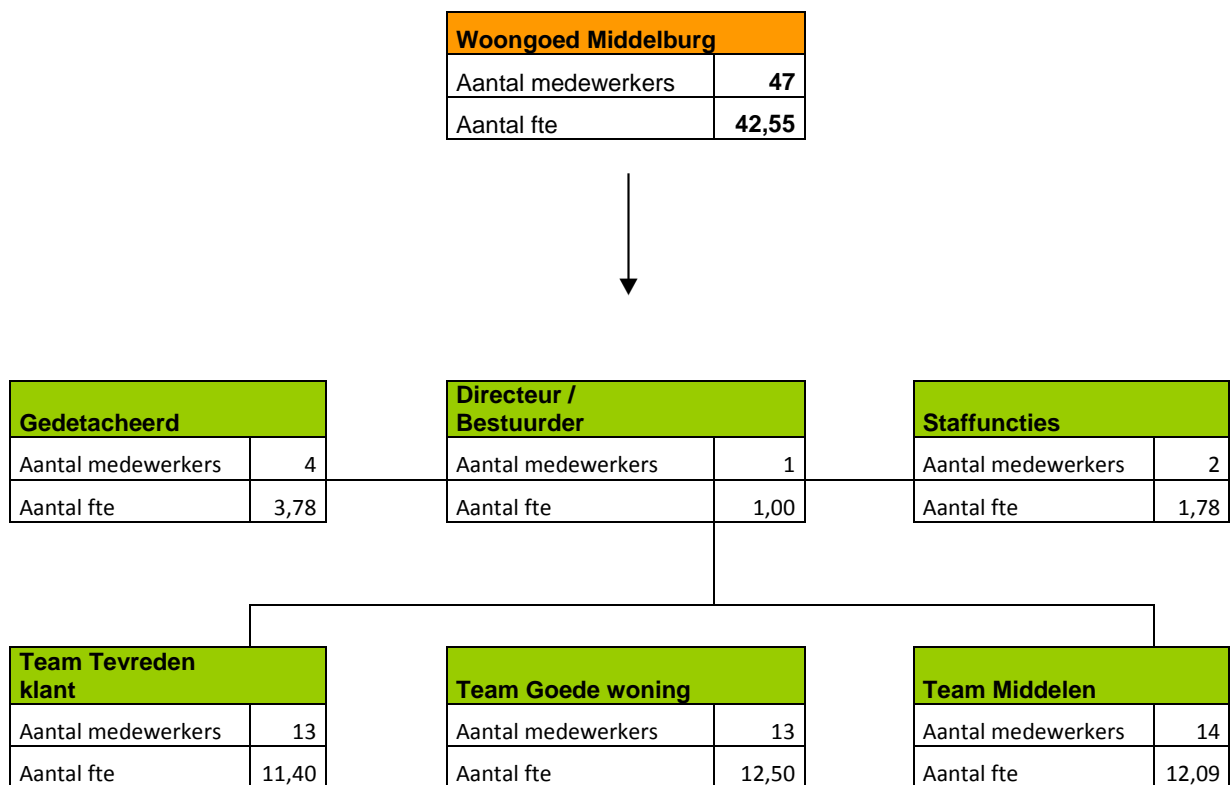
De managers en hun teams realiseren de jaarplannen. De jaarplannen zijn afgeleid van het ondernemingsplan. Om de resultaten te behalen, is samenwerking tussen de teams onmisbaar. In samenwerkingsagenda's leggen we de onderwerpen voor nadere afstemming vast.

Het managementteam is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie en bestaat eind 2014 uit:

- Eric de Ceuster, directeur-bestuurder
- Petrie Pijnenborg, team Tevreden klant
- Henri Willemsen, team Goede woning
- Herman Daamen, team Middelen

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

organisatie per 31 december 2014



Wijziging organisatie

Met ingang van april 2014 is de indeling in aantal teams gewijzigd en zijn er 3 teams (Goede Woning, Tevreden Klant en Middelen).

Medewerkers

Eind 2014 hadden we 47 medewerkers in dienst (42,55 fte). Een vermindering van 23 medewerkers (21,13 fte) ten opzichte van eind 2013.

Het ziekteverzuim was in 2014 5,81%, een kleine stijging ten opzichte van 2013 (5,78%).

Tevreden klanten

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

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

Onderwerp	Norm	Resultaat 2014
Klant krijgt corporatiemedewerker aan de lijn	97%	99%
Maximaal 20% van de binnengekomen telefoongesprekken worden meer dan 1 keer doorverbonden.	20%	27%
Gemiddelde doorverbindtijd	25 sec	23 sec

In 99% van de gevallen krijgt de klant een corporatiemedewerker aan de lijn. We werkten in 2014 verder aan de optimalisatie van onze telefoonprestaties als het gaat om bereikbaarheid en inhoudelijke afhandeling in het eerste contact. Met name optimaliseren van de informatievoorziening op de website en intern dragen hieraan in belangrijke mate bij.

Klachten

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

Woongood kent twee klachtencommissies:

1. De regionale klachtencommissie woonruimteverdeling is een samenwerkingsverband van de Walcherse woningcorporaties. Bij deze commissie kunnen mensen een klacht indienen of in beroep gaan tegen een negatief besluit over hun urgentieverklaring.

In 2014 kwamen er 3 klachten binnen. Er is 1 zaak terugverwezen naar de urgentiecommissie. In deze zaak is alsnog urgentie verleend.

Op 31 december 2014 bestond de commissie uit de volgende personen:

- Adrie de Bruijn (voorzitter)
- Jan Bostelaar
- Joan van Dijk-Sturm
- Tineke Verhage
- Hanneke Miezerus

Woongood verzorgt de secretariële werkzaamheden van de regionale klachtencommissie.

2. De klachtencommissie voor alle overige vormen van dienstverlening is sinds 2013 opgegaan in de Geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren.

In 2014 heeft deze commissie 1 geschillenformulier in behandeling gehad die betrekking had op Woongood.

De commissie heeft een deel van deze klachten niet ontvankelijk verklaard. Voor het overige deel heeft vervolgens uitvoerig overleg met de klager tot oplossing van de klacht geleid. Dit betroffen klachten over de wijze van vaststellen van het energielabel, puntenwaardering, een

lijst met actuele gebreken en een meningsverschil met betrekking tot een vergoeding voor verminderd gebruik van de tuin.

Op 31 december 2014 bestond deze commissie uit de volgende personen:

- Dik Kruis (voorzitter) (namens een corporatie)
- Riny Wouters (Huurdersvereniging l'escaut)
- Joan van Dijk (namens Huurdersvereniging Middelburg)
- Jo Kodde (namens een corporatie)
- Ad Bosselaar (namens een corporatie)

Goedmetgeld

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

Hoe hebben we het in 2014 gedaan?

Het resultaat over 2014 kwam uit op € 3.365.000 voor de aftrek van belasting (2013: € 3.134.000). Hiermee behaalden we een resultaat dat iets hoger is dan in 2013.

Na belastingen resulteert een bedrag van € 25.000 negatief.

Hierna geven we, op hoofdlijnen, een toelichting op de samenstelling van het resultaat, voor belastingen, tussen het werkelijke resultaat 2014 en 2013.

Resultaten 2014 (volgens de enkelvoudige jaarrekening)

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2014	Begroting 2014	Jaarrekening 2013
Bedrijfsopbrengsten	47.012	48.157	43.960
Bedrijfslasten	35.078	32.170	31.780
Exploitatieresultaat	11.934	15.987	12.180
Rentelasten/Rentebaten	8.569	8.796	9.046
Jaarresultaat voor belastingen	3.365	7.191	3.134
Resultaat deelnemingen	2	8	-7
Belastingen	3.392	4.291	1.413
Jaarresultaat	-25	2.908	1.714

Jaarrekening 2014 / 2013

Het verschil in bedrijfsopbrengsten wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de huuropbrengsten en de vrije verkopen / verkopen nieuwbouw.

In vergelijking met 2013 zijn de lasten gestegen met € 3.298.000.

Door de investeringen zijn de afschrijvingen met € 632.000 toegenomen. De lonen zijn met € 579.000 toegenomen, voornamelijk door betaling van een eenmalig bijdrage omdat de pensioenrechten van de vertrekkende medewerkers bij de externe partner anders zijn.

De verhuurdersheffing is met € 2.386.000 toegenomen. Het onderhoud is met € 932.000 toegenomen, dit komt voornamelijk door doorgeschoven onderhoud van uit 2013.

Verder zijn de kosten van het uitbesteed werk € 358.000 hoger ten opzichte van 2013.

De waardeveranderingen zijn € 1.382.000 lager. Ook in 2014 heeft een afboeking op het Wooninvesteringsfonds plaatsgevonden, maar deze is lager dan in 2013. Verder hebben we bij de bedrijfskosten en overige exploitatielasten een voordeel van € 142.000 kunnen realiseren.

Resultaat van de portefeuille

Het gerealiseerde resultaat op verkopen van bestaand bezit is € 4.254.000 (2013: € 2.532.000). Dit is lager dan het begrote bedrag van € 5.233.000. Hiervan is € 3.061.000 (2013: € 1.304.000) opgenomen onder de verkopen (vrije verkopen) en € 1.193.000 (2013: € 1.228.000) onder het vermogen (JeStek).

Het aantal woningen dat verkocht is in 2014 is één lager dan begroot. In 2014 verkochten we 48 eenheden, terwijl we 49 verkopen hadden begroot.

Investerings

In totaliteit werd € 13.200.000 uitgegeven. Van dit bedrag werd € 8.400.000 besteed aan renovatie- en energieprojecten. De belangrijkste complexen zijn 217 Oostgatstraat, 403 Driewegenhof, 412 Segeerssingel en 413 Segeersweg.

€ 4.800.000 werd uitgegeven voor de bouw van de projecten 102 Havendijkstraat en 168 Maïsbaai. In het kasstroomoverzicht is een bedrag van € 14.088.000 opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door investering in teruggekochte woningen en de geactiveerde rente die niet wordt opgenomen in het kasstroomoverzicht.

Resultaat van financieringen

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

In 2014 werden geen nieuwe leningen gestort en is de roll over lening met € 700.000 verhoogd. Een bedrag van € 10.700.000 is afgelost.

De gemiddelde rentevoet in 2014 is 4,26%. Hiermee is deze afgenomen ten opzichte van de rentevoet van 2013 (4,36%).

Hoe bewaken we de financiële continuïteit?

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

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

1. Positieve operationele kasstromen

Het kasstroomoverzicht van Woongoed Middelburg over 2014 en 2013 is als volgt:

Kasstroomoverzicht

(x € 1.000)

	Jaarrekening 2014	Jaarrekening 2013
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.139	10.404
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-7.840	-12.266
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.964	4.493
Toename/afname geldmiddelen	-10.665	2.631

Kasstroom operationele activiteiten

De daling van de operationele kasstroom met € 3.265.000 ten opzichte van 2013 wordt voornamelijk verklaard door de stijging van de verhuurdersheffing met € 2.386.000.

Kasstroom investeringsactiviteiten

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

De daling van de (des)investeringskasstroom komt vooral doordat minder nieuwbouw plaatsvindt.

Kasstroom financieringsactiviteiten

In 2014 is € 10.664.000 afgelost van langlopende schulden. Hiervoor heeft geen herfinanciering plaatsgevonden maar is gedeeltelijk gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit van de huisbankier.

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

2. De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt minimaal 15% (op basis van historische kostprijs)

We stellen ons een solvabiliteit (op basis van historische kostprijzen) van minimaal 15% als doel. Eind 2014 is de solvabiliteit 20% en ligt boven deze norm. De komende jaren verwachten wij boven deze norm te blijven.

Op 2 september 2014 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) ons de toezichtbrief 2014 gezonden.

Het CFV heeft ons op 6 toezichtterreinen beoordeeld. Het uitgevoerde bureauonderzoek geeft volgens het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek. Ook geeft het CFV aan dat er geen aanleiding is tot het doen van interventies.

3. Beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woongoed is deelnemer aan het WSW en maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van de borgstelling vanuit het fonds.

Op 12 juni 2014 verklaarde het WSW dat Woongoed Middelburg voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan de corporatie als deelnemer.

Vermogen en resultaat IPD Corporatie Vastgoedindex

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

De IPD Corporatie Vastgoedindex wordt binnen Woongoed gebruikt om de financiële prestaties van de vastgoedportefeuille te vergelijken met andere corporaties. Het instrument levert managementinformatie op waarmee strategische beslissingen kunnen worden onderbouwd, zoals waardebeoordeling bij investeringsbeslissingen.

De netto open marktwaarde van de vastgoedportefeuille 'in verhuurde staat bij complexgewijze verkoop' bedroeg per 31 december 2013 € 548.000.000 (k.k.). Woongoed behaalde in 2013 een totaalrendement van 0,2%, waarvan 4,7% direct rendement (rendement exploitatie) en -4,3% indirect rendement (waardeontwikkeling).

De marktwaarde van 2013 wordt hier vermeld, omdat de waarde van 2014 nog niet bekend is.

Direct rendement

Het direct rendement was 1,0% hoger dan landelijk gemeten. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat Woongoed in vergelijking met de deelnemende corporaties lagere bedrijfslasten heeft. De exploitatiekosten in 2013 waren laag; 34,6% van de bruto opbrengsten ten opzichte van landelijk 42,4%. In onderstaande tabel is te zien dat Woongoed ook in de afgelopen jaren een hoger direct rendement heeft gehaald dan landelijk:

	Woongoed	Benchmark	Relatief
1 jaar	4,7%	3,7%	1,0%
3 jaar	4,0%	3,3%	0,7%
5 jaar	3,6%	3,0%	0,6%

Indirect rendement

Het indirect rendement was met -/- 4,3% lager dan de benchmark (-/- 3,2%). Dit wordt deels veroorzaakt door (her)ontwikkelingsactiviteiten. We zien investeringen in de bestaande voorraad op het gebied van renovatie en verbeteringsmaatregelen niet of onvoldoende terug in de waarde van het vastgoed, terwijl de investeringsstromen als percentage van de kapitaalswaarde hoger zijn dan landelijk gemeten. Hiernaast is de ontwikkeling van de vrije verkoopwaarde in Middelburg in het jaar 2013 achtergebleven bij de landelijke ontwikkeling.

De effecten van de economische situatie op de woningmarkt van de afgelopen jaren zien we, als we naar de laatste vijf jaren kijken, terug in de waardeontwikkeling. De waarde van het vastgoed van Woongoed is de afgelopen 5 jaren met ca 30% gedaald.

Daling van de waarde van het bezit is een risico; de verhouding tussen de hoogte van de leningenportefeuille en de marktwaarde in verhuurde staat neemt af. Voor financiers betekent dit minder onderpand. In 2014 zien we gelukkig dat de waardedalingen ook in Middelburg ten einde zijn gekomen en we verwachten voor de komende jaren een bescheiden positieve waardeontwikkeling.

	Woongoed	Benchmark	Relatief
1 jaar	-4,30%	-3,20%	-1,10%
3 jaar	-7,50%	-3,90%	-3,80%
5 jaar	-5,70%	-3,40%	-2,40%

Transformatie

De IPD Corporatie Vastgoedindex meet tevens de transformatiegraad van de deelnemende corporaties. Dit is een maatstaf die aangeeft hoe actief een corporatie bezig is met haar vastgoedportefeuille. De transformatiegraad voor Woongoed was 5,5% in 2013, dit is hoger dan de benchmark (3,9%). De transformatieomzet is de afgelopen drie jaren gemiddeld genomen hoger dan landelijk gemiddeld. Hiermee is Woongoed meer dan gemiddeld actief aan de slag geweest met de woningportefeuille.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2014 € 395.000.000. Op 31 december 2013 was de bedrijfswaarde € 416.000.000. De afname bedraagt 5%.

In de begroting 2015 is uitgegaan van het nieuwe huurbeleid, verder zijn alle posten geactualiseerd op basis van de situatie na de reorganisatie en het laatst bekende rijksbeleid.

