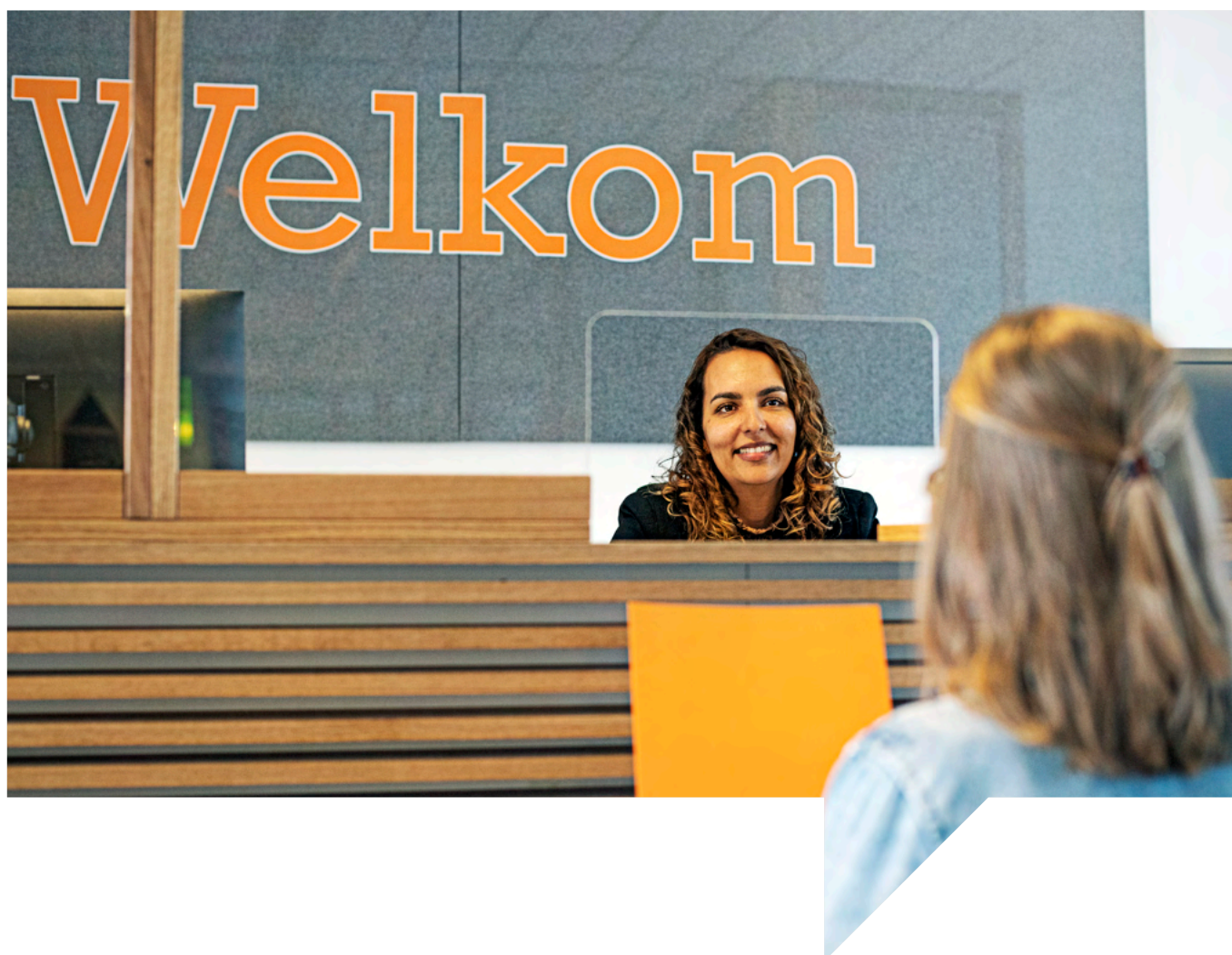


Jaarverslag 2021

Woongood Middelburg





woongoed^{middelburg}

Stichting Woongoed Middelburg

Postbus 7120
4330 GC Middelburg

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

1.	Voorwoord en leeswijzer	6
2.	Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestingsverslag)	8
2.1	Waar staan we voor?	9
2.2	Voldoende en betaalbare woningen voor onze doelgroep	10
2.3	Een kwalitatief goede en duurzame woning	18
2.4	Goed wonen en (samen) leven	23
2.5	Dienstverlening die aansluit op de behoefte van de klant	32
2.6	Wij zijn een organisatie die bijdraagt aan de realisatie van de doelen	36
2.7	Verslag van de ondernemingsraad	42
2.8	Onze financiën	43
2.9	Risicomanagement	50
2.10	Governance en integriteit	60
3.	Verslag van de raad van commissarissen	64
3.1	Visie en taken	64
3.2	Bijeenkomsten van de raad van commissarissen en commissies binnen de raad van commissarissen	66
3.3	Samenstelling van de raad van commissarissen	67
3.4	Governance en integriteit	69
4.	Bijlagen	70
4.1	Tabellen	70
4.2	Kaders voor het toezicht raad van commissarissen	74
4.3	Besluiten raad van commissarissen	75
4.4	Belanghoudersregister	76
4.5	Pictogrammenoverzicht algemene huurvoorwaarden	79
5.	Kengetallen	80

Jaarrekening 2021	81
Deel 1	
1. Balans per 31 december 2021	84
2. Winst- en verliesrekening over 2021	87
3. Kasstroomoverzicht 2021	88
4. Grondslagen van waardering	90
4.1 Algemeen	90
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	92
4.3 Grondslagen voor resultaatsbepaling	102
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	105
5. Toelichting op de balans	106
5.1 Activa	106
5.2 Passiva	117
5.3 Financiële instrumenten	123
5.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen	126
5.5 Gebeurtenissen na balansdatum	128
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	129
7. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	137
8. Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	138
8.1 Afzonderlijke primaire overzichten	138
8.2 Balans DAEB per 31 december 2021	140
8.3 Winst- en verliesrekening DAEB over 2021	143
8.4 Kasstroom DAEB 2021	144
8.5 Balans niet-DAEB per 31 december 2021	146
8.6 Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021	149
8.7 Kasstroom niet-DAEB 2021	150
9. WNT-verantwoording 2021 Stichting Woongoed Middelburg	152
10. Ondertekening van de jaarrekening	154
Deel 2	
Statutaire regeling winstbestemming	155
Controleverklaring	156

HOOFDSTUK

Voorwoord en leeswijzer**1****Voorwoord**

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

In 2021 werpt ons sociaal incassobeleid vruchten af. De huurachterstand bij de huidige huurders daalt langzaam maar gestaag. Om alle groepen woningzoekenden gelijke kansen op een woning te geven, verlagen we regelmatig de huurprijs. Zo bieden we voldoende woningen te huur aan, aan mensen met een laag inkomen. **Woongood is socialer.**

In 2021 startte de raad van advies (RvA) van de Huurdersvereniging Middelburg (HVM). Woongood ondersteunde dit initiatief. Aan deze raad nemen mensen deel met kennis van de leefwereld van onze huurders. Zij helpen ons de goede keuzes te maken. In 2021 adviseerde de RvA over ons nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2022-2025. Wij gebruikten de visitatie in 2021 om met name te reflecteren op de samenwerking met onze belangrijkste belanghouders, de HVM en de gemeente Middelburg. We kregen waardering voor deze opstelling. **Woongood is opener.**

Met de aanpak van honderden woningen bereikten we gemiddeld energielabel B voor onze woningen. Bijna 60% van onze woningen (exclusief rijksmonumenten, VvE's en sloopprogramma) heeft inmiddels een label A of hoger. Woongood en andere woningcorporaties lopen voorop in de verduurzaming. **Woongood is groener.**

Wijkbeheerders raakten in 2021 bekend en bemind. Ze zijn het aanspreekpunt van Woongood voor bewoners en samenwerkingspartners in de wijk. **Woongood is actiever.**

We verlaagden de beïnvloedbare bedrijfslasten. In de Aedes benchmark 2021 gingen deze van € 1.063 per verhuureenheid naar € 827. We vinden het bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid horen om onze middelen zo doelmatig mogelijk te besteden. We investeerden in 2021 voor € 77 miljoen in woningverbetering en nieuwbouw. Daarmee voldoen we aan de vraag van huurders naar duurzame en nieuwe woningen. Zo besteden we onze middelen doelgericht. **Woongood is financieel bewust.**

Ook 2021 stond in het teken van corona. De draagkracht van huurders en medewerkers stond onder druk. Des te trotser zijn we op onze hoge cijfers voor klanttevredenheid. **Woongood doet ertoe voor de huurder.**

Wij bedanken alle medewerkers en leden van de raad van commissarissen voor hun betrokkenheid en bijdragen aan een opener, socialer, groener en actiever Woongood in 2021.

Eric de Ceuster, directeur-bestuurder Woongood Middelburg
Anja de Groene, voorzitter raad van commissarissen Woongood Middelburg



Leeswijzer

In hoofdstuk 1 vertellen we waar Woongoed voor staat en welke doelen we ons stellen.

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

In hoofdstuk 3 doet de raad van commissarissen verslag van haar werkzaamheden in 2021. Voor de leesbaarheid hebben we een aantal tabellen in een bijlage opgenomen.



HOOFDSTUK

2

Bestuursverslag (inclusief
volkshuisvestingsverslag)

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

2.6 meer over onze organisatie en hoe die bijdraagt aan het behalen van onze doelen. In paragraaf 2.7 doet de ondernemingsraad kort verslag van haar werkzaamheden in 2021. In paragraaf 2.8 staat een toelichting op onze financiële resultaten. Vervolgens gaan we in paragraaf 2.9 in op de grootste risico's en de beheersmaatregelen. Tenslotte sluiten we in 2.10 af met de governance en integriteit.

PARAGRAAF

2.1

Waar staan we voor?

Woongoed is een woningcorporatie met 6.666 verhuureenheden (waarvan 6.112 woningen), met name in de gemeente Middelburg. We verhuren, beheren, onderhouden, verbeteren, ontwikkelen en verkopen woningen. We bieden huurders aanvullende diensten aan, zoals een abonnement op huurdersonderhoud en zonnepanelen. We ondersteunen huurders bij problemen met het betalen van de huur of bij overlast.

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

Onze doelen hierbij zijn:

- Voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep.
- Een kwalitatief goede en duurzame woning.
- Goed samen wonen en leven.
- Dienstverlening die aansluit op de behoefte van de klant.

Voor het bereiken van deze doelen zijn nodig:

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

In 2021 lieten we ons visiteren over de periode 2017-2020. De visitatiecommissie zag een socialer, opener, groener en actiever Woongoed. Dat zijn de motto's van het ondernemingsplan 2018-2021 'Ertoe doen'.

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

Eric de Ceuster, directeur-bestuurder

In 2021 stelden we met inbreng van huurders, de RvA, de HVM, de gemeente Middelburg en andere samenwerkingspartners een ondernemingsplan op voor de periode 2022-2025. We hielden vast aan de titel 'Ertoe doen'. We willen betekenis blijven houden. Trefwoorden van dit plan zijn: 'dichtbij huurders', 'samenwerken' en 'zekerheden bieden'. In 2021 werkten we al met deze woorden als leidraad:

- 'Dichtbij huurders' kreeg inhoud door de verdere ontwikkeling van het wijkbeheer en onze communicatie, die aansluit bij de leefwereld van huurders.
- 'Samenwerken' doen we steeds beter met onze partners in het sociaal domein. We intensiverden de samenwerking met collega-corporaties.
- 'Zekerheden bieden' deden we door onze woningen betaalbaar te houden voor mensen met een laag inkomen. Door duidelijk te zijn over de basiskwaliteit voor woningen, gemeenschappelijke ruimten en woonomgeving. En door afspraken met huurders goed vast te leggen en na te komen.

PARAGRAAF

2.2

Voldoende en betaalbare woningen voor onze doelgroep

2.2.1 Onze doelen

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

2.2.2 Onze resultaten in 2021

Voldoende aanbod

We voldeden in 2021 aan de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente Middelburg en de HVM. We zorgden voor voldoende aanbod in de verschillende huurprijscategorieën:

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

In 2020 voerden we samen met de gemeente en HVM een nieuw woningmarktonderzoek uit. Op basis van dit onderzoek is in het nieuwe ondernemingsplan 2022-2025 opgenomen dat Woongood minimaal 4.850 woningen beschikbaar houdt voor de doelgroep. In 2022 komen er een nieuwe woonvisie en nieuwe prestatieafspraken, die HVM, Woongood en gemeente samen opstellen.

Bij het vrijkomen van woningen zoeken we naar een zo goed mogelijke match tussen de woningzoekende en de woning. Daarbij geven we de laagste inkomensgroepen voorrang bij woningen met de laagste huurprijzen. Dit zien we als onze kerntaak. In 2021 wisten we 98,9% (2020: 99,2%) van de woningen passend toe. Afhankelijk van de omvang van het huishouden betrof dit woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 32.075 (2020: € 31.550).

Daarnaast voldeden we aan de toewijzingseisen van de Europese Unie en verhuurden we 98,0% (2020: 99,0%) van de vrijkomende woningen onder de huurtoeslaggrens aan woningzoekenden met een inkomen tot € 40.024 (2020: € 39.055). We maakten slechts zeer beperkt gebruik van de marge om ook hogere inkomens te huisvesten. Dit deden we om maximaal voorrang te geven aan woningzoekenden uit de laagste inkomensgroepen.

De onderstaande tabel geeft de mutatiegraad van 2017 tot 2021 weer. In 2021 was de mutatiegraad in onze woningvoorraad 6,6%.

Jaar	Percentage	Aantal *
2017	7,5	422
2018	8,6	504
2019	8,6	497
2020	5,0	389
2021	6,6	404

* Exclusief garages en studenteneenheden.

Woonruimteverdeling en wachttijden

Woningen die vrijkomen, verhuren we via Zuidwestwonen (ZWW). Dit is een samenwerkingsverband van Zeeuwse en West-Brabantse woningcorporaties. Binnen ZWW geldt een maximale inschrijfduur van drie jaar. Uitgangspunt is dat woningzoekenden binnen deze periode passende woonruimte kunnen vinden.

Als we kijken naar de tijd vanaf het moment van inschrijving (de totale inschrijfduur) tot de verhuurdatum, dan zien we die vanaf 2019 oplopen van 11,3 naar 14,5 maand. We zien dat de wachttijd voor verschillende woningtypes ongeveer gelijk ligt. Voor een seniorenwoning is de wachttijd net iets korter. Voor een eengezinswoning is de wachttijd net iets langer. Om de wachttijden voor eengezinswoningen met de allerlaagste huren niet verder op te laten lopen, verlaagden we bij 24 vrijkomende eengezinswoningen de huurprijs tot aan de aftoppingsgrens (2020: 15).

Ongeveer driekwart (74%) van de vrijkomende woningen in 2021 was betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. Dit is iets gedaald ten opzichte van 2020 (80%). Dit staat in goede verhouding tot de bijna driekwart van de woningzoekenden in Middelburg die tot die categorie behoort. We huisvestten in 2021 hoofdzakelijk één- en tweepersoonshuishoudens (71%). Dit aantal is gedaald ten opzichte van 2020 (86%). We hebben daar (nog) geen duidelijke verklaring voor.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden binnen geheel ZWW steeg eind 2021 naar 21.159. Het aantal actief woningzoekenden is op dit moment 7.908 en stijgt ten opzichte van eerdere jaren. Een indicator van de ontwikkeling van schaarste is naast het aantal actief woningzoekenden ook het aantal reacties op een vrijkomende woning. Dat aantal liep op in de loop van 2021 van 133 naar 155 per woning. Deze stijging ligt in lijn met de oplopende inschrijfduur van woningzoekenden. Tot slot zien we de populariteit van de steden in het werkgebied van ZuidWestWonen. Het grootste deel van de woningzoekenden wil in één van de vier steden (Bergen op Zoom, Middelburg, Vlissingen en Goes) wonen.

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

Een andere reden voor verkoop van deze woningen, is om woningzoekenden uit de middeninkomensgroep een betaalbare koopwoning te kunnen aanbieden. In 2021 verkochten we 93 woningen (2020: 66). Hiervan waren er tien woningen in de JeStek-constructie¹ en zeven woningen verkochten wij aan zittende huurders. In 2021 verkochten we één garage (2020: 244).

“We zagen dit jaar weer een toename van het aantal verhuringen ten opzichte van 2020. Vorig jaar was sprake van een daling, mogelijk vanwege corona. We zagen in 2021 dat de onzekerheid wat afnam, waardoor de verhuringen toenamen. We blijven binnen de doelstelling om woningzoekenden binnen drie jaar te helpen aan passende huisvesting. We helpen mensen relatief snel aan een nieuwe woning.”

Merel Martens, regisseur klantprocessen

¹ Dit betreft woningen die eerder met terugkoopgarantie zijn verkocht. Deze woningen heeft Woongood teruggekocht en in 2021 weer doorverkocht.

“Soms hebben woningzoekenden om bepaalde redenen direct een andere woning nodig. Het kan zijn dat iemand dakloos dreigt te worden of vanwege een schrijnende situatie niet in de huidige woning kan blijven wonen. Wanneer het zonder hulp van de corporatie niet lukt om een andere woning te vinden, dan is er voor deze groep woningzoekenden een vangnetregeling. Door hierin maatwerk te verlenen, kunnen we ook deze groep woningzoekenden gelukkig een nieuwe start in een andere woning aanbieden!”

Marjolein van de Weijgert, medewerker verhuur

2.2.3 Bijzondere doelgroepen

Woongoed huisvest ook bijzondere doelgroepen die vaak niet zelfstandig kunnen wonen. We zien een maatschappelijke trend dat de doelgroep die afhankelijk is van sociale huisvesting groeit. Het gaat hierbij om huisvesting van cliënten in samenwerking met zorginstellingen, bijzondere huisvestingsaanvragen en woningen voor statushouders. In 2021 verhuurden we 75 van onze woningen via directe bemiddeling (2020: 46). We zien een toename, mede als gevolg van een grotere taakstelling huisvesting statushouders en de introductie van de vangnetregeling, waarbij we mensen met een acute huisvestingsvraag met voorrang huisvesten.

Voor het huisvesten van statushouders werken we intensief samen met de gemeente Middelburg, Vluchtelingenwerk en Villex. Villex is een organisatie die gespecialiseerd is in studentenhuisvesting en het tijdelijk verhuren en beheren van complexen. In 2021 huisvestten we meer dan de taakstelling. Het accent lag voornamelijk op gezinshereniging en het direct huisvesten van gezinnen. Dit houdt in dat de familie van een alleenstaande statushouder, die we eerder huisvestte, ook naar Nederland komt. We bieden dan voor de gehele familie een grotere woning aan.

Hoger onderwijs is in onze visie belangrijk voor de toekomst van Middelburg, Walcheren en Zeeland. Woongoed zorgt voor de studentenhuisvesting. Dit doen we samen met Villex voor de twee onderwijsinstellingen University College Roosevelt en HZ University of Applied Sciences. Wij beheren en ontwikkelen in Middelburg specifiek aanbod voor de studenten. We hebben drie campuslocaties, een flexibele schil van woningen en een nieuwbouwlocatie aan de Kanaalweg waar we in november 2020 met de bouw zijn gestart. Deze worden vanaf april 2022 opgeleverd.

2.2.4 Betaalbaar

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

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

Bij alle huurders van sociale huurwoningen is in 2021 de huur bevroren. Het kabinet besloot daartoe.



Onderstaande tabel geeft inzicht in het percentage van de gemiddelde huurverhoging vanaf 2017.

Jaar	Percentage	Inflatiepercentage
2017	0,8	0,3
2018	1,4	1,4
2019	1,6	1,6
2020	2,4	2,6
2021	0,0	1,4

In 2021 hadden huurders vanwege de Wet eenmalige huurverlaging recht op huurverlaging wanneer hun inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen lag en er sprake was van een huur die hoger lag dan de voor hen van toepassing zijnde aftopningsgrens. Met een actieve benadering bereikten we circa 770 huurders.

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

“In 2021 zijn mooie resultaten bereikt. De huurachterstanden zijn stabiel gebleven en zelfs wat lager geworden. Ook hebben we weinig ontruiming uitgevoerd. Waar een ontruiming dreigde, hebben we veelal passende afspraken kunnen maken met huurders. We gingen met hen in gesprek en maakten afspraken. Ook hielpen we mensen om hun financiële problemen aan te pakken. Zo zijn we niet alleen een verhuurder, maar ook een sociale verhuurder. Woongoed heeft in 2021 een duidelijk incasso-proces mét oog voor de huurder.”

Christiaan Spruit, medewerker huurincasso

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van huurachterstanden in de afgelopen vijf jaar weer. De tabel geeft inzicht in de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders. De huurachterstand van zittende huurders liep in 2021 terug naar 0,52% (2020: 0,62%). Hieruit blijkt dat we er snel bij zijn dankzij onze aanpak van vroegsignaleren. We zetten samen met onze partners de gemeente Middelburg, Orionis en TIM (voorheen Porthos) in op sociaal incasseren, vroegsignaleren en de aanpak van achterliggende (schulden)problematiek. We richtten ons vanaf 2020 op een actieve en sociale incasso-aanpak. In de eerste maand waarin een huurachterstand ontstaat, komt het vroegsignaleringsteam in actie. We proberen inzichtelijk te krijgen wat de oorzaak is. Bij multi-problematiek kiezen we voor een gezamenlijke aanpak waarbij iedere organisatie zijn bijdrage levert. Hierbij is ons uitgangspunt om de bijkomende kosten voor zowel huurders als Woongoed te beperken.

Jaar	Aantal huidige huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Aantal vertrokken huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Huurachterstand in euro's TOTAAL	% Jaarhuur
2017	667	391.840	0,91	96	152.066	0,35	543.906	1,26
2018	377	389.977	0,92	104	108.641	0,26	498.618	1,18
2019	346	341.216	0,80	169	303.329	0,70	644.545	1,50
2020	225	268.871	0,62	80	133.166	0,32	402.038	0,92
2021	229	226.222	0,52	66	117.469	0,27	343.691	0,79

Ontwikkeling van de huurachterstanden in de laatste vijf jaar.

In 2021 leverde de aanpak vroegsignalering goede resultaten op. Deze is niet direct zichtbaar, maar van invloed op de resultaten in bovenstaande tabel. Om die reden lichten we onze activiteiten op dit vlak nog nader toe. In 78% van de gevallen kreeg het vroegsignaleringsteam persoonlijk contact met de huurder. In 2020 was dat percentage aanmerkelijk hoger (96,9%). De oorzaak is dat 2021 gold als overgangsjaar in het kader van aanpassen van de werkwijze aan de nieuwe Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Daarnaast konden door corona in bepaalde periodes geen huisbezoeken worden afgelegd. Dit blijkt toch de meest effectieve manier om in contact te komen.

Ook vonden er inventarisaties van de problematiek plaats en werden er oplossingen geboden. De oplossingen varieerden van een schuldproduct, budgetbeheer, doorbetaling van de huur door de uitkerende instantie of beschermingsbewind. Op langere termijn is deze aanpak ook succesvol gebleken. Het percentage recidive na een jaar is al jaren beperkt. In 2021 was het recidivepercentage lager dan in 2020, namelijk 2,8% (2020: 3,12%).

48% van de huurders in de vroegsignaleringsaanpak heeft een leeftijd tussen de twintig en veertig jaar. We onderzoeken binnen het vroegsignaleringsteam hoe we onze aanpak nog beter aan kunnen laten sluiten op de problematiek en de behoeften binnen deze leeftijdsgroep.

Soms is het niet mogelijk om tot oplossingen voor huurachterstand te komen. In die gevallen is het onvermijdelijk om een procedure te starten om de huurovereenkomst te ontbinden. We streven naar zo min mogelijk huisuitzettingen. In 2021 hadden we zes uitzettingen (2020: vier), een lichte stijging ten opzichte van 2020. Maar kijkend naar de problematiek, dan zien we dat één ontruiming primair door een huurachterstand komt en er bij de anderen een combinatie is van huurachterstand met woonfraude en woonoverlast. Om een ontruiming te voorkomen, gaven we huurders zeven keer (2020: idem) een tweede kans door hen een gebruiksovereenkomst met aanvullende afspraken aan te bieden.

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

“De aanpak van vroegsignalering zien de huurders over het algemeen als iets positiefs, het komt zelden voor dat de huurders niet willen praten. Ik heb geen oordeel, ik wijs niet met mijn vinger, ik luister naar het verhaal, vraag door waar dat nodig is en houd mijn mond als de situatie daarom vraagt. Het mooie werk van vroegsignalering is dat we dit jaar met vele partners hebben samengewerkt om het beste voor de klant te bereiken.”

Christien van Midloo, deelnemer aan het vroegsignaleringsteam huurachterstanden vanuit Orionis

2.2.5 Nieuwbouw

Nieuwbouw draagt bij aan de behoefte aan goede, gezonde en duurzame woningen. Passend bij de huidige en toekomstige vraag naar betaalbare woningen. Omdat circa 70% van de nieuwe huurders een huishouden heeft van één of twee personen en nieuwe huurders een laag inkomen hebben, willen we vooral kleinere appartementen en grondgebonden woningen bouwen. In 2021 zijn geen nieuwe woningen opgeleverd.

Overzicht van onder handen zijnde nieuwbouwprojecten per 31 december 2021:

Kanaalweg-West

Aan de Kanaalweg-West bouwen we 119 woningen, die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens en voorzien in de behoefte aan studentenhuishouding in Middelburg. Bij de gemeente Middelburg dienden we een verzoek in om de bestemming van studenten te verbreden naar wonen, zodat de woningen ook gebruikt kunnen worden voor reguliere verhuur. De werkzaamheden zijn in november 2020 gestart. Als gevolg van leverings- en capaciteitsproblemen worden de woningen vanaf eind april 2022 opgeleverd: drie maanden later dan gepland.

Hof van Oost-Indië

Om de slogan 'Woongood wordt groener' kracht bij te zetten, is er op de binnenstadslocatie waar eens het VOC-gebouw stond, gestart met een pilotproject met nul-op-de-meter-woningen. Het betreft twee oude gymzalen die worden omgebouwd tot veertien kleine, aardgasloze woningen. De uitvoering is in 2020 gestart, de woningen zijn in januari 2022 opgeleverd.

De Meker

Aan de Sportlaan in Middelburg, op de plek waar vroeger een gymzaal stond, gaat Woongood 32 nieuwe appartementen bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Door NOAHH uit Amsterdam is een ontwerp gemaakt, dat na overleg met de gemeente is gepresenteerd aan de omwonenden en de klankbordgroep. De omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, het bestemmingsplan wordt herzien en de aannemingsovereenkomst is getekend. De verwachting is dat de bouw in april 2022 start.

Braakmanstraat

Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt dat voorziet in de bouw van 34 huur- en 16 koopwoningen. Het bestemmingsplan wordt herzien. Gezien de noodzakelijke proceduretijd in het kader van de Wet natuurbescherming en de sloop van de bestaande gebouwen, is de verwachting dat in het tweede kwartaal van 2022 gestart kan worden met de sloop en het bouwrijp maken van het terrein.

Rittenburg III

De gemeente legde in de overeenkomst met bouwbedrijf Vrolijk vast dat er twintig sociale huurwoningen binnen het plangebied Rittenburg III moeten worden gebouwd. Inmiddels wordt het bestemmingsplan herzien en heeft Woongood overeenstemming bereikt met Vrolijk. De bouw start naar verwachting in april 2022.

Mortiere

In de nieuwe woonwijk Mortiere heeft Woongood een grondpositie. In 2020 sloten we een intentieovereenkomst met AM Zuid over de verkoop van de grond en de levering van appartementen. Het architectonische ontwerp van VG architecten is voorgelegd aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) en met enthousiasme ontvangen. In 2021 namen we een besluit over de verkoop van de grond en de aankoop van veertig appartementen. Naar verwachting worden de overeenkomsten in 2022 ondertekend.

't Zand

In mei 2021 nam de gemeente Middelburg het besluit om de woningen niet aan te wijzen als gemeentelijk monument. Daarop besloten we de planontwikkeling te hervatten. We stelden een stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp op. Eind 2021 startten we het proces om te komen tot een geschikte aannemer waarmee we het plan verder uitwerken en uitvoeringsgereed maken, zodat we begin 2023 kunnen starten met de vernieuwing van de buurt.

Churchillaan

Op de voormalige onderwijslocatie aan de Churchillaan verkenden we in overleg met Zorgstroom en de gemeente Middelburg de programmatische mogelijkheden om de locatie te herbestemmen voor wonen en zorg. We stelden een stedenbouwkundig ontwerp op, legden dit voor aan het WARK en omwonenden en werkten hun commentaar. In februari 2022 sloten we een intentieovereenkomst met Zorgstroom en de gemeente.

St. Laurens

In St. Laurens zijn lang geen nieuwe woningen gebouwd. Dat wordt in het dorp als een gemis ervaren. Met de gemeente Middelburg stemden we de contouren van het bestemmingsplan af. Vervolgens maakten we een ontwerp voor de bouw van elf patio-woningen. De gemeente startte de procedure om het bestemmingsplan te herzien.

Buitenruststraat

Voor de locatie van ons voormalig kantoor verkenden we in overleg met de gemeente Middelburg de stedenbouwkundige randvoorwaarden en voerden we een programmastudie uit. In november gaf het WARK aan dat zij zich in hoofdlijnen kon vinden in de ruimtelijke uitgangspunten. In 2022 stellen we een ontwerp op voor een appartementengebouw bestaande uit maximaal 42 appartementen.

Overzicht van onder handen zijnde nieuwbouwprojecten per 31 december 2021:

Projectnaam	Aantal woningen	Fase
Kanaalweg-West	119	in uitvoering
Hof van Oost-Indië	14	in uitvoering
De Meker	32	contractfase
Braakmanstraat	50	contractfase
Rittenburg III	20	contractfase
Mortiere	40	contractfase
't Zand	148	ontwerpfase
Churchillaan	81	ontwerpfase
St. Laurens	11	ontwerpfase
Buitenruststraat	42	initiatiefase
Centrum	16	initiatiefase
Stromenwijk	16	initiatiefase
Totaal	589	

Centrum en Stromenwijk

Op locaties in de binnenstad en in de Stromenwijk onderzoeken we de mogelijkheden om tot herstructurering te komen.

Essenveld

Aan de zuidzijde van Middelburg ontwikkelt de gemeente Middelburg Essenveld, dat een duurzame afronding van de stad moet worden. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de bouw van veertig sociale huurwoningen. Onze voorkeur gaat uit naar een mix van appartementen en eengezinswoningen. In 2021 stelden we vast dat een door de gemeente aangewezen locatie voor de bouw van appartementen ruimtelijk en financieel niet haalbaar is en besloten we in overleg met de Ontwikkelcombinatie en gemeente andere locaties te gaan verkennen.

't Zwin

Uit de studie die is opgesteld door Stec, blijkt dat er op Walcheren op korte termijn behoefte is aan 160 tot 270 woningen voor spoedzoekers. De gemeente Middelburg wees 't Zwin in de Stromenwijk aan voor de bouw van minimaal vijftig tijdelijke woningen. Vooruitlopend op de ontwikkeling dienden we met de gemeente bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aanvraag in voor een financiële bijdrage om het te verwachten exploitatietekort te dekken. De aanvraag werd begin december 2021 gehonoreerd. In maart 2022 namen

we het initiatiefbesluit om de tijdelijke woningen te realiseren. De doelstelling is om de woningen voor het eind van 2022 op te leveren.

Nieuwbouwagonde

De gemeente Middelburg en Woongood hebben een nieuwbouwagonde opgesteld voor de toevoeging van 400 sociale huurwoningen. De realisatie hiervan komt in zicht. Eind 2021 zijn 133 woningen in uitvoering. De planontwikkeling van 252 woningen loopt, waarmee het totaal op 385 woningen uitkomt. Woongood heeft samen met de gemeente de ambitie om hier bovenop 750 extra nieuwbouwwoningen te realiseren. Hierover zijn in 2022 prestatieafspraken gemaakt.

PARAGRAAF

2.3

Een kwalitatief goede en duurzame woning

2.3.1 Onze doelen

De duurzaamheidsdoelstelling op lange termijn is duidelijk: een CO₂-neutrale woningvoorraad opbouwen. Het eerste tussenstation hebben we eind 2021 bereikt: onze woningen hebben gemiddeld label B.

We voegden in 2021 aan ons beleid voor basiskwaliteit woningen, tuinen en woonomgeving, de gemeenschappelijke entrees toe.

2.3.2 Onze resultaten in 2021

Onderhoud en kwaliteitsbeleid van de woning

We voeren onderhoud uit langs verschillende lijnen. Allereerst dienen huurders reparatieverzoeken in. Die komen rechtstreeks binnen bij onze bouwpartners voor het dagelijks onderhoud. In 2021 ging het om circa 7.800 reparatieverzoeken (2020: 5.375). Deze stijging komt voort uit de uitgestelde reparatieverzoeken 2020 van huurders als gevolg van corona.

Wanneer een woning leegkomt, vindt mutatieonderhoud plaats. Een woning komt bijvoorbeeld leeg door verkoop, verhuur of door de woning in te zetten als proefwoning. In 2021 gebeurde dit 463 keer (2020: 443).

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

Tenslotte is er het planmatige onderhoud, gebaseerd op inspecties van de woningvoorraad. In 2020 zijn we gestart met de voorbereiding voor het opvoeren van de conditiescores in een onderhoudsprogramma (Vastware). Het doel hiervan is om een goed onderbouwde en voorspelbare onderhoudsbegroting te krijgen voor de korte en lange termijn. Vanaf april 2021 zijn we van start gegaan met de conditiescores. We krijgen de staat van ons bezit zo steeds beter in beeld.

“Wij staan voor een goede woningportefeuille die aansluit bij de wensen van onze klant. Een fijne woning waar mensen van een huis een thuis kunnen maken. Daar past een snel en goed reparatieproces bij.”

Reinout Schoone, manager Team Goede Woning

Overzicht onderhoudsuitgaven 2021:

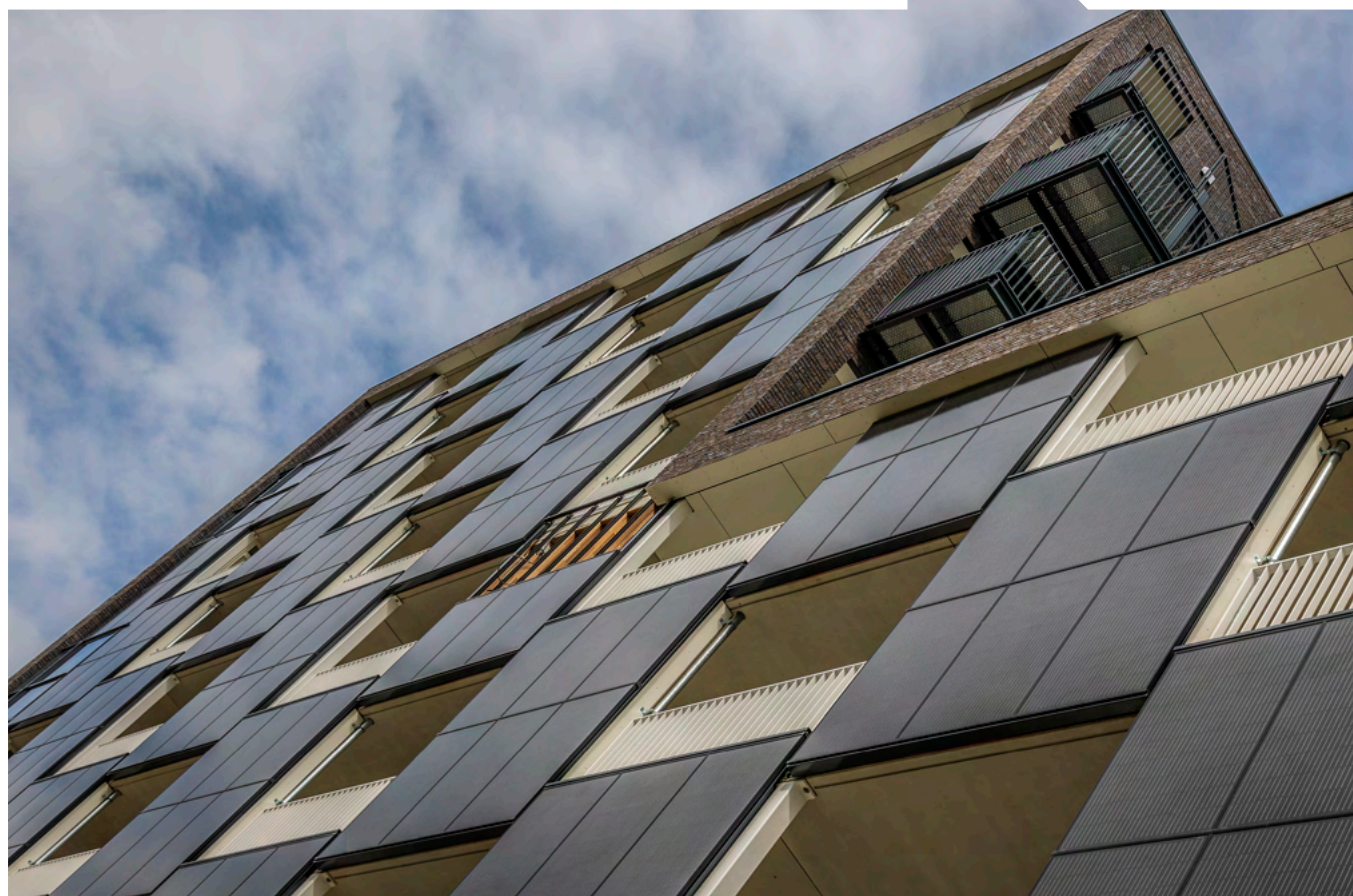
	2021	2020
Reparatie- onderhoud	€ 2.177.405	€ 2.486.554
Mutatie- onderhoud	€1.433.068	€ 962.657
Onderhoud op aanvraag	€ 1.891.180	€ 1.750.748
Planmatig onderhoud	€ 2.459.229	€ 3.683.217
Contract- onderhoud	€ 881.093	€ 667.705
Asbest	€ 108.045	€ 121.548
Totaal	€ 8.950.020	€ 9.672.429

Huurdersonderhoud

Het onderhoud waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is, verricht Woonged in de vorm van een abonnement serviceonderhoud. We onderscheiden een basispakket voor glasschade en herstel van verstoppingen en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra. Beide pakketten voorzien in een behoefte. Op 31 december 2021 hadden 99% van onze huurders een basispakket (2020: idem) en 87% een pluspakket (2020: 91%).

Verduurzaming

In 2021 leverden we acht energieverbeteringsprojecten op (795 woningen). We investeerden ruim dertig miljoen euro in deze projecten. Twee projecten met in totaal 277 woningen zijn in uitvoering.



Overzicht van de energieverbeteringsprojecten per 31-12-2021:

Project	Aantal	Status
Geeregebied	91	in uitvoering en opgeleverd
Driewegenhof	126	in uitvoering en opgeleverd
Poelendaeleweg/De Ruyterstraat	73	in uitvoering en opgeleverd
Koestraat	153	In uitvoering en opgeleverd
Roggeveenhof	182	in uitvoering en opgeleverd
Zusterstraat	18	in uitvoering en opgeleverd
Hoge Stelle	36	in uitvoering en opgeleverd
Meanderhof/Buitenhove	116	in uitvoering en opgeleverd
Meanderlaan	253	in uitvoering
Breestraat	24	In uitvoering
Totaal in uitvoering en opgeleverd	1.072	
Oosterschelde- en Maasstraat	80	contractfase
Klein Vlaanderen	14	ontwerpfase
Van Heemskerckstraat	46	ontwerpfase
Agaat 2-12	1	ontwerpfase
Totaal in voorbereiding	141	
Karelsgang	10	initiatiefase
Bomenbuurt	112	initiatiefase
Totaal in onderzoek	122	
Totaal aantal woningen in energieverbeteringsprojecten	1.335	

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

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

Begin 2021 waren nog 2.340 labelstappen nodig om in 2021 gemiddeld label B te bereiken. In 2021 realiseerde Woongood circa 2.840 labelstappen. Dit betekent dat de doelstelling ruimschoots is gehaald. De nieuwe doelstelling is om eind 2025 gemiddeld op label A uit te komen, exclusief de te slopen woningen, monumenten en woningen in een VvE (EP2 van maximaal 160 kWh/m2 per jaar).

In 2021 gingen we door met het aanbrengen van zonnepanelen op onze woningen, zowel op individuele aanvraag van bewoners als via een aanbod binnen onze verduurzamingsprojecten. Op individueel verzoek van huurders plaatsten we bij 129 woningen panelen. In de loop van het jaar zagen we hernieuwde belangstelling als gevolg van stijgende energieprijzen. Ook bewoners die we eerder in het kader van een verduurzamingsproject zonnepanelen aanboden maar toen geen belangstelling hadden, reageerden alsnog positief.

Betrokkenheid huurders

We vragen huurders voorafgaand aan een project naar knelpunten in de woning en woonomgeving. Dit helpt ons om plannen te maken die aansluiten bij wat bewoners wensen en wat technisch noodzakelijk is. Vanwege de ambitie onze woningen te verduurzamen, hebben we een intensief samenwerkingsverband met aannemers voor vernieuwend opdrachtgeverschap.

Aannemers communiceren namens ons in projecten en nemen grotendeels de individuele bewonersbegeleiding op zich. Zij bezoeken iedere bewoner één of meerdere keren voorafgaand aan het project en organiseren inloophmomenten in een voorbeeldwoning. Indien de aannemer signaleert dat een bewoner extra hulp of aandacht nodig heeft, schakelt hij Woongood in en proberen wij dat eventueel met hulp van onze sociale partners op te lossen.

Na afloop van een project meten wij de klanttevredenheid. In 2021 waardeerden onze huurders de uitvoering van de onderhouds- en verbeterwerkzaamheden met gemiddeld een 8,3. Dit is ruim boven onze norm van 7,5 en nog iets beter met de 8,2 die we kregen voor de in 2020 uitgevoerde werkzaamheden. Incidenteel merkten we dat de klanttevredenheid onder druk staat doordat afspraken met de bewoners verzet moeten worden als gevolg van leveringsproblemen.

Project Warmtenet Dauwendaele

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat alle woningen in Nederland in 2050 van het gas af zijn. Een van de mogelijke oplossingen is een warmtenet. De gemeente Middelburg ontving PAW-subsidie (Proeftuin Aardgasvrije Wijken) om samen met partners (waaronder Woongood) een warmtenet te ontwikkelen. Als bron wordt restwarmte gebruikt van een bedrijf op industrieterrein Arnestein. Dauwendaele is daar het dichtstbij gelegen en is dan ook (deels) het plangebied voor aansluiting op het warmtenet. Het gaat om circa 900 woningen, waarvan er circa 670 in bezit zijn van Woongood. Een eerdere poging met een landelijke exploitant is niet haalbaar gebleken. Er is in 2021 een nieuwe poging ondernomen om samen met regionale partners een warmtenet te realiseren. De komende periode wordt de business case verder uitgewerkt. Het is de bedoeling om rond de zomer van 2022 een definitief investeringsbesluit te nemen. Het uitgangspunt voor Woongood is dat huurders een aanbod krijgen waarin betaalbaarheid en leveringszekerheid goed zijn geregeld.

Het verhaal erachter

In de verduurzaming van de bestaande woningen sloten we in 2019 een driejarige overeenkomst met Van Wijnen Breda en Bouwbedrijf Joziassie uit Vlissingen. Met het sluiten van deze overeenkomst koos Woongoed voor projectoverstijgende samenwerking in plaats van de traditionele werkwijze van het (meervoudig) aanbesteden van losstaande projecten.

De verwachting was dat het vroegtijdig inschakelen van de ketenpartners, uniformering van werkwijzen en ontdubbelen van taken bijdragen aan procesoptimalisaties en leiden tot voorspelbare en steeds betere resultaten. In 2021 evalueerden we de samenwerking. Op basis van de cijfers zijn de inkoopdoelstellingen met betrekking tot kwaliteit, klanttevredenheid, productvolume, doorlooptijd en kosten (ruim) behaald.

De doelstelling om gemiddeld 400 woningen per jaar te verduurzamen en zodoende de woningvoorraad gemiddeld op minimaal energielabel B te brengen, is gerealiseerd. De woningen zijn met een enkele uitzondering tot minimaal energielabel A verbeterd, de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden scoorde in alle gevallen boven de 7,5 en de klanten beoordeelden de dienstverlening van de aannemer met gemiddeld een 8,4. De budgetzekerheid is toegenomen.

De algehele tendens bij alle betrokkenen is dat door deze manier van samenwerken de resultaten verbeterd zijn. Uit de gesprekken blijkt ook dat verdere verbetering van resultaten mogelijk is. Door aspecten als tijdsdruk, wennen aan nieuwe rollen en persoonlijke stijlverschillen is nog niet het maximale potentieel van samenwerken bereikt.

De breed gedeelde opvatting is, dat de resultaten verbeterd kunnen worden door structureel en projectoverstijgend op gezette tijden in gezamenlijke sessies aandacht te besteden aan de 'zachte' kanten van de samenwerking: doelen, processen, rollen, taakverdeling, houding en gedrag. Daarnaast zijn per projectfase concrete verbeterpunten benoemd.

Gezien de uitkomsten van de evaluatie besloten we de werkwijze van een projectoverstijgende samenwerking voort te zetten. In 2022 verwachten we een nieuwe raamovereenkomst te sluiten, die eraan bijdraagt dat de woningvoorraad verder verduurzaamd wordt, de energielasten worden beperkt en de woningen in 2025 gemiddeld op label A zitten.

“Twee derde van de woningen heeft nu energielabel B of hoger: een gezondere woning met meer comfort. Bovendien is er minder energie nodig om de huizen te verwarmen. Wel belangrijk met die stijgende gasprijzen.”

Wim Vlierhuis, programmamanager

PARAGRAAF

2.4

Goed wonen en (samen) leven

2.4.1 Onze doelen

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

2.4.2 Onze resultaten in 2021

Onze inzet voor goed wonen en (samen) leven in 2021 was divers. Voor een deel betekende het een voortzetting van succesvolle ingrepen van het jaar of de jaren ervoor. Ook investeerden we in nieuwe initiatieven en breidden we onze samenwerking met diverse partners in het veld uit.

Aan goed wonen en (samen) leven gaven we in 2021 € 647.548 uit (2020: € 654.846). Deze uitgaven waren bijvoorbeeld voor initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van bewonersparticipatie en intensief sociaal beheer. Hieronder valt ook de deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid.



Dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer

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

Eind 2020 concludeerden we dat wijkbeheer bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijk. De resultaten zijn zo positief dat Woongoed besloot tot de invoering van een dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer in al onze wijken in 2021.

Een dekkend netwerk van sociaal wijkbeheer is nodig, omdat de samenleving verandert. Er zijn externe ontwikkelingen die vragen

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

Een dekkend netwerk wijkbeheer past binnen de doelstellingen van ons ondernemingsplan 'Ertoe doen'. Met wijkbeheer zijn we zichtbaarder en aanspreekbaar in de wijk. De wijkbeheerder signaleert (pro)actief en opereert preventief. In ons beeld heeft de wijkbeheerder drie rollen: BOA, opbouwwerker en brandweerman/-vrouw. Hieronder geven we weer hoe we invulling gaven aan deze drie rollen.

We startten in 2021 met kennismaken met huurders in de wijk, actieve bewonersgroepen en netwerkpartners. Daardoor gaven we invulling aan kennen en gekend worden in de wijk. Daarnaast ondernamen onze wijkbeheerders 218 keer actie gericht op een schone, hele en veilige woonomgeving. Denk daarbij aan het verwijderen van zwerfvuil, het geven van opdrachten tot het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes en de aanpak van verwilderd groen. Voor bijna 200 huurders zochten ze een maatwerkoplossing, zoals maatwerk bij verhuizing, huisbezoeken in het kader van wonen met begeleiding (op basis van een tijdelijk huurcontract) en advies over woningruil.

Aanpak woonomgeving

Speerpunten voor de woonomgeving zijn 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn leidend voor onze aanpak op het gebied van leefbaarheid. Alle medewerkers van Woongood hebben een belangrijke signaleringsfunctie in het beheer van de woonomgeving. Met de komst van de wijkbeheerders intensiverden we in het toezicht op de gemeenschappelijke ruimtes en het onderhoud van de tuinen van huurders. In 2021 introduceerden de wijkbeheerders een pilot tuinenaanpak.

Voor de tuinenaanpak volgen we een stappenplan. We starten met actieve communicatie via nieuwsbrieven in de wijk. Hierin leggen we het doel van de actie uit en informeren we over de aanpak van verwaarloosde tuinen. Vervolgens voeren de wijkbeheerder een meting uit om de kwaliteit van de tuin in kaart te brengen volgens het stoplichtmodel. Huurders van tuinen met de kwalificatie 'rood' of 'geel' vragen we om hun tuin op orde te brengen. Wanneer dit geen resultaat oplevert, gaan we op huisbezoek. We zoeken dan samen met de huurder naar oplossingen, waarbij de inzet van vrijwilligers, een eenmalige schoonmaakbeurt op kosten van Woongood of het bieden van andere hulp tot de mogelijkheden behoort. Deze aanpak levert resultaat op. We zagen het percentage 'groene' tuinen in één jaar stijgen van 63% naar 74%. Aangezien deze aanpak een pilot betrof, evalueerden wij het resultaat en de aanpak. We constateerden een vijftal oorzaken waarom het huurders niet lukt om hun tuin op orde te hebben. Deze analyse helpt ons voor 2022 om onze aanpak aan te laten sluiten op wat er nodig is. Daarnaast signaleerden we een aantal knelpunten, waarvoor we oplossingen zoeken. Denk daarbij aan het vergroten van (vrijwilligers)organisaties om ons heen die ons en onze huurders in praktische zin kunnen helpen. Zoals CityHub voor het opruimen en hergebruiken van 'weesfietsen' en bouwmarkten die restmaterialen ter beschikking stellen. De wijkbeheerders van Woongood hebben twee lokale bouwmarkten bereid gevonden om materialen (schuttingen, tuinhout, verf, etc.) te doneren die niet meer gebruikt kunnen worden voor verkoop, maar nog wel geschikt zijn voor gebruik. Deze materialen stellen we beschikbaar aan huurders die niets te besteden hebben. De jongeren in het project 'Wonen en werken op Walcheren' zorgen dan voor plaatsing.