Bij het nieuwe streefhuurbeleid is voor 3.000 woningen een aftopping ingerekend op de huurgrens van € 596.

Daarnaast is bij het huurbeleid een splitsing in de categorieën woningen, bedrijfsonroerend goed en overig vastgoed opgenomen.

Fiscaliteit

Algemeen

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

Verschil commerciële en fiscale jaarrekening

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

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

Het verrekenbare verlies bedraagt € 10.986.000 en is als volgt opgebouwd:

Fiscale positie

	2014	2013
Commercieel resultaat voor belastingen	3.365	3.128
Correctie verschil commerciële/fiscale afschrijvingen Materiële vaste activa (MVA)	9.711	8.988
Correctie bijzondere waardeverminderingen MVA	375	1.788
Fiscaal niet aftrekbare heffingen	1.251	1.392
Correctie gemengde kosten	15	13
Correctie fiscale onderhoudslasten	1.988	400
Correctie fiscale winst verkopen MVA	-4.988	-1.765
Correctie fiscale waarde leningen	-138	-134
Fiscale afwaardering Woz	-593	-1.970
	10.986	11.840
Verrekenbaar verlies	10.986	11.840
Fiscaal Resultaat	0	0
Toevoeging aan herbestedingsreserve		0
Verschuldigde vennootschapsbelasting:		0

Opstellen fiscale jaarrekening

In 2014 hebben we de aangiftes vennootschapsbelasting tot en met 2013 afgerond.

In verband met de wijzigingen van het standpunt van de Belastinginspecteur, ten aanzien van de afwaardering vastgoed in de aangifte 2012, is het jaar 2012 nog niet definitief vastgesteld.

De aangifte 2013 is aangehouden in verband met de vragen rondom de genomen afwaardering vastgoed in 2012. De aangifte 2013 wordt in behandeling genomen zodra 2012 definitief geworden is.

Goedmetanderen

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

Projecten Woongoed B.V.

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

Totaal eigen vermogen eind 2014	€ 2.213.458
<i>Waarvan</i>	
<i>Geplaats en gestort kapitaal</i>	€ 18.000
<i>Agioreserve</i>	€ 2.425.000
<i>Overige reserves</i>	-/- € 229.542
Jaarresultaat 2014 na belastingen	€ 2.037
Langlopende schulden	€ 0
Omzet 2014	€ 0

Transacties met verbonden partijen

Gedurende het boekjaar 2014 vonden transacties tussen de Projecten Woongoed B.V. en haar 100% aandeelhouder Stichting Woongoed Middelburg plaats. Stichting Woongoed heeft in totaal € 3.750 aan kosten doorbelast en € 6.259 aan rente in rekening courant betaald.

Leningen

Wooninvesteringsfonds	31-12-2014
Lening	€ 768.819
Rente	In 2012, 2013 en 2014 is respectievelijk € 46.225, € 47.265 en 48.329 aan rente bijgeschreven op de lening. In 2013 en 2014 is de investering respectievelijk met € 961.000 en € 502.000 afgewaardeerd.

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

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

Belegging Zeeuwind

Woongoed heeft € 79.502 belegd bij Zeeuwind. In 2014 is een rente-uitkering van € 3.235 verantwoord.

Goedbestuurentoezicht

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

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

Bestuur

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

Profiel van de bestuurder:

- Eric de Ceuster
- geboren in 1956
- sinds 1999 directeur-bestuurder van Woongoed Middelburg. Sinds 1994 in dienst bij Woongoed Middelburg
- overige werkzaamheden: lid van het bestuur van de Zeeuwse Concertzaal, lid van de beroepscommissie van Aedes, lid deelnemersraad WSW
- benoemd voor onbepaalde tijd

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

Strategie, beleid, realisatie

Voor 2014 is het ondernemingsplan 2014-2017, "nieuwe zekerheden in het wonen" richtinggevend geweest. De daarin gestelde doelen en de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken vormen het beoordelingskader voor de resultaten in 2014.

Risicobeheersing

Woongoed geeft veel aandacht aan de organisatie van risicobeheersing. We onderscheiden in het risicobeleid de volgende risico's:

Risico's in regelgeving

We hebben daar geen directe invloed op. We moeten vooral de gevolgen kunnen dragen. Voor ons betekent dat zorgen voor een gezonde financiële positie en een wendbare organisatie. In ons ondernemingsplan 2014-2017 wordt daar de basis voor gelegd.

Financieringsrisico's

Het gaat daarbij met name om de beschikbaarheid van kapitaal. Om dit risico te beperken zorgen we dat we ruim voldoen aan de financiële normen van het WSW en is ons beleid erop gericht om minder afhankelijk te zijn van vreemd kapitaal.

Renterisico's

We hebben geen directe invloed op de rentetarieven. We moeten vooral de gevolgen van hogere tarieven beperken. Dat doen we door een zo goed mogelijke spreiding van het renterisico in de loop van de tijd. We voldoen aan de WSW-normen.

Marktrisico's

Het risico dat vraaguitval optreedt is aanwezig. Dit risico is moeilijk te bepalen. Veel factoren spelen een rol, vaak als gevolg van langdurige ontwikkelingen zoals demografische krimp en economische stagnatie.

Mede vanuit dit risico willen we onze portefeuille bedrijfsonroerend goed en garageboxen afbouwen. Voor de woningportefeuille houden wij periodiek een woningmarktonderzoek om de match tussen vraag en aanbod op de lange termijn te kunnen inschatten. Voor de korte termijn analyseren we jaarlijks de verhuringen (woningmarktmonitor).

Frauderisico's

Per 1 april 2014 hebben we een nieuwe organisatiestructuur ingevoerd. Daarbij hebben we opnieuw de bevoegdheden en autorisaties vastgelegd. Waar mogelijk passen we functiescheiding toe, waar dat vanwege onze schaal niet kan, gebruiken we het vier-ogenprincipe.

In het werkoverleg en bij functioneringsgesprekken wordt regelmatig aandacht besteed aan integriteitsvraagstukken.

Leveranciersrisico's

Dit risico was altijd al aanwezig bij ICT- contracten en bij bouwprojecten. Bij nieuwe ICT-leveranciers is hun continuïteit in dienstverlening een aandachtspunt. Bij bouwprojecten hebben we de gevolgen van een faillissement contractueel zoveel mogelijk beperkt. Gevolgen voor garanties zijn echter moeilijk te beperken.

Nieuw is voor ons het risico bij leveranciers, waar wij activiteiten aan hebben uitbesteed. Bij de keuze van deze bedrijven hebben we de juridische en financiële positie van hen onderzocht. Met deze partners hebben we ook contractuele afspraken over de kwaliteit van de dienstverlening.

Projectrisico's

Bouw- en ook ICT-projecten zijn door hun aard risicovol. Het gaat vaak om een eenmalige en nieuwe activiteit, die complex kunnen zijn en waar veel geld in kan omgaan.

Een goede projectinrichting, gefaseerde besluitvorming en opbouw van kennis en leren van ervaringen moeten de risico's beperken.

Kwaliteit van het woningbezit-risico's

Het woningbezit vergt een constante onderhoudsinspanning. Bovendien veroudert het bezit. Dat vraagt om herstel- en verbetermaatregelen. De cruciale vraag is of we het woningbezit op een voldoende kwaliteitspeil houden of brengen. Het risico dat dit onvoldoende gebeurt treedt sluipenderwijs op en als het zich uiteindelijk breed in het woningbezit voordoet, is de impact groot. Om dit risico te beheersen inspecteren we jaarlijks een deel van het woningbezit. In 2014 zijn we ook gestart met een toets of de onderhoudsbehoefte en de onderhouds- en verbeterbudgetten ook op lange termijn op elkaar aansluiten. Deze toets willen we ieder jaar herhalen en verder verfijnen. Zoals ook voor andere risico's geldt is een gezonde financiële positie van belang om de gevolgen van het risico, waar beperking van het risico niet is gelukt, op te kunnen vangen.

Het woningbezit kent ook specifiek technische risico's zoals de aanwezigheid van asbest en legionellabacteriën. We hebben de aanwezigheid hiervan geïnventariseerd en volgen de protocollen die voorschrijven hoe daarmee om te gaan.

Obligo-verplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligo-verplichting. Op deze manier staan de corporaties garant voor elkaar.

Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligo-verplichting.

Het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar.

Per 31-12-2013 is een schuldrestant van pro resto € 212 miljoen geborgd door het WSW. De bijbehorende obligo-verplichting bedraagt € 8,1 miljoen.

Risicobeheersing verbindingen

De stichting heeft één verbinding: Projecten Woongoed B.V. De bestuurder van de B.V. is Stichting Woongoed Middelburg. Daardoor is de raad van commissarissen van Woongoed in staat rechtstreeks toezicht te houden op de B.V. Deze B.V. is in het verleden opgericht om koopprojecten in onder te brengen. Inmiddels zijn we met deze activiteiten gestopt. In 2014 zijn in de B.V. geen activiteiten ondernomen. De eventuele activiteiten van de B.V. vallen onder hetzelfde risicobeleid als de activiteiten binnen de Stichting Woongoed Middelburg.

Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

Naast controle door de externe accountant voert Woongoed ook zelf (financiële) audits uit. Daarvoor stelden we een intern controleplan 2014 op. Dit controleplan wordt uitgevoerd door de controller en team Middelen.

In 2014 hebben we, naast de algemene controles, audits op het gebied van:

- huuropbrengsten
- verantwoording facturen
- kasgelden
- salariskosten
- 90%-regeling woningtoewijzing
- verkopen
- bijdrage aan VVE (Vereniging Van Eigenaren)
- vergoedingen (lasten en baten)
- onderhoud

Periodieke informatievoorziening

Een goede informatievoorziening zien we als een belangrijk middel om risico's te beheersen. Afgezien van de inhoud van de rapportage is een tijdige, juiste en volledige informatievoorziening een graadmeter voor de kwaliteit van de bedrijfsvoering. Sinds 2009 hebben we de medewerker Planning & Control een zelfstandige positie gegeven in het stelsel van maandelijkse rapportages aan het management en de bestuurder. Deze persoon toetst de tijdigheid, juistheid en volledigheid van de rapportages.

Vanaf 1 april 2014 kent Woongoed een aparte controllersfunctie met een directe lijn naar de bestuurder en de raad van commissarissen.

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

Integriteit

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

Het beleidskader inzake integriteit omvat:

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

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

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

De raad van commissarissen stelt de honorering van de bestuurder vast. Hij is zelf ook verantwoordelijk voor een passende honorering. Bij het aangaan van de arbeidsovereenkomst zijn de toen vigerende richtlijnen van de commissie Peters gevolgd. Deze honorering paste ook binnen de beloningscode van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (NVBW), zoals die in 2014 van toepassing was.

Sinds 1 januari 2014 is de Wet Normering Topinkomens op bestuurders van woningcorporaties van toepassing. Op de bestuurder van Woongoed is de overgangsregeling van toepassing.

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

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

Toezicht houden

Raad van commissarissen

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

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

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

Het profiel kent een aantal algemene kenmerken, waaraan alle leden afzonderlijk dienen te voldoen. Het gaat hierbij om zaken als betrokkenheid bij de sociale doelstelling, onafhankelijkheid van Woongoed Middelburg en haar directe relaties, het bezit van basiskennis op het vlak van financiën, volkshuisvesting en bedrijfsvoering en vergadervaardigheid. Daarnaast dient de raad als totaal en bij voorkeur gespreid over verschillende personen te voldoen aan een aantal algemene kenmerken.

Samenstelling

Dick van der Wouw is in juni 2014 afgetreden volgens het rooster van aftreden. Deze vacature wordt met ingang van 1 januari 2015 ingevuld.

In 2014 was de samenstelling als volgt:

Jaap Gelok (voorzitter)

1. geboren in 1951
2. sinds 2006 voorzitter van de raad van commissarissen
3. burgemeester van Borsele
4. overige werkzaamheden: voorzitter plaatselijke groep Leader+ Midden- en Noord Zeeland, voorzitter raad van commissarissen Sportfondsen Borsele, Designated authority, coördinerend burgemeester International Ship and Port Security
5. einde termijn: 2014

Marijn Dieleman (vicevoorzitter)

1. geboren in 1958
2. sinds 2003 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie, lid van de auditcommissie
3. advocaat te Middelburg
4. overige werkzaamheden: bestuurslid Stichting Mentorschap Zeeland
5. einde termijn: 2015

Wilna Janse-Alewijnse (lid)

1. geboren in 1953
2. sinds 2002 lid van de raad van commissarissen
3. zelfstandig interim-manager en organisatieadviseur
4. overige werkzaamheden: lid raad van toezicht Swinhove Groep Zwijndrecht, lid Landelijke Bezwaar Advies Commissie speciaal onderwijs
5. einde termijn: 2014

Anita Hendrikse (lid)

1. geboren in 1965
2. sinds 2014 lid van de raad van commissarissen
3. zelfstandig programmamaker
4. overige werkzaamheden: geen
5. einde termijn: eind 2017

Paul van Tuil (lid)

1. geboren in 1969
2. sinds 2014 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. hoofd afdeling Openbare Werken gemeente Schouwen-Duiveland
4. overige werkzaamheden: geen
5. einde termijn: eind 2017

Marc van de Vijver (lid)

1. geboren in 1955
2. sinds 2014 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. geen hoofdfunctie
4. overige werkzaamheden: voorzitter raad van commissarissen Clavis te Terneuzen, voorzitter raad van commissarissen Gors te Goes, voorzitter stichting vrienden van de vm. ZLG, lid stichting oorlogsmonument Sluis
5. einde termijn: eind 2017

Dick van der Wouw (lid)

1. geboren in 1955
2. sinds 2006 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. adviseur onderzoek en ontwikkeling SCOOP (Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling)
4. overige werkzaamheden: geen
5. einde termijn: 14 juni 2014

Anita Hendrikse en Marijn Dieleman zijn benoemd op voordracht van de HVM. De leden van de raad van commissarissen worden steeds benoemd voor een periode van vier jaar. De maximaal toegestane zittingsduur is verkort van twaalf naar acht jaar (afgezien van de overgangsregeling voor de leden, Wilna Janse – Alewijnse en Marijn Dieleman, die reeds in hun derde zittingstermijn zitten).

Werkzaamheden

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

Toezicht op financiën

De raad gaf zijn goedkeuring op de jaarrekening van 2013, het jaarverslag van 2013 en de begroting van 2015. De raad van commissarissen volgt de investeringsbeslissingen kritisch.