Voor 'schoon en heel' zetten we in de complexen Driewegenhof en Meanderlaan een sociaal huismeester in ten behoeve van intensief beheer. Daarnaast werkten Woongood, gemeente Middel-

“De gebouwen aan de Driewegenhof en Meanderlaan worden grondig opgeknapt. Voor de huismeester én de bewoners biedt dat nieuwe kansen. In de Driewegenhof is de renovatie zo goed als klaar. Betrokken bewoners zetten zich samen met de huismeester in om de gebouwen schoon en veilig te houden. De huismeester let er daarbij extra op dat de galerijen en portieken leeg blijven. Het ziet er netjes uit, maar het is ook een beetje kaal. Eind 2021 ontstond het idee om de galerijen aan te kleden met veilig bevestigde bloembakken. Huismeester, bewoners en CitySeeds gaan dit idee begin 2022 verder uitwerken.”

Reinier Zegers, sociaal huismeester

burg en Welzijn Middelburg in 2021 opnieuw samen bij de inzet van vrijwillige wijkconciërges. In de Meanderlaan en Driewegenhof ondersteunde de vrijwillige wijkconciërge de sociaal huismeester bij het intensief beheer.

Al jarenlang steunen we twee initiatieven in de omgeving Meanderlaan en Driewegenhof. Het betreft het stadslandbouwproject CitySeeds en het kunstproject Pennywafelhuis. Beide projecten hebben als doel mensen via activiteiten samen te brengen. Het gaat daarbij om verbinding leggen tussen verschillende groepen flatbewoners met een diversiteit in achtergrond en asielzoekers uit het azc. Beide projecten dragen bij aan de sociale cohesie. Specifiek voor CitySeeds geldt dat zij voor mensen met een laag inkomen gratis groenten verstrekken. Door de aantrekkingskracht van deze projecten hebben ze inmiddels een veel bredere functie gekregen. Inwoners uit de hele stad, en niet alleen wijkbewoners, nemen deel aan deze projecten.

Initiatieven gericht op wonen en werken

Woongoed is samen met de Walcherse corporaties l'escout en Zeeuwend, de Walcherse gemeenten en Orionis in oktober 2020 gestart met de pilot 'Wonen en werken op Walcheren'. Het doel van deze samenwerking is om langdurig werkloze jongeren door te laten stromen naar een opleiding of betaalde baan en de leefbaarheid in de wijk te vergroten. De pilot is inmiddels omgezet naar een vast project per april 2021.

Het project 'Wonen en werken op Walcheren' heeft in 2021 in totaal 149 klussen uitgevoerd. Van de 149 klussen zijn er 72 uitgevoerd bij huurders van Woongoed. Het gaat daarbij om werkzaamheden waar huurders zelf verantwoordelijk voor zijn, maar die ze zelf niet kunnen uitvoeren. De werkzaamheden bestonden uit tuinonderhoud (snoeiwerkzaamheden, verwijderen van onkruid, klein bestratingswerk, plaatsen schuttingen, etc.) en klussen binnenshuis (schilderwerk, leggen vloerbedekking/laminaat, ophangen lampen en gordijnrails, etc.).

De resultaten zijn positief. Jongeren die meedoen zijn gemotiveerd en de huurders en buurtbewoners waarderen hun inzet. In 2021 zijn er in totaal maar liefst 21 jongeren actief geweest in het project. Inmiddels zijn zeven jongeren uitgestroomd naar betaald werk of een leertraject. Uiteraard lukt het soms ook niet en haken de jongeren om diverse redenen af.



“In toenemende mate gebruiken we schriftelijke gedragsaanwijzingen om huurders te dwingen overlastgevend gedrag te stoppen. Maar het is steeds weer een uitdaging om een dergelijke gedragsaanwijzing af te sluiten. Een vaker gehoorde reactie van huurders is dan: ik heb geen gedragsprobleem, jij hebt een probleem met mijn gedrag. Dat is jouw probleem, niet het mijne.”

Marijke Simons, medewerker sociaal beheer

Inzet van gedragsaanwijzingen

We zijn in 2021 gestart met het opdoen van ervaringen met de inzet van gedragsaanwijzingen bij problematisch gedrag. Het doel hiervan is het structureel beperken van overlast en het vergroten van de leefbaarheid in wijken. Maar ook om bij structurele overlast te werken aan een goede dossieropbouw ter bevordering van een juridische procedure. Een gedragsaanwijzing kan vrijwillig of gedwongen tot stand komen. In het afgelopen jaar hebben we dit middel nog maar beperkt ingezet.

Overlastaanpak

Ons uitgangspunt is dat burens die overlast ervaren, dit eerst samen bespreken en proberen tot oplossingen te komen. Vrijwilligers van Buurtbemiddeling, ondergebracht bij Stichting Welzijn Middelburg, helpen burens om goed met elkaar in gesprek te komen en te blijven. In 2021 zijn 113 zaken van huurders aangemeld bij Buurtbemiddeling (2020: 102). Deels meldden huurders zichzelf aan, maar veelal deden ze dit nadat wij hen dit advies gaven. Ook droegen wij zelf casussen bij Buurtbemiddeling aan.

We zagen in 2021 het aantal meldingen bij Buurtbemiddeling oplopen. Zo'n 79% van de zaken die in behandeling zijn genomen, is opgelost. Burens maakten afspraken hoe ze met elkaar om willen gaan zodat ze goed samen kunnen wonen en leven. Zo'n 9% is nog in behandeling. In 12% van de gevallen lukte het niet om tot een goede oplossing te komen. Vaak omdat één van beide partijen niet deel wilden nemen aan de bemiddeling.

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

In 2021 hadden we in totaal 107 overlast- en leefbaarheidsmeldingen (2020: 120). In de top vijf van meldingen staan klachten van vervuiling woning en tuin (26%), geluidsoverlast (20%), onaangepast gedrag/psychische problematiek (14%), burenruzie (9%) en niet bewonen (7%). De meeste meldingen komen uit Dauwendaele (36%), Middelburg-Zuid (23%) en Stroomewijk/'t Zand (22%).

In 2021 namen we vier zaken (2020: negen) in behandeling waarbij een vermoeden bestond van een hennepkwekerij en/of (hard) drugs in de woning. Er bleek hier ook daadwerkelijk een hennepkwekerij en/of (hard)drugs aanwezig te zijn. Meestal kozen de huurders voor vrijwillige huuropzegging en ontruiming van de woning.

Vroegsignalering bij sociale problematiek

Het succes van de aanpak verwarde personen en zware sociale woonproblematiek is sterk afhankelijk van de samenwerking met de partners op dit gebied. Denk aan de politie die handhaaft, de ggz die diagnoses stelt, Emergis die begeleiding biedt en de gemeente die verantwoordelijk is voor zorg. In verschillende overleggen met deze samenwerkingspartners bespreken we de aanpak vroegsignalering sociale problematiek. Ze zien het nut, de noodzaak en de meerwaarde ervan in. Door ze vroegtijdig te betrekken, maken we goede afspraken met elkaar. Naast het bespreken van casuïstiek, is er in 2021 onder leiding van de gemeente Middelburg een traject gestart om te komen tot nieuwe kaderende afspraken. In 2022 zal dit ook leiden tot nieuwe prestatieafspraken op dit punt.

Inzet in de wijk Dauwendaele

Bijna 36% van de leefbaarheidsmeldingen in 2021 kwam uit de wijk Dauwendaele, terwijl de wijk nog geen kwart van ons bezit bevat. We voeren al een aantal jaar intensief beheer uit in de Meanderlaan en Driewegenhof. We voerden periodiek gesprekken met de bewonerscommissie om zo goed inzicht te hebben in wat er leeft en hoe we hierop kunnen inspelen. Naast de inzet van een sociaal huismeester voor de Driewegenhof en Meanderlaan is er voor de rest de wijk ook een wijkbeheerder aangesteld. In onderstaande quote van de wijkbeheerder wordt een goed beeld gegeven over de taken en problematiek in de wijk.

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

De bewonerscommissie Meanderlaan zet zich in voor de leefomgeving van het complex en is ons klankbord tijdens het renovatieproject. Het Pennywafelhuis zit in de Meanderflat en zet zich in voor de bewoners van de wijk door het organiseren van (creatieve) activiteiten. CitySeeds is een non-profit organisatie voor stadslandbouw, die daarbij hulp krijgt van asielzoekers uit het azc in Middelburg, buurtbewoners en Middelburgers met groene vingers. Zij voorzien in gratis, gezond en vers voedsel voor mensen in armoede. Al in 2019 kwam CitySeeds naar de grasvelden van Woongoed tussen de appartementen van de Driewegenhof. Het gaf positieve energie aan de buurt.

“Als wijkbeheerder ben ik in Dauwendaele inmiddels ruim één jaar operationeel. Huurders weten mij goed te vinden voor allerlei vraagstukken die (soms) vragen om een oplossing. Samen met de huurder, met de nadruk op samen, en met netwerkpartners, probeer ik zo goed als ik kan passende oplossingen te bieden (denk aan zorg, eenzaamheid, vervuiling, tuinenaanpak etc.). Met een luisterend oor en oprechte persoonlijke interesse in de ander. Vanuit die gedachte maak ik contact en kom ik bij mensen achter de voordeur. Zo proberen we samen Dauwendaele leefbaar, schoon en veilig te houden. Dit vergt inzet, tijd en geduld. Maar het werpt zeker zijn vruchten af. Als wijkbeheerder hoef je geen praatjes te hebben, maar je maakt ze wel!”

Nicola Thiele, wijkbeheer Dauwendaele



Een goed functionerend netwerk

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

Ook in 2021 zetten we de samenwerking voort met de partners in het sociaal domein, waaronder TIM, AMW, Welzijn Middelburg, Orionis, gemeente Middelburg en andere organisaties zoals het Leger des Heils en Emergis (ggz).

We richtten ons niet alleen op onze professionele omgeving, maar ook steeds meer op (projectmatig) samenwerken met vrijwilligersorganisaties zoals CitySeeds, Pennywafelhuis, Vluchtelingenwerk, Stichting Present en Stichting Hart voor de Zorg. Deze organisaties staan vaak dicht bij onze huurders die hulp nodig hebben en zijn daardoor voor hen toegankelijk. In 2021 breidden we onze samenwerking uit met CityHub ter bevordering van een schone woonomgeving en bouwmarkten ten behoeve van onze aanpak tuinen. Zij zetten zich belangeloos in voor de hulp aan huurders.

Ook namen we deel aan diverse wijktafels/wijknetwerken in Middelburg. Om het zelforganiserend vermogen van inwoners beter te benutten en de samenwerkingsverbanden te verbeteren, worden in Middelburg wijknetwerken ontwikkeld. De wijknetwerken bestaan uit vrijwillige en professionele partijen die in de wijk een signalerende rol spelen. Zo is er een wijknetwerk actief in de binnenstad, Stomenwijk/'t Zand/Rittenburg, en Middelburg-Zuid. Tijdens deze bijeenkomsten worden zaken besproken als het implementeren van de wijknetwerkgedachte, het versterken van het wijknetwerk en hoe om te gaan met toenemende eenzaamheid. Gezamenlijk analyseren we de problematiek in de wijk. Waar mogelijk werken we samen aan integrale wijkverbeterplannen.

In het kader van het ondernemingsplan organiseerden we in totaal vijftien bijeenkomsten. Doel van deze bijeenkomsten was om zowel in- als extern terug te kijken op de doelen en de resultaten van het vorige ondernemingsplan en ons te laten voeden met informatie en inspiratie voor het nieuwe ondernemingsplan 2022-2025. Belangrijk hierbij waren de netwerkbijeenkomsten met belanghebbenden en samenwerkingspartners uit de volle breedte van ons werkveld. Zoals organisaties vanuit welzijn, hulpverlening,

maatschappelijk werk, ouderenzorg, vluchtelingenwerk en gemeente. Daarnaast organiseerden we ook aparte bijeenkomsten met de HVM en raad van advies. Hun inbreng maakt dat wij aan de titel van ons ondernemingsplan 'Ertoe doen', nog beter invulling kunnen geven.

Om de vier jaar is er een visitatie, zo ook in 2021. De visitatiecommissie sprak met een brede delegatie van belanghouders en samenwerkingspartners. Zij spraken over de opgave die er de afgelopen vier jaar lag, hoe wij daar invulling aan gaven en wat we nog kunnen verbeteren. De visitatiecommissie concludeerde dat Woongood de belofte die zij deed in het ondernemingsplan om groener, opener, socialer en actiever te gaan werken, heeft waargemaakt. De omslag van vastgoedgericht naar vastgoed- én klantgericht zijn duidelijk zichtbaar. Onder andere door het implementeren van wijkbeheer en de inzet op leefbaarheid ten behoeve van het prettig wonen in de gemeente Middelburg. Ook had de visitatiecommissie aandacht voor de inhaalslag op het gebied van nieuwbouw en renovatie en werd de komst van de raad van advies uitgelicht. Het visitatierapport is in te zien op onze website.

Overleg met de Huurdersvereniging Middelburg

In 2021 overlegden we elf keer (2020: acht) met het bestuur van de HVM en de RvA. Naast de reguliere vergaderingen, werden de HVM en RvA betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan, de prestatieafspraken en organiseerden we een wijk-safari.

Hieronder volgt een selectie van de onderwerpen die in deze overleggen aan de orde kwamen:

- Begroting en jaarrekening Woongood
- Jaarverslag en jaarrekening 2020 HVM
- Begroting HVM 2021
- Jaarplan 2021 Woongood
- Werving nieuwe bestuursleden HVM en toekomst HVM
- Verbeteren en versterken van huurdersparticipatie
- Opstart en implementatie RvA
- Ondernemingsplan 2022-2025
- Visitatie
- Prestatieafspraken 2022-2025
- Woningmarktonderzoek
- Woonmonitor 2020
- Verkoop monumentale panden
- Stappenplan aanvragen huurverlaging en huurverhoging
- Voortgang duurzaamheidsprogramma label B 2021
- Harmonisering voorrangregels Zuidwestwonen
- Bewonersbegeleiding in projecten
- Implementatie dekkend netwerk sociaal wijkbeheer
- Voortgang proces rondom herstructurering Paul Briët-woningen 't Zand
- Dienstverlening Villex

Over de volgende onderwerpen vroegen we gekwalificeerd advies aan:

- Regionale klachtencommissie
- Ondernemingsplan 2022-2025
- Verkoop monumenten
- Het jaarlijks bod aan de gemeente in de vorm van ons activiteitenplan in het kader van de woningwet
- Jaarlijkse huurverhoging en tarieven basis- en pluspakket

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

Dit is voor ons belangrijk, omdat ons werk beter wordt van goede participatie. Andere inzichten en invalshoeken komen op tafel en het helpt ons om steeds te blijven verbeteren. We vinden het belangrijk dat de stem van onze huurder doorklinkt in ons beleid en ons handelen. Via een sterke participatiestructuur komt de huurdersinbreng in beeld, ook als de huurder daar mogelijk zelf niet toe in staat is. We zien dat dit laatste steeds vaker aan de orde is, aangezien we in toenemende mate kwetsbare huurders huisvesten.

Raad van advies

In 2021 stelden we een raad van advies in. In de raad van advies zitten acht maatschappelijk betrokken mensen die komen uit de lokale (Middelburgse) samenleving. De HVM en Woongoed willen met de oprichting van de raad van advies vanuit meerdere invalshoeken de stem van de huurder horen. Dit helpt de HVM om Woongoed gedegen (gevraagd of ongevraagd) te adviseren en dat helpt Woongoed op haar beurt weer bij haar beleidsontwikkeling en het optimaliseren van haar dienstverlening.

Het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst Participatie Woongoed – HVM ten behoeve van de raad van advies was in 2020 het startsein om de raad van advies te implementeren. We stelden een reglement op. De raad van advies heeft in 2021 een belangrijke en actieve rol gehad bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast hebben zij inbreng geleverd aan de totstandkoming van de nieuwe prestatieafspraken die in 2022 geëffectueerd worden.

Bewonersgroepen

Actieve bewonersgroepen zoals klankbordgroepen bij onderhouds- en renovatieprojecten, Stichting Tabadila, Stichting Bomenbuurt Griffioen en de bewonersgroepen/bewonerscommissies weten ons goed te vinden. We hebben twintig actieve bewonersgroepen/bewonerscommissies. Zij richten zich vooral op de eigen buurt en/of het complex. Samen met hen bespreken we alles wat er speelt op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer. Omdat we het belangrijk vinden dat bewoners zich betrokken voelen bij elkaar en de buurt, faciliteren we ook bewonersinitiatieven met een financiële bijdrage. Ook op deze manier werkten we in 2021 samen met bewoners aan een vitale buurt.

Online panels

In 2018 introduceerden we huurdersinbreng via het online Woongoedpanel. Ruim 550 huurders doen hier elk jaar weer aan mee. Via dit panel leggen we huurders thema's en vraagstukken voor en vragen we hen advies. In 2021 vroegen we huurders mee te denken over het thema basiskwaliteit van de woning en woonomgeving. We vroegen huurders wat zij belangrijk vinden en toetsten een aantal van onze uitgangspunten voor de basiskwaliteit.

Rapportage maatschappelijke en klantprestaties

Om een goed beeld te krijgen van hoe we presteren op het gebied van onze dienstverlening aan klanten en onze maatschappelijke taak, ontwikkelden we in 2021 een rapportage klant- en maatschappelijke prestaties. Deze rapportage helpt ons om inzicht te krijgen en waar mogelijk bij te sturen of te verbeteren. Daarnaast is het een middel om in- en extern verantwoording af te leggen.

“Het Woongoedpanel bestaat uit een grote groep van meer dan 550 trouwe huurders die nu al een aantal jaren met ons meedenken. Het is een makkelijke tool om huurders om hun mening te vragen. Hun inbreng gebruiken we bij het maken van beleid of bij de start van een nieuw project. Soms wordt ons idee bevestigd en soms krijgen we een ander inzicht mee.”

Laura Dor, medewerker communicatie

PARAGRAAF

2.5

Dienstverlening die aansluit op de behoefte van de klant

2.5.1 Onze doelen

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

2.5.2 Onze resultaten in 2021

Klanttevredenheid

In 2021 hadden we op diverse manieren contact met onze huurders. We beantwoordden circa 10.000 vragen per e-mail en kregen bijna 13.000 telefoontjes. We ontvingen hiermee een vergelijkbare hoeveelheid als in 2020. Ook voerden we diverse technische klussen uit (van reparaties en onderhoud op aanvraag tot servicemeldingen en mutatie-onderhoud). Daarnaast voerden we duurzaamheidsprojecten en planmatig onderhoud uit.

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

De klanttevredenheid scoorde in 2021 boven de 7,5. Opvallend is dat vertrokken huurders ons een veel hoger cijfer (8,4) gaven ten opzichte van 2020 (6,4). Daarnaast haalden we hier ook een hoge respons. Het goede resultaat dat we behaalden, is een gevolg van optimalisaties in het proces. We haalden onze norm van 7,5

niet bij de tevredenheid van de woningzoekenden binnen Zuidwestwonen en onderhoud op aanvraag. Die scoren met respectievelijk een 7,3 en 7,1 net onder de norm. Op één aspect voldeden we niet aan de minimale responsnorm van 25% die we onszelf opleggen. Het betreft de metingen naar de tevredenheid van de woningzoekenden bij Zuidwestwonen. Dit is een aandachtspunt binnen het samenwerkingsverband van Zuidwestwonen. In 2021 maakten we keuzes om meer in te zetten op data-analyse om de dienstverlening binnen Zuidwestwonen beter aan te laten sluiten op de behoefte van woningzoekenden. Deze keuzes worden in 2022 geëffectueerd en dragen daarmee naar verwachting bij aan het verhogen van de klanttevredenheid.

Per onderwerp is een medewerker of een subteam verantwoordelijk voor het analyseren van de meetresultaten. Deze werkwijze wordt ook toegepast door onze vaste onderhoudspartners. Periodiek bespreken we de meetresultaten met de uitvoerende organisaties en maken we verbeterafspraken. Deze afspraken kunnen zowel inhoudelijk of procesmatig van aard zijn. Komend jaar staat in het teken van het nog beter benutten van de feedback van onze huurders en woningzoekenden om onze dienstverlening te verbeteren. Ons mantra is: 'Meten om te weten om te verbeteren'.

De resultaten uit onze klanttevredenheidsmeting zijn de bron voor de jaarlijkse Aedesbenchmark.

In onderstaande tabel worden de resultaten van klanttevredenheidsmeting per proces in beeld gebracht:

Resultaten klanttevredenheid	Minimale norm	Gemiddeld resultaat 2021	Gemiddelde respons 2021	Gemiddeld resultaat 2020	Gemiddelde respons 2020
Nieuwe huurders	norm 7,5 / respons 25%	8,7	67%	8,5	18%
Vertrokken huurders	norm 7,5 / respons 20%	8,4	51%	6,4	12,2%
ZWW – woningzoekenden die een woning accepteerden	norm 7,5 / respons 25%	7,8	45%	7,9	35%
ZWW – actief woningzoekenden	norm 7,5 / respons 25%	7,3	19%	7,3	35%
Reparatieverzoeken	norm 7,5 / respons 10%	8,8	15%	8,4	17%
Onderhoud op aanvraag	norm 7,5 / respons 10%	7,1	24%	7,7	11%
Uitvoering duurzaamheidsprojecten	norm 7,5 / respons 10%	8,1	84%	8,7	60%
Dienstverlening rioolproblemen	norm 7,5 / respons 10%	9	13%	8,7	12%
Dienstverlening verwarmingsproblemen	norm 7,5 / respons 10%	7,7	18%	7,8	13%
Aanleg zonnepanelen*	norm 7,5 / respons 10%	8,4	13%		

*Meting tevredenheid zonnepanelen startten wij in 2021.

Leren uit ervaringen van huurders

Onze medewerkers Klantinformatie doen de intake van alle klantvragen en stroomlijnen de opvolging van klachten door de juiste collega's. Zij adviseren ook over de verbetering van onze dienstverlening op basis van hun ervaringen in het klantcontact. Daarnaast zijn de medewerkers Klantinformatie gekoppeld aan één van de teams binnen Woongoed. Er is daarmee goed zicht op optimalisaties in service en dienstverlening en in de samenwerking tussen het eerste- en tweedelijns klantcontact.

Via onze website kunnen klanten makkelijk een klacht indienen. Alle binnenkomende klachten registreren wij. In 2020 registreerden we 103 klachten. Dit aantal steeg licht in 2021 naar 128. De stijging is vermoedelijk het gevolg van een verbetering van de klachtenregistratie en het is eenvoudiger gemaakt voor huurders om een klacht (via de website) in te dienen. In onderstaand overzicht staan de klachten die wij in 2021 ontvingen per onderwerp weergegeven.

Bij de afhandeling van klachten geldt dat een meerderheid liefst binnen een week opgelost moet worden. Sommige klachten zijn complexer en daardoor niet direct op te lossen. Vaak zijn hiervoor meerdere partijen nodig. Regie voeren op de afhandeling is dan de belangrijkste sleutel om de klacht binnen redelijke termijn en naar tevredenheid af te handelen. We voerden daarom binnen Woongoed een klachtenprocedure en klachtencoördinatie in. In 2022 zetten we dit voort. We registreerden zes nieuwe complexe klachten. Dit is een sterke daling ten opzichte van 2020 (31). We verwachten dat deze daling komt door een vroegtijdige aanpak van klachten door een betere signalering en intake. Hierdoor springen we sneller en beter in op de klachten, waardoor deze niet uitmonden in ernstige klachten en/of zeer ontevreden huurders.

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

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

Op 31 december 2021 bestond de Klachtencommissie woningcorporaties Walcheren en Schouwen-Duiveland uit de volgende personen:

- de heer G.M. van Belzen (voorzitter per 1 december 2021, hiervoor de heer D.C. Kruis)
- de heer B. van Daalen
- de heer C.G. Huijsmans
- mevrouw S. Saman
- mevrouw D. Kaplan

Deze commissie nam in 2021 één geschil (2020: drie) van Woongoed in behandeling.

Deze klacht is ongegrond verklaard, waarna de huurder alsnog naar de huurcommissie is gestapt, met eenzelfde resultaat.

Bij de huurcommissie zijn in 2021 zes zaken ingediend (2020: acht). Alle zaken zijn afgerond. In vijf zaken verklaarde de huurcommissie de klacht ongegrond. In één zaak gaf de huurcommissie ons advies, dat wij hebben opgevolgd. Dit betrof advies over een brandmeldinstallatie.

Communicatie die aansluit bij de klant

Jaarlijks herhalen we de cursus 'B1 schrijven' voor nieuwe collega's en collega's die dit willen aanscherpen. Die doen we om begrijpelijke taal te gebruiken voor onze huurders. Het einde van het jaar zijn er schrijfcoaches opgeleid die collega's hierbij kunnen helpen. Zij geven ook twee keer per jaar de schrijftraining aan collega's. Naast taal gebruiken we ook pictogrammen om onze boodschap beter over te brengen.

Aantal klachten naar soort in 2021:

Onderwerp	Aantal
Technische dienstverlening	47
Dienstverlening externe onderhoudspartners	33
Onderhouds- en verbeterprojecten	24
Dienstverlening Woongood	8
Overig	6
Huurverhoging	4
Passend toewijzen	4
Huurincasso	2
Eindtotaal	128

“Het aantal complexe klachten daalde in 2021. Actief met de huurder en de uitvoerende partij in gesprek blijven voorkomt ook dat een klacht complexer wordt. De genomen beslissingen in uitvoering en beleid werpen hun vruchten af.”

Marjan Bruggeman, medewerker toezicht dagelijks onderhoud



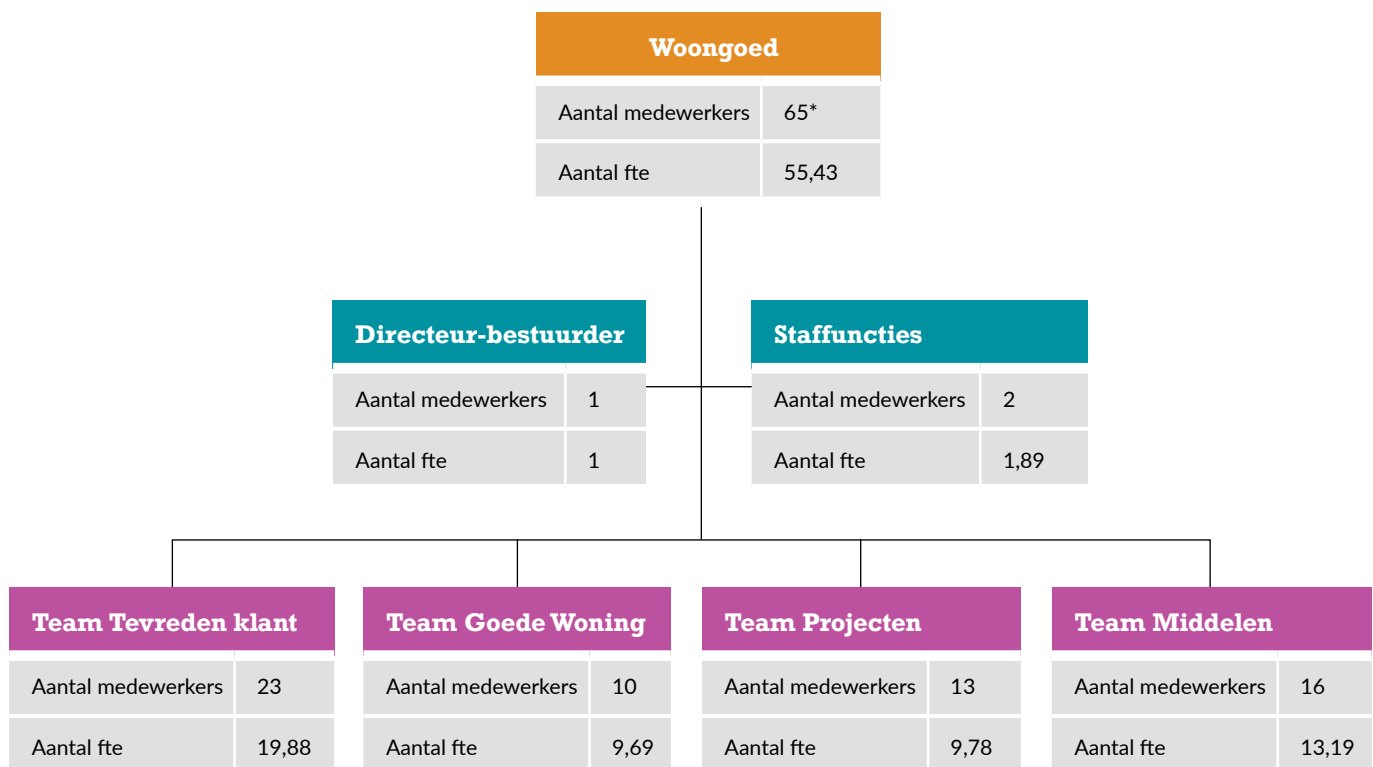
PARAGRAAF

2.6

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

Woongoed bestaat uit vier teams: Team Tevreden Klant, Team Goede Woning, Team Projecten en Team Middelen. Ieder team heeft een manager. Deze vormen samen met de directeur-bestuurder en stafmedewerkers het managementteam. In onderstaand schema het aantal medewerkers (inclusief inhuur) en formatie per team op 31 december 2021 weergegeven.

In 2021 nam het aantal medewerkers dat voor Woongoed werkzaam is toe. Dat komt met name vanwege de inzet op sociaal wijkbeheer. Dat deden we om een positieve bijdrage te kunnen leveren aan vroegsignalering ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken. Doordat we in 2021 meer medewerkers in dienst namen, konden we onze kosten van inhuur personeel verlagen.



Organisatie per 31-12-2021.

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

In onderstaande tabel zijn de 'medewerkers in dienst' en de 'ingeleende medewerkers' zichtbaar per eind 2021. Eind 2021 hadden we meer ingeleende medewerkers dan eind 2020, echter gemiddeld over heel 2021 waren dat er minder dan in 2020. De kosten voor inleen waren daardoor in 2021 aanzienlijk lager dan in 2020. De in 2021 ingeleende medewerkers werkten vooral in de Teams Tevreden Klant en Projecten. In 2022 verwachten we geen materiële wijzigingen in ons organogram en/of onze bezetting.

Eind 2021 waren er 32 mannen (2020: 32) werkzaam bij Woongoed en 33 vrouwen (2020: 25). De gemiddelde leeftijd daalde en is eind 2021 43,8 jaar (2020: 44,5). Het gemiddelde dienstverband nam iets af tot 7,4 jaar (2020: 7,7).

Doelen

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

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

In 2021, en de komende jaren, hebben we een grote ambitie op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en renovatie. We maken onze woningen beter, veiliger en duurzamer. Om dit organisatorisch goed aan te kunnen, hebben we in 2020 een Team Projecten geformeerd met een eigen leidinggevende. Via het maandelijkse projectcontrole-overleg wordt de voortgang van de projecten, in tijd en geld, strak gevolgd en bijgestuurd daar waar nodig. In onze meerjarenbegroting zien we dat we de komende tien jaar onze ambities waar kunnen maken en binnen de normen van het WSW blijven. Met de verlaging van de verhuurdersheffing en de mogelijke afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023, zullen onze ratio's ruimer worden en kunnen we, zoals het er nu naar uitziet, nog meer woningen bouwen. Die ruimte is ook nodig, want met de afschaffing van de verhuurdersheffing komt ook de verplichting tot het nakomen van prestatieafspraken, zoals bijvoorbeeld nieuwbouw. In 2021 zagen we, net als in 2020, een verdere toename van huurders die kwetsbaar zijn en/of overlast veroorzaken. Dit wordt veroorzaakt door de combinatie van passend toewijzen, extramuralisatie in de ggz-sector en langer thuis wonen van ouderen. Om de leefbaarheid in onze wijken te vergroten, is het Team Tevreden Klant uitgebreid met sociaal wijkbeheerders.

	2020		2021	
	aantal	fte	aantal	fte
Medewerkers in dienst	53*	48,66*	56	51,35
Ingeleende medewerkers	4	2,67	9	4,08
Totaal	57	51,33	65	55,43

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

Eind 2020 hadden we al twee sociaal wijkbeheerders in dienst. In 2021 zijn dat er nu vier. De wijkbeheerders zijn onze ogen en oren in de wijken. Op die manier kunnen we problemen bij bewoners eerder signaleren. Door het snel betrekken van onze netwerkpartners bij de gesignaleerde problematieken, zijn we samen met onze netwerkpartners en de huurders in staat om problemen op te lossen voordat ze escaleren of voor onze huurders te groot worden. Toch is het de vraag of wij – en vele andere woningcorporaties – de problematiek voldoende aankunnen. We zijn daarbij sterk afhankelijk van onze netwerkpartners in het sociaal domein. Gebrek aan financiële middelen bij hen verhinderen soms een effectieve samenwerking.

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

Vanuit de Aedes-benchmark zagen we dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten relatief hoog zijn. Daar zijn we vanaf medio 2020 mee aan de slag gegaan. We keken goed naar onze advieskosten. We verlaagden gedurende het jaar onze inhuur en organiseerden sessies met onze medewerkers over de mogelijkheden tot besparingen. Daar kwamen nuttige suggesties uit. Een deel daarvan voerden we in 2020 uit en een deel in 2021. Het resultaat hiervan kwam in 2021. Voor de beïnvloedbare bedrijfslasten scoorden we letter B (gemiddeld) terwijl we de jaren ervoor een C (hogere kosten dan een gemiddelde corporatie) noteerden. Voor de benchmark van 2022 verwachten we dat de kosten toe zullen nemen. Hoe we dan uitkomen hangt af van de kostenstijging bij de andere corporaties.

“We zijn nu qua beïnvloedbare bedrijfslasten een gemiddelde corporatie. Ik ben er trots op dat we onze kosten hebben kunnen verlagen. Dan houden we meer geld over voor de zaken waarin we het verschil kunnen maken voor onze huurders.”

Petra Groenewege, manager Team Middelmen

Om onze professionaliteit, efficiency en effectiviteit verder te kunnen verhogen, intensiveerden we in 2021 de samenwerking met Beveland Wonen en Zeeuwend. We onderzochten op welke terreinen we elkaar kunnen versterken of van elkaar kunnen leren. Bijvoorbeeld door dingen samen op te pakken of door kennis uit te wisselen. Daar kwamen een hoop goede ideeën uit die in 2022 verder uitgewerkt zullen worden.

We ontwikkelen door op het gebied van automatisering en informatisering. Woongoed werkt aan een integraal klantbeeld en een integraal pandbeeld om de processen efficiënter te laten verlopen en waar mogelijk te digitaliseren. Belangrijke stappen in 2021 waren voor het digitale klantbeeld de doorontwikkeling van de website en het digitaal kunnen ondertekenen van de contracten door de huurders.

Voor het integrale pandbeeld zijn een groot deel van onze woningen inmiddels verwerkt in 3D en hebben we de eerste software-robot gebouwd én succesvol in gebruik genomen. Door de hele organisatie heen maakten we – samen met de gebruikers – binnen verschillende applicaties verbeterlagen door zaken verder te digitaliseren. We merken dat het belangrijk is om medewerkers mee te nemen in deze ontwikkelingen. Iedere medewerker krijgt steeds meer ict-componenten in zijn of haar werk. We zien recentelijk ook dat woningbouwcorporaties slachtoffer worden van cyberaanvallen, waarin persoonsgegevens buitgemaakt worden. Veelal is daarbij de medewerker de zwakste schakel. Woongoed besteedt daarom jaarlijks veel aandacht aan awareness bij de medewerkers door het steeds actueel houden van dit onderwerp, maar ook door middel van het uitzetten van een aantal tests. We zien dat de awareness goed is. Dit mitigeert ons risico; uitsluiten kunnen we dit helaas niet.





In 2020 en 2021 hebben we verder ingezet op het versterken van de sturing binnen Woongoed. We besteden veel aandacht aan continu verbeteren. We werken meer gestructureerd, leggen acties vast en volgen deze ook op. Zo voorkomen we dat omissies zich blijven voordoen en worden we als organisatie efficiënter. Zo zagen we in 2020 het aantal verbeteracties fors afnemen. Maar er kwamen ook nieuwe acties bij. We kwamen in 2021 steeds beter in control. De managementletter van de accountant is kort en kent geen actiepunten met een hoge prioriteit. De Belastingdienst vindt ons scherp in control. Het WSW schrijft in haar jaarlijkse beoordeling dat het risicoprofiel licht verlaagd is naar midden één. Daar zijn we trots op.

Corona had uiteraard ook invloed op ons werk, onze medewerkers, onze huurders en ons netwerk. Het persoonlijke contact werd op alle vlakken minder. Het afstemmen ging veelal digitaal en dat maakt het lastiger en soms ook trager. Hoewel het grootste deel van onze plannen hebben uitgevoerd, zijn er ook een aantal plannen onder invloed van corona niet doorgedaan of uitgesteld. Een voorbeeld daarvan is dat bij renovatieprojecten woningen moesten worden overgeslagen, omdat de kwetsbare huurder geen toegang gaf tot de woning. We respecteren dat uiteraard.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim steeg in 2021 naar 6,5%. Met name in de tweede helft van 2021 zagen we het ziekteverzuim oplopen, doordat steeds meer medewerkers corona kregen. Gelukkig waren de klachten redelijk mild.

Jaar	Percentage
2017	5,7%
2018	9,0%
2019	5,7%
2020	5,5%
2021	6,5%

PARAGRAAF

2.7

Verslag van de ondernemingsraad

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) is in 2021 gewijzigd. De eerste periode 2021 bestond de OR uit drie medewerkers. Door de groei van de organisatie heeft de OR in 2021 een oproep gedaan voor nieuwe leden. De wet geeft aan dat een organisatie van vijftig personen of meer een OR mag hebben van vijf personen. De oproep heeft geleid tot drie nieuwe leden. In totaal dus zes OR-leden. Omdat Woongoed volgens de richtlijnen een OR van vijf personen mag hebben, is er toestemming aan de directeur-bestuurder gevraagd of de OR zes personen mocht benoemen zodat er vanuit ieder team een afvaardiging in de OR zit. De directeur-bestuurder heeft met dit verzoek ingestemd.

Vanaf oktober 2021 zijn drie nieuwe medewerkers uit drie verschillende teams toegetreden tot de OR. Met deze sterkte is de OR in staat om een verdere professionalisering op te pakken. Zo zijn nu ook de taken van vice-voorzitter, secretaris en vice-secretaris benoemd.

Ook dit jaar heeft de OR vijf keer een formele vergadering gehad met de bestuurder. Voorafgaand aan de formele vergaderingen worden altijd informele gesprekken gevoerd. Met de raad van commissarissen is dit jaar één keer overleg geweest in plaats van twee keer. De tweede keer stond gepland in december 2021, maar is om praktische redenen verzet naar januari 2022.

In 2021 is er twee keer een gezamenlijk overleg geweest met de directeur-bestuurders van Woongoed, Beveland Wonen en Zeeuwland en de drie ondernemingsraden. Dit overleg was in het kader van een onderzoek naar intensivering van de samenwerking tussen de drie corporaties.

Net als in 2020 waren er in 2021 geen grote issues, behalve de coronabeperkingen. Dit jaar heeft de OR ingestemd met het voorstel 'hybride werken'. De richtlijnen voor thuiswerken en op kantoor werken zijn hierin duidelijk vastgelegd. Ook is er instemming geweest met het nieuwe arbo-contract en de wijziging in de reiskostenregeling.

Via deze weg wil de OR zijn waardering uitspreken voor alle Woongoed-medewerkers. Ondanks de fysieke afstanden vanwege corona hebben we verbinding met elkaar kunnen behouden. De OR streeft ernaar om in 2022 deze verbinding nog verder te intensiveren.

PARAGRAAF

2.8

Onze financiën

2.8.1 Onze doelen

Voor 2021 waren onze doelen:

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

Algemeen

Het financiële resultaat van Woongood in 2021 is positief. Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening komt uit op € 108,6 miljoen (2020: € 53,6 miljoen), bij een omzet van € 41 miljoen (2020: € 40,9 miljoen) en een balanstotaal van € 892,9 miljoen (2020: € 768,4 miljoen). De winst wordt, conform 2020, na aftrek van de vennootschapsbelasting toegevoegd aan de overige reserves.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2020 zijn:

- Een hogere waardeverandering van de vastgoedportefeuille van € 53,5 miljoen.
- Hogere overige organisatiekosten van € 3,3 miljoen door agio inzake leningruil Vestia en obligoheffing WSW.
- Lagere onderhoudslasten van € 1,0 miljoen.
- Hoger resultaat verkoop vastgoedportefeuille van € 1,9 miljoen.
- Lagere financiële lasten van € 0,9 miljoen door het aflossen van een lening met een hoog rentepercentage en het aantrekken van nieuwe leningen met een lager rentepercentage.
- Een lagere post belastingen van € 1,1 miljoen.

Het bedrijfsresultaat bestaat voor € 122,9 miljoen (2020: € 57,5 miljoen) uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen van onze vastgoedportefeuille. Zolang we onze woningen blijven verhuren, realiseren wij hiervan op termijn slechts een beperkt deel. Het resultaat na belastingen in 2021 is € 104,7 miljoen (2020: € 48,5

miljoen). Dit resultaat zetten we de komende jaren weer in om onze maatschappelijke doelen te behalen.

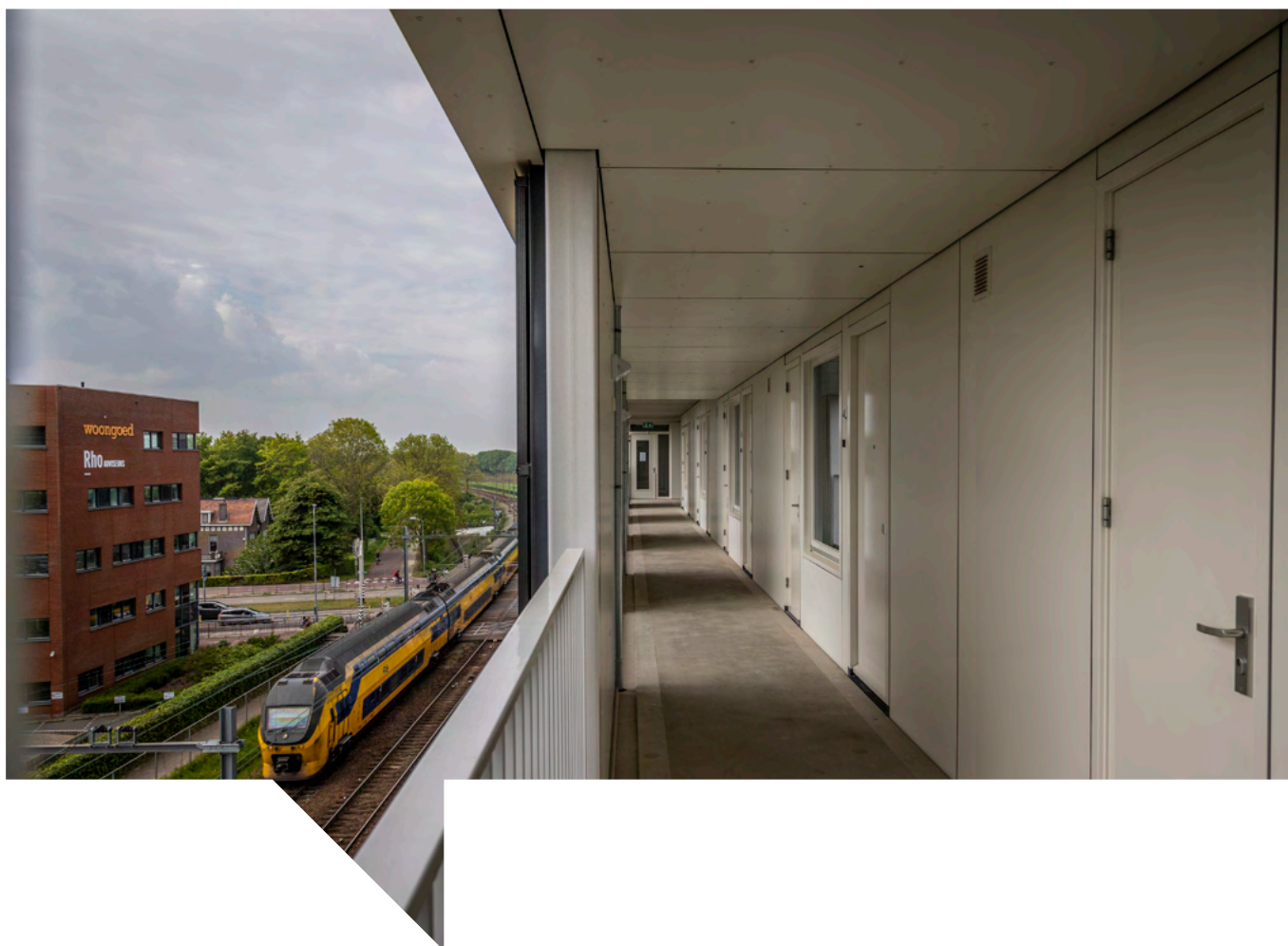
Kasstromen

Onze liquide middelen muteerden in 2021 met € -/-10,2 miljoen (2020: € -/-5,6 miljoen.).

Kasstroom uit	2021	2020
Operationele activiteiten	10,8	-2,8
Investeringsactiviteiten	-32,8	-13,9
Financieringsactiviteiten	11,8	11,1
Mutatie geldmiddelen	-10,2	-5,6

De kasstroom uit operationele activiteiten bedroeg € 10,8 miljoen. De uitgaande operationele kasstromen zijn circa € 13,6 miljoen lager dan in 2020. Dit grote verschil wordt vooral veroorzaakt doordat we in 2019 een betalende corporatie werden voor de VPB, waardoor we in 2020 voor 2019 én 2020 een voorlopige aanslag betaalden voor de vennootschapsbelasting. In 2021 betaalden we de voorlopige aanslagen voor de vennootschapsbelasting over 2021 én ontvingen we een vermindering op de aanslag vennootschapsbelasting 2019.

De kasstroom uit (des)investeringen bedroeg -/- € 32,8 miljoen. Deze kasstroom bestaat uit onze verkopen en onze investeringen. In 2021 verkochten we voor € 2,4 miljoen meer dan in 2020. Dit kwam mede door de in 2020 uitgestelde verkoop van diverse monumentenpanden.



Onze investering in vastgoed was € 21,3 miljoen hoger dan in 2020. Maar met de kanttekening dat we ruim € 24,5 miljoen minder hebben geïnvesteerd dan we oorspronkelijk van plan waren. Dit heeft met name twee hoofdoorzaken:

- Vertragingen in nieuwbouwplannen door bezwaren, flora- en faunaonderzoek of extra eisen vanuit het WARK. Diverse projecten startten hierdoor aanzienlijk later dan was gepland.
- In verband met corona kregen we voor onze verduurzamingsprojecten niet altijd toegang tot het pand van een (kwetsbare) huurder. Dat hebben we gerespecteerd. Het gevolg daarvan is echter wel dat diverse projecten vertraging opliepen. Ook verliep het behalen van de 70% goedkeuring van de huurders lastiger in verband met corona..

De kasstroom uit de financieringsactiviteiten nam ten opzichte van 2020 met € 0,7 miljoen toe. In 2021 hadden we verwacht voor een bedrag van € 46,2 miljoen aan financieringen te moeten aantrekken. Met name door de reeds eerder geschetste vertragingen in de projecten is er voor € 24 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast heeft Woongood het rekening-courantkrediet van € 15,7 miljoen als 'harmonica' ingezet tussen het moment van investeren en financieren. Eind 2021 werd € 6 miljoen van de kredietlimiet gebruikt.

We investeren in 2022 naar verwachting circa € 55,5 miljoen in nieuwbouw en renovaties. Dat financieren we voor circa € 19,3 miljoen uit de operationele kasstroom en de te realiseren verkopen. Voor de overige € 36,2 miljoen trekken we externe leningen aan. Uit onze meerjarenbegroting blijkt dat we binnen de normen van het WSW zullen blijven, maar dat vooral de loan-to-value zal verder oplopen. Woongood maakt geen gebruik van derivaten.

Ontwikkelingen in de marktwaarde

Het vermogen van Woongood wordt grotendeels bepaald door de waarde van het woningbezit. Sinds 2016 wordt deze gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Het jaar 2021 kenmerkte zich wederom door een nog verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. In 2021 kwam het zeer regelmatig voor dat er bij verkoop boven de taxatiewaarde verkocht werd. De aangetrokken woningmarkt zorgde ervoor dat de marktwaarde in 2021 toenam met € 113,0 miljoen naar een waarde van € 844,1 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 15,5%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin een toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand en een courante prijsklasse zijn hier mede een bepalende factor in. Naast de ontwikkeling van de woningmarkt heeft ook de lagere disconteringsvoet van 2021, ten opzichte van 2020, een positief effect gehad op de marktwaarde.