Werkprogramma raad van commissarissen in 2014

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

Besluiten van de raad van commissarissen in 2014

- vaststellen van de managementletter 2013
- vaststellen van de rapportage corporatie in perspectief, analyse van het CFV 2013
- vaststellen van de voortgangsrapportage 2014 inzake projecten
- instemming met de voorlopig definitieve versie van het ondernemingsplan
- instemming met het voorgestelde strategisch voorraadbeleid en de voor verkoop bestemde complexen
- vaststellen van het rooster van aftreden voor de RvC en benoeming van Paul van Tuil en Marc v.d. Vijver per 2014 te benoemen in de auditcommissie
- goedkeuring van de jaarrekeningen en het jaarverslag 2013 van Stichting Woongoed en de Projecten Woongoed B.V.. De accountant lichtte zijn oordeel over de prestaties en continuïteit van Woongoed Middelburg toe.
- vaststellen van de aanbesteding van de nieuwbouw van 28 woningen in complex 102, Havendijkstraat
- vaststellen van de aanbesteding van de aanpassing en het onderhoud van 8 woningen in complex 218, Braakmanstraat (Stromenwijk) ten behoeve van de vestiging van een sociaal pension voor cliënten van Emergis.
- vaststellen van de rapportage projecten, 1^e kwartaal 2014 inclusief de budgetverhoging voor project 403, Driewegenhof, met € 307.899,= incl. btw.
- instemming met de gewenste minimale solvabiliteit (EV/TV) van 45% op basis van de bedrijfswaarde

- kennisnemen van het advies van de HVM en de reactie daarop van Woongood, c.q. het besluit inzake de huurverhoging 2014
- vaststellen van de tussentijdse rapportage 2014
- instemming met:
 - loskoppeling van verkoop en de uitbesteding van verhuur en beheer studentenhuisvesting en als twee afzonderlijke trajecten in te steken;
 - na afronding van lopende contacten over de verkoop van de 3 grote clusters indien nog nodig deze breed in de markt te zetten als beleggingspakket door een daarin gespecialiseerde partij;
 - de bestaande flexibele schil van studenteneenheden gedeeltelijk in de reguliere verhuur te nemen;
 - uitbesteding van de verhuur en beheer aan Villex;
 - Als Villex daadwerkelijk contractpartij wordt, de samenwerkingsovereenkomst voor de levering van woonruimte met UCR over te hevelen naar Villex en een hierop aansluitende overeenkomst af te sluiten tussen Woongood en Villex.
- instemming met het voorgestelde model van rapporteren over de voortgang van het ondernemingsplan
- instemming met de verkoop van garageboxen en parkeerplaatsen volgens voorstel
- instemming met de verkoop van complex 172, Latijnse Schoolstraat voor € 400.000,=
- vaststelling van het RvC-profiel, met het oog op de vacatures RvC
- vaststelling van de aanbesteding van energiemaatregelen op aanvraag, voor 22 woningen in complex 237, Welzingestraat (Stromenwijk)
- instemming met het basisscenario als kader voor de begroting 2015 e.v.
- instemming met aanpassing in de doelstellingen met betrekking tot de stand van zaken van het ondernemingsplan
- instemming met de benoeming van de heer Ernst Radius tot lid van de RvC van Woongood per 1 januari 2015
- instemming met het voorgestelde proces benoeming externe accountant boekjaar 2015 tot en met 2018
- besluit een herijking van het investeringsprogramma in het kader van de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid af te wachten
- instemming met de begroting 2015, waaronder de onderhoudsbegroting 2015 en kennisneming van de prognose 2016 e.v.
- vaststelling van de aanbesteding van de onderhoud- en energiemaatregelen voor de 24 woningen in complex 104 Breestraat
- instemming met de voorgestelde richting die Woongood kiest in de prestatieafspraken
- instemming met de voorgestelde zienswijze van de auditcommissie voor wat betreft het risicobeleid, op basis waarvan de risicoparagraaf in de begroting is aangepast

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

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

In de planning & controlcyclus besprak de raad van commissarissen verder de volgende zaken:

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

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

De auditcommissie is in 2014 tweemaal bijeen geweest. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Brief WSW inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
- Verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2013, met name gericht op financiële continuïteit en CFV- en WSW-oordelen
- Risicobeleid
- Accountantskeuze
- Begroting 2015 en toekomstige prognoses

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

- het ondernemingsplan 2013 - 2017
- de ontwikkelingen van het overheidsbeleid

De raad van commissarissen voerde in 2014 onder externe begeleiding een zelfevaluatie uit. Governance-aspecten kwamen daarbij nadrukkelijk aan de orde, met name vormen van 'soft control'.

De raad van commissarissen heeft in 2014 ook gesproken met de ondernemingsraad van Woongood Middelburg.

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

- de Aedescode
- het Ondernemingsplan 2013 – 2017, waarin naast de strategische doelen ook het beleidskader voor de kwaliteit van het woningbezit en een investeringsprogramma is opgenomen
- de nieuwe vast te stellen prestatieafspraken met de gemeente in 2015,
- het jaarplan 2014, gekoppeld aan de begroting 2014
- het treasurystatuut

Informatie

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

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

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

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

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

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

Het toezicht op de deelnemingen van Woongoed Middelburg gebeurt in een directe lijn naar de bestuurder van Woongoed Middelburg. De begroting en het jaarverslag van de Projecten Woongoed B.V. worden, zowel separaat als geconsolideerd, gepresenteerd aan de raad van commissarissen.

Good Governance

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

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

Werkgeversrol

De raad van commissarissen stelt het inkomen van de directeur-bestuurder vast. Op het moment van aangaan van de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder volgde de raad van commissarissen het advies van de door Aedes ingestelde commissie Peters.

Het inkomen van de directeur-bestuurder is steeds passend geweest binnen de opeenvolgende richtlijnen van Aedes, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW).

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT), met een aparte regeling voor woningcorporaties van toepassing.

De directeur-bestuurder van Woongoed valt in de klasse F, waar bij voor nieuwe contracten een maximaal inkomen geldt van € 148.800.

Voor bestaande contracten heeft de Minister een overgangsregeling getroffen. In een periode van 4 jaar wordt het inkomen bevroren, daarna wordt het inkomen in een periode van drie jaar afgebouwd naar het nieuwe WNT-niveau.

Het inkomen volgens de WNT omvat de beloning (salaris, de fiscale bijtelling van een door de werkgever beschikbaar gestelde auto, eigen bijdragen van de pensioenvoorziening door de werkgever) en het beschikbaar gestelde inkomen door de werkgever op termijn (pensioenlasten werkgever). De sociale lasten werkgever worden niet tot het inkomen gerekend in de definitie van de WNT.

In 2012, 2013 en 2014 is het inkomen van de directeur-bestuurder niet gewijzigd. Er is geen sprake van een variabel loon en vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen over 2013 en 2014.

		2014		2013
Bezoldiging		150.740		151.002
waarvan				
Salaris	116.088		116.088	
Vakantiegeld	9.287		9.287	
Fiscale bijtelling auto	10.599		10.599	
Eigen bijdrage levensloopregeling	10.474		10.585	
Inkomen op termijn		28.992		29.039
Totale inkomen		<u>179.732</u>		<u>180.041</u>

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

De vergoeding van de raad van commissarissen is in 2013 verlaagd omdat voor het lidmaatschap van de audit- en remuneratiecommissie geen afzonderlijke vergoeding meer gegeven wordt (in 2012 € 6.000 totaal).

In 2014 heeft de raad besloten om van zeven naar vijf leden terug te gaan. Dat is in 2014 gedeeltelijk gerealiseerd.

In onderstaande schema de vergoedingen in 2013 en 2014, exclusief BTW.

		2014		2013
Voorzitter		7.875		7.875
Lid		5.250		5.250

Per lid zijn de bedragen.

Naam	Bedrag
Jaap Gelok	€ 7.875
Marijn Dieleman	€ 5.250
Anita Hendrikse	€ 5.250
Wilna Janse- Alewijnse	€ 5.250
Paul van Tuil	€ 5.250
Marc van de Vijver	€ 5.250
Dick van der Wouw	€ 2.625
	<u>€ 36.750</u>
BTW	€ 6.064
Totaal incl BTW	<u>€ 42.814</u>

Tot slot

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

Namens de raad van commissarissen van Woongood Middelburg,



Marijn Dieleman

voorzitter raad van commissarissen

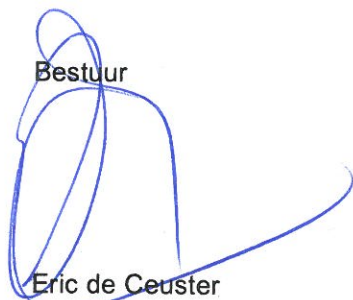
In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2014. Deze resultaten zijn gericht op de vijf prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector, het wettelijk kader voor woningcorporaties. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 20 april 2015

Raad van commissarissen



Marijn Dieleman
voorzitter



Bestuur
Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

Verklaring omtrent besteding van middelen

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



Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

Bijlagen:

Kencijfers

	2014	2013	2012	2011	2010
Gegevens woningbezit					
Aantal VHE's in exploitatie:					
- Woningen en woongebouwen	6.228	6.317	6.307	6.290	6.270
- Onroerende zaken niet zijnde woningen:					
- Garages	889	893	894	901	911
- Carports	4	4	4	4	4
- Garagekelder	57	57	57	57	57
- Parkeerplaatsen	169	172	172	167	141
- Kelders/bergingen	15	15	15	16	16
- Bedrijfsruimte	53	55	52	53	55
Totaal	7.415	7.513	7.501	7.488	7.454
Het verhuren van woningen					
- Mutatiegraad	7,70	9,90	10,0	10,1	10,0
- Huurachterstand in % jaarhuur	1,62	1,31	1,62	1,18	1,41
- Huurderving in % jaarhuur	2,19	3,10	3,34	3,03	2,03
Financiële continuïteit					
- Liquiditeit (current ratio)	0,19	0,42	0,19	0,89	1,03
- Solvabiliteit eigen vermogen (in %)	19,57	18,85	19,34	18,37	16,30
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	-0,04	2,75	4,62	15,65	1,36
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	2,70	3,31	3,94	6,09	3,15
Balans en winst- en verliesrekening					
- Eigen vermogen per VHE	8.560	8.293	7.914	7.322	6.276
- Overige voorzieningen per VHE	64	129	163	283	32
- Totaal opbrengsten per VHE	6.406	5.851	5.690	5.785	7.149
- Afschrijvingskosten per VHE	1.331	1.232	1.130	1.120	1.053
- Overige bedrijfslasten per VHE	3.131	2.597	2.530	2.780	2.587
- Jaarresultaat per VHE	-3	228	366	1.146	85
Personeelsbezetting					
- Aantal medewerkers	47	70	76	79	82
- Aantal fte's	42,55	63,68	68,79	72,18	74,91

Verslag Ondernemingsraad 2014

De samenstelling van de OR was in januari 2014:

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

Alle leden van de ondernemingsraad hebben Woongood in de loop van 2014 verlaten als gevolg van het ondernemingsplan. Op 11 en 12 november zijn er verkiezingen gehouden. Vier kandidaten hebben zich aangemeld. Op 26 november 2014 is een nieuwe ondernemingsraad geïnstalleerd, bestaande uit:

Machiel de Vries (voorzitter)
Bas Kabboord (secretaris)
Bas Rooze

In 2014 heeft de Ondernemingsraad 4 keer een overlegvergadering gehad met de directeur-bestuurder en 1 keer met de Raad van Commissarissen. Daarnaast hebben er meerdere bijpraatoverleggen over het ondernemingsplan plaatsgevonden en is de Ondernemingsraad toevoerder geweest bij de onderhandelingen over het sociaal plan tussen vakbonden en directie.

De OR is in 2014 betrokken geweest bij de uitvoering van het besluit tot uitbesteding van de studentenhuisvesting. Voor dit besluit is eerder een positief advies uitgebracht.

De directeurbestuurder heeft de ondernemingsraad advies gevraagd over de voorgenomen besluiten ten aanzien van de uitbesteding van onderhoud en de digitale strategie. De besluiten vloeien voort uit eerdere besluitvorming van het ondernemingsplan. In totaal gaat het om 7 besluiten.

Voorgenomen besluiten uitbesteding onderhoud:

- Uitbesteding van het gehele proces van reparatie-, service- en mutatieonderhoud.
- Verdere verkenning en verdieping van dit uitbestedingstraject in te gaan in eerste instantie met Joziassa.
- Het vraagstuk of werkvoorbereiding, klantbegeleiding en de uitvoering van onderhoud op aanvraag mee te nemen in de verdere verkenning en verdieping van afspraken en voorwaarden.

Over de uitbesteding van de reparatie- service en mutatieonderhoud heeft de ondernemingsraad onder voorwaarden geadviseerd over te gaan tot uitvoering van de voorgenomen besluiten. De ondernemingsraad heeft positief geadviseerd over een verder verkenning met bouwbedrijf Joziassa en het betrekken van onderhoud op aanvraag bij de uitbesteding.

Voorgenomen besluiten digitale strategie:

- Inschakeling extern deskundige I&A
 - Uitbesteding van eerste lijn helpdesk, systeem- en netwerkbeheer, applicatiebeheer en informatievoorziening en rapportages die gebruikers niet zelfstandig kunnen genereren.
 - Versterking of anders inrichten van de activiteiten advisering, IT servicemanagement, functioneel beheer door organisatie zelf, informatiemanagement bij de Manager Middelen beleggen en project- en programmamanagement laten uitvoeren door de nieuwe I&A functie en/of door externen
 - Vorming nieuwe functie medewerker Informatisering en Automatisering en contractbeheer
- De ondernemingsraad heeft 27 november negatief geadviseerd over alle vier de (deel-) besluiten met betrekking op de strategie.

Benoeming nieuwe RvC-leden

Er is een nieuw RvC lid benoemd door de HVM, hierin heeft de OR geen adviesrecht.

Belanghoudersregister 2014

Organisatie	Kader	Invulling
Gemeente Middelburg	Kwaliteitsatlas Beleidsnota Wonen Prestatieafspraken Wijkaanpak Wijkbeheerprojecten Buurtbemiddeling Ketenaanpak Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) Woningaanpassing Veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie • Afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid per kwartaal • Project en stuurgroep wijkvisie Dauwendaele • Wijkgerichte interventie Dauwendaele • Integraal veiligheidsbeleid
Provincie Zeeland	Stedennetwerk Zeeland 2010-2020: Bestuurakkoord Kiezen & Delen	Vertegenwoordiging Zeeuwse corporaties in Commissie Wonen
Collega-corporaties; Woonburg, l'escaut woonservice, WBV Arnemuiden	Samenwerkingsverband woonruimteverdeling, projectmatige samenwerking	Regio-overleg op bestuurlijk en operationeel niveau volgens vaste agenda en frequentie
Zorgpartners: Zorgstroom, Stichting Werkt Voor Ouderen, SVRZ	Samenwerkingsverband Woonzorgzones, huisvesting en zorgaanbod	Overleg op projectniveau, tweejaarlijks overleg op directieniveau
Stichting Welzijn Middelburg	Samenwerkingsverband buurtbemiddeling, leefbaarheid/leefregelprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse project- en thema-overleggen • Halfjaarlijks afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid • Halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
Politie Zeeland	Samenwerkingsverband overlstaanpak, ketenaanpak, buurtbemiddeling	<ul style="list-style-type: none"> • Op onderwerpniveau overlast en ketenaanpak • Halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
University College Roosevelt (UCR)	Samenwerkingsverband huisvesting studenten en bevorderen leefbaarheid	Periodiek overleg over invulling samenwerking.