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

Ontwikkelingen in de beleidswaarde

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

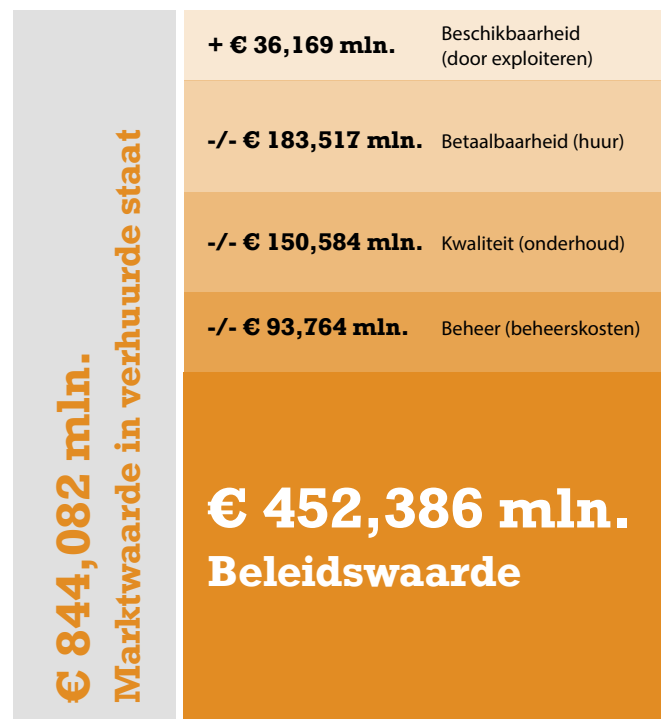
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling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

In 2021 steeg de beleidswaarde met € 10,736 miljoen naar € 452,386 miljoen, een stijging van 2,4% (2020: 19,9%). De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde nam met 6,8 procentpunt af in 2021. Deze was in 2020 60,4% en in 2021 53,6% van de marktwaarde.

Dit impliceert dat in 2021 € 391,696 miljoen van de marktwaarde een maatschappelijke bestemming had. Dat is 46,4% (2019: 39,6%) van de marktwaarde. Dit betreft het deel van ons vermogen dat niet wordt gerealiseerd, gezien ons maatschappelijke beleid.

Beleidsmatige beschouwing van het effect beleidswaarde op het eigen vermogen

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 391,7 miljoen (2020: € 289,4 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheerssituatie.





Fiscale positie vennootschapsbelasting

In Nederland hoeven de commerciële en fiscale jaarrekening niet aan elkaar gelijk te zijn. Beide jaarrekeningen hebben namelijk een verschillend doel. Door verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering, kunnen verschillen in het commerciële en fiscaal jaarresultaat ontstaan. In deze waarderingsverschillen wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in de waardering in de commerciële en fiscale balans moet een belastinglatentie in de commerciële balans worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen wordt een belastinglatentie gevormd, maar bij de waardering op contante waarde tendeert deze naar nihil. In 2020 is Woongoed overgegaan om de belastinglatentie op contante waarde te waarderen.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2017. De aangiften over 2018 en 2019 zijn ingediend, maar hiervan is nog geen aanslag ontvangen. Begin 2022 is een verzoek in gediend om in aangiftejaar 2018 alsnog een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen en zal het fiscaal verrekenbare verlies toenemen. Hierdoor zal het te betalen bedrag

over 2019 met circa € 1,1 miljoen dalen. De aangifte over 2020 is in voorbereiding.

Vanaf fiscaal boekjaar 2019 is Woongoed in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting gekomen. Dit omdat alle fiscaal verrekenbare verliezen gebruikt zijn. Daarnaast moet nu – door de waardestijging van het vastgoed – jaarlijks de in eerdere jaren fiscaal afgewaardeerde waarde van ons bezit worden teruggenomen. Hierdoor wordt onze fiscale winst en daarmee de te betalen vennootschapsbelasting de komende jaren fors verhoogd. Hiertegenover staat een forse aftrekpost van de renovaties die deels als fiscale onderhoudslasten worden aangemerkt. Hiermee wordt onze fiscale winst en daarmee de te betalen vennootschapsbelasting de komende jaren fors verlaagd.

De wetgeving rondom de generieke rente-aftrekbeperking (ATAD) zorgt ervoor dat Woongoed een groot deel van de rentelasten fiscaal niet in aftrek mag brengen. Het kabinetsvoornemen is om deze aftrekbeperking na 2022 nog verder te verhogen.

In 2021 is de voorlopige aangiften ad € 5,3 miljoen voor 2021 ingediend en betaald.

Verbindingen

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

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

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

Corona

Op het moment van het vaststellen van het jaarverslag hebben we inmiddels twee jaar leven en werken met corona achter de rug. We hebben ervaring met de gevolgen van deze crisis op onze bedrijfsvoering. Hoewel het van invloed was op onze bedrijfsvoering door onder andere een hoger ziekteverzuim, vertragingen in nieuwbouwprojecten en renovaties, zagen we geen materiële risico's door corona in onze bedrijfsvoering. In 2022 zijn de coronamaatregelen opgeheven. Voor 2022 verwachten we geen aanvullende risico's betreffende corona.

Bijzondere ontwikkelingen na balansdatum***Inval Rusland in Oekraïne: de directe en indirecte gevolgen***

In februari 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. Dat heeft een aantal gevolgen gehad in Nederland. Zo stegen de energieprijzen explosief, kwam er een stroom vluchtelingen uit Oekraïne op gang en stegen de kosten van bouwmaterialen. Als gevolg daarvan nam de inflatie toe en stijgt de rente. Deze ontwikkelingen raken ook Woongoed in haar bedrijfsvoering.

Hoge energielasten

De gestegen energieprijzen kunnen bij mensen met weinig financiële buffers tot problemen leiden. Zeker als hun huidige vaste contract afloopt. De gestegen energieprijzen raken Woongoed. We verwachten dat huurders minder goed in staat zullen zijn hun huren te betalen en dat we een grotere afboeking krijgen van niet betaalde huur.

Stijgende bouwkosten

We zien de bouwkosten in rap tempo stijgen. In de media wordt 20% genoemd. Daar komt nog bij dat de levertijd van de bouwmaterialen fors is toegenomen. Als de kosten zo hard blijven stijgen dan verwachten we dat bouwbedrijven zich op overmacht zullen beroepen, waardoor lopende contracten mogelijk worden opengebroken. De oplopende kosten hebben gevolgen voor onze projecten, zowel voor bouwtijd (vertraging in oplevering) als ook voor de hoogte van de kosten ten opzichte van de begroting voor onze

nog niet gecontracteerde, maar wel geplande projecten. In onze meerjarenbegroting maakten we een scenario waarbij de bouwkosten 15% stegen. Bij een dergelijke stijging van de bouwkosten zien we dat onze ratio's ruim binnen de externe normen van het WSW blijven. Dit betreft de ratio's zoals genoemd in 2.8.2.

Inflatie en rentestijging

De stijging van de energieprijzen heeft gevolgen voor de kostprijs van allerlei producten. Bouwkosten stijgen, maar ook andere producten worden duurder. We zagen in het eerste kwartaal 2022 de rente al fors toenemen. Dat heeft gevolgen voor de nog aan te trekken leningen. De rentekosten zullen hoger uitpakken dan de begrote rente van 0,75%. In april zien we de 10-jaars rente voor fixe-leningen op circa 1,80% uitkomen. In onze meerjarenbegroting namen we een scenario op waarin de rente toe zou nemen met 2%. We zien dat we ook met een rentestijging van 2% binnen de normen van het WSW blijven. We zien dat een rentestijging het grootste effect heeft op onze interest coverage ratio. Ook een stijgende inflatie namen we in onze meerjarenbegrotingscenario's op. Zo lieten we de inflatie van prijs-, loon-, onderhouds- en bouwinflatie toenemen met 2%. We zien dat inflatie aan twee kanten werkt: zowel op onze huurinkomsten als op onze kosten. Als we de inflatie kunnen verdisconteren in een stijging van de huur, dan zien we dat dit positief uitwerkt voor Woongoed. Dat wordt anders als we de inflatie niet kunnen verdisconteren in onze huur.

Alles overziend schatten wij in dat de financiële positie van Woongoed sterk genoeg is om de financiële gevolgen van de ontwikkelingen te kunnen dragen. We blijven de vinger strak aan de pols houden en gaan geen verplichtingen aan die we niet kunnen waarmaken.

2.8.2 Onze resultaten in 2021

1. We voldoen aan de interne en externe financiële normen

Ratio	DAEB 2021		niet-DAEB 2021		DAEB 2020		niet-DAEB 2020	
	norm	realisatie	norm	realisatie	norm	realisatie	norm	realisatie
Solvabiliteit beleidswaarde	>15%	58,1%	>40%	86,4%	>15%	58,7%	>40%	73,7%
Interest coverage ratio	>1,4	2,91	>1,8	4,09	>1,4	0,42	>1,8	1,83
Dekkingsratio	<70%	27,6%	<70%	8,4%	<70%	33,1%	<70%	24,8%
Loan-to-value beleidswaarde	<85%	44,2%	<75%	11,7%	<85%	41,9%	<75%	32,0%
Onderpandratio	<70%	27,6%	<70%	8,4%	<70%	33,1%	<70%	24,8%

De ratio's zijn berekend op basis van een vastgoedwaardering van het woningbezit op marktwaarde en de hiervan afgeleide beleidswaarde. De beleidswaarde is de naar het beleid van Woongood aangepaste marktwaarde van de woningen in exploitatie, gebaseerd op een eeuwigdurende exploitatie.

- Interest coverage ratio: in hoeverre is Woongood in staat (geveest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Solvabiliteit: deze indicator meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- Loan-to-value: deze indicator meet in hoeverre de beleidswaarde van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op langere termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Dekkingsratio: meet de verhouding tussen schulden ten opzichte van de waarde van het onderpand, op basis van de marktwaarde van het bezit en de marktwaarde van de leningen.
- Onderpandratio: meet de verhouding tussen de marktwaarde van het bij WSW ingezette onderpand en de marktwaarde van door WSW geborgde leningen.

In 2021 voldeden we aan alle normen die het WSW en Aw stellen. Voor 2020 geldt dat ook, behoudens de interest coverage ratio (ICR) in onze DAEB-tak. Toen was de lage realisatie op de ICR een direct gevolg van het eenmalig betalen van de voorlopige aanslagen van vennootschapsbelasting van 2019 én 2020 in 2020 ten bedrage van in totaal € 13,5 miljoen. Dit was een incidentele situatie. Voor 2021 voldoen we weer ruimschoots aan de ICR-norm. Voorts blijkt uit onze meerjarenbegroting dat we voor de komende tien jaar aan de ratio's zullen blijven voldoen.

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

In de voorgaande tabel namen we de normen van het WSW en Aw op. Vanuit ons risicobeleid bepalen we aan de hand van onze externe risico's welke buffer noodzakelijk is, boven op de normen van het WSW en de Aw. We voldeden in 2021 ook aan onze eigen strengere normen. Dat gold niet voor wat betreft de ICR voor 2020. Ook hier als gevolg van de betaling van de vennootschapsbelasting over 2019 én 2020 in 2020. Kijkend naar onze meerjarenbegroting dan zien we dat we, ondanks onze verduurzamingsopgave de komende tien jaar naar verwachting aan onze interne en externe normen kunnen blijven voldoen. De loan-to-value is onze meest kritische norm.

De interne normen in 2021 waren:

De interne normen in 2021	
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	> 22,5%
Interest coverage ratio	> 1,6%
Dekkingsratio	< 66,2%
Loan-to-value op basis van beleidswaarde	< 75,3%

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

De verduurzamingsopgave binnen Nederland en ook binnen Woongood is groot. Dit vraagt van Woongood om substantiële investeringen. Die betalen we deels uit de kasstromen van de komende jaren, waaronder de huur en de verkopen. Maar we moeten daar ook voor het overgrote deel extra financieringen voor aantrekken. De noodzaak om structureel geld bij te moeten lenen en/of woningen te verkopen om de investeringen te kunnen financieren, geeft aan dat Woongood (en de meeste andere woningcorporaties) geen duurzaam 'verdienmodel' hebben. De huurstijging houden we beperkt, of moeten we zelfs verlagen, de kosten stijgen sneller dan onze huurinkomsten en de noodzaak voor investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw is groot.

Met het voornemen van het kabinet om de verhuurdersheffing in 2023 af te schaffen en daarvoor in de plaats prestatieafspraken te maken met de corporaties over extra nieuwbouw, renovaties en/of leefbaarheid, neemt de investeringsdruk verder toe. Daartegenover staat dat de lasten van de corporatie door het vervallen van de verhuurdersheffing behoorlijk lager worden. We verwachten dat, in de toch al gespannen bouwmarkt, de prijzen verder zullen gaan oplopen. Een nieuw te bouwen woning wordt fors duurder en ook de renovaties zijn in de praktijk duurder dan in de AEDES-routekaart is aangegeven. Terwijl onze opbrengsten niet in datzelfde tempo mee kunnen stijgen. We zien dat we mede daardoor meer moeten lenen.

De financiële positie van Woongood is voor nu solide genoeg om de noodzakelijke gelden hiervoor aan te trekken. We blijven goed kijken naar het evenwicht tussen de kosten en de opbrengsten enerzijds en onze financiële positie op langere termijn. Want we willen er voor onze huurders zijn, nu én in de toekomst. De ontwikkelingen nopen ons alert te zijn en te blijven.

PARAGRAAF

Risicomanagement

2.9

2.9.1 Inleiding

Het risicomanagementproces binnen Woongood is bedoeld om risico's zodanig te beheersen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. Een risico is de kans dat zich een ongewenste gebeurtenis voordoet, met een gevolg voor het behalen van de doelstellingen. We brengen jaarlijks de ongewenste gebeurtenissen die zich kunnen voordoen in beeld. Het gaat erom de risico's te kennen, beheersmaatregelen te nemen en bij de uitvoering de vinger aan de pols te houden. Waar nodig kan dan worden bijgestuurd. In 2020 is het risicomanagementbeleid geactualiseerd. In 2021 is het beleid verder vormgegeven en is de (rapportage)structuur verder doorontwikkeld.

Woongood hecht er waarde aan om de risico's waarmee ze wordt geconfronteerd op een adequate manier te beheersen. Als we voorbereid zijn op zaken die eventueel mis kunnen gaan, kunnen we snel en adequaat reageren. We beperken ons daarbij niet alleen tot de eigen omgeving en organisatie, maar kijken ook naar de externe omgeving. De organisatie loopt altijd risico's, maar door een adequaat risicomanagement ontstaat een hogere mate van inzicht en dit zorgt voor stabiliteit en voorspelbaarheid van de (financiële) resultaten.

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

Dit doen wij door:

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

We maken afwegingen om te bepalen welke risico's Woongoed aanpakt en welke risico's Woongoed accepteert. Door deze afweging te onderbouwen bepalen we onze risicobereidheid.

We onderscheiden daarbij de volgende alternatieven:

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

Bij de bepaling van onze risicobereidheid houden wij uiteraard rekening met onze maatschappelijke doelstellingen. We gaan uit van een flexibele risicobereidheid, tenzij het evident is dat we minder risico moeten lopen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het navolgen van wet- en regelgeving, waar de risicobereidheid avers is. In 2021 is de risicobereidheid opnieuw beoordeeld en vastgesteld.

2.9.2 Welke risico's onderscheiden we?

We onderkennen drie verschillende typen risico's:

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

Het belangrijkste verschil tussen deze drie soorten risico's is de 'plaats' binnen de organisatie waar de risico's zich voordoen en de wijze waarop deze risico's gemanaged worden. In 2021 zijn de strategische, operationele en externe risico's beoordeeld, geactualiseerd en de risico-inschatting opnieuw vastgesteld.

Strategische risico's hebben te maken met onzekerheid bij het maken van keuzes door Woongoed om haar doelstellingen te behalen. De beïnvloedbaarheid is groot en de impact van deze risico's is hoog. Beheersing van deze risico's doen we door de kans dat het misgaat te verkleinen en de impact te beperken. Er zijn meer-

dere beheersmaatregelen opgesteld. De risico's wegen we mee bij besluitvorming, waarbij we waar mogelijk alternatieven uitwerken.

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

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



2.9.3 Strategische risico's

Eens per twee jaar vindt een uitgebreide risico-inventarisatie plaats. De strategische risico's zijn in 2021 geactualiseerd, aangescherpt en vastgesteld. Dit heeft tot een samenvoeging van risico's, aangepaste risico's en een nieuw strategisch risico geleid. Per risico zijn de beheersmaatregelen geactualiseerd en beschreven. Sinds 2021 rapporteert de bestuurder periodiek over de voortgang van de beheersmaatregelen. De controller geeft aanvullend een update en opinie over de voortgang en de risico inschatting. Onderstaand worden de in 2021 vastgestelde strategische risico's, de beheersmaatregelen en de voortgang op hoofdlijnen beschreven.

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

De huidige arbeidsmarkt is uitdagend. Het is lastig om aan gekwalificeerde werknemers te komen en deze te behouden. Hierbij is een transformatie zichtbaar van gevraagde competenties door de toenemende digitalisering. De reputatie van woningcorporaties als werkgever is niet optimaal, al is een trend zichtbaar dat gekozen wordt voor organisaties met een maatschappelijke taak. Doordat Woongoed over een beperkt aantal medewerkers beschikt, is sprake van diverse key-functionarissen, waardoor er een groter risico is dat bij vertrek of uitval kennis verloren gaat en werkzaamheden niet uitgevoerd worden. Bij vertrek van medewerkers worden overige medewerkers extra belast, wat de aanwezige werkdruk versterkt. Zichtbaar is dat Woongoed een hoog ziekteverzuim heeft, dat hoger is dan gemiddeld. De wens is om te komen tot een ziekteverzuimpercentage dat gelijk of lager is dan het branchegemiddelde.

In 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Ontwikkel strategisch personeelsbeleid. Creëer opleidingsmogelijkheden, ontwikkelingstrajecten en interne doorstroommogelijkheden. Bevorder een goede werksfeer, waardoor de motivatie bij medewerkers verder toeneemt en medewerkers langer aan Woongoed worden gebonden.
- Profileer Woongoed, nog meer dan nu het geval is, als een aantrekkelijke, dynamische werkgever. Intensiveer hierbij de rol van eigen medewerkers (inzetten als ambassadeur) en andere stakeholders, waaronder de hogescholen.
- Ontwikkel gezamenlijk recruitmentbeleid en wissel kennis uit met omliggende corporaties.
- Ziekteverzuimbeleid aanscherpen en naleven.
- Uitvoeren medewerkeronderzoek in 2022.

Voortgang:

In 2021 bleef de arbeidsmarkt ingewikkeld. Waar in een eerder stadium de oorzaak deels werd gezocht in het imago van woningcorporaties, lijkt dit minder een issue. Wel is steeds meer een verschuiving zichtbaar naar een landelijke krapte op de arbeidsmarkt. Het blijft met name lastig om technische vacatures in te vullen. Waar mogelijk zijn binnen Woongoed in 2021 diverse medewerkers doorgestroomd naar andere functies. We zijn geconfronteerd met (tijdelijke) uitval van medewerkers op soloposities. We bieden actief passende ondersteuning. We vangen hun afwezigheid op door extra inzet van collega's en manager. Het aantal ingeleende medewerkers is minder dan voorgaande jaren, waardoor minder kosten zijn gemaakt en het aantal wisselingen is beperkt.

Positief is dat veel medewerkers graag bij Woongoed werken. De basis voor behoud van deze medewerkers is er. Door het uitvoeren van soft controls proberen we -- ondanks corona - continu een goed beeld te houden wat er leeft onder medewerkers. In 2022 houden we een medewerkeronderzoek om een nog beter beeld te krijgen van onder andere werkplezier, betrokkenheid en perspectief.

Door de samenwerking te zoeken met collega-corporaties beogen we meer perspectief te bieden aan medewerkers en een sterkere positie te verwerven op de arbeidsmarkt. We zien dat het tijd vergt om hieraan inhoud te geven. In 2021 hebben we meerdere stagiaires mee laten lopen om zodoende samenwerking met scholen te bevorderen en studenten te binden.

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

Er is een ontwikkeling zichtbaar dat het aandeel van huurders in een kwetsbare positie toeneemt, maar ook de sociale leefbaarheid in buurten afneemt. Mogelijk risico is het toenemen van veiligheidsincidenten. Leefbaarheid verbeteren en samenwerken in de wijk zijn belangrijke speerpunten in het ondernemingsplan 2022-2025. Dalende leefbaarheid kan leiden tot incidenten in de wijken. Deze problematiek heeft op langere termijn een negatieve

invloed op de veiligheid in de wijken en op de onderhoudsstaat en de verhuurbaarheid van ons bezit. Voor Woongoed blijven het woongenot van huurders en de veiligheid van onze medewerkers zeer belangrijke pijlers. Door de zichtbare stapeling van risico's en problemen wordt de opgave voor Woongoed steeds ingewikkelder.

In 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Zorg in bepaalde wijken voor een selectieve intake en voorkom zoveel mogelijk concentraties van risicogroepen. Betrek de huurder en eventueel begeleidende instelling.
- Intensiveer de samenwerking tussen de wijkbeheerder en de hulporganisaties. Betrek de gemeente en spreek instanties aan op hun verantwoordelijkheden.
- Zorg dat Woongoed gemakkelijk aanspreekbaar is voor huurders en netwerkpartners.
- Signaleer leefbaarheidsvraagstukken in een vroeg stadium en zorg voor een snelle oplossing.
- Verbind huurders met elkaar en met partners in de buurt. Stimuleer de zelf- en samenredzaamheid en de veerkracht in de wijk met de huurder als vertrekpunt.

Voortgang:

In 2021 is invulling gegeven aan de functie van wijkbeheer. Alle vier de wijkbeheerders en een sociale huismeester zijn aan de slag. Zij zijn herkenbaar in de wijk en zijn het aanspreekpunt van Woongoed voor bewoners. Ze krijgen een positie in de wijknetwerken en binnen Woongoed.

Zoals ook uit het ondernemingsplan blijkt, wil Woongoed de komende jaren steeds meer inzetten op leefbaarheid en samenwerking. Gebleken is dat de wijkbeheer een positieve bijdrage levert aan het realiseren van de doelstellingen. In 2021 zijn plannen voor de doorontwikkeling van sociaal wijkbeheer opgesteld en opgestart. In 2021 is een regisseur klantprocessen benoemd die medewerkers gaat ondersteunen en begeleiden om de gestelde doelstellingen te realiseren. Maar ook om tot doorontwikkeling van dienstverlening te komen.

Op de onderliggende maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot een dalende leefbaarheid heeft Woongoed niet altijd invloed. De nadelige effecten beperken we door wijkbeheer en waar mogelijk te sturen op de woningtoewijzing. We agenderen problematiek bij samenwerkingspartners zoals de gemeente en zoeken actief de samenwerking.

3. Verbeteren inzicht in gegevens

Woongood wil meer en accurater inzicht in haar woningbezit. Gegevens over het woningbezit, klanten, contracten, onderhoud en processen worden steeds belangrijker vanwege toenemende eisen. De betrouwbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van deze gegevens bepalen de toegevoegde waarde. Voor een goede sturing en bedrijfsvoering wordt de afhankelijkheid van data steeds groter. Een deel van deze data is wel bekend, maar ligt nog niet goed in onze systemen vast. Andere gegevens zijn niet beschikbaar of onvoldoende betrouwbaar. Een mogelijk gevolg kan zijn dat de besluitvorming hierdoor niet optimaal is. Daarnaast is het risico aanwezig dat er extra kosten gemaakt worden om de juiste data vast te leggen en toegankelijk te maken.

In 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Een projectmatige aanpak, waarbij samen met onderhoudspartners integraal invulling wordt gegeven aan bijvoorbeeld een 3D-modelering van het woningbezit. Gebruik de gegevens uit de onderhouds- en verbeterprojecten om de nieuwe nul-situatie vast te leggen.
- Stuur op het belang van gegevensinzicht en op procesmatig denken en werken.
- Zorg ervoor dat data en datakwaliteit voldoende geborgd zijn in de primaire processen.

Voortgang:

Voor de begroting is in 2021 een nieuwe systematiek gehanteerd om de meerjarenonderhoudsbegroting op te stellen. Gebaseerd op een conditiemeting van een deel van het woningbezit, aangevuld met data over het overige bezit, met toepassing van een overzicht van materialen en hoeveelheden en een actueel prijzenboek. Voor de komende twee jaren zijn de conditiemetingen van het overige bezit gepland.

Daarnaast is een programma gestart voor de inventarisatie en aanpak van brandveiligheidsrisico's.

Een concept plan van aanpak stelden we op om bijzondere bouwkundige risico's in beeld te brengen en daaraan een vervolg te geven.

Ook wordt in het kader van integraal pandbeeld gewerkt aan beter inzicht in het gehele woningbezit. Hiervoor worden vastgoeddata verbeterd en toegankelijker gemaakt. We maken daarbij de overgang van project ('alles op orde') naar proces ('verzamelen, ordenen, toegankelijk maken, actueel houden'). Hierbij wordt waar mogelijk gebruikgemaakt van, en samengewerkt met onze leveranciers en onderhoudspartners. Dit blijft aandacht vragen en is een intensief traject. Uit de interne controles blijkt dat dit proces verbeterd.

Het contractregister is op orde en maakt de uitvoering van het inkoopbeleid beter mogelijk. Daardoor is deze beheersmaatregel in 2021 komen te vervallen.