Organisatie	Kader	Invulling
<p>Huurdersvereniging Middelburg</p>	<p>Samenwerkingsovereenkomst participatie</p> <p>Beleidsgroep energie</p>	<p>Maandelijks overleg met HVM en thematisch overleg bij adviesaanvragen voor 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> • warmtewet • huurverhoging & servicekosten • algemene huurvoorwaarden • Maandelijks speerpuntenoverleg inzake actuele zaken zoals lopende (onderhouds) projecten en casussen
<p>Bewonerscommissies, verenigingen en stichtingen</p> <p>Bewonerscommissie Hof van Sint Pieter Bewonerscommissie Hof van Buren Bewonerscommissie Fazantenhof Bewonerscommissie Sandenburgh Bewonerscommissie Mosselkreekstraat Bewonerscommissie Breeweg Bewonerscommissie 't Hof Lustenburg Bewonerscommissie Olmenhof Bewonerscommissie Goudend Bewonersvereniging Hof ter Veste & Kranesteyn Activiteitenvereniging Het Bastion Stichting Bomenbuurt Griffioen Klantenpanels & projectgroepen energie-, sloop en onderhoudsplannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Havendijkstraat/Karelsgang - Edelstenenbuurt - Driewegenhof - Koestraat (De Trotse Koe) <p>Werkgroep Leefbaarheid Meanderlaan</p> <p>Huurdersvereniging studentenhuisvesting Housing Affairs Council (HAC)</p>	<p>Samenwerkingsovereenkomst participatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bewonerscommissies eens per jaar een ronde met de commissie • Stichting en vereniging overleg naar onderwerp en behoefte • Klantenpanels, projectgroepen en werkgroepen: frequentie en inhoud afhankelijk van het onderwerp en behoefte • HAC: gemiddeld eens per 2 maanden over verhuur, beheer en leefbaarheid van de studentencomplexen

Organisatie	Kader	Invulling
Orionis Walcheren	Convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening	Jaarlijks overleg over invulling convenant en frequent operationeel overleg Aanpak op caseniveau Bespreking m.b.t. het komen tot aanpassing van de bestaande samenwerkingsovereenkomst
Stichting Blijf van m'n lijf	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Behandeling huisvestingsverzoeken
GGD Zeeland, bemoeizorg	Samenwerking op het gebied van bewoningsproblematiek, definiëring hulpvraag en begeleiding naar zorg	Behandeling op caseniveau
Stichting Het Witte Huis	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken
Homestart	Samenwerkingsovereenkomst	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan gezinnen in huurwoningen van Woongoed die dat nodig hebben
Stichting Present	Samenwerkingsovereenkomst Samenwerking project Cityseeds	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Woongoed die dat nodig hebben Vrijwilligersproject stadslandbouw
Leger des Heils	Samenwerking op het gebied van bewoningsbegeleiding en huisvesting	Behandeling op caseniveau Bespreking m.b.t. het komen tot een langdurige samenwerkingsovereenkomst
Stichting Arduin	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod op maat
Stichting CMO Maresaete	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
Emergis	Samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg, 'Woonherkansen' Huisvesting sociaal pension Braakmanstraat	Op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening Bespreking m.b.t. het komen tot een langdurige samenwerkingsovereenkomst
Stichting Door	Realisatie woon-, werk- en leef- voorziening ex-gedetineerden	Participatie in project

Organisatie	Kader	Invulling
Gors	Samenwerking in huisvesting van gehandicapten	Aanbod huisvesting en participatie in het project Nieuw Middelburg duplexwoningen
Zeeuwse Gronden	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Participatie in het project
Stichting Philadelphia Zorg	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	Aanbod bestaande voorraad en ontwikkeling nieuw aanbod in project Baarsjesstraat
Stichting Wonen, Zorg en ondersteuning	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	Realisatie project Baarsjesstraat
MEE Zeeland	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Stichting Weerwerk	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Porthos	Samenwerking op gebied van preventie en afhandeling huurproblematiek en bewoningsproblematiek	Aanpak op caseniveau Halfjaarlijkse evaluatie samenwerking
De Kering, maatschap voor ambulante geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking op gebied van begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking en woonbegeleiding op caseniveau

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

Rapport inzake jaarstukken 2014

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2014	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014	6
3	Geconsolideerd indirect kasstroomoverzicht	7
5	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	9
6	Bedrijfswaardeberekening	25
7	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2014	28
8	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014	49
9	Fiscale positie	55
10	Enkelvoudige balans per 31 december 2014	58
11	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014	60
12	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	61
13	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014	62
14	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014	82
15	Overige informatie	88

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013	92
2	Verwerking van het verlies 2014	92

FINANCIEEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014

Geconsolideerde balans per 31 december 2014

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014

Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2014

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(na verwerking van het verlies)

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(1)			
Software ed.		17.984		26.748
Materiële vaste activa	(2)			
Sociaal vastgoed in exploitatie	229.055.451		221.919.672	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.775.320		9.755.917	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.698.689		3.038.494	
		240.529.460		234.714.083
Vastgoedbeleggingen	(3)			
Commercieel vastgoed in exploitatie	36.787.604		40.516.715	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	26.922.600		28.045.875	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	810.471		-	
		64.520.675		68.562.590
Financiële vaste activa	(4)			
Latente belastingvordering(en)	8.553.097		15.027.489	
Leningen u/g	768.819		1.222.490	
Overige effecten	79.502		79.502	
Te vorderen BWS-subsidies	16.786		44.575	
		9.418.204		16.374.056
		314.486.323		319.677.477

		31 december 2014		31 december 2013	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	(9)		63.475.581		62.307.971
Egalisatierekening	(10)		16.786		44.575
Voorzieningen	(11)				
Latente belastingverplichtingen		14.524.832		17.606.901	
Overige voorzieningen		475.100		966.285	
			14.999.932		18.573.186
Langlopende schulden	(12)				
Schulden/leningen overheid		34.557.511		47.095.167	
Schulden aan kredietinstellingen		144.041.458		153.834.841	
Waarborgsommen		53.768		133.459	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		27.074.390		27.944.138	
			205.727.127		229.007.605
Kortlopende schulden	(13)				
Schulden aan kredietinstellingen		8.548.312		880.517	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		23.031.039		10.663.972	
Schulden aan leveranciers		2.115.045		2.596.572	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		518.078		187.526	
Overige schulden		81.216		75.336	
Overlopende passiva		3.919.279		4.329.020	
			38.212.969		18.732.943
			<u>322.432.395</u>		<u>328.666.280</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

		2014	2013
		€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	(14)	39.505.115	37.904.130
Opbrengsten servicecontracten	(15)	2.173.667	2.233.486
Overheidsbijdragen	(16)	29.405	29.405
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	(17)	-139.413	438.196
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(18)	4.536.989	2.032.268
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	(19)	429.142	781.546
Overige bedrijfsopbrengsten	(20)	475.063	539.303
Totaal bedrijfsopbrengsten		47.009.968	43.958.334
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	(21)	9.869.261	9.236.876
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(22)	396.200	1.778.325
Kosten uitbesteed werk	(23)	1.592.179	1.234.378
Lonen en salarissen	(24)	4.354.063	3.730.011
Sociale lasten	(25)	523.377	498.274
Pensioenlasten	(26)	564.316	634.743
Onderhoudslasten	(27)	6.655.289	5.725.135
Lasten servicecontracten	(28)	2.062.488	2.102.995
Overige bedrijfskosten	(29)	9.062.630	6.842.795
		35.079.803	31.783.532
Bedrijfsresultaat		11.930.165	12.174.802
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(30)	217.543	185.632
Rentelasten en soortgelijke kosten	(31)	-8.780.491	-9.211.686
		-8.562.948	-9.026.054
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		3.367.217	3.148.748
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(32)	-3.392.323	-1.413.393
		-25.106	1.735.355
Resultaat deelnemingen	(33)	23	-20.639
Resultaat		-25.083	1.714.716
Waardeveranderingen rechtsreeks verwerkt in het eigen vermogen		1.192.693	1.227.947

3 GECONSOLIDEERD INDIRECT KASSTROOMOVERZICHT

	2014	2013
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Exploitatieresultaat	11.927	12.174
Verkopen Je Stek (via EV)	1.193	1.228
Aanpassingen voor:		
- Afschrijvingen	9.869	9.237
- Waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa	458	817
- Resultaat op verkoop woningen	-4.254	-2.532
- Verandering in werkkapitaal		
. Mutatie voorraden	-221	-1.105
. Mutatie onderhanden projecten	139	129
. Mutatie vorderingen	-918	1.695
. Mutatie kortlopende schulden	-240	-1.907
- Mutatie voorzieningen	-450	-255
- Mutatie egalisatierekening/waarborgsommen	<u>-107</u>	<u>-22</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	17.396	19.459
Ontvangen rente	20	216
Betaalde rente	-9.092	-9.249
Resultaat deelnemingen	-8	-21
Belastingen	<u>-1.177</u>	<u>-</u>
	-10.257	-9.054
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u><u>7.139</u></u>	<u><u>10.405</u></u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in immateriële en materiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in immateriële en materiële vaste activa	14.087	-19.132
Toename financiële vaste activa	6.218	6.843
Afname financiële vaste activa	2	19
	<u>28</u>	<u>3</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u><u>-7.840</u></u>	<u><u>-12.267</u></u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten uit langlopende schulden	700	15.700
Aflossingen langlopende schulden	-	-
	10.664	-11.207
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u><u>-9.964</u></u>	<u><u>4.493</u></u>
NETTO-KASSTROOM	<u><u>-10.665</u></u>	<u><u>2.631</u></u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN

Liquide middelen per 1 januari	3.320	1.351
Kortlopende schulden aan kredietinstelling 1/1	-881	-1.543
	2.439	-192
Mutatie liquide middelen	-2.998	1.969
Mutatie kortlopende schulden aan kredietinstellingen	-7.667	662
	-10.665	2.631
Geldmiddelen per 31 december	<u>-8.226</u>	<u>2.439</u>
Liquide middelen 31/12	322	3.320
Schulden aan kredietinstelling 31/12	<u>-8.548</u>	<u>-881</u>
	<u>-8.226</u>	<u>2.439</u>

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014.
Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Woongoed Middelburg, statutair gevestigd en kantoor houdende te Buitenruststraat 235 in Middelburg, zijn er op gericht mensen te huisvesten die daarin zelf niet kunnen voorzien.

Groepsverhoudingen

Consolidatie

In de jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens geconsolideerd van Stichting Woongoed Middelburg en de volgende groepsmaatschappijen:

- Projecten Woongoed B.V.

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg staat aan het hoofd van een groep. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<u>Naam, statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatste kapitaal</u>	<u>Opgenomen in consolidatie</u>
	%	
Projecten Woongoed B.V. Middelburg	100,00	Ja

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens verwerkt van Stichting Woongoed Middelburg en Projecten Woongoed B.V. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Woongoed Middelburg.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2014 43 personeelsleden werkzaam (2013: 64).

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Verwerking verplichtingen / financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Bij Woongoed worden geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) aangehouden

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van 4%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Sociaal vastgoed in exploitatie

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02).

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

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

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs.

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

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

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

Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige investeringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken.

Componenten

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

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.

Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van 4%.

Bijzondere waardevermindering

Stichting Woongoed Middelburg beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken. Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kasstroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Dit betreft het kantoorpand, inventarissen en vervoermiddelen.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa (zie paragraaf "Algemene uitgangspunten") zijn ook van toepassing op Vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Stichting Woongoed Middelburg waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Overige uitgangspunten

Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

Verwerking van groot onderhoud

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

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

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)

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

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een "herwaarderingsreserve" (ongerealiseerd deel van de overige reserves) gevormd. De "herwaarderingsreserve" betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs en is opgenomen onder de overige reserves in de jaarrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en, indien van toepassing, verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde.

Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst- en verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

Te vorderen BWS-subsidies

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Onroerende zaken bestemd voor verkoop, welke niet terug genomen worden in exploitatie, worden onder deze post verantwoord tegen de aankoop c.q. terugkoopprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

Vorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

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

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

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Egalisatierekening

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

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Financiële leasing

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden opgenomen tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds 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 waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

Voor het verslagjaar 2014 bedroeg de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld 3,38%.

Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

Overige bedrijfsopbrengsten

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

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im) materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over grond wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde voor sociaal vastgoed en marktwaarde voor commercieel vastgoed ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Pensioenlasten

De pensioenregeling, welke is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Woongoed is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies.

Lasten onderhoud

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 uit de balans blijken verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

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

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Woongoed Middelburg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) voor woningcorporaties. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Stichting Woongoed Middelburg heeft een individueel convenant Horizontaal Toezicht afgesloten met de Belastingdienst.

Cijfers 2013

Om aan te sluiten op de huidige verslaggevingsregels heeft, in de jaarrekening 2014, voor service onderhoud en erfpacht een verschuiving in de rubricering plaatsgevonden van de cijfers 2013. In de jaarrekening 2013 was voor service onderhoud € 753.519 onder onderhoud opgenomen. Dit is nu gerubriceerd onder lasten serviceonderhoud. Daarnaast is € 19.557 aan erfpacht nu opgenomen onder de bedrijfslasten.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaats gevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

5 BEDRIJFSWAARDEBEREKENING

	Sociaal Vastgoed	Commercieel Vastgoed	Totaal Bezit
Bedrijfswaarde ultimo 2013	361.112.078	55.252.563	416.364.641
Autonome ontwikkeling			
Vrijval kasstromen	-11.469.457	-3.152.401	-14.621.858
Effect een jaar opschuiven	18.929.722	2.744.726	21.674.448
Nieuwe (des)investeringen	4.521.000	0	4.521.000
<i>Subtotaal autonome ontwikkeling</i>	<i>11.981.265</i>	<i>-407.675</i>	<i>11.573.590</i>
Voorraadmutaties			
Nieuwbouw en aankoop	46.363	9.469	55.832
Verkopen	-1.374.489	-677.905	-2.052.394
Verbeteringen	-458.121	0	-458.121
Overige mutaties woninggegevens	-10.863.084	-4.591.132	-15.454.216
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>-12.649.331</i>	<i>-5.259.568</i>	<i>-17.908.899</i>
Parameterwijzigingen			
Indexaties	-12.763.979	-1.581.124	-14.345.103
Disconteringsvoet	0	0	0
Mutatiegraad	-114.926	52.531	-62.395
Verkoopprijs	-547.565	171.349	-376.216
Levensduur	230.316	3.016	233.332
<i>Subtotaal parameterwijzigingen</i>	<i>-13.196.154</i>	<i>-1.354.228</i>	<i>-14.550.382</i>
Wijzigingen exploitatiebeleid			
Huurbeleid	-4.328.877	-2.631.498	-6.960.375
Onderhoudsuitgaven	6.209.244	1.296.067	7.505.311
Overige exploitatie uitgaven	-5.677.811	-731.804	-6.409.615
Verhuurderheffing	8.320.124	27.753	8.347.877
Restwaarde	-497.246	-29.044	-526.290
<i>Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid</i>	<i>4.025.434</i>	<i>-2.068.526</i>	<i>1.956.908</i>
Wijzigingen (des)investeringsbeleid			
Verkoop	2.541.727	290.676	2.832.403
Verbeteringen	-5.199.121	138.948	-5.060.173
<i>Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid</i>	<i>-2.657.394</i>	<i>429.624</i>	<i>-2.227.770</i>
Bedrijfswaarde ultimo 2014	348.615.898	46.592.190	395.208.088

Uitgangspunten

Bij de bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten

- jaarlijkse huurverhogingen van 3,0% (voorgaand jaar: 3,5%)
- jaarlijkse huurderving van 2,0% in 2015, 1,8% in 2016 en daarna 1,6% (voorgaand jaar: 2,75%)
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 2,0% t/m 2019 en daarna 3,0% (voorgaand jaar: 2,0% t/m 2018 en daarna 3,0%)
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende jaar, daarna een norm per verhuureenheid met een jaarlijkse stijging van 3,0% (voorgaand jaar: idem)
- disconteringsvoet van 5,25% (voorgaand jaar: idem)
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen
- de saneringsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde
- de verhuurderheffing is ingerekend op basis van de laatst gepubliceerde uitgangspunten van het WSW aangaande verantwoording van de prospectieve informatie

Uit de opstelling is af te leiden dat de totale bedrijfswaarde is afgenomen met een bedrag van € 21 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar.

Door mutatie van de voorraad is de bedrijfswaarde afgenomen met € 18 miljoen. De wijziging van de parameters, aanpassing indexaties en levensduren, heeft geleid tot een afname van € 14,5 miljoen.

Voorraadmutaties

Bij het onderdeel verkopen is een daling van € 2 miljoen. Dit betreft de verkopen in het boekjaar 2014. De daling als gevolg van overige mutaties woninggegevens wordt veroorzaakt door het omzetten

van 551 studenteneenheden naar 7 studentengebouwen. Het beheer van deze gebouwen wordt verzorgd door een derde partij.

De herclassificatie van commercieel vastgoed naar sociaal vastgoed bedraagt € 4,5 miljoen deze wordt verantwoord onder overige mutaties.

Parameterwijzigingen

Door de veranderingen in de parameters daalt de bedrijfswaarde met € 14 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de prijsinflatie van 2% in 2013 naar 1,5 % in 2015 en verder.

Wijzigingen exploitatiebeleid

De bedrijfswaarde is bij het onderdeel huur gedaald met € 6,9 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door het anders inrichten van het huurbeleid. Er is een aftopping ingerekend op de huurgrens sociaal en commercieel.

De wijzigingen in het exploitatiebeleid leiden per saldo tot een toename van € 2 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door actualisatie van het onderhoudsprogramma en bedrijfslasten.

Met ingang van 2014 is voor het bepalen van het effect van de verhuurderheffing aangesloten op de werkelijke berekeningsmethode : een percentage van de WOZ-waarde. Tot 2013 werd een vast bedrag per woning ingerekend.

Wijzigingen (des)investeringsbeleid

Het onderdeel (des)investeringsbeleid laat een daling van € 2,2 miljoen van de bedrijfswaarde zien.

De daling wordt veroorzaakt door actualisatie van het verbeterprogramma en het verkoopbeleid.

Bedrijfswaarde / boekwaarde

Indien de bedrijfswaarde per 31 december 2014 wordt vergeleken met de boekwaarde van de materiële vaste activa dan geeft dit een overwaarde van € 120 miljoen voor sociaal vastgoed en € 10 miljoen voor commercieel vastgoed.

Algemeen

Stichting Woongoed Middelburg waardeert sociaal vastgoed op haar balans op historische kostprijs

minus afschrijvingen, dit is boekwaarde en niet op bedrijfswaarde. Wel wordt de bedrijfswaarde gebruikt om per kasstroomgenererende eenheid (Middelburg, Veere en Vlissingen) te beoordelen of de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde. Bij een lagere bedrijfswaarde per kasstroomgenererende eenheid vindt afwaardering plaats. In de gemeente Veere is dit in 2014 het geval, hier heeft een afwaardering van € 295.000 plaats gevonden. Bij commercieel vastgoed wordt

de boekwaarde vergeleken met de marktwaarde in verhuurde staat. Wanneer de marktwaarde lager is dan de boekwaarde vindt individuele afwaardering plaats.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	<u>Software ed.</u>
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>	
Verkrijgingsprijs	159.823
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-133.076
	<u>26.747</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	6.050
Afschrijvingen	-14.813
	<u>-8.763</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>	
Verkrijgingsprijs	165.873
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-147.889
	<u>17.984</u>

De immateriële activa wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

2. Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	300.070.209	9.755.917	4.690.674	314.516.800
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-78.150.537	-	-1.652.180	-79.802.717
	<u>221.919.672</u>	<u>9.755.917</u>	<u>3.038.494</u>	<u>234.714.083</u>
<i>Mutaties</i>				
In exploitatie genomen	13.363.896	-13.363.896	-	-
Investeringen	-	12.383.299	10.597	12.393.896
Desinvesteringen	-1.234.670	-	-2.083	-1.236.753
Afschrijving desinvesteringen	549.380	-	2.083	551.463
Waardeveranderingen	449.441	-	-	449.441
Afschrijvingen	-8.497.945	-	-350.402	-8.848.347
Herclassificaties	135.791	-	-	135.791
Overige mutaties	2.369.886	-	-	2.369.886
	<u>7.135.779</u>	<u>-980.597</u>	<u>-339.805</u>	<u>5.815.377</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	312.335.226	8.775.320	4.699.188	325.809.734
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	449.441	-	-	449.441
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-	-2.000.499	-85.729.715
	<u>229.055.451</u>	<u>8.775.320</u>	<u>2.698.689</u>	<u>240.529.460</u>

In totaal is in 2014 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie geen rente geactiveerd. Bij vastgoed in ontwikkeling is wel rente toegevoegd.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De bedrijfswaarde bedraagt voor 2014 € 348.615.898 (2013: € 361.112.078)

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 214 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 37 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4.696.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 550.000.

Stichting Woongood Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Sociaal vastgoed in exploitatie		
Aanschaffingswaarde	300.070.209	294.295.920
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-78.150.537	-80.581.479
Boekwaarde per 1 januari	<u>221.919.672</u>	<u>213.714.441</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	13.363.896	19.871.190
Desinvesteringen	-1.234.670	-13.750.804
Afschrijving desinvesteringen	549.380	10.194.654
Terugname waardeverandering	449.441	-
Afschrijvingen	-8.497.945	-8.005.212
Herclassificaties	135.791	-346.097
Overige mutaties	2.369.886	241.500
	<u>7.135.779</u>	<u>8.205.231</u>
Aanschaffingswaarde	312.335.226	300.070.209
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	449.441	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-78.150.537
Boekwaarde per 31 december	<u>229.055.451</u>	<u>221.919.672</u>

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaats gevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Stichting Woongood Middelburg kent de volgende indeling van kasstroomgenererende eenheden:

-Gemeente Middelburg

-Gemeente Vlissingen

-Gemeente Veere

-Dure woningen en parkeergelegenheden

-Bedrijven

Voor een overzicht van het verloop van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk bedrijfswaarde.

Stichting Woongood Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschaffingswaarde	9.755.917	19.950.430
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>9.755.917</u>	<u>19.950.430</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-13.363.896	-18.087.192
Investerings	12.383.299	15.916.919
Desinvesteringen	-	-1.117.828
Herclassificaties	-	-6.906.412
	<u>-980.597</u>	<u>-10.194.513</u>
Aanschaffingswaarde	8.775.320	9.755.917
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>8.775.320</u>	<u>9.755.917</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	4.690.674	4.695.020
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.652.180	-1.454.180
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.038.494</u>	<u>3.240.840</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	10.597	5.869
Desinvesteringen	-2.083	-10.215
Afschrijving desinvesteringen	2.083	10.215
Afschrijvingen	-350.402	-208.215
	<u>-339.805</u>	<u>-202.346</u>
Aanschaffingswaarde	4.699.188	4.690.674
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.000.499	-1.652.180
Boekwaarde per 31 december	<u>2.698.689</u>	<u>3.038.494</u>

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden als volgt afgeschreven:

Op de grond wordt niet afgeschreven.

Op het kantoorgebouwen werkplaats wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de inventarissen wordt lineair afgeschreven in 5 of 10 jaar.

Op de automatisering wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

Op de vervoermiddelen wordt lineair afgeschreven in 6 jaar.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd op basis van het aantal standardeenheden maal tarief verzekeraar.

Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Voor specifieke gebouwen wordt een verzekerde som op basis van herbouwwaarde opgenomen. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

3. Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	51.459.287	28.045.875	-	79.505.162
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.942.572	-	-	-10.942.572
	<u>40.516.715</u>	<u>28.045.875</u>	<u>-</u>	<u>68.562.590</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	19.406	2.700.500	829.877	3.549.783
Desinvesterings	-1.785.258	-1.613.580	-19.406	-3.418.244
Afschrijving desinvesterings	710.479	-	-	710.479
Waardeveranderingen	-65.859	-1.196.375	-	-1.262.234
Afschrijvingen	-1.011.601	-	-	-1.011.601
Herclassificaties	-135.791	-1.013.820	-	-1.149.611
Overige mutaties	-1.460.487	-	-	-1.460.487
	<u>-3.729.111</u>	<u>-1.123.275</u>	<u>810.471</u>	<u>-4.041.915</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	49.557.644	28.118.975	810.471	78.487.090
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-65.859	-1.196.375	-	-1.262.234
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.704.181	-	-	-12.704.181
	<u>36.787.604</u>	<u>26.922.600</u>	<u>810.471</u>	<u>64.520.675</u>

In totaal is in 2014 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie geen rente geactiveerd.

Commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop.

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 10 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.012.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 438.000.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Verkrijgingsprijs	51.459.287	41.761.454
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-10.942.572	-9.089.981
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>40.516.715</u>	<u>32.671.473</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-	9.292.703
Investerings	19.406	65.295
Desinvesteringen	-1.785.258	-6.262
Afschrijving desinvesteringen	710.479	-
Waardeveranderingen	-65.859	-870.777
Afschrijvingen	-1.011.601	-981.814
Herclassificaties	-135.791	346.097
Overige mutaties	-1.460.487	-
	<u>-3.729.111</u>	<u>7.845.242</u>
Aanschaffingswaarde	49.557.644	51.459.287
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-65.859	-870.777
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-12.704.181</u>	<u>-10.071.795</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>36.787.604</u>	<u>40.516.715</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Voor de bepaling van de marktwaarde van het commerciële vastgoed maakt Woongoed gebruik van de IPD/aeDex corporatie vastgoedindex. Voorheen aeDex hanteert het waardebegrip van de Marktwaarde in verhuurde staat: het bedrag dat een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

IPD maakt gebruik van een waarderingsprotocol. Een aantal parameters worden door IPD voorgeschreven. Het gaat om de IRS als basis voor de disconteringsvoet, loon- en prijsinflatie, bouwkostenindex en de overdrachtskosten. Hiernaast wordt door de taxateur DTZ Zadelhoff jaarlijks een handboek voor woningen en BOG opgesteld als nadere uitwerking van de uitvoeringsrichtlijnen. De leegwaarde van de woningen worden modelmatig door Calcasa getaxeerd. Het door Calcasa ontwikkelde Automated Valuation Model voor de waardebeoordeling van individuele woningen en portefeuilles wordt erkend voor zijn nauwkeurigheid en betrouwbaarheid door toezichthouders, ratingbureaus, accountants, de taxatiebranche en opdrachtgevers. De opgestelde taxaties worden door de taxateur DTZ getoetst aan de transacties die zij in de markt zien op basis van gerealiseerde transactie. DTZ geeft als zij akkoord is een aannemelijkheidverklaring af.

Voor de confrontatie van de marktwaarde in verhuurde staat met de boekwaarde (minimum-waarderingsregel) is uitgegaan van de vastgestelde waarden 2013 met een correctie voor de waardeverandering in 2014. De definitieve cijfers 2014 zijn op het moment van het samenstellen van de jaarrekening nog niet beschikbaar. Uit een voorlopige portefeuille analyse 2014 door IPD is een waardedaling vastgesteld van 4% voor bedrijfsonroerendgoed en voor woningen een waardeverhoging van 8% ten op zichte van 2013.

Voor het commerciële vastgoed heeft Woongoed als kasstroomgenererende eenheden benoemd enerzijds de dure woningen/parkeergelegenheden en anderzijds de bedrijfspanden. Waarbij de laatste individueel worden gewaardeerd.

De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 41.831.672

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 46.592.191

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaatsgevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en het bedrijfsmatig vastgoed.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verkrijgingsprijs	28.045.875	23.878.470
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>28.045.875</u>	<u>23.878.470</u>
<i>Mutaties</i>		
Verkopen	2.700.500	4.874.175
Terugkopen	-1.613.580	-522.110
Waardeveranderingen	-1.196.375	-59.660
Terug in exploitatie	-1.013.820	-125.000
	<u>-1.123.275</u>	<u>4.167.405</u>
Aanschaffingswaarde	28.118.975	28.105.535
Waardeverandering	-1.196.375	-59.660
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>26.922.600</u>	<u>28.045.875</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 253 verhuureenheden opgenomen, weke verkocht zijn met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 0% en 25%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verkrijgingsprijs	-	1.192.938
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>-</u>	<u>1.192.938</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-	-9.292.703
Investerings	829.877	2.665.507
Desinvesteringen	-19.406	-
Herinvesteringsreserve	-	-
Herclassificaties	-	5.434.258
	<u>810.471</u>	<u>-1.192.938</u>
Aanschaffingswaarde	810.471	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>810.471</u>	<u>-</u>

4. Financiële vaste activa

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belasting-vordering	8.553.097	15.027.489
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
	€	€
Verrekenbare tijdelijke verschillen	3.462.537	4.242.572
Compensabele verliezen	5.090.560	10.784.917
	<u>8.553.097</u>	<u>15.027.489</u>

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

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

De verwachting is dat een bedrag van € 3.502.000 een looptijd heeft korter dan 1 jaar.

	2014	2013
	€	€
<i>Latente belasting-vordering</i>		
Stand per 1 januari	15.027.489	2.938.472
Mutatie	-6.474.392	12.089.017
Stand per 31 december	<u>8.553.097</u>	<u>15.027.489</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Leningen u/g

	Stand per 1 januari 2014	Rente	Overige mutaties	Stand per 31 december 2014
	€	€	€	€
Wooninvesteringsfonds	<u>1.222.490</u>	<u>48.329</u>	<u>-502.000</u>	<u>768.819</u>

Op de nominale waarde van de achtergestelde lening aan het Wooninvesteringsfonds heeft tot en met 2014 een afwaardering plaatsgevonden met 70%. De waardevermindering is gebaseerd op de verwachte waarde van de certificaten als gevolg van de voorgenomen verkoop van 3.817 woningen aan de Britse belegger Roundhill.

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige effecten		
Zeeuwind	<u>79.502</u>	<u>79.502</u>
Te vorderen BWS-subsidies		
BWS-subsidie	<u>16.786</u>	<u>44.575</u>

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>663.100</u>	<u>102.600</u>

De voorraad ultimo 2014 heeft betrekking op 6 woningen. Dit betreft teruggekochte JeStek woningen. Waarvan begin 2015 reeds 2 woningen zijn verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>2.219.132</u>	<u>2.491.801</u>
--	------------------	------------------

Betreft project Mortiere

Grond- en hulpstoffen

Grond- en hulpstoffen	<u>-</u>	<u>66.818</u>
-----------------------	----------	---------------

6. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	<u>306.577</u>	<u>445.990</u>
-----------------------	----------------	----------------

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 1.750.000 (2013: € 961.000) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Het uitbestede werk bedraagt € 1.592.000 (2013: € 1.234.000). Hiervan heeft € 0 (2013: € 576.000) betrekking op een mutatie uit de voorraad.

Dit betreft het project Maisbaai en Havendijkstraat.

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten geen rente geactiveerd.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de directe productiekosten, vermeerderd met een opslag voor indirecte kosten en winst onder aftrek van de gedeclareerde termijnen en een voorziening voor te verwachten verliezen. Winstneming op de onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk.

7. Vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	691.307	524.894
Voorziening wegens oninbaarheid	-245.000	-172.000
	<u>446.307</u>	<u>352.894</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	172.000	237.000
Dotatie	-	-65.000
Onttrekking	73.000	-
Stand per 31 december	<u>245.000</u>	<u>172.000</u>
	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Overige debiteuren huurgebonden vorderingen	317.592	203.286
Overige debiteuren	382.173	63.739
	<u>699.765</u>	<u>267.025</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-95.000	-61.000
	<u>604.765</u>	<u>206.025</u>
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	61.000	64.000
Dotatie	34.000	-3.000
Stand per 31 december	<u>95.000</u>	<u>61.000</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	2.355.000	1.177.500
Omzetbelasting	490.623	31.614
Pensioenen	54.458	-
	<u>2.900.081</u>	<u>1.209.114</u>
Overige vorderingen		
Te ontvangen bedragen	<u>16.567</u>	<u>79.729</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde abonnementen	27.710	15.126
Nog te ontvangen verkopen	-	315.000
Rente	3.180	3.180
Vooruitbetaalde verzekeringen	273.314	122.775
Vooruitbetaalde autokosten	3.571	10.028
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	12.662	17.497
Fietsenplan/ PC privé project	7.197	13.159
Diverse vergoedingen	7.520	66.808
Vooruitbetaalde bedragen	132.500	150.968
	<u>467.654</u>	<u>714.541</u>
8. Liquide middelen		
BNG Projecten Woongoed B.V.	314.693	314.693
Spaarrekeningen	1.465	3.001.767
Kas	3.456	2.831
Gelden onderweg	2.275	-
	<u>321.889</u>	<u>3.319.291</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

9. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 76 van dit rapport.

10. Egalisatierekening

	2014	2013
	€	€
Egalisatierekening		
Stand per 1 januari	44.575	71.392
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-27.789	-26.817
Stand per 31 december	<u>16.786</u>	<u>44.575</u>

11. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

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

Stand per 1 januari	17.606.901	842.491
Dotatie	-	16.913.449
Onttrekking	-3.082.069	-149.039
Stand per 31 december	<u>14.524.832</u>	<u>17.606.901</u>

Ultimo 2014 heeft een bedrag van € 486.002 (2013: € 693.452) betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. Een bedrag van € 14.038.830 (2013: € 16.913.449) heeft betrekking op de fiscale afwaardering van het vastgoed.