4. Specifieke kennis ontwikkelen op basis van toenemende regeldruk en nieuwe technieken

Wet- en regelgeving is continu aan wijzigingen onderhevig. Het aantal regels neemt toe en de uitvoering wordt steeds complexer, mede veroorzaakt door de instabiele en onvoorspelbare politieke context. Dit heeft impact op de diverse werkzaamheden en afdelingen. Het niet tijdig acteren, het onvoldoende op de hoogte blijven en het ontbreken van kennis zijn een risico. Hierdoor voldoen beleid en woningen mogelijk niet meer aan gestelde voorwaarden en uitgangspunten. Het actueel houden van beleid en voldoen aan vereisten is en blijft een uitdaging. Daardoor wordt het maken en uitdragen van daaruit voortvloeiend beleid bemoeilijkt. Woongood wil voorkomen dat door een tekort aan kennis de mogelijkheden beperkt worden en daardoor niet de meest optimale alternatieven aan onze huurders worden geboden. Het risico is aanwezig dat er op specifieke onderwerpen te weinig kennis aanwezig is, dan wel bij één persoon is belegd.

In 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Zet wet- en regelgeving als terugkerend onderwerp op de agenda.
- Organiseer op regionaal niveau kennisontwikkeling.
- Leg het kennisaspect vast in plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met medewerkers. Maak daarbij medewerkers medeverantwoordelijk voor het vergaren, toepassen en verspreiden van kennis op bepaalde, vooraf te noemen, thema's.

Voortgang:

Periodiek worden de belangrijkste wijzigingen omtrent wet- en regelgeving geagendeerd en de impact voor Woongood besproken. Het bewustzijn in het managementteam over wijzigingen in wet- en regelgeving stimuleren we door kennis te nemen van bestuurlijke informatie vanuit branchevereniging Aedes en andere bronnen. Waar nodig worden aanpassingen doorgevoerd en indien mogelijk integraal opgepakt.

Door de komst van medewerkersprocessen kan – met enige vertraging – de vervolgstap om de processen te actualiseren worden opgepakt. Van belang is om per proces een werkinstructie en een expert te koppelen om zodoende invulling te geven aan het verhogen en vasthouden van kennis.

Samen met andere corporaties in de regio is een werkgroep duurzaamheid gevormd. Deze richt zich onder andere op kennisontwikkeling op het terrein van de sterk in beweging zijnde regelgeving op het gebied van duurzaamheid en de ontwikkeling van bijbehorende installaties.

5. Beveiliging gegevens verder optimaliseren

We vinden het van cruciaal belang dat we zoveel mogelijk proberen te voorkomen dat criminelen toegang kunnen krijgen tot systemen en/of gegevens van Woongoed en dus ook tot gegevens van onze verhuurders, personeelsleden en externe zakenpartners. Er is sprake van toenemende afhankelijkheid van deze systemen en data. De beveiliging van deze gegevens is zo belangrijk omdat de risico's groot kunnen zijn. Aan de ene kant kan dit tot extra kosten voor externe beveiliging en extra updates van programma's leiden, met financiële schade als gevolg. Aan de andere kant kan het verlies of het in bezit komen van data door cybercriminelen leiden tot imagoschade en kan de bedrijfsvoering in gevaar komen. De belangrijkste risico's zijn tweeledig. Enerzijds de ict-kant – die met name extern is belegd – maar waar Woongoed bij eventuele calamiteiten zelf een plan moet hebben om de continuïteit te bewaken. Anderzijds binnen Woongoed, door het risico op menselijke fouten, waardoor toegang tot systemen en/of gegevens wordt gegeven. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door onvoldoende bewustzijn van de kwetsbaarheden rondom cybercrime (phishing, ransomware en datadiefstal).

In 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Zorg ervoor dat van alle cruciale gegevens een goede back-up wordt gemaakt, waarbij sprake is van redundantie, zodat systemen goed blijven functioneren wanneer één of meerdere onderdelen uitvallen.
- Periodiek systeemtests uitvoeren om de betrouwbaarheid van beveiligingsystemen te meten.
- Werk alleen met gecertificeerde externe partijen.
- Wijs en test medewerkers op basis van casuïstiek op de gevaren van cybercriminaliteit.

Voortgang:

De beveiliging van onze systemen en gegevens krijgt continu aandacht. Zowel gericht op onze leveranciers, het up-to-date houden van applicaties en beveiligingen alsook op het gedrag van medewerkers. We verwachten van leveranciers dat deze voldoen aan de meest recente voorschriften. In Q1 2022 passen we toegang tot applicaties zodanig aan dat thuiswerken geen extra risico's geeft. Het blijven monitoren, testen en sturen op de risico's is in een snel veranderende tijdsgeest van essentieel belang.

De veiligheidsrisico's bevatten zowel de harde als ook de zachte (menselijke) kant. Voor de menselijke kant besteden we continu aandacht aan awareness. In 2021 is bijvoorbeeld aandacht gegeven aan de kwaliteit van wachtwoorden, phishing mails en is de veiligheid en waakzaamheid van medewerkers getest door mystery guests. Voor de harde kant zijn we bezig met een onderzoek op het gebied van cybercriminaliteit en welke risico's we hierin met onze providers lopen.

“Cyberveiligheid vraagt een goed samenspel tussen de gebruikers en de techniek.”

Frans van der Ploeg, medewerker I&A en contractbeheer

6. Toename financiële druk

De duurzaamheid van het verdienmodel staat onder druk, mede doordat in het ondernemingsplan is gekozen de ruimte in de beschikbare middelen maximaal in te zetten. Woongood zal de komende jaren blijven investeren om woningen te bouwen en te verduurzamen, te onderhouden en te voldoen aan de uitdagingen in het strategisch voorraadbeleid. Hierbij is een stijging van de bouwkosten zichtbaar. Daarnaast wordt Woongood, evenals andere woningcorporaties, geconfronteerd met een toenemende lastendruk (VPB/ATAD en verhuurdersheffing) en een kostenstijging die structureel hoger ligt dan de beperkte stijging van de huurinkomsten door het sociaal huurakkoord en de opgelegde huurbevrozing. De huurinkomsten staan onder druk aangezien de doelgroep steeds kwetsbaarder wordt en de betaalbaarheid van de huren onder druk staat. Dit geeft een forse druk op de financiële positie van Woongood, waardoor het gevaar bestaat dat Woongood niet kan voldoen aan de gewenste basiskwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad. Of niet voldoet aan de financiële ratio's van toezichthouders, waardoor haar beleidsvrijheid kan worden beperkt. Een bijkomend risico is een eventueel oplopende rente in combinatie met een dalende woningwaarde.

In 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Maak bij besluiten over investeringsprogramma's inzichtelijk wat de gevolgen zijn voor de financiële positie. Continu meten van de (financiële) effecten bij gemaakte keuzes en veranderingen om de positie ten opzichte van de ratio's van de toezichthouders te monitoren.
- Bij duurzaamheidsuitgaven worden enkel maatregelen genomen die in 2050 nog volstaan.
- Maak een pas op de plaats als de beleidskaders van de overheden nog niet duidelijk zijn of leg uit waarom daarvan wordt afgeweken.
- Verhoog het kostenbewustzijn door budgetverantwoordelijkheid in de organisatie neer te leggen, tussentijds budgetten te monitoren en bij te sturen.
- Toepassen en periodiek (jaarlijks) actualiseren van de interne buffers/normen, waarbij Woongood een buffer voor tegenvallers hanteert, zoals hogere kosten en rentestijgingen.

Voortgang:

De komende jaren staat een uitdagende investeringskalender te wachten. Om investeringen op zichzelf en in samenhang te kunnen beoordelen, is integraal inzicht nodig. In 2021 zijn grote stappen gezet om effecten op project- en Woongood-niveau te kunnen monitoren. Het inzicht is vergroot door de effecten van diverse factoren op de ratio's door te rekenen, zoals gewijzigde wetgeving, strategisch voorraadbeleid, meerjarenbegroting, impact afwijking bij investeringen, besparingspotentieel, status projecten en de huidige cijfers in vergelijking tot de begroting. In 2022 worden deze inzichten meegenomen in de begroting- en beleidscyclus. Inzicht in de financiële effecten van de duurzaamheidsdoelstellingen zijn in beeld gebracht.

Door het verbeterde inzicht is sprake van minder afwijkingen of onverwachte tegenvallers. De komende jaren is de grootste uitdaging om aan de nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven te voldoen binnen de huidige ingewikkelde marktomstandigheden en tegen acceptabele kosten. Door het inzicht kunnen meer afgewogen keuzes gemaakt worden, waarbij het dilemma is dat veel zaken noodzakelijk zijn.

7. Passende (betaalbare) woningvoorraad (in 2021 toegevoegd aan de risico's)

De komende jaren heeft Woongood een taak om een passende en betaalbare woningvoorraad van 4.850 woningen te realiseren. Het woningbezit sluit in aantallen en woningtypen minder aan bij de behoefte. De doelgroep verandert: meer ouderen en kleinere huishoudens. Starters hebben meer moeite passende woonruimte te vinden. Hierdoor lopen de wachttijden op en ontstaan verschillen in wachttijden tussen verschillende groepen. Doorstroming bevorderen is daarmee steeds belangrijker.

Landelijk is het beeld dat er een steeds groter tekort ontstaat aan betaalbare woningen en er een beperkte beschikbaarheid van (betaalbare) bouwlocaties is. Nieuwe huurders hebben in toenemende mate een laag inkomen. Betaalbaarheid is en blijft daarmee een belangrijk thema. We zien dat het huurbeleid van de overheid zich steeds meer richt op het inkomen van de huurder en minder op de prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Dit is het geval bij vrijkomende woningen via passend toewijzen en in 2021 via de Wet eenmalige huurverlaging. Tegelijk is huur de belangrijkste inkomstenbron om op lange termijn onze (toekomstige) huurders op een goede manier te huisvesten.

In de loop van 2021 zijn op hoofdlijnen de volgende beheersmaatregelen geformuleerd:

- Verlagen aantal verkopen.
- Doorstroming bevorderen en actief zoeken naar passende oplossingen.
- Uitvoeren van nieuwbouw in samenwerking met de gemeente.
- Het inkomen bepaalt de huurprijs.
- Gebruikmaken van de mogelijkheden en maatwerkoplossingen.

Voortgang:

Dit strategisch risico is in de loop van 2021 geformuleerd. In de afgelopen periode zijn meerdere nieuwbouwprojecten opgestart om invulling te kunnen geven aan de gestelde ambitie. Mogelijkheden worden in de komende periode nader onderzocht. Met het afschaffen van de verhuurdersheffing zal de druk vanuit de overheid om de ambities in te vullen worden verhoogd. Naast het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten heeft Woongood het strategisch voorraadbeleid aangepast, worden er minder woningen verkocht en wordt met aanpassing van het toewijzingsbeleid en huurdifferentiatie de doorstroom bevorderd.

2.9.4 Externe risico's

Onder externe risico's verstaan we risico's die buiten de directe invloedssfeer van Woongoed liggen en bijvoorbeeld voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving of economische ontwikkelingen. Voorbeelden van dergelijke risico's zijn stijgingen van bouwkosten, verhoging vennootschapsbelasting, rentestijgingen of politieke beslissingen.

Ieder jaar worden de belangrijkste externe risico's, die een belangrijke impact kunnen hebben op onze (financiële) positie, in kaart gebracht. We beschrijven de risico's, waarna ze gekwantificeerd worden door het benoemen van uitgangspunten. Op basis van deze uitgangspunten berekenen we buffers ter beheersing van deze risico's. Onze externe toezichhouders hanteren bij de beoordeling van de financiën van Woongoed een minimale eis. Het is verstandig om hierbovenop een buffer te hanteren, om ook in een situatie van 'slecht weer' aan rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Aan de hand van deze buffers kunnen we dan, indien noodzakelijk, tijdig bijsturen. In 2021 zijn naast de berekening van de buffers verschillende worst-case-scenario's berekend om de gevoeligheid van de buffers te testen.

2.9.5 Beheersen van en rapporteren over onze risico's

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

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

“De controles die onze onafhankelijke controller uitvoert dragen bij aan het verhogen van de kwaliteit van de werkzaamheden binnen Woongoed”

Willibrord van de Kerkhove,
medewerker planning en control

Daarnaast evalueren medewerkers jaarlijks de belangrijkste processen. Tijdens de procesevaluaties worden de belangrijkste risico's binnen deze processen, inclusief bijbehorende maatregelen om de risico's te beheersen, in kaart gebracht en geïmplementeerd. Bij besluiten door het managementteam wordt aandacht besteed aan eventuele risico's. Daarbij worden beheersmaatregelen opgesteld om de risico's te beperken.

In 2019 is gestart met een uitgebreid verbeterregister, waarin de aanbevelingen zijn samengebracht uit interne controles, de bevindingen van de accountant en procescontroles. Zo is een integrale afweging van de prioriteiten mogelijk. In 2021 zijn er minder bevindingen geconstateerd en diverse bevindingen uit voorgaande jaren opgelost. Het managementteam bespreekt ieder trimester de voortgang en rapporteert hierover aan de raad van commissarissen. Ook in de werkoverleggen komen risico's, risicobewustwording en risicobeheersing ter sprake. Het gebruik en de manier van rapporteren over het verbeterregister is in 2021 doorontwikkeld. Naast het verbeterregister is in 2020 een risicoregister gemaakt waarin voor de belangrijkste processen de risico's en de risico-inschatting zijn vastgelegd. Daarbij zijn doorlopende maatregelen beschreven om de risico's te beheersen en te beperken. In 2021 is vastgesteld dat dit register verder doorontwikkeld moet worden.

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

2.9.6 Overzicht strategische en externe risico's

Op pagina 52 tot en met 58 zijn de strategische en externe risico's weergegeven zoals in 2021 geactualiseerd en vastgesteld. Een inschatting (en eventuele wijziging) van de risico inschatting zoals bepaald, is opgenomen. De risico inschatting (bijvoorbeeld inflatie) is door externe gebeurtenissen in 2022 aan verandering onderhevig. De vastgestelde inschatting van 2021 is weergegeven.



Strategische risico's:	Kans	Impact
Probleem om gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden en kwetsbaarheid op sleutelposities	Hoog	Hoog
Problemen door dalende leefbaarheid en toenemende zorg in de wijken	Midden	Hoog
Verbeteren inzicht in gegevens	Midden	Hoog
Specifieke kennis ontwikkelen op basis van toenemende regeldruk en nieuwe technieken	Hoog	Midden
Beveiliging gegevens verder optimaliseren	Laag	Hoog
Toename financiële druk	Midden	Midden (was hoog)
Passende (betaalbare) woningvoorraad (nieuw)	Hoog	Midden

Externe risico's:	Risico
Betaalbaarheid	Laag
Lage inflatie	Laag
Stijging bouwkosten	Hoog
Duurzaamheid	Midden
Extra onderhoud	Midden
Verkoop	Laag
Rentestijging	Laag
Vennootschapsbelasting	Laag
Studentenhuisvesting (nieuw)	Laag
Politiek	Laag (was midden)

PARAGRAAF

Governance en integriteit

2.10

Per 1 januari 2020 is de Governancecode voor woningcorporaties herzien. Woongoed heeft de uitgangspunten uit de code overgenomen. Woongoed heeft een nieuwe visie op bestuur en toezicht vastgesteld en alle beleidstukken zijn getoetst en waar nodig geactualiseerd op basis van de gewijzigde uitgangspunten.

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

De Governancecode woningcorporaties kent vijf leidende principes met concrete bepalingen die bestuurders en toezichthouders moeten naleven. In een aantal gevallen mag hier niet van worden afgeweken. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij moet echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. Woongoed wijkt niet af van de principes.

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

De onafhankelijke controller heeft de bepalingen uit de Governancecode woningcorporaties in 2021 uitgebreid getoetst. Vastgesteld is dat de bestuurder en raad van commissarissen de bepalingen naleven. De controle heeft plaatsgevonden op ruim 200 punten. Het toetsingskader is actueel en vastgesteld is dat op alle van toepassing zijnde onderdelen de bestuurder en raad van commissarissen op juiste wijze invulling aan de Governancecode en dit in relevante documentatie hebben vastgelegd. De (beperkte) bevindingen uit 2020 zijn opgepakt en de aanbevelingen zijn in 2021 opgevolgd.

Principe één gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Voor het bestuur en de raad van commissarissen staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om een organisatie met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en de raad van commissarissen vervullen daarbij een voorbeeldfunctie. De bestuurder en raad van commissarissen hebben een gezamenlijke visie, zijn bereid tot samenwerking en hebben oog en respect voor elkaars rollen. Besluiten worden zorgvuldig voorbereid, afwegingen worden adequaat vastgelegd en er is genoeg ruimte voor discussie. Hierbij staat het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn voorop. Woongoed is eerlijk, oprecht en transparant en heeft ter ondersteuning principes, bepalingen en codes ontwikkeld.

Jaarlijks evalueert de raad van commissarissen haar eigen functioneren, waaronder ook haar samenspel met de bestuurder. De bestuurder en de raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. De bestuurder en raad van commissarissen hebben onder andere een visie en gedragscode ontwikkeld. Deze is vastgelegd, wordt uitgedragen en periodiek worden de bevindingen gerapporteerd.

De interne gedragscode is geplaatst op onze website. Binnen Woongoed is voldoende aandacht voor het onderschrijven van en het communiceren over de gewenste waarden en normen. Het bestuur en de raad van commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van training en cursussen. Alle leden hebben voldoende permanente educatiepunten (PE) behaald. In het jaarverslag worden de PE-punten van bestuur en raad van commissarissen vermeld.

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

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

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

De bestuurder en de raad van commissarissen leggen verantwoording af over het gehouden toezicht. Er is een klachtenprocedure en Woongoed zorgt voor een juiste afhandeling van klachten. Een samenvatting is opgenomen in dit jaarverslag. Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken. In 2021 heeft deze visitatie met een mooi resultaat plaatsgevonden. Het rapport, inclusief de reactie van de bestuurder en raad van commissarissen, is op de website gepubliceerd en is besproken met de belanghebbende organisaties (onder andere huurdersorganisatie en gemeente).

Principe drie beschrijft de geschiktheid en aanspreekbaarheid van het bestuur en de raad van commissarissen.

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en raad van commissarissen zodanig zijn samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden. De bestuurder en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak. Er is sprake van een deskundige bestuurder en raad van commissarissen.

Er is binnen Woongoed sprake van één bestuurder, die sinds 1999 in deze functie werkzaam is. De Aw wijst op het risico van vereenzelviging met een stelsel van eigen overtuigingen. De Aw noemt dit paradigmaverkleving bij langzittende bestuurders. De bestuurder is zich hiervan bewust en zorgt voor voldoende tegenspraak in de organisatie. Ook de raad van commissarissen is zich van dit risico bewust en ziet erop toe dat in voorgelegde besluiten alle relevante belangen evenwichtig zijn meegenomen. In de jaarlijkse evaluatie met de bestuurder heeft dit aspect aandacht.

De raad van commissarissen heeft het beloningsbeleid van de bestuurder vastgesteld. Intern is vastgesteld dat dit voldoet aan de Wet Normering Topinkomens, dit is ook bevestigd door de accountant. Er zijn geen financiële voordelen aan de bestuurder verleend die niet vallen onder het beloningsbeleid. Honorering van de raad van commissarissen leden valt binnen de wettelijke kaders. De betreffende honorering wordt in dit jaarverslag vermeld.

Daarnaast is er ook geen sprake van (de schijn) van belangenverstremgeling bij de bestuurder. De raad van commissarissen heeft een reglement opgesteld over haar werkwijze en deze op de website geplaatst. De raad van commissarissen heeft in 2021 onder begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd. Daarnaast is in 2021 een nieuw lid benoemd. Op basis van de voorgeschreven geschiktheidsnormen kunnen de leden van de raad van commissarissen van Woongoed als geschikt worden aangemerkt. De raad van commissarissen maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden.

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

Leden van de raad van commissarissen zijn benoemd op basis van de wettelijke benoemingsperioden. Het moment van herbenoeming en einde van het lidmaatschap is opgenomen in dit jaarverslag.

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

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

Daarnaast is er oog voor andere belanghebbende partijen en staat de organisatie open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maakt over de inzet van maatschappelijke middelen. In het jaarplan is uitgebreid aandacht besteed aan initiatieven op het gebied van leefbaarheid, nieuwe woonarrangementen en services voor kwetsbare groepen huurders. Hierover is regelmatig overleg gevoerd met relevante partijen. In het jaarverslag wordt uitgebreid aandacht besteed aan deze onderwerpen. In 2021 is geïnvesteerd in het professionaliseren van de huurdersorganisatie. Dit heeft geleid tot het oprichten van een raad van advies.

De raad van commissarissen en bestuurder hebben oog voor maatschappelijke doelen en de inzet van middelen. Hierover vindt afstemming plaats met belanghebbenden. Er zijn prestatieafspraken vastgelegd en hierover wordt gerapporteerd. In 2021 is een woningmarktonderzoek in opdracht van de gemeente Middelburg, de huurdersbelangenorganisatie en Woongoed opgeleverd. De resultaten van dit onderzoek zijn gebruikt bij de opstelling van een nieuwe gemeentelijke woonvisie. Deze visie vormt de basis voor nieuw te maken prestatieafspraken. In 2021 is samen met belanghebbende veel tijd gestopt in het nieuwe ondernemingsplan. Dit plan gaat uitgebreid in op de maatschappelijke doelstellingen en samenwerking met huurders en partnerorganisaties. In het jaarverslag wordt ingegaan op de belanghebbende partijen en aandacht besteed aan de overlegstructuur en de periodieke verantwoording.



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

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

Risico's zijn voldoende in beeld gebracht, zowel operationele, externe als strategische risico's. De bestuurder verschafft de raad van commissarissen voldoende en juiste informatie ten behoeve van risicobeheersing. Het opdrachtgeverschap is versterkt en het contractenregister geprofessionaliseerd. Naast harde sturings- en beheersmaatregelen besteedt het bestuur aandacht aan gedragsbeïnvloeding en voorbeeldgedrag. In 2021 zijn in het controleplan

– naast de reguliere controles – ook soft controls uitgevoerd. Er is een actueel treasurystatuut, een fiscaal- en investeringsstatuut. Deze statuten zijn bedoeld om een zorgvuldige besluitvorming te borgen over zaken met een groot financieel belang.

De raad van commissarissen benoemt de accountant en neemt hierbij ook de bepalingen (maximale benoemingsperiode en regelgeving inzake kantoorroulatie) in acht die gelden voor een Organisatie van Openbaar Belang (OOB), waarvoor Woongood zich kwalificeert. Met de accountant heeft in 2021 een uitgebreid evaluatiegesprek plaatsgevonden. Daarnaast zijn gezamenlijk met bestuurder, raad van commissarissen en accountant meerdere sessies rondom de ontwikkeling van soft controls gehouden.

De bestuurder heeft voldoende oog voor de aanwezige risico's en werkt en draagt bij aan risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op.

HOOFDSTUK

3

Verslag van de raad van commissarissen

PARAGRAAF

3.1

Visie en taken

De raad van commissarissen werkt aan de hand van zijn 'visie op bestuur en toezicht'. Daarin stelt de raad:

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

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

Toezichtrol

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

De raad van commissarissen is tevreden over de volkshuisvestelijke prestaties in 2021. De met de HVM en de gemeente Middelburg afgesproken doelen zijn grotendeels behaald. Het stemt de raad van commissarissen tevreden dat, mede op zijn aangeven, de beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gedaald en dat het investeringsprogramma op stoom is gekomen.

De raad van commissarissen was kritisch over de daadkracht bij de verbetering van de brandveiligheid van het woningbezit en de onderbouw bij afwegingen tussen sloop/nieuwbouw of renovatie. De bestuurder pakte deze zaken voortvarend op.

De raad van commissarissen vroeg de bestuurder om een langjarig perspectief van de investeringsbehoefte en de daarvoor beschikbare financiële ruimte. Dit perspectief gaf de raad van commissarissen vertrouwen dat Woongood de goede keuzes maakt, in de

spanning tussen opgaven en middelen en de vinger stevig aan de pols houdt. De raad vindt dat het zo adequate informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst past bij de risicobereidheid.

In de bijlagen bij paragraaf 4.2 staan de kaders die de raad van commissarissen hanteert bij haar toezichtstaak. In de bijlagen bij paragraaf 4.3 staan de belangrijkste besluiten van de raad van commissarissen in 2021.

Klankbordrol

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

De adviezen van de raad van commissarissen in 2021 zijn divers. Belangrijke thema's in 2021 zijn onder andere de studentenhuisvesting, opgaven en middelen en het nieuwe ondernemingsplan.

Netwerkrol

Om zijn werk als toezichthouder goed te kunnen uitvoeren, zoekt de raad van commissarissen ook actief naar informatie.

De raad van commissarissen is verbonden met de organisatie en de stakeholders en overlegt periodiek met partijen zoals de huurdersvertegenwoordiging en de ondernemingsraad. Ook overlegt de raad van commissarissen met medewerkers van de organisatie voor kennisontwikkeling, zicht op beleidsdilemma's, de bedrijfsvoering en uitvoeringskwesaties.

Contacten worden onderling binnen de raad van commissarissen en met de bestuurder vooraf gedeeld en achteraf teruggekoppeld. De netwerkfunctie stond in 2020 en 2021 onder druk vanwege de coronamaatregelen.