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening verlies bij verkoop	66.000	-
Voorziening loopbaanbudget	120.073	188.730
Asbest	289.027	777.555
	<u>475.100</u>	<u>966.285</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	Stand per 1 januari 2014	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2014
	€	€	€	€	€
Voorziening verlies bij verkoop	-	66.000	-	-	66.000
Voorziening loopbaanbudget	188.730	11.000	-20.842	-58.815	120.073
Asbest	777.554	612.766	-833.836	-267.457	289.027
	<u>966.284</u>	<u>689.766</u>	<u>-854.678</u>	<u>-326.272</u>	<u>475.100</u>

De voorziening verlies bij verkoop is getroffen voor een verkoop waarvan de prijs onderhandelingen hebben plaatsgevonden in 2014. De daadwerkelijke verkoop vindt plaats in 2015.

Overeenkomstig de CAO Woondiensten is de voorziening loopbaanbudget gevormd.

Naar verwachting worden bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.

12. Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid

	2014	2013
	€	€
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	47.235.212	47.554.572
Aflossing	-140.045	-319.360
Stand per 31 december	<u>47.095.167</u>	<u>47.235.212</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.537.656	-140.045
Langlopend deel per 31 december	<u>34.557.511</u>	<u>47.095.167</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2014 heeft een bedrag van € 4.595.167 een looptijd langer dan vijf jaar.

Per 31 december 2014 en 2013 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	164.358.768	159.545.728
Opgenomen gelden	700.000	15.700.000
	<u>165.058.768</u>	<u>175.245.728</u>
Aflossing	-10.523.927	-10.886.960
Stand per 31 december	-10.523.927	-10.886.960
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.493.383	-10.523.927
Langlopend deel per 31 december	<u>144.041.458</u>	<u>153.834.841</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2014 heeft een bedrag van € 106.691.463 een looptijd langer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2014: 4,26%.

De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele rente:
rentepercentage in 2014 en 2013: 1 maand euribor + 0.12

In het boekjaar is geen nieuwe lening gestort:
de opname betreft een toename van de Roll-over Lening met € 700.000.

Per 31 december 2014 en 2013 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	<u>53.768</u>	<u>133.459</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
Stand per 1 januari 2014	27.944.138
Verkopen	2.700.500
Terugkopen	-1.611.128
Terug in exploitatie	-1.013.820
Waardeveranderingen	-945.300
Stand per 31 december 2014	27.074.390
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	29.033.510
Vermeerderingen / verminderingen	-1.959.120
	27.074.390

13. Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Rekening-courant BNG	8.548.312	880.517

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Overheidsleningen	12.537.656	140.045
Leningen	10.493.383	10.523.927
	23.031.039	10.663.972

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	2.115.045	2.596.572
	<u>2.115.045</u>	<u>2.596.572</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	35.729	-
Loonheffing	434.077	89.147
Bedrijfsvereniging	48.272	40.768
Pensioenen	-	57.611
	<u>518.078</u>	<u>187.526</u>
Overige schulden		
Afrekening servicekosten	81.216	75.336
	<u>81.216</u>	<u>75.336</u>
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	156.086	168.414
Accountantskosten	21.780	17.000
Participatiefonds	32.000	84.157
Rente- en bankkosten	3.138.522	3.455.534
SWM buurt bemiddeling	40.000	40.000
Ontvangen voorschotten	447.615	460.218
Investeringsverplichting	33.781	55.663
Personeelsvereniging	1.466	1.533
Diversen	48.029	46.501
	<u>3.919.279</u>	<u>4.329.020</u>

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN
(BOVEN € 100.000)**

Fiscale eenheid

Stichting Woongoed Middelburg maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Projecten Woongoed B.V. Op grond daarvan is de stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

WSW geborgde langlopende schulden

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. Voor het type lening met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De schuldrestanten per 31-12-2014 zijn in totaal voor € 201.630.009 geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2014 € 7.608.755

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken.

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen en renovatie € 2.048.000

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Deelname stichting Woonwagengebeur Zuid-West Nederland

Stichting Woongoed 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.

Woningborg

Eind 2014 zijn bij Woningborg plannen aangemeld. Aan het obligobedrag is € 158.100 toegekend en € 31.280 opgeleverd. Eind 2014 is het uitstaande saldo € 126.820.

Risico niet doorgaan investeringen.

Voor de investering Mortierer Symfonie I (project 423) heeft Stichting Woongoed Middelburg eind 2014 € 2.219.000 aan kosten gemaakt. Dit is de getaxeerde waarde van de grond. Voorlopig zijn de werkzaamheden ten aanzien van dit project stilgezet.

Overgang personeel buitendienst

In de laatste maand van 2014 is het personeel van team Reparties en het bedrijfsbureau overgegaan naar een externe partij. In bepaalde omstandigheden en onder voorwaarden hebben zij een terugkeergarantie naar Stichting Woongoed Middelburg.

7 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
14. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	40.389.529	39.118.575
Huurderving wegens leegstand	-778.150	-1.074.487
Huurderving wegens overige redenen	-106.264	-139.958
	<u>39.505.115</u>	<u>37.904.130</u>

Huurderving

Huurderving heeft betrekking op derving wegens leegstand voor verkoop, mutatieonderhoud, reservering, verhuurfase en herstructurering. De huurderving is in 2014 2,37%, de streefnorm is 2,5%.

15. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.241.856	2.329.684
Derving wegens leegstand	-64.312	-80.975
Derving wegens oninbaarheid	-3.877	-15.223
	<u>2.173.667</u>	<u>2.233.486</u>

16. Overheidsbijdragen

Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	<u>29.405</u>	<u>29.405</u>
---	---------------	---------------

17. Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Mutatie Onderhanden projecten	<u>-139.413</u>	<u>438.196</u>
-------------------------------	-----------------	----------------

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
18. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	3.060.621	1.303.466
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.717.272	956.774
	<u>4.777.893</u>	<u>2.260.240</u>
Verkoopkosten	<u>-240.904</u>	<u>-227.972</u>
19. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		
Geactiveerde productie	<u>429.142</u>	<u>781.546</u>
Dit betreft de uren van projectleiders en toezichthouders in dienst van Stichting Woongoed Middelburg welke toe te rekenen zijn aan vastgoed in ontwikkeling.		
20. Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen/ verrichte diensten	389.251	440.061
Erfpacht	21.206	15.094
Diversen	64.606	84.148
	<u>475.063</u>	<u>539.303</u>
21. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	14.813	41.635
Materiële vaste activa	8.848.347	8.213.427
Vastgoedbeleggingen	1.011.601	981.814
	<u>9.874.761</u>	<u>9.236.876</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	<u>-5.500</u>	<u>-</u>
	<u>9.869.261</u>	<u>9.236.876</u>
<i>Afschrijvingen immateriële vaste activa</i>		
Software ed.	<u>14.813</u>	<u>41.635</u>
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.497.945	8.005.212
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	350.402	208.215
	<u>8.848.347</u>	<u>8.213.427</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	<u>-5.500</u>	<u>-</u>
	<u>8.842.847</u>	<u>8.213.427</u>
<i>Afschrijvingen vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	<u>1.011.601</u>	<u>981.814</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
22. Overige waardeveranderingen van vaste activa		
Overige waardeverandering	-105.800	817.325
Afwaardering financiële vaste activa	502.000	961.000
	<u>396.200</u>	<u>1.778.325</u>

Overige waardeveranderingen van vaste activa

Waardeverandering terugkoop verplichting VOV	-945.300	-39.580
Waardeverandering materiele vaste activa VOV	1.196.375	55.370
Materiele vaste activa in ontwikkeling	17.500	-9.551
Afwaardering Mortiere	5.332	-
Afwaardering commercieel vastgoed	65.859	125.609
Waardeverandering Golsteinseweg	-745.168	745.168
Afwaardering naar bedrijfswaarde sociaal vastgoed	295.726	-
Afwaardering financiële vaste activa	502.000	961.000
Verkoop onder voorwaarden JeStek transacties	-62.124	-59.691
Verliesvoorziening verkoop	66.000	-
	<u>396.200</u>	<u>1.778.325</u>

Als kasstroomgenererende eenheden is voor het sociaal vastgoed het totaal van de woningen, inclusief garages per gemeente genomen. Voor het commerciële vastgoed vormen de dure woningen en parkeergelegenheden enerzijds en anderszijds de bedrijfspanden de kasstroomgenererende eenheden. Bij de bedrijfspanden binnen het commerciële vastgoed heeft een individuele beoordeling plaatsgevonden tussen marktwaarde en de boekwaarde (op basis van historische kostprijs).

23. Kosten uitbesteed werk

Kosten uitbesteed werk	<u>1.592.179</u>	<u>1.234.378</u>
------------------------	------------------	------------------

Personeelskosten

24. Lonen en salarissen

Bruto lonen	3.839.204	3.370.083
Uitzendkrachten	514.859	359.928
	<u>4.354.063</u>	<u>3.730.011</u>

In de post bruto lonen is een bedrag van € 800.000 opgenomen, welke zijn uitgekeerd aan medewerkers die niet langer in dienst zijn bij Stichting Woongoed Middelburg

25. Sociale lasten

Premies sociale verzekeringswetten	<u>523.377</u>	<u>498.274</u>
------------------------------------	----------------	----------------

26. Pensioenlasten

Pensioenlasten	<u>564.316</u>	<u>634.743</u>
----------------	----------------	----------------

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

De pensioenregeling, die is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Woongoed is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies.
De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2014 : 114%

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging aan (voormalige) bestuurders (inclusief pensioenpremies) over 2014 bedraagt € 179.732 (2013: € 169.104) en aan commissarissen € 42.814 (2013: € 40.079), incl. omzetbelasting.

Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2014 43 personeelsleden werkzaam (2013: 64).

	2014	2013
	€	€
27. Onderhoudslasten		
Onderhoud op aanvraag	930.855	1.106.959
Klachtenonderhoud	1.690.342	1.807.888
Mutatie onderhoud	635.301	542.879
Planmatig onderhoud	3.946.086	3.215.615
Doorberekening uren team reparaties	-892.605	-1.061.308
Dotatie voorziening asbest	602.491	427.118
Vrijval voorziening asbest	-257.181	-314.016
	<u>6.655.289</u>	<u>5.725.135</u>
28. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	<u>2.062.488</u>	<u>2.102.995</u>
29. Overige bedrijfskosten		
Automatiseringskosten	468.105	454.069
Bestuurs- en toezichtskosten	48.611	72.250
Huisvestingskosten	189.497	171.580
Overige personeelskosten	172.301	283.796
Belastingen	2.030.699	1.978.062
Verzekeringen	110.105	106.495
Contributie en saneringsbijdrage	1.300.523	1.449.729
Verhuurderheffing	2.478.857	92.910
Kosten projectontwikkeling	-	1.620
Mutaties overige voorzieningen	47.008	-71.075
Diverse bedrijfslasten	2.216.924	2.303.359
	<u>9.062.630</u>	<u>6.842.795</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	51.968	43.935
Advieskosten	252.913	373.092
Erfpacht	-	19.557
VVE bijdrage	517.318	469.187
Kosten leefbaarheid	375.466	372.647
Diverse overige lasten	469.497	498.335
Overige algemene kosten	549.762	526.606
	<u>2.216.924</u>	<u>2.303.359</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	50.468	42.435
Andere controlewerkzaamheden	1.500	1.500
Fiscale advisering	16.517	28.616
	<u>68.485</u>	<u>72.551</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. De opgenomen bedragen zijn de werkelijk betaalde bedragen in het jaar. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. en Deloitte Belastingadviseurs B.V.

Financiële baten en lasten

30. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	61.055	67.079
Rente BNG	-19	-
Rente nieuwbouw	156.507	118.553
	<u>217.543</u>	<u>185.632</u>

Onder de post rente nieuwbouw is de rente opgenomen welke toegerekend is aan de investeringen. Het gehanteerde rentepercentage bedraagt 4%.

31. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen	<u>-8.780.491</u>	<u>-9.211.686</u>
----------------	-------------------	-------------------

32. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	-	3.262.000
Mutatie actieve belastinglatentie	-6.474.392	12.089.017
Mutatie passieve belastinglatentie	3.082.069	-16.764.410
	<u>-3.392.323</u>	<u>-1.413.393</u>

33. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Ontwikkelmaatschappij De Veersche Poort v.o.f.	<u>23</u>	<u>-20.639</u>
--	-----------	----------------

8 FISCALE POSITIE

8.1 Fiscale eenheid

Stichting Woongoed Middelburg vormt tezamen met haar dochtermaatschappijen:
- Projecten Woongoed B.V.
een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

8.2 Berekening belastbaar bedrag 2014

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2014 is als volgt berekend:

	2014
	€
Resultaat	3.367.217
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	23
	<hr/> 3.367.240
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Vershil op commerciële- /fiscale afschrijvingen	9.710.766
Vershil op onderhoudskosten en voorziening onderhoud	1.986.464
Waardeveranderingen	374.531
Afwaardering woningen	-593.069
(Dis)agio leningen	-137.756
	<hr/> 11.340.936
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten (saneringsbijdrage)	1.251.188
Niet aftrekbare kosten (gemengde kosten)	14.625
Vershil commercieel-fiscaal resultaat verkopen	-4.069.622
Dotatie Herinvesteringsreserve	-918.307
	<hr/> -3.722.116
Fiscaal resultaat 2014	10.986.060
Compensabele verliezen	-10.986.060
	<hr/> <hr/> -

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De ten laste van het resultaat gebrachte vennootschapsbelasting 2014 is als volgt te specificeren:

Vennootschapsbelasting

Mutatie actieve belastinglatentie	6.474.392
Mutatie passieve belastinglatentie	-3.082.069
	<hr/> <hr/> 3.392.323

8.3 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2014 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 20.362.240.

De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten. Verliezen uit het jaar 2002 of eerder kunnen tot en met 2011 worden verrekend.

Voor deze compensabele verliezen is een latente belastingvordering opgenomen die is gewaardeerd tegen het nominale belastingtarief van 25,0%.

8.3.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2014	Compensatie in 2014	Compensabele aanspraak per 31 december 2014
	€	€	€
2008	381.627	-381.627	-
2012	24.706.040	-10.604.433	14.101.607
2013	6.260.633	-	6.260.633
	<u>31.348.300</u>	<u>-10.986.060</u>	<u>20.362.240</u>

8.4 Overige punten

De aanslagen zijn definitief geregeld tot en met het aangiftejaar 2011.

De aangiften van 2012 en 2013 zijn nog niet definitief afgewikkeld in verband met de in de aangiften opgenomen afwaardering van het vastgoed.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2014

Enkelvoudige balans per 31 december 2014

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014

9 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(na verwerking van het verlies)

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa	(34)			
Software ed.		17.984		26.748
Materiële vaste activa	(35)			
Sociaal vastgoed in exploitatie	229.055.451		221.919.672	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.775.320		9.755.917	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.698.689		3.038.494	
		240.529.460		234.714.083
Vastgoedbeleggingen	(36)			
Commercieel vastgoed in exploitatie	36.787.604		40.516.715	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	26.922.600		28.045.875	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	810.471		-	
		64.520.675		68.562.590
Financiële vaste activa	(37)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.213.458		2.211.421	
Latente belastingvordering(en)	8.553.097		15.027.489	
Leningen u/g	768.819		1.222.490	
Overige effecten	79.502		79.502	
Te vorderen BWS-subsidies	16.786		44.575	
		11.631.662		18.585.477
		316.699.781		321.888.898

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(42)			
Overige reserves		63.475.581		62.307.971
Egalisatierekening	(43)	16.786		44.575
Voorzieningen	(44)			
Latente belastingverplichtingen		14.524.832		17.606.901
Overige voorzieningen		475.100		966.285
		<u>14.999.932</u>		<u>18.573.186</u>
Langlopende schulden	(45)			
Schulden/leningen overheid		34.557.511		47.095.167
Schulden aan kredietinstellingen		144.041.458		153.834.841
Waarborgsommen		53.768		133.459
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		27.074.390		27.944.138
		<u>205.727.127</u>		<u>229.007.605</u>
Kortlopende schulden	(46)			
Schulden aan kredietinstellingen		8.548.312		880.517
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		23.031.039		10.663.972
Schulden aan leveranciers		2.115.044		2.596.572
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.898.292		1.896.255
Belastingen en premies sociale verzekeringen		518.078		187.526
Overige schulden		81.216		75.336
Overlopende passiva		3.919.279		4.329.020
		<u>40.111.260</u>		<u>20.629.198</u>
		<u><u>324.330.686</u></u>		<u><u>330.562.535</u></u>

10 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	39.505.115	37.904.130
Opbrengsten servicecontracten	(47) 2.173.667	2.233.486
Overheidsbijdragen	(48) 29.405	29.405
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	(49) -139.413	438.196
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(50) 4.536.989	2.032.268
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	(51) 429.142	781.546
Overige bedrijfsopbrengsten	(52) 477.313	541.553
Totaal bedrijfsopbrengsten	47.012.218	43.960.584
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen	(53) 9.869.261	9.236.876
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(54) 396.200	1.778.325
Kosten uitbesteed werk	(55) 1.592.179	1.234.378
Lonen en salarissen	(56) 4.354.063	3.730.011
Sociale lasten	(57) 523.377	498.274
Pensioenlasten	(58) 564.316	634.743
Onderhoudslasten	(59) 6.655.289	5.725.135
Lasten servicecontracten	(60) 2.062.488	2.102.995
Overige bedrijfskosten	(61) 9.060.654	6.839.186
	35.077.827	31.779.923
Bedrijfsresultaat	11.934.391	12.180.661
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(62) 217.562	185.632
Rentelasten en soortgelijke kosten	(63) -8.786.750	-9.231.566
	-8.569.188	-9.045.934
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.365.203	3.134.727
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(64) -3.392.323	-1.413.393
	-27.120	1.721.334
Resultaat deelnemingen	(65) 2.037	-6.618
Resultaat	-25.083	1.714.716
Waardeveranderingen rechtsreeks verwerkt in het eigen vermogen	1.192.693	1.227.947

11 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

ACTIVA

VASTE ACTIVA

34. Immateriële vaste activa

	<u>Software ed.</u>
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>	
Verkrijgingsprijs	159.823
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-133.076
	<u>26.747</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	6.050
Afschrijvingen	-14.813
	<u>-8.763</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>	
Verkrijgingsprijs	165.873
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-147.889
	<u>17.984</u>

De immateriële activa wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

35. Materiële vaste activa

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	300.070.209	9.755.917	4.690.674	314.516.800
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-78.150.537	-	-1.652.180	-79.802.717
	<u>221.919.672</u>	<u>9.755.917</u>	<u>3.038.494</u>	<u>234.714.083</u>
<i>Mutaties</i>				
In exploitatie genomen	13.363.896	-13.363.896	-	-
Investeringen	-	12.383.299	10.597	12.393.896
Desinvesteringen	-1.234.670	-	-2.083	-1.236.753
Afschrijving desinvesteringen	549.380	-	2.083	551.463
Waardeveranderingen	449.441	-	-	449.441
Afschrijvingen	-8.497.945	-	-350.402	-8.848.347
Herclassificaties	135.791	-	-	135.791
Overige mutaties	2.369.886	-	-	2.369.886
	<u>7.135.779</u>	<u>-980.597</u>	<u>-339.805</u>	<u>5.815.377</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	312.335.226	8.775.320	4.699.188	325.809.734
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	449.441	-	-	449.441
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-	-2.000.499	-85.729.715
	<u>229.055.451</u>	<u>8.775.320</u>	<u>2.698.689</u>	<u>240.529.460</u>

In totaal is in 2014 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie geen rente geactiveerd. Bij vastgoed in ontwikkeling is wel rente toegevoegd.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De bedrijfswaarde bedraagt voor 2014 € 348.615.898 (2013: € 361.112.078)

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 214 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 37 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4.696.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 550.000.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Sociaal vastgoed in exploitatie		
Aanschaffingswaarde	300.070.209	294.295.920
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-78.150.537	-80.581.479
Boekwaarde per 1 januari	<u>221.919.672</u>	<u>213.714.441</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	13.363.896	19.871.190
Desinvesteringen	-1.234.670	-13.750.804
Afschrijving desinvesteringen	549.380	10.194.654
Terugname waardeverandering	449.441	-
Afschrijvingen	-8.497.945	-8.005.212
Herclassificaties	135.791	-346.097
Overige mutaties	2.369.886	241.500
	<u>7.135.779</u>	<u>8.205.231</u>
Aanschaffingswaarde	312.335.226	300.070.209
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	449.441	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-78.150.537
Boekwaarde per 31 december	<u>229.055.451</u>	<u>221.919.672</u>

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaats gevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2014 bedraagt deze grens € 699,48 (2013: € 681,02). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Stichting Woongoed Middelburg kent de volgende indeling van kasstroomgenererende eenheden:

-Gemeente Middelburg

-Gemeente Vlissingen

-Gemeente Veere

-Dure woningen en parkeergelegenheden

-Bedrijven

Voor een overzicht van het verloop van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk bedrijfswaarde.

Stichting Woongood Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Aanschaffingswaarde	9.755.917	19.950.430
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>9.755.917</u>	<u>19.950.430</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-13.363.896	-18.087.192
Investerings	12.383.299	15.916.919
Desinvesteringen	-	-1.117.828
Herclassificaties	-	-6.906.412
	<u>-980.597</u>	<u>-10.194.513</u>
Aanschaffingswaarde	8.775.320	9.755.917
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>8.775.320</u>	<u>9.755.917</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	4.690.674	4.695.020
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.652.180	-1.454.180
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.038.494</u>	<u>3.240.840</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	10.597	5.869
Desinvesteringen	-2.083	-10.215
Afschrijving desinvesteringen	2.083	10.215
Afschrijvingen	-350.402	-208.215
	<u>-339.805</u>	<u>-202.346</u>
Aanschaffingswaarde	4.699.188	4.690.674
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.000.499	-1.652.180
Boekwaarde per 31 december	<u>2.698.689</u>	<u>3.038.494</u>

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden als volgt afgeschreven:

Op de grond wordt niet afgeschreven.

Op het kantoorgebouwen werkplaats wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de inventarissen wordt lineair afgeschreven in 5 of 10 jaar.

Op de automatisering wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

Op de vervoermiddelen wordt lineair afgeschreven in 6 jaar.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd op basis van het aantal standardeenheden maal tarief verzekeraar.

Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Voor specifieke gebouwen wordt een verzekerde som op basis van herbouwwaarde opgenomen. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

36. Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	51.459.287	28.045.875	-	79.505.162
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.942.572	-	-	-10.942.572
	<u>40.516.715</u>	<u>28.045.875</u>	<u>-</u>	<u>68.562.590</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	19.406	2.700.500	829.877	3.549.783
Desinvesterings	-1.785.258	-1.613.580	-19.406	-3.418.244
Afschrijving desinvesterings	710.479	-	-	710.479
Waardeveranderingen	-65.859	-1.196.375	-	-1.262.234
Afschrijvingen	-1.011.601	-	-	-1.011.601
Herclassificaties	-135.791	-1.013.820	-	-1.149.611
Overige mutaties	-1.460.487	-	-	-1.460.487
	<u>-3.729.111</u>	<u>-1.123.275</u>	<u>810.471</u>	<u>-4.041.915</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2014</i>				
Aanschaffingswaarde	49.557.644	28.118.975	810.471	78.487.090
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-65.859	-1.196.375	-	-1.262.234
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.704.181	-	-	-12.704.181
	<u>36.787.604</u>	<u>26.922.600</u>	<u>810.471</u>	<u>64.520.675</u>

In totaal is in 2014 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie geen rente geactiveerd.

Commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop.

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 10 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1.012.000 en de boekwaarde op basis van historische kosten € 438.000.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Commercieel vastgoed in exploitatie		
Verkrijgingsprijs	51.459.287	41.761.454
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-10.942.572	-9.089.981
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>40.516.715</u>	<u>32.671.473</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-	9.292.703
Investerings	19.406	65.295
Desinvesteringen	-1.785.258	-6.262
Afschrijving desinvesteringen	710.479	-
Waardeveranderingen	-65.859	-870.777
Afschrijvingen	-1.011.601	-981.814
Herclassificaties	-135.791	346.097
Overige mutaties	-1.460.487	-
	<u>-3.729.111</u>	<u>7.845.242</u>
Aanschaffingswaarde	49.557.644	51.459.287
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-65.859	-870.777
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-12.704.181</u>	<u>-10.071.795</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>36.787.604</u>	<u>40.516.715</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Voor de bepaling van de marktwaarde van het commerciële vastgoed maakt Woongoed gebruik van de IPD/aeDex corporatie vastgoedindex. Voorheen aeDex hanteert het waardebegrip van de Marktwaarde in verhuurde staat: het bedrag dat een complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

IPD maakt gebruik van een waarderingsprotocol. Een aantal parameters worden door IPD voorgeschreven. Het gaat om de IRS als basis voor de disconteringsvoet, loon- en prijsinflatie, bouwkostenindex en de overdrachtskosten. Hiernaast wordt door de taxateur DTZ Zadelhoff jaarlijks een handboek voor woningen en BOG opgesteld als nadere uitwerking van de uitvoeringsrichtlijnen. De leegwaarde van de woningen worden modelmatig door Calcasa getaxeerd. Het door Calcasa ontwikkelde Automated Valuation Model voor de waardebeoordeling van individuele woningen en portefeuilles wordt erkend voor zijn nauwkeurigheid en betrouwbaarheid door toezichthouders, ratingbureaus, accountants, de taxatiebranche en opdrachtgevers. De opgestelde taxaties worden door de taxateur DTZ getoetst aan de transacties die zij in de markt zien op basis van gerealiseerde transactie. DTZ geeft als zij akkoord is een aannemelijkheidverklaring af.

Voor de confrontatie van de marktwaarde in verhuurde staat met de boekwaarde (minimum-waarderingsregel) is uitgegaan van de vastgestelde waarden 2013 met een correctie voor de waardeverandering in 2014. De definitieve cijfers 2014 zijn op het moment van het samenstellen van de jaarrekening nog niet beschikbaar. Uit een voorlopige portefeuille analyse 2014 door IPD is een waardedaling vastgesteld van 4% voor bedrijfsonroerendgoed en voor woningen een waardeverhoging van 8% ten op zichte van 2013.

Voor het commerciële vastgoed heeft Woongoed als kasstroomgenererende eenheden benoemd enerzijds de dure woningen/parkeergelegenheden en anderzijds de bedrijfspanden. Waarbij de laatste individueel worden gewaardeerd.

De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 41.831.672

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 46.592.191

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaatsgevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties en de Europese Commissie. Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en het bedrijfsmatig vastgoed.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verkrijgingsprijs	28.045.875	23.878.470
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>28.045.875</u>	<u>23.878.470</u>
<i>Mutaties</i>		
Verkopen	2.700.500	4.874.175
Terugkopen	-1.613.580	-522.110
Waardeveranderingen	-1.196.375	-59.660
Terug in exploitatie	-1.013.820	-125.000
	<u>-1.123.275</u>	<u>4.167.405</u>
Aanschaffingswaarde	28.118.975	28.105.535
Waardeverandering	-1.196.375	-59.660
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>26.922.600</u>	<u>28.045.875</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 253 verhuureenheden opgenomen, weke verkocht zijn met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 0% en 25%.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verkrijgingsprijs	-	1.192.938
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>-</u>	<u>1.192.938</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-	-9.292.703
Investerings	829.877	2.665.507
Desinvesterings	-19.406	-
Herinvesteringsreserve	-	-
Herclassificaties	-	5.434.258
	<u>810.471</u>	<u>-1.192.938</u>
Aanschaffingswaarde	810.471	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>810.471</u>	<u>-</u>

37. Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2014	2.211.421	15.027.489	1.222.490	18.461.400
Investerings	-	-6.474.392	-	-6.474.392
Waardeverminderingen	-	-	-502.000	-502.000
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	2.037	-	-	2.037
Rente	-	-	48.329	48.329
Stand per 31 december 2014	<u>2.213.458</u>	<u>8.553.097</u>	<u>768.819</u>	<u>11.535.374</u>

	Overige effecten	Te vorderen BWS- subsidies	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2014	79.502	44.575	124.077
Desinvesteringen	-	-27.789	-27.789
Stand per 31 december 2014	<u>79.502</u>	<u>16.786</u>	<u>96.288</u>

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2014	2013
	€	€
<i>Projecten Woongoed B.V.</i>		
Stand per 1 januari	2.211.421	2.218.039
Aandeel in het resultaat	2.037	-6.618
Stand per 31 december	<u>2.213.458</u>	<u>2.211.421</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Latente belastingvordering(en)

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

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

De verwachting is dat een bedrag van € 3.502.000 een looptijd heeft korter dan 1 jaar.

	2014	2013
	€	€
<i>Latente belasting-vordering</i>		
Stand per 1 januari	15.027.489	2.938.472
Mutatie	-6.474.392	12.089.017
Stand per 31 december	<u>8.553.097</u>	<u>15.027.489</u>

Leningen u/g

	Stand per 1 januari 2014	Rente	Overige mutaties	Stand per 31 december 2014
	€	€	€	€
Wooninvesteringsfonds	<u>1.222.490</u>	<u>48.329</u>	<u>-502.000</u>	<u>768.819</u>

Op de nominale waarde van de achtergestelde lening aan het Wooninvesteringsfonds heeft tot en met 2014 een afwaardering plaatsgevonden met 70%. De waardevermindering is gebaseerd op de verwachte waarde van de certificaten als gevolg van de voorgenomen verkoop van 3.817 woningen aan de Britse belegger Roundhill.

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige effecten		
Zeeuwind	<u>79.502</u>	<u>79.502</u>

Te vorderen BWS-subsidies

	Stand per 1 januari 2014	Af	Stand per 31 december 2014
	€	€	€
BWS-subsidie	44.575	-27.789	16.786

VLOTTENDE ACTIVA

38. Voorraden

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	663.100	102.600

De voorraad ultimo 2014 heeft betrekking op 6 woningen. Dit betreft teruggekochte JeStek woningen. Waarvan begin 2015 reeds 2 woningen zijn verkocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.132	2.491.801
--	-----------	-----------

Betreft project Mortiere

Grond- en hulpstoffen

Grond- en hulpstoffen	-	66.818
-----------------------	---	--------

39. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	306.577	445.990
-----------------------	---------	---------

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 1.750.000 (2013: € 961.000) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Het uitbesteed werk bedraagt € 1.592.000 (2013: € 1.234.000). Hiervan heeft € 0 (2013: € 576.000) betrekking op een mutatie uit de voorraad.

Dit betreft het project Maisbaai en Havendijkstraat.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten geen rente geactiveerd.