Werkgeversrol

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

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

De bestuurder, Eric de Ceuster (1956), is sinds 1994 in dienst van Woongood en sinds 1999 directeur-bestuurder. De aanstelling als bestuurder is voor onbepaalde tijd, conform de bij de aanstelling vigerende wetgeving en de overgangsregeling in de nieuwe Woningwet.

Zijn nevenfuncties per 31 december 2021 zijn:

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

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

De raad van commissarissen volgt in het beloningsbeleid de bestaande arbeidsovereenkomst van de bestuurder en de Wet Normering Topinkomens. Het norminkomen wordt bepaald door de omvang van de woningcorporatie en de gemeente waar de bestuurder werkzaam is.

In 2021 is het norminkomen € 175.000 (2020: € 168.000).

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen in euro's over 2021 en 2020:

	2021		2020	
Bezoldiging		149.530		142.874
Waarvan				
Salaris	130.344		124.048	
Vakantiegeld	10.224		9.841	
Fiscale bijtelling auto	8.962		8.985	
Inkomen op termijn		20.470		25.126
Totale inkomen		170.000		168.000

Voor het bestuur zijn permanente educatieactiviteiten (PE) verplicht. Het doel van PE is de basiskennis van het eigen vakgebied te onderhouden en nieuwe ontwikkelingen bij te houden. Het bestuur moet 108 punten behalen in de periode 2019 tot en met 2021. Dit aantal is gehaald.

Behaalde PE-punten in 2021, 2020 en 2019:

Naam	Functie	PE-punten 2021	PE-punten 2020	PE-punten 2019	PE-punten totaal
Eric de Ceuster	Directeur-bestuurder	36	38,50	39,75	114,25

PARAGRAAF

3.2

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

De raad van commissarissen hield in 2021 zeven (2020: zeven) reguliere vergaderingen. De belangrijkste besluiten tijdens deze vergaderingen zijn opgenomen in de bijlagen van dit verslag. Daarnaast hield de raad van commissarissen drie themabijeenkomsten.

Er was een themabijeenkomst over het ondernemingsplan en over de continuïteit van bestuur en toezicht. In de eerste helft van 2023 gaat de huidige bestuurder met pensioen en loopt de tweede zittingsperiode van de voorzitter van de raad van commissarissen af. Een themabijeenkomst, samen met de accountant, ging over 'soft controls'.

Een themabijeenkomst betrof de zelfevaluatie. Om het jaar is de evaluatie met een externe begeleider. Dat was in 2021 het geval. Deze bijeenkomst benutte de raad van commissarissen ook voor gesprekken met medewerkers. Zo krijgt de raad van commissarissen voor medewerkers een gezicht. Ook de belangstelling vanuit de raad van commissarissen voor hun werk en welzijn waarden medewerkers. De raad van commissarissen krijgt zicht op de praktijk van alle dag en op de werksfeer.

Met de raden van commissarissen van Beveland Wonen en Zeeuwend is gesproken over de intensivering van de samenwerking tussen de drie woningcorporaties en de rol van het toezicht daarin.

De raad van commissarissen sprak driemaal met de visitatiecommissie. Bij de startbijeenkomst samen met de bestuurder en het management, apart tijdens een interview en weer samen met de bestuurder, controller en verantwoordelijk manager bij de bespreking van het definitief conceptrapport.

De huurderscommissarissen, Monica Smulders en Ernst Radius spraken meermaals met de huurdersvereniging Middelburg. De ledenvergadering werd bijgewoond en er werd deelgenomen aan een bestuursvergadering.

Bij het uitoefenen van haar taken wordt gewerkt met twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De samenstelling van de commissies is opgenomen in dit verslag.

- De auditcommissie kwam in 2021 tweemaal bijeen. De belangrijkste besprekpunten waren: het jaarverslag en de jaarrekening 2020, de managementletter, de meerjarenbegroting van 2022-2031 en het controleplan 2022.
- De remuneratiecommissie kwam driemaal bijeen in 2021. Onderwerpen waren: het halfjaarlijkse en jaarlijkse functioneringsgesprek met de bestuurder en de invulling van de vacature in de raad van commissarissen.

Bij de reguliere vergaderingen was Ernst Radius afwezig bij de juni-vergadering en Monica Smulders bij de vergadering in december (beiden met kennisgeving).

PARAGRAAF

3.3

Samenstelling van de raad
van commissarissen

In 2021 wijzigde de samenstelling van de raad van commissarissen. De tweede termijn van Paul van Tuil liep af per 31 december 2021. Per 1 november 2021 trad Robert de Ridder aan als nieuw lid van de raad van commissarissen. Hij is benoemd na een procedure die startte met de vaststelling van een profiel waarin volkshuisvestelijke kennis en ervaring een belangrijk element was. De commissie concludeerde dat hij een geschikte kandidaat was en adviseerde de raad van commissarissen hem te benoemen. Na een positief advies van de Aw is Robert de Ridder toegetreden tot de raad van commissarissen. Per 1 november 2021 is Robert de Ridder lid geworden van de auditcommissie. Het voorzitterschap van de auditcommissie gaat per 1 januari 2022 over van Paul van Tuil naar Monica Smulders. Na het aftreden van Paul van Tuil is Ernst Radius per 1 januari 2022 vice-voorzitter geworden.

Per 31 december 2021 was de samenstelling als volgt:

Anja de Groene

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

Ernst Radius

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

Steven Vrolijk

- geboren in 1964
- sinds januari 2018 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
- directeur Finance Indaver Landfill Reconversion
- directeur Finance Participaties Indaver Nederland
- financieel directeur Ecofuels BV
- overige werkzaamheden: lid van de raad van toezicht en van de auditcommissie van Mondia Scholengroep
- einde termijn: januari 2026, niet herbenoembaar

Monica Smulders

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

Paul van Tuil

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

Robert de Ridder

- geboren in 1967
- sinds november 2021, lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
- onafhankelijk adviseur en interim-manager in de publieke sector bij RdR Management & Advies
- overige werkzaamheden: lid beoordelingscommissie Transformatiefonds extramuralisering en ambulantisering GGZ Zeeland
- einde termijn: november 2025, herbenoembaar

Alle leden van de raad van commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit. Ernst Radius en Monica Smulders zijn benoemd op voordracht van de HVM. De leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

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

Verdeling vrouw/man per 31 december boekjaar:

	2021		2020	
	Vrouw	Man	Vrouw	Man
Raad van commissarissen	2	4	2	3
Bestuur		1		1
Managers	2	2	2	2

Bezoldiging en permanente educatie van de raad van commissarissen

Voor zijn beloning hanteert de raad van commissarissen als uitgangspunt 85% van de maximale VTW-normen. Per lid zijn de bedragen:

Naam	Bedrag (in euro's)
Anja de Groene	17.210
Ernst Radius	11.520
Paul van Tuil	11.648
Steven Vrolijk	11.622
Monica Smulders	11.574
Robert de Ridder	1.925
Totaal	65.499

Voor commissarissen zijn PE-activiteiten verplicht. Doel van PE is de basiskennis van het toezicht op woningcorporaties te onderhouden en nieuwe ontwikkelingen bij te houden. Per jaar moeten minstens vijf punten behaald worden. Een overschot aan punten in het ene jaar mag worden meegenomen naar het volgende jaar met een maximum van vijf PE-punten.

Naam	Functie	PE-punten 2021	PE-punten 2020	PE-punten 2019	PE-punten totaal
Anja de Groene	Voorzitter raad van commissarissen	22	19	14	55
Ernst Radius	Lid raad van commissarissen	20	7	5	32
Paul van Tuil	Lid raad van commissarissen	12	11	10	33
Steven Vrolijk	Lid raad van commissarissen	14	14	7	35
Monica Smulders*	Lid raad van commissarissen	12	6	-	18
Robert de Ridder**	Lid raad van commissarissen	3	-	-	3

* Aangetreden per april 2020.

** Aangetreden per november 2021.

PARAGRAAF

3.4

Governance en integriteit

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

Tegenstrijdige belangen

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

Er zijn in 2021 geen tegenstrijdige belangen geconstateerd tussen de leden van de raad van commissarissen en (het toezicht op) Woongoed.

HOOFDSTUK

Bijlagen

4

PARAGRAAF

Tabellen

4.1

Ontruimingen	
Jaar	Uitgevoerd
2017	8
2018	7
2019	10
2020	4
2021	6

Huurderiving	
Jaar	Huurderiving
2017	1,80%
2018	1,93%
2019	2,62%
2020	2,37%
2021	2,10%

Verkoop

In 2020 verkocht Woongood 84 (2020: 310) verhuureenheden waarvan 83 woningen (2020: 66), één garage (2020: 244) en geen bedrijfspanden (2020: idem). Daarnaast hadden we woningen in het kader van de 'Koopgarant'-formule (maatschappelijk gebonden eigendom). Hieronder wordt het verloop in 2021 weergegeven.

Vorraad Koopgarant-woningen

	Aantal 2021	Aantal 2020
Begin boekjaar	5	6
Terugkoop	8	16
Vrije verkoop	10	17
In verhuur	1	0
Eind boekjaar	2	5

Reparatieonderhoud

Het aantal afgewikkelde reparatieverzoeken is in 2021 met 27,5% afgenomen. In 2020 nam dit nog met 9,6% toe. Gemiddeld stegen de kosten per reparatie met 20,5% (2019: 45%). In totaliteit namen de kosten af met € 309.149.

Reparatieverzoeken:

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Kosten per reparatie in euro's	Kosten per woning in euro's	Totale kosten in euro's
2017*	6.910	237	257	257
2018	7.461	315	371	371
2019	8.176	319	416	416
2020	5.375	463	400	400
2021	3.899	558	356	356

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

Mutatieonderhoud

In totaal gaven we in 2021 € 1.433.068 (2020: € 962.657) uit aan mutatieonderhoud. Het betreft hier het totaal aantal mutaties van ons bezit. De kosten per mutatie stegen met 42,4% (2020: 6,7%) en het aantal mutaties lag 4,5% hoger dan het jaar ervoor. Deze stijging ten opzichte van 2020 kan worden verklaard door diverse

dure mutaties, waarbij naast reguliere mutatiewerkzaamheden tevens constructieve werkzaamheden zijn uitgevoerd (vervanging van houten vloeren).

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per mutatie in euro's	Totale kosten in euro's
2017	732	874	693.769
2018	539	1.260	679.040
2019	495	1.345	665.845
2020	443	2.173	962.657
2021	463	3.095	1.433.068

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud gaven we in 2021 een bedrag uit van € 2.459.229 (2020: € 3.683.217). Dat was € 492.771 minder dan begroot. Reden hiervoor is dat er een tweetal grote projecten (brandveiligheid Haagbeuk en Hof ter Veste) in verband met de complexiteit en de benodigde afstemming met de Veiligheidsregio Zeeland, pas later kunnen aanvangen.

Planmatig onderhoud	
Jaar	Totale kosten in euro's
2017	2.951.623
2018	5.277.458
2019	3.626.662
2020	3.683.217
2021	2.459.229

Onderhoud op aanvraag

Wanneer huurders een opknopbeurt van hun keuken, badkamer of toilet willen, voorziet Woongoed daarin als de levensduur hiervan is verstreken. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'. In 2021 gaven we € 1.891.180 uit aan 'onderhoud op aanvraag' (2020: € 1.750.748). In totaal vernieuwden we 186 keukens (2020: 162), 88 badkamers (2020: 80) en 87 toiletten (2020: 69).

Contractonderhoud

In de voorgaande jaren was contractonderhoud een onderdeel van planmatig onderhoud. Aan contractonderhoud gaven we in 2021 een bedrag uit van € 881.093 (2020: € 667.705).

Totale kosten onderhoud

In 2021 gaven we € 8.950.020 aan onderhoud uit (2020: € 9.672.429). Per woning gaven we in 2021 € 1.463 uit. Een daling van 6,7% ten opzichte van 2020.

Kosten onderhoud		
Jaar	Totale onderhoudskosten (in euro's)	Per woning
2017	6.176.153	969
2018	9.834.934	1.612
2019	9.461.595	1.512
2020	9.672.429	1.561
2021	8.950.020	1.463

Cijfers jaarrekening onderhoud

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

Kosten	Bedrag
Totale directe kosten onderhoud	8.950.020
Onderhoud via VvE- bijdrage	411.208
Toegerekende organisatiekosten	1.870.657
totaal jaarrekening	11.231.885

Woningen en bedrijfsruimten per 31-12-2021

Woningtype	Huurprijsklasse				Totaal
	Goedkoop < € 442,46	Middelduur ≥ € 442,46 en > 678,66	Bereikbaar ≥ € 678,66 tot huurtoeslaggrens	Duur > huurtoeslag- grens € 752,33	
Bedrijfsruimten	1	2	0	5	8
Intramuraal	33	99	22	3	157
Maatschappelijk onroerend goed	5	12	0	13	30
Onzelfstandige eenheden	273	0	0	0	273
Zelfstandige eenheden	906	4.049	525	176	5.656
Totaal	1.218	4.162	547	197	6.124
Goedkoop en middelduur		5.121			
Goedkoop en middelduur en bereikbaar			5.668		

PARAGRAAF

4.2

Kaders voor het toezicht raad van commissarissen

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

- Woningwet en Wet op het overleg huurders verhuurder
- Governancecode woningcorporaties
- Statuten van Woongood
- Bestuursreglement Woongood
- Reglement raad van commissarissen Woongood
- Reglement auditcommissie Woongood
- Reglement remuneratiecommissie Woongood
- Reglement financieel beleid en beheer Woongood
- Investeringsstatuut Woongood
- Treasurystatuut Woongood
- Fiscaal statuut Woongood

Integriteitscode en klokkenluidersregeling Woongood.

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

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

PARAGRAAF

4.3

Besluiten raad van commissarissen

In 2021 bracht de raad van commissarissen zijn toezichts-, advies-, werkgevers- en netwerkrol tot uitdrukking in de volgende besluiten:

neemt kennis van:

- de toezichtbrief van de Aw, januari 2021
- de ontwikkelingen en analyse Aedes-benchmark 2020 (cijfers over 2019)
- de effecten van het huurbeleid 2021 en het gekwalificeerd advies van de HVM en de reactie van Woongood daarop
- de notities Woonmonitor 2020 en eerste helft 2021
- de woningmarktanalyse Middelburg
- de notitie uitwerking van de interne controle Governancecode
- de procuratieregeling 7.0
- het accountantsverslag
- de nota beïnvloedbare bedrijfslasten
- de notitie 'financieel gezonde bouwstenen'
- de rapportage maatschappelijke en klantprestaties 1e kwartaal 2021
- het rapport Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 2021
- de benchmark 2021 (cijfers 2020) en de ontwikkeling in de beïnvloedbare bedrijfskosten

verleent goedkeuring aan:

- de derde viermaandsrapportage van 2020 en eerste en tweede viermaandsrapportage 2021
- budget revisieproject Koestraat en verbouwing Buitenruststraat als tijdelijke huisvesting voor de cliënten van Emergis en het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met Emergis in de Koestraat
- de keuze voor Raeflex als visitatiebureau voor de visitatie over de periode 2017 tot en met 2020
- een nader onderzoek naar een verdere intensivering van de samenwerking tussen Beveland Wonen, Woongood en Zeeuwsland
- de voorstellen met betrekking tot indeling en indexatie van de beloning van RvC en bestuurder in 2021
- de rapportage soft controls
- de ondertekening van de verklaring deelname leningruil Vestia
- het doorexploiteren van de Bagijnhof e.o. als studentenhuusvesting en het uitvoeren van minimaal noodzakelijke bouwkundige en onderhoudswerkzaamheden inclusief aandachtspunten uit de brandveiligheidstoets
- energiemaatregelen Roggeveenhof in combinatie met onderhouds- en brandveiligheidsmaatregelen
- de profielschets voor het nieuwe RvC-lid en de geschiktheidsmatrix met betrekking tot de vacature RvC, met externe ondersteuning door Atrivé
- het formaliseren van de rekeningcourantpositie tussen de DAEB en de niet-DAEB-tak per boekjaar 2020

- de jaarrapportage klant(on)tevredenheid 2020
- het percentage bezoldiging RvC in relatie tot de VTW-richtlijn voor 2021 en 2022 en herijking van het percentage bezoldiging in een tweejaarcyclus
- de benoeming van Robert de Ridder tot lid van de RvC van Woongood Middelburg per 1 november 2021 en als (extra) lid van de auditcommissie
- het jaarverslag 2020 en de vaststelling van de jaarrekening 2020 van Stichting Woongood Middelburg
- het ondernemingsplan 2022-2025 met de titel 'Ertoe doen'
- het Strategisch Voorraad Beleid 2021 als basis voor de begroting 2022 en verder en het verkoopprogramma t.b.v. notarieel transport
- het activiteitenplan 2022 ten behoeve van de aanbidding aan de gemeente Middelburg
- de jaarrapportage relatie belanghouders en participatie
- verkoop van zes grotendeels verhuurde complexen in het centrum, bestaande uit 27 appartementen aan Townspace Property BV
- de wijziging van het reglement van deelneming WSW
- het plan van aanpak tot het projectmatig verbeteren van de brandveiligheid van het bestaande bezit van Woongood voor de periode 2021 tot en met 2025
- de opdrachtverstrekking controle jaarrekening 2021 aan EY
- het controleplan jaarrekening 2021
- de kadernota 2022 en vaststelling van de externe risico's
- herziening rendementseisen investeringen
- het aanpassen van de volmacht WSW en het aangaan van de obligolening
- het herziene treasurystatuut
- het extra aflossen in 2021 van de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB
- vaststelling van de geactualiseerde strategische risico's en in te stemmen met de bijbehorende beheersmaatregelen
- de herbenoeming van Steven Vrolijk per 1 januari 2022 als lid van de RvC van Woongood
- het benoemen van Ernst Radius als vice-voorzitter
- het verslag van de zelfevaluatie van de RvC van 10 september 2021
- de managementletter 2021
- de interne financiële ratio's
- de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2023-2031
- het beslisdocument ontwerpfase Maas-/Oosterscheldestraat
- het beslisdocument ontwerpfase Zusterstraat 52 & 53
- het fasedocument contractbesluit bouw Mortiere
- het fasedocument contractfase bouw Rittenburg III
- het fasedocument contractbesluit bouw Sardijngeulstraat
- het controleplan 2021 en 2022

PARAGRAAF

Belanghoudersregister

4.4

Organisatie	Kader	Invulling
Gemeente Middelburg	Kwaliteitsatlas Woonvisie (Uitvoering) Prestatieafspraken Wijkaanpak Wijkbeheerprojecten Buurtbemiddeling Ketenaanpak Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) Woningaanpassing Veiligheid	Bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie Wijkgerichte interventie Integraal veiligheidsbeleid Project Dauwwarmte Wijknetwerken Wijktafels
Provincie Zeeland	Stedennetwerk Zeeland 2010-2020: Bestuursakkoord Kiezen & Delen	Vertegenwoordiging Zeeuwse corporaties in Commissie Wonen
Collega-corporaties Zuidwestsamen-verband; collega-corporaties in Zeeland en West-Brabant	Samenwerkingsverband woonruimteverdeling; ERP- systeem; projectmatige samenwerking op diverse terreinen (onder andere inkoop, ict, financiën, verzekering en juridische zaken)	Regio-overleg op bestuurlijk en operationeel niveau volgens vaste agenda en frequentie
Zorgpartners: Zorgstroom, Stichting Werkt Voor Ouderen, SVRZ	Samenwerkingsverband Woonservicezones, huisvesting en zorgaanbod	Overleg op projectniveau Periodiek overleg op directieniveau
Welzijn Middelburg (WM)	Samenwerkingsverband buurtbemiddeling, Leefbaarheid Inzet en begeleiding vrijwilligers	Periodiek overleg buurtbemiddeling Wijknetwerken Sociaal wijkbeheer
Politie Zeeland/West-Brabant	Samenwerkingsverband overlastaanpak, ketenaanpak, buurtbemiddeling	Op onderwerpniveau overlast en ketenaanpak
HZ University of Applied Sciences	Huisvesting studenten en bevorderen leefbaarheid	Op onderwerpniveau
Kunst Educatie Walcheren	Pennywafelhuis	Community art-project in de Meanderflats in de wijk Dauwendaele
Huurdersvereniging Middelburg (HVM) - raad van advies (RvA)	Samenwerkingsovereenkomst participatie	Regulier bestuurlijk overleg met HVM Thematisch overleg versterken huurdersparticipatie Oprichten raad van advies
Diverse bewonerscommissies, actieve bewonersgroepen verenigingen en stichtingen	Samenwerkingsovereenkomst participatie/ leefbaarheid/co-creatie	Frequentie en inhoud van het overleg afhankelijk van het onderwerp en wederzijdse behoefte
Orionis Walcheren	Convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening Samenwerking in de vroegsignaleringsaanpak Leer-werktrajecten	Aanpak op caseniveau Samenwerkingsproject vroegsignalering bij betalings-problematiek Jaarlijks overleg over invulling convenant en frequent operationeel overleg Pilot wonen en werken samen met Zeeuwendland en l'escaut

Organisatie	Kader	Invulling
Stichting Fokus	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Behandeling huisvestingsverzoeken
Stichting Tabadila/Molukse wijkraad	Samenwerking in huisvesting van specifieke groep	Behandeling huisvestingsverzoeken
GGD Zeeland, bemoeizorg	Samenwerking op het gebied van bewoningsproblematiek, definiëring hulpvraag en begeleiding naar zorg	Behandeling op caseniveau
Humanitas: - Homestart - Thuisadministratie - (Digitale) hulp aan woningzoekenden	Samenwerkingsovereenkomst	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan gezinnen in huurwoningen van Woongood die dat nodig hebben Hulp bij op orde brengen van de administratie, bij betalingsproblematiek en woning zoeken
Stichting Present	Samenwerkingsafspraken Samenwerking in project	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Woongood die dat nodig hebben
Stichting Hart voor de Zorg	Samenwerkingsafspraken Samenwerking in project	Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Woongood die dat nodig hebben
CitySeeds	Samenwerkingsafspraken Samenwerking in project	Vrijwilligersproject stadslandbouw velden Driewegenhof
Leger des Heils	Samenwerking op het gebied van bewoningsbegeleiding en huisvesting	Behandeling op caseniveau Langdurige samenwerkingsovereenkomst t.b.v. huisvesting en begeleiding
's Heeren Loo	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod op maat afgestemd op de doelgroep
Emergis	Samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg Huisvesting sociaal pension Braakmanstraat Huisvesting Koestraat Huisvesting Hof van Sint-Pieter	Samenwerking FACT-team op casusniveau Op onderwerp-niveau inzake huisvestings-verzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening Bespreking m.b.t. het komen tot een langdurige samenwerkingsovereenkomst
Stichting Door	Realisatie woon-, werk- en leefvoorziening ex-gedetineerden Huisvesting Golsteinseweg	Participatie in het project
Grip op leven	Samenwerking in huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep

Organisatie	Kader	Invulling
Gors	Samenwerking in huisvesting van cliënten Huisvesting Marijkeplein en Westerscheldeplein	Aanbod huisvesting en participatie in het project Nieuw Middelburg duplexwoningen
Zeeuwse Gronden	Samenwerking in realisatie woonvoorziening Huisvesting Noordweg/Noordsingel	Participatie in het project
Stichting Philadelphia Zorg	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep Huisvesting Agaat, Hof van Buren en Hof Lustenburg	Aanbod bestaande voorraad en ontwikkeling nieuw aanbod in project Baarsjesstraat
Stichting Wonen, Zorg en ondersteuning	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	Realisatie project Baarsjesstraat
Juvent	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Stichting Weerwerk	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Toegang In Middelburg (TIM)	Samenwerking op gebied van preventie en afhandeling huurproblematiek en bewoningsproblematiek	Aanpak op caseniveau/behandeling verzoeken hardheidsclausule woonruimteverdeling Periodiek overleg over werkwijze en samenwerking
Stichting Woondroom	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
De Kering, maatschap voor ambulante geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking op gebied van begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking en woonbegeleiding op caseniveau
Vluchtelingenwerk	Samenwerking gericht op huisvesting en bewoning	Aanpak op caseniveau
Deurwaarders Janssen en Janssen/ Hafkamp	Samenwerking gericht op sociaal incasseren en vroegsignalering	Aanpak op caseniveau
Bewindvoeringskantoren Kwakkebos Zeeuwse Stichting voor Beheer en Bewindvoering	Samenwerking gericht op het voorkomen van (huur)schulden	Aanpak op caseniveau

PARAGRAAF

4.5

Pictogrammenoverzicht algemene huurvoorwaarden

Onze voorwaarden

Huurvoorwaarden Woongood Middelburg

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <p>1 </p> | <p>Betaal de huur voor de 1^e van de maand</p> | <p>8 </p> | <p>Veroorzaak geen overlast</p> |
| <p>2 </p> | <p>Hou het schoon</p> | <p>9 </p> | <p>Geen hennepteelt of drugs in de woning</p> |
| <p>3 </p> | <p>Ventileer uw woning</p> | <p>10 </p> | <p>Geluidsdemping ondervloer: minimaal 10 decibel</p> |
| <p>4 </p> | <p>Verleen altijd toegang voor onderhoud</p> | <p>11 </p> | <p>Geen onderverhuur</p> |
| <p>5 </p> | <p>Veranderingen aanbrengen aan de woning? Vraag toestemming</p> | <p>12 </p> | <p>Plaats geen spullen in de gemeenschappelijke ruimtes. Hou het schoon</p> |
| <p>6 </p> | <p>U bent zelf verantwoordelijk voor schade</p> | <p>13 </p> | <p>Komt er iemand bij u wonen? Geef het door</p> |
| <p>7 </p> | <p>Zorg dat uw tuin of balkon opgeruimd is</p> | <p>14 </p> | <p>Bedrijf aan huis? Vraag om toestemming</p> |