40. Vorderingen

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	691.307	524.894
Voorziening wegens oninbaarheid	-245.000	-172.000
	<u>446.307</u>	<u>352.894</u>

Handelsdebiteuren

Overige debiteuren huurgebonden vorderingen	317.592	203.286
Overige debiteuren	382.173	63.739
	<u>699.765</u>	<u>267.025</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-95.000	-61.000
	<u>604.765</u>	<u>206.025</u>

	2014	2013
	€	€
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	61.000	64.000
Dotatie	34.000	-3.000
Stand per 31 december	<u>95.000</u>	<u>61.000</u>

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	2.355.000	1.177.500
Omzetbelasting	490.149	31.141
Pensioenen	54.458	-
	<u>2.899.607</u>	<u>1.208.641</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige vorderingen		
Te ontvangen bedragen	16.567	79.729
	<u>16.567</u>	<u>79.729</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde abonnementen	27.710	15.126
Nog te ontvangen verkopen	-	315.000
Rente	3.180	3.180
Vooruitbetaalde verzekeringen	273.314	122.775
Vooruitbetaalde autokosten	3.571	10.028
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	12.662	17.497
Fietsenplan/ PC privé project	7.197	13.159
Diverse vergoedingen	7.520	66.808
Vooruitbetaalde bedragen	132.500	150.968
	<u>467.654</u>	<u>714.541</u>
	<u>467.654</u>	<u>714.541</u>
41. Liquide middelen		
Spaarrekeningen	1.465	3.001.767
Kas	3.456	2.831
Gelden onderweg	2.275	-
	<u>7.196</u>	<u>3.004.598</u>
	<u>7.196</u>	<u>3.004.598</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

42. Eigen vermogen

	2014	2013
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	62.307.971	59.365.308
Resultaatbestemming boekjaar	-25.083	1.714.716
	<u>62.282.888</u>	<u>61.080.024</u>
1e Verkopen JeStek	1.192.693	1.227.947
Stand per 31 december	<u><u>63.475.581</u></u>	<u><u>62.307.971</u></u>

Ongerealiseerd deel van de reserves

Stand per 1 januari	13.250.000	12.370.000
Verkopen JeStek	1.193.000	1.228.000
Resultaat boekjaar	-2.021.000	-348.000
Stand per 31 december	<u><u>12.422.000</u></u>	<u><u>13.250.000</u></u>

43. Egalisatierekening

Egalisatierekening

Stand per 1 januari	44.575	71.392
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-27.789	-26.817
Stand per 31 december	<u><u>16.786</u></u>	<u><u>44.575</u></u>

44. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter

Latente belastingverplichtingen

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
Stand per 1 januari	17.606.901	842.491
Dotatie	-	16.913.449
Onttrekking	-3.082.069	-149.039
Stand per 31 december	<u>14.524.832</u>	<u>17.606.901</u>

Ultimo 2014 heeft een bedrag van € 486.002 (2013: € 693.452) betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. Een bedrag van € 14.038.830 (2013: € 16.913.449) heeft betrekking op de fiscale afwaardering van het vastgoed.

Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2014	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2014
	€	€	€	€	€
Voorziening verlies bij verkoop	-	66.000	-	-	66.000
Voorziening loopbaanbudget	188.730	11.000	-20.842	-58.815	120.073
Asbest	777.554	612.766	-833.836	-267.457	289.027
	<u>966.284</u>	<u>689.766</u>	<u>-854.678</u>	<u>-326.272</u>	<u>475.100</u>

De voorziening verlies bij verkoop is getroffen voor een verkoop waarvan de prijs onderhandelingen hebben plaatsgevonden in 2014. De daadwerkelijke verkoop vindt plaats in 2015.

Overeenkomstig de CAO Woondiensten is de voorziening loopbaanbudget gevormd.

Naar verwachting worden bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.

45. Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid

	2014	2013
	€	€
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	47.235.212	47.554.572
Aflossing	-140.045	-319.360
Stand per 31 december	47.095.167	47.235.212
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-12.537.656	-140.045
Langlopend deel per 31 december	<u>34.557.511</u>	<u>47.095.167</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2014 heeft een bedrag van € 4.595.167 een looptijd langer dan vijf jaar.

Per 31 december 2014 en 2013 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

Schulden aan kredietinstellingen

	Leningen o/ g €
Stand per 1 januari 2014	164.358.768
Opgenomen gelden	700.000
Aflossing	-10.523.927
Stand per 31 december 2014	154.534.841
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.493.383
Langlopend deel per 31 december 2014	<u>144.041.458</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Van het restant van de lening per 31 december 2014 heeft een bedrag van € 106.691.463 een looptijd langer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2014: 4,26%.

De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele rente:
rentepercentage in 2014 en 2013: 1 maand euribor + 0.12

In het boekjaar is geen nieuwe lening gestort:
de opname betreft een toename van de Roll-over Lening met € 700.000

Per 31 december 2014 en 2013 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	<u>53.768</u>	<u>133.459</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	<u>€</u>
Stand per 1 januari 2014	<u>27.944.138</u>
Verkopen	2.700.500
Terugkopen	-1.611.128
Terug in exploitatie	-1.013.820
Waardeveranderingen	-945.300
Stand per 31 december 2014	<u>27.074.390</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	29.033.510
Vermeerderingen / verminderingen	-1.959.120
	<u>27.074.390</u>

46. Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Rekening-courant BNG	8.548.312	880.517

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Overheidsleningen	12.537.656	140.045
Leningen	10.493.383	10.523.927
	<u>23.031.039</u>	<u>10.663.972</u>

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>2.115.044</u>	<u>2.596.572</u>
-------------	------------------	------------------

Schulden aan groepsmaatschappijen

	Stand per 1 januari 2014	Bij	Rente	Totaal
	€	€	€	€
Projecten Woongoed B.V.	<u>1.896.255</u>	<u>-4.223</u>	<u>6.260</u>	<u>1.898.292</u>

Over de schulden wordt 0,33% rente berekend.

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	35.729	-
Loonheffing	434.077	89.147
Bedrijfsvereniging	48.272	40.768
Pensioenen	-	57.611
	<u>518.078</u>	<u>187.526</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2014	31-12-2013
	€	€
Overige schulden		
Afrekening servicekosten	81.216	75.336
	<u>81.216</u>	<u>75.336</u>
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	156.086	168.414
Accountantskosten	21.780	17.000
Participatiefonds	32.000	84.157
Rente- en bankkosten	3.138.522	3.455.534
SWM buurt bemiddeling	40.000	40.000
Ontvangen voorschotten	447.615	460.218
Investeringsverplichting	33.781	55.663
Personeelsvereniging	1.466	1.533
Diversen	48.029	46.501
	<u>3.919.279</u>	<u>4.329.020</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Voor de niet uit de balans blijvende verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
47. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.241.856	2.329.684
Derving wegens leegstand	-64.312	-80.975
Derving wegens oninbaarheid	-3.877	-15.223
	<u>2.173.667</u>	<u>2.233.486</u>
48. Overheidsbijdragen		
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	<u>29.405</u>	<u>29.405</u>
49. Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten		
Mutatie Onderhanden projecten	<u>-139.413</u>	<u>438.196</u>
50. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.777.893	2.260.240
Verkoopkosten	-240.904	-227.972
	<u>4.536.989</u>	<u>2.032.268</u>
<i>Specificatie verkopen</i>		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	3.060.621	1.303.466
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.717.272	956.774
	<u>4.777.893</u>	<u>2.260.240</u>
51. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf		
Geactiveerde productie	<u>429.142</u>	<u>781.546</u>
In 2014 zijn minder uren toegerekend aan de verschillende projecten.		
52. Overige bedrijfsopbrengsten		
Vergoedingen/ verrichte diensten	389.251	440.061
Erfpacht	21.206	15.094
Administratieve dienstverlening	2.250	2.250
Diversen	64.606	84.148
	<u>477.313</u>	<u>541.553</u>

De vergoedingen bestaat voornamelijk uit het doorberekend onderhoud € 357.000.

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
53. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	14.813	41.635
Materiële vaste activa	8.848.347	8.213.427
Vastgoedbeleggingen	1.011.601	981.814
	<u>9.874.761</u>	<u>9.236.876</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	-5.500	-
	<u>9.869.261</u>	<u>9.236.876</u>
<i>Afschrijvingen immateriële vaste activa</i>		
Software ed.	14.813	41.635
	<u>14.813</u>	<u>41.635</u>
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.497.945	8.005.212
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	350.402	208.215
	<u>8.848.347</u>	<u>8.213.427</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	-5.500	-
	<u>8.842.847</u>	<u>8.213.427</u>
<i>Afschrijvingen vastgoedbeleggingen</i>		
Commercieel vastgoed in exploitatie	1.011.601	981.814
	<u>1.011.601</u>	<u>981.814</u>
54. Overige waardeveranderingen van vaste activa		
Overige waardeverandering	-105.800	817.325
Afwaardering financiële vaste activa	502.000	961.000
	<u>396.200</u>	<u>1.778.325</u>
Overige waardeveranderingen van vaste activa		
Waardeverandering terugkoop verplichting VOV	-945.300	-39.580
Waardeverandering materiele vaste activa VOV	1.196.375	55.370
Materiele vaste activa in ontwikkeling	17.500	-9.551
Afwaardering Mortiere	5.332	-
Afwaardering commercieel vastgoed	65.859	125.609
Waardeverandering Golsteinseweg	-745.168	745.168
Afwaardering naar bedrijfswaarde sociaal vastgoed	295.726	-
Afwaardering financiële vaste activa	502.000	961.000
Verkoop onder voorwaarden JeStek transacties	-62.124	-59.691
Verliesvoorziening verkoop	66.000	-
	<u>396.200</u>	<u>1.778.325</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Als kasstroomgenererende eenheden is voor het sociaal vastgoed het totaal van de woningen, inclusief garages per gemeente genomen. Voor het commerciële vastgoed vormen de dure woningen en parkeergelegenheden enerzijds en anderszijds de bedrijfspanden de kasstroomgenererende eenheden. Bij de bedrijfspanden binnen het commerciële vastgoed heeft een individuele beoordeling plaatsgevonden tussen marktwaarde en de boekwaarde (op basis van historische kostprijs).

	2014	2013
	€	€
55. Kosten uitbesteed werk		
Kosten uitbesteed werk	1.592.179	1.234.378
Personeelskosten		
56. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	3.839.204	3.370.083
Uitzendkrachten	514.859	359.928
	<u>4.354.063</u>	<u>3.730.011</u>
57. Sociale lasten		
Premies sociale verzekeringswetten	<u>523.377</u>	<u>498.274</u>
58. Pensioenlasten		
Pensioenlasten	<u>564.316</u>	<u>634.743</u>

De pensioenregeling, die is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Woongoed is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2014 : 114%

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging aan (voormalige) bestuurders (inclusief pensioenpremies) over 2014 bedraagt € 179.732 (2013: € 169.104) en aan commissarissen € 42.814 (2013: € 40.079).

Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2014 43 personeelsleden werkzaam (2013: 64).

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
59. Onderhoudslasten		
Onderhoud op aanvraag	930.855	1.106.959
Klachtenonderhoud	1.690.342	1.807.888
Mutatie onderhoud	635.301	542.879
Planmatig onderhoud	3.946.086	3.215.615
Doorberekening uren team reparaties	-892.605	-1.061.308
Dotatie voorziening asbest	602.491	427.118
Vrijval voorziening asbest	-257.181	-314.016
	<u>6.655.289</u>	<u>5.725.135</u>
60. Lasten servicecontracten		
Lasten servicecontracten	<u>2.062.488</u>	<u>2.102.995</u>
61. Overige bedrijfskosten		
Automatiseringskosten	467.629	453.602
Bestuurs- en toezichtskosten	48.611	72.250
Huisvestingskosten	189.497	171.580
Overige personeelskosten	172.301	283.796
Belastingen	2.030.699	1.978.062
Verzekeringen	110.105	106.495
Contributie en saneringsbijdrage	1.300.523	1.449.729
Verhuurderheffing	2.478.857	92.910
Mutaties overige voorzieningen	47.008	-71.075
Diverse bedrijfslasten	2.215.424	2.301.837
	<u>9.060.654</u>	<u>6.839.186</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2014	2013
	€	€
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	50.468	42.435
Advieskosten	252.913	373.092
Erfpacht	-	19.557
VVE bijdrage	517.318	469.187
Kosten leefbaarheid	375.466	372.647
Diverse overige lasten	469.497	498.335
Overige algemene kosten	549.762	526.584
	<u>2.215.424</u>	<u>2.301.837</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening	50.468	42.435
Andere controlewerkzaamheden	1.500	-
Fiscale advisering	16.517	28.616
	<u>68.485</u>	<u>71.051</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. De opgenomen bedragen zijn de werkelijk betaalde bedragen in het jaar. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. en Deloitte Belastingadviseurs B.V.

Financiële baten en lasten

62. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	61.055	67.079
Rente nieuwbouw	156.507	118.553
	<u>217.562</u>	<u>185.632</u>

63. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen	-8.780.491	-9.211.686
Rente schuld Projecten Woongoed B.V.	-6.259	-19.880
	<u>-8.786.750</u>	<u>-9.231.566</u>

64. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	-	3.262.000
Mutatie actieve belastinglatentie	-6.474.392	12.089.017
	<u>-6.474.392</u>	<u>15.351.017</u>
Mutatie passieve belastinglatentie	3.082.069	-16.764.410
	<u>-3.392.323</u>	<u>-1.413.393</u>

65. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Projecten Woongoed B.V.	<u>2.037</u>	<u>-6.618</u>
---	--------------	---------------

14 OVERIGE INFORMATIE

Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2014 43 personeelsleden werkzaam (2013: 64).

Managementteam en commissarissen

De bezoldiging kan omvatten:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbat leave en jubileumuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het management team worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2014	2013	2014	2013
H.M.P. de Ceuster, directeur-bestuurder	150.740	151.002	28.992	29.039
Manager team tevreden klant	96.476	96.642	20.262	20.309
Manager team middelen	23.087	-	4.744	-
Manager team goede woning	80.984	-	17.703	-
	<u>351.287</u>	<u>247.644</u>	<u>71.701</u>	<u>49.348</u>

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

De raad van commissarissen stelt het inkomen van de directeur-bestuurder vast. Op het moment van aangaan van de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder volgde de raad van commissarissen het advies van de door Aedes ingestelde commissie Peters.

Het inkomen van de directeur-bestuurder is steeds passend geweest binnen de opeenvolgende richtlijnen van Aedes, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW).

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT), met een aparte regeling voor woningcorporaties van toepassing.

De directeur-bestuurder van Woongoed valt in de klasse F, waar van voor nieuwe contracten een maximaal inkomen geldt van € 148.800.

Voor bestaande contracten heeft de Minister een overgangsregeling getroffen. In een periode van 4 jaar wordt het inkomen bevroren, daarna wordt het inkomen in een periode van drie jaar afgebouwd naar het nieuwe WNT-niveau.

Het inkomen volgens de WNT omvat de beloning (salaris, de fiscale bijtelling van een door de werkgever beschikbaar gestelde auto, eigen bijdragen van de pensioenvoorziening door de werkgever) en het beschikbaar gestelde inkomen door de werkgever op termijn (pensioenlasten werkgever). De sociale lasten werkgever worden niet tot het inkomen gerekend in de definitie van de WNT.

In 2012, 2013 en 2014 is het inkomen van de directeur-bestuurder niet gewijzigd. Er is geen sprake van een variabel loon en vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

Met uitzondering van de Manager team middelen waren de functionarissen heel het jaar 2014 fulltime in dienst van Stichting Woongoed Middelburg. De Manager team Middelen is op 1 september 2014 in dienst getreden. De volgende SV premies zijn betaald in 2014:

- Directeur-bestuurder € 10.218 in 2013: € 9.256
- Manager team tevreden klant € 10.065 in 2013: € 9.117
- Manager team middelen € 3.317
- Manager team goede woning € 10.020

De manager team tevreden klant heeft naast bovengenoemde bedragen tevens een kostenvergoeding van € 378 ontvangen in 2014.

	Als lid van de Raad van Commissarissen	
	2014	2013
E.J. Gelok	7.875	7.875
Mevr. E. Brand	1.103	5.250
B.A.J.vd Wouw	2.625	5.250
Mevr. W.D. Janse-Alewijnse	5.250	5.250
M. Dieleman	5.250	5.250
K. Scherphuis	-	2.094
Mevr. F. Smitskamp	-	5.250
Mevr. A. Hendrikse	5.250	-
M. vd Vijver	5.250	-
P. van Tuil	5.250	-
	<u>37.853</u>	<u>36.219</u>

Ondertekening van de jaarrekening

Middelburg,

Directie voor akkoord

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



Raad van commissarissen voor akkoord

M.W. Dieleman, voorzitter



P.J. van Tuil



M. vd Vijver



Mevr. A. Hendrikse



E. Radius



OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2013

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2014. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2 Verwerking van het verlies 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 25.083 over 2014 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Woongoed Middelburg

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2014 van Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en de geconsolideerde en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Middelburg per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Middelburg, 20 april 2015

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: W.A. de Leeuw RA MGA