PARAGRAAF

Kengetallen

4.6

	2021	2020	2019	2018	2017
Gegevens woningbezit					
Aantal VHE's in exploitatie:					
Woongelegenheden	6.112	6.197	6.247	6.301	6.335
Parkeervoorzieningen	510	520	759	766	794
Maatschappelijk onroerendgoed	30	30	30	31	31
Bedrijfsmatige onroerendgoed	14	12	10	10	12
Totaal	6.666	6.759	7.046	7.108	7.172
Het verhuren van woningen					
Mutatiegraad	6,6	5,0	8,6	9,0	7,5
Huurachterstand in % jaarhuur	0,83%	0,91%	1,50%	1,18%	1,26%
Huurderving in % jaarhuur	2,10%	2,37%	2,62%	1,93%	1,80%
Financieel continuïteit					
Liquiditeit (current ratio)	0,49	0,52	0,54	1,72	0,9
Solvabiliteit EV beleidswaarde* (norm WSW > 15%)	55,91%	58,01%	50,01%	44,17%	
Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	15,58%	8,55%	6,99%	8,99%	5,35%
Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	11,72%	6,32%	5,01%	6,10%	4,61%
ICR (WSW norm: > 1,40)	2,99	0,52	2,89	2,25	
Dekkingsratio (WSW norm: < 70%)	24,48%	29,34%	30,45%	31,52%	
Loan-to-value beleidswaarde (WSW norm: < 85%)	37,49%	35,72%	39,81%	43,04%	
Onderpandratio (WSW < 70%)	24,48%	29,34%	30,45%	31,52%	
Balans en winst- en verliesrekening					
Eigen vermogen per VHE	100.802	83.926	73.621	64.629	58.293
Overige voorzieningen per VHE	240	335	180	50	90
Jaarresultaat na belastingen per VHE	15.705	7.179	5.146	5.811	3.117

Het jaarresultaat 2021 per VHE voor belastingen bedraagt € 16.291 (2020: € 7.925). Dit resultaat bestaat voor € 18.504 (2020: € 8.538) uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

Rapport inzake jaarstukken 2021

STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG

Inhoudsopgave

Jaarrekening 2021	81
Deel 1	
1. Balans per 31 december 2021	84
2. Winst- en verliesrekening over 2021	87
3. Kasstroomoverzicht 2021	88
4. Grondslagen van waardering	90
4.1 Algemeen	90
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	92
4.3 Grondslagen voor resultaatsbepaling	102
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	105
5. Toelichting op de balans	106
5.1 Activa	106
5.2 Passiva	117
5.3 Financiële instrumenten	123
5.4 Niet in de balans opgenomen verplichtingen	126
5.5 Gebeurtenissen na balansdatum	128
6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	129
7. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2021	137
8. Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	138
8.1 Afzonderlijke primaire overzichten	138
8.2 Balans DAEB per 31 december 2021	140
8.3 Winst- en verliesrekening DAEB over 2021	143
8.4 Kasstroom DAEB 2021	144
8.5 Balans niet-DAEB per 31 december 2021	146
8.6 Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021	149
8.7 Kasstroom niet-DAEB 2021	150
9. WNT-verantwoording 2021 Stichting Woongood Middelburg	152
10. Ondertekening van de jaarrekening	154
Deel 2	
Statutaire regeling winstbestemming	155
Controleverklaring	156

DEEL 1 JAARREKENING 2021

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	(1) 509.092	251.329
Vastgoedbeleggingen	(2)	
DAEB vastgoed in exploitatie	749.016.294	647.270.081
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.065.416	83.820.360
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.335.100	21.462.350
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.551.852	3.372.573
	883.968.662	755.925.364
Materiële vaste activa	(3)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.123.400	1.813.964
Financiële vaste activa	(4)	
Latente belastingvorderingen	0	649.754
Totaal vaste activa	886.601.154	758.640.411
Vlottende activa		
Vorraden	(5)	
Vastgoed bestemd voor verkoop	307.000	959.370
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.000	2.225.138
	2.107.000	3.184.508
Vorderingen	(6)	
Huurdebiteuren	400.793	316.076
Latente belastingvorderingen	517.095	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2.754.930	1.692.548
Overige vorderingen	31.969	22.978
Overlopende activa	433.129	274.313
	4.137.916	2.305.914
Liquide middelen	(7) 99.898	4.232.665
Totaal vlottende activa	6.344.814	9.723.087
Totaal activa	892.945.968	768.363.499

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Passiva		
Eigen vermogen	(8)	
Herwaarderingsreserve	647.252.562	525.604.664
Overige reserves	-79.994.631	-6.871.100
Resultaat boekjaar	<u>104.686.428</u>	<u>48.524.368</u>
	671.944.359	567.257.932
Voorzieningen	(9)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	11.267.053	13.654.454
Latente belastingverplichtingen	553.348	0
Overige voorzieningen	<u>1.598.979</u>	<u>2.265.139</u>
	13.419.380	15.919.593
Langlopende schulden	(10)	
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	168.238.889	141.280.089
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	22.159.233	20.716.584
Overige schulden	<u>43.814</u>	<u>41.264</u>
	194.731.814	166.327.815
Kortlopende schulden	(11)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	0	50.060
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	232.121	12.152.498
Rekening courant schulden aan kredietinstellingen	6.072.174	0
Schulden aan leveranciers	2.439.706	2.781.913
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	632.191	704.445
Overlopende passiva	<u>3.474.223</u>	<u>3.169.243</u>
	12.850.415	18.858.159
Totaal passiva	<u>892.945.968</u>	<u>768.363.499</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Huuropbrengsten	(12)	40.961.686	40.944.201
Opbrengsten servicecontracten	(13)	1.539.750	1.510.693
Lasten servicecontracten	(14)	-1.627.686	-1.545.475
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-2.456.165	-2.615.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-11.231.885	-12.233.677
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-6.056.505	-6.989.398
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.129.195	19.070.968
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	17.316.886	13.554.122
Toegerekende organisatiekosten		-140.469	-155.097
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-13.183.676	-11.270.351
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.992.741	2.128.674
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-30.256.126	-18.077.944
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	122.936.982	57.466.305
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(22)	411.201	244.303
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		93.092.057	39.632.664
Opbrengst overige activiteiten	(23)	155.692	99.245
Nettoresultaat overige activiteiten		155.692	99.245
Overige organisatiekosten	(24)	-4.128.654	-815.464
Leefbaarheid	(25)	-647.548	-654.846
Bedrijfsresultaat		113.593.484	59.461.241
Financiële baten en lasten	(26)	-4.999.219	-5.896.252
Resultaat voor belastingen		108.594.265	53.564.989
Belastingen	(27)	-3.907.837	-5.040.621
Resultaat na belastingen		104.686.428	48.524.368

3. KASSTROOMOVERZICHT 2021 (directe methode)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huurontvangsten	41.030.325	41.133.408
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	34.380.352	34.337.209
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.111.158	4.361.487
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	481.689	364.256
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.121.582	1.098.971
1.1.7/8 Maatschappelijk/Bedrijfsonroerendgoed	646.774	656.654
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	288.770	314.831
1.2 Vergoedingen	1.524.380	1.418.465
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	804.764	76.852
Saldo ingaande kasstromen	<u>43.359.469</u>	<u>42.628.725</u>
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	3.609.406	4.113.751
1.8 Onderhoudsuitgaven	8.790.690	11.843.614
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	6.723.790	6.197.704
1.10 Rente uitgaven	5.420.964	5.915.191
1.11 a Sectorspecifieke heffing	0	0
1.11 b Verhuurdersheffing	3.714.168	3.751.878
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	192.696	118.235
1.13 Venootschapsbelasting	4.101.047	13.500.000
Saldo uitgaande kasstromen	<u>32.552.761</u>	<u>45.440.373</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.806.708</u>	<u>-2.811.648</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	14.376.555	11.610.332
2.2 A Verkoopontvangsten woningen VOV	2.066.415	2.451.594
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>16.442.970</u>	<u>14.061.926</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	16.526.981	1.889.033
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	30.277.291	20.218.079
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	381.900	
2.11 A Aankoop, (niet) woongelegenheden VOV	1.140.150	1.876.625
2.10 Aankoop grond		3.196.507
2.14 A Investerings overig	561.688	436.937
2.15 A Externe kosten bij verkoop	396.761	309.587
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>49.284.771</u>	<u>27.926.767</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-32.841.801</u>	<u>-13.864.841</u>
Kasstroom uit (des-)investerings	-32.841.801	-13.864.841
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	24.032.711	25.000.000
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-12.202.557	-13.892.102
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>11.830.154</u>	<u>11.107.898</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-10.204.941</u>	<u>-5.568.592</u>
Liquide middelen per 1 januari	4.232.665	9.801.257
Liquide middelen per 31 december	99.898	4.232.665
Kortgeld per 31 december (financieringsactiviteit)	-6.072.174	
Mutatie geldmiddelen	<u>-10.204.941</u>	<u>-5.568.592</u>

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

4.1. Algemeen

Vestigingsadres

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

Regelgeving

Stichting Woongoed Middelburg heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2021 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Boek 2 Titel 9 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2021).

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder de Richtlijnen 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 20 juni 2022.

Activiteiten

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Oordelen

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

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woongoed als lessor

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

Schattingen en veronderstellingen

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

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het zullen toekomen aan Woongood.
- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

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

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de

aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en kan rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Stichting Woongood Middelburg hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarden tegen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen

bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur 81% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Woongood Middelburg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	81%	81%
Norm onderhoud (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 2.476	€ 2.211
Norm beheerslasten (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.299	€ 1.176

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven over drie tot vijftien jaar op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde.

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na

vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Het totaal van de financiële instrumenten die op basis van de economische realiteit als vreemd vermogen zouden worden verantwoord, zijn afzonderlijk gepresenteerd in de balans.

Herwaarderingsreserve

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woongoed op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,3% (2020: 2,9%).

Voor alle overige voorzieningen is de gehanteerde disconteringsvoet in 2021 0% (2020: 0%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. Het effect hiervan is niet materieel zodat deze de nominale waarde gelijk is aan de contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen over de winst of het verlies.

Overige voorzieningen

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

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

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

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

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

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

De voorzieningen worden in principe tegen contante waarde opgenomen, maar daarbij wordt ook bezien of het effect van de contante waarde berekening materieel is. Ultimo 2021 was de rente (van Nederlandse staatsobligaties) waartegen de voorzieningen contant gemaakt zouden moeten worden bij zowel korte als lange looptijd negatief en is derhalve op 0% gesteld. Daarnaast is gekeken naar de looptijd van de voorziening. Alle overige voorzieningen en de voorziening onrendabele investeringen

en herstructureringen zijn op basis van looptijd, rentevoet en materieel belang tegen contante waarde opgenomen. Het effect van de tijdswaarde is niet materieel. De contante waarde is in deze jaarrekening gelijk gesteld aan de nominale waarde.

Pensioenvoorziening

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

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

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

Ultimo 2021 (en ultimo 2020) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

Woongoed beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

Woongoed als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van COVID-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Woongoed als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van COVID-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het

resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijekomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

5. TOELICHTING OP DE BALANS**5.1. Activa****VASTE ACTIVA****1. Immateriële vaste activa**

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2021:	
Aanschaffingswaarde	251.329
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	
Boekwaarde per 1 januari 2021	251.329
 (Des)investeringen	 257.763
Afschrijvingen	
Boekwaarde per 31 december 2021	257.763
 Stand per 31 december 2021:	
Aanschaffingswaarde	509.092
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 31 december 2021	509.092

De immateriële vaste activa betreffen de 3D-modellering van onze panden en (maatwerk) ontwikkelkosten voor onze website, voor zover het out-of-pocket kosten betreffen.

De immateriële vaste activa zijn nog niet in gebruik genomen, de afschrijvingen worden bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met eventuele restwaarde en de verwachte gebruiksduur van drie tot tien jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	647.270.081	83.820.360
Herclassificaties van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Investeringen	268.834	207.216
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-8.019.299	-2.402.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.496.678	13.440.304
Totaal van de mutaties	101.746.213	11.245.056
Boekwaarde per 31 december 2021	749.016.294	95.065.416
 In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2021	 576.630.414	 70.622.148

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

	2021	2020	Waarderings- variant
Woningen	796.056	685.277	full
BOG en maatschappelijk vastgoed	41.929	40.206	full
Parkeergelegenheden	5.370	4.878	full
Bloot eigendom grond	727	729	n.v.t.
Totaal	844.082	731.090	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

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

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 54	€ 56	€ 57	€ 58	€ 60	€ 61
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 179	€ 184	€ 189	€ 194	€ 199	€ 204
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 28	€ 28	€ 29	€ 30	€ 30	€ 31
Beheerkosten – garagebox	€ 39	€ 40	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Overdrachtskosten	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Inschakeling taxateur

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

Achterstallig onderhoud

In 2021 is met een bedrag van € 6.459.685 aan achterstallig onderhoud rekening gehouden in marktwaarde. In 2020 ging het om een bedrag van € 2.255.322.

Toepassing vrijheidsgraden

Woongood heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden' behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De range ligt tussen € 7/m² en € 14/m².

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt. De range ligt tussen 4% en 7%.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde van de woningen die door de taxateur volledig zijn getaxeerd zijn bepaald op basis van een bezichtiging ter plaatse en onderzoek naar de meest recente referentietransacties. Voor de overige woningen maakt Woongood gebruik van modelmatig bepaalde leegwaarden van Calcasa. Indien eigen verkooptransacties

daar aanleiding toe geven worden er aanpassingen gedaan. Vervolgens wordt de leegwaarde door de taxateur geanalyseerd, waarna indien nodig bijstelling plaatsvindt. Voor de leegwaarde ligt de range tussen € 1.823/m² en € 3.800/m² en voor de leegwaardestijging zijn de volgende percentages gehanteerd: jaar één 7%, jaar twee 5% en jaar drie-vijftien 2%.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De range ligt tussen 5% en 7%.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraden van een aantal complexen zijn door de taxateur aangepast daar waar het zeer hoge of lage mutatiegraden betref. De range ligt tussen 5% en 15% per VHE.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend. De onderhoudsbedragen zoals opgenomen in de marktwaarde zijn in bovenstaande tabellen per type vastgoed opgenomen. De range ligt tussen € 1.163 en € 3.168 per VHE, het gemiddelde is € 1.629 per VHE.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

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

2021

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	1,90%	-/- 1%	-38,9	-4,9%
Bouwkostenindex	2,35%	+/+ 1%	-2,5	-0,3%
Disconteringsvoet ²	5,67% / 6,34%	+/+ 1%	-60,9	-7,6%
Leegwaarde ontwikkeling	2,56%	0% structureel	-62,7	-7,9%
Verhuurderheffing	Percentage verhuurderheffing J1 0,526% Percentage verhuurderheffing J2 0,332% Percentage verhuurderheffing J3 0,306% Percentage verhuurderheffing J4 0,307% Percentage verhuurderheffing J5 en verder 0,307%	tarief vervalt	20	2,5%
Huurverhoging	3,41% (inclusief huurstijging boven inflatie)	-/-1%	-26,5	-3,3%

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

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

2020

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

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)

	2021	2020
Woningen	404.360	395.837
BOG en maatschappelijk vastgoed	41.929	40.206
Parkeren	5.370	4.878
Bloot eigendom	727	729
Totaal	452.386	441.650
Marktwaaarde in verhuurde staat van (DAEB en niet-DAEB-)vastgoed in exploitatie	844.082	731.090
Maatschappelijke bestemming	391.696	289.440

De beleidswaarde 2021 is € 10.736.000 gestegen ten opzichte van 2020. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is toegenomen met € 102.256.000 zonder hierbij rekening te houden met belastingeffecten.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

In het bestuursverslag (in paragraaf 2.6) is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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

Stap	Effect op marktwaarde ¹ x € 1.000	2021		2020	
		In % van de reële waarde	x € 1.000	In % van de reële waarde	x € 1.000
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	844.082	100%	731.090	100%	
Stap 1: beschikbaarheid	36.169	4,3%	41.668	5,7%	
Stap 2: betaalbaarheid	-183.517	-21,7%	-177.074	-24,2%	
Stap 3: kwaliteit	-150.584	-17,9%	-86.537	-11,9%	
Stap 4: beheer	-93.764	-11,1%	-67.497	-9,2%	
Beleidswaarde	452.386	53,6%	441.650	60,4%	

Ten aanzien van stap 1 betreft dit een gevolg van de ontwikkelingen in de parameters en de aanpassingen in het handboek 2021 op het gebied van rekenregels en ingerekende uitgangspunten.

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

- voor eengezinswoningen: € 733,21 per maand, zijnde 79,88% van de maximaal redelijke huur (2020 € 715,61 per maand, zijnde 80,25% van maximaal redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 591,16 per maand, zijnde 81,70% van de maximaal redelijke huur (2020 € 571,05 per maand, zijnde 81,92 % van maximaal redelijke huur)

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

- voor eengezinswoningen: € 2.476 per verhuureenheid per jaar (2020: € 2.211)
- voor meergezinswoningen: € 2.295 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.999)

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

- voor eengezinswoningen: € 1.299 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.176)
- voor meergezinswoningen: € 1.204 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.063)

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

2021

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 653,60	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-54,9	-13,6%
Disconteringsvoet ²	4,85%/6,39%	+/- 1%	-74,8	-18,5%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 2,375,-	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-84,5	-20,9%

2020

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

¹ Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend.

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 871,855 miljoen (2020: € 808,865 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woongood heeft voor de eerstkomende vijf jaar (meerjarenbegroting 2022, periode 2022-2026) een verkoopplan opgesteld waarin 162 (2020: 289) 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 € 7.835.000 (2020: € 13.807.000) en de boekwaarde € 4.994.000 (2020: € 9.980.000). Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2021		
Aanschaffingswaarde	9.034.810	10.051.014
Cumulatieve herwaarderingen	12.427.540	33.481
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.711.922
Boekwaarde per 1 januari 2021	21.462.350	3.372.573
Investerings	0	13.179.279
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-1.114.750	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.987.500	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van de mutaties	1.872.750	13.179.279
Boekwaarde per 31 december 2021	23.335.100	16.551.852
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Stand per 31 december 2021

Aanschaffingswaarde	7.920.060	23.230.293
Cumulatieve herwaarderingen	15.415.040	33.481
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.711.922
Boekwaarde per 31 december 2021	23.335.100	16.551.852

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2021 zijn geen woningen (2020: nul woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2021 geen woningen (2020: nul woningen) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen (2020: nul woningen) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Gedurende het boekjaar zijn VOV-woningen teruggekocht, deze worden in de vrije verkoop aangeboden.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021: 150 (2020: 161). In 2021 zijn geen woningen (2020: idem) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

3. Materiële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Materiële vaste activa
Stand per 1 januari 2021	5.853.560
Aanschaffingswaarde	5.853.560
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.039.596
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.813.964
(Des)investerings	539.047
Afschrijvingen	-229.611

Boekwaarde per 31 december 2021 2.123.400

Stand per 31 december 2021

Aanschaffingswaarde	6.392.607
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-4.269.207</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>2.123.400</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering. De verwachte gebruiksduur in jaren bedraagt voor bedrijfsauto's drie jaar, voor inventaris kantoor vijf of tien jaar en voor zonnepanelen vijftien jaar.

4. Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Stand per 1 januari	649.754	746.062
Mutatie	-649.754	-96.308
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>649.754</u>

VLOTTENDE ACTIVA

<u>5. Voorraden</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	307.000	959.370
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.000	2.225.138
Totaal voorraden	<u>2.107.000</u>	<u>3.184.508</u>

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

<u>Verwachte verkopen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Boekwaarde 31-12-2021</u>	<u>Verwachte opbrengstwaarde</u>
DAEB-vastgoed: woningen 2022	23	3.512.000	5.457.000
2023 tot en met 2026	64	12.205.000	19.202.000
Totaal		<u>15.717.000</u>	<u>24.659.000</u>

<u>Verwachte verkopen</u>	<u>Aantal</u>	<u>Boekwaarde per 31-12-2021</u>	<u>Verwachte opbrengstwaarde</u>
Niet-DAEB-vastgoed 2022:	14	1.482.000	2.378.000
2023 tot en met 2026	61	5.814.000	9.047.000
Totaal		<u>7.296.000</u>	<u>11.425.000</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2021	2020
Grondposities	1.800.000	2.225.138
	1.800.000	2.225.138

Dit betreft de grondpositie in Mortiere, deze wordt naar verwachting in 2022 verkocht. De boekwaarde is afgewaardeerd naar de verwachte verkoopopbrengst.

6. Vorderingen	2021	2020
Huurdebiteuren	756.373	791.507
Latente belastingvorderingen	517.095	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2.754.930	1.692.548
Overige vorderingen	31.969	22.978
Overlopende activa	433.129	274.313
Voorziening wegens oninbaarheid	-355.580	-475.432
	4.137.916	2.305.914

De vorderingen huurdebiteuren zijn verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 355.580 (2020: € 475.431). Dit resulteert in een balanspost van € 4.137.916 (2020: € 2.305.915). Het verloop van de post Voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	475.432	413.955
Ontrekkingen	-89.446	-82.322
Dotatie		143.799
Vrijval	-30.406	
Stand per 31 december	355.580	475.432

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen betreft de belastinglatentie die binnen één jaar wordt afgewikkeld. Dit betreft de posten agio leningruil Vestia (€ 407.409) en de afwaardering in verband met de voorgenomen verkoop in 2022 van de grond in plan Mortiere (€ 109.686).

Latentie	Jaar-rekening	Fiscaal	Verschil	x tarief	Contante waarde
afwaardering Mortiere	425.138	0	425.138	109.686	109.686
Leningruil Vestia agio	0	1.579.105	1.579.105	407.409	407.409

Latentie	Saldo 31/12/2020	Mutatie	Saldo 31/12/2021	Contante waarde
afwaardering Mortiere	0	109.686	109.686	109.686
Leningruil Vestia agio	0	407.409	407.409	407.409

Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2021	2020
Betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2019-2021	17.601.047	13.500.000
af: Te betalen vennootschapsbelasting 2019-2021	15.029.282	11.807.452

Te vorderen vennootschapsbelasting	2.571.765	1.692.548
Te vorderen verhuurderheffing 2016, 2017 en 2021	183.165	0
	<u>2.754.930</u>	<u>1.692.548</u>

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

Ultimo 2020 zijn met het indienen van de aangiften vennootschapsbelasting 2017 en 2018 de fiscaal verrekenbare verliezen hoger ingeschat dan bij de jaarrekening 2019 door wijzigingen in de afspraken met belastingdienst met betrekking tot (fiscaal) onderhoud in onze projecten en onderhoud op aanvraag. Als gevolg hiervan is ultimo 2020 de geschatte te betalen vennootschapsbelasting over 2019 € 1.632.892 lager dan ultimo 2019 was ingeschat.

Ultimo 2021 is het te betalen bedrag over 2019 verlaagd met € 1.097.689 door het alsnog vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening ultimo 2018. Daarnaast zijn in 2021 in verband met de aangiftes over 2019 (€ 125.755 hoger) en 2020 (€ 46.153 lager) de te betalen bedragen aangepast.

In 2020 zijn de voorlopige aanslagen over 2019 (€ 6.500.000) en 2020 (€ 7.000.000) betaald. In 2021 is de voorlopige aanslag over 2021 ad € 5.338.000 betaald en is de geschatte vermindering over 2019 ad € 1.632.892 terugontvangen.

Ultimo 2021 zijn de aangiften verhuurderheffing 2016 (€ 77.882), 2017 (€ 84.283) en 2021 (€ 21.000) lager vastgesteld. Dit in verband met niet-verschuldigde verhuurderheffing over verhuurde panden waarin zorg werd verleend (2016 en 2017) en nagekomen beschikking vermindering RVV-Verduurzaming (2021).

Overlopende activa en overige vorderingen	2021	2020
Vooruitbetaalde abonnementen	180	161
Vooruitbetaalde verzekeringen	50.821	3.538
Vooruitbetaalde autokosten	0	998
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	82.136	108.495
Afrekening servicekosten	32.515	26.589
Nog te ontvangen doorberekende posten	26.308	15.443
Overige nog te ontvangen bedragen	241.169	119.089
Totaal	433.129	274.313

7. Liquide middelen	2021	2020
BNG	0	952.804
Rabobank spaarrekeningen	99.898	3.279.861
Totaal	99.898	4.232.665

In 2021 is gebruik gemaakt van de rekening courant faciliteit bij de BNG. Het saldo liquide middelen BNG ultimo 2021 is onder de passiva opgenomen.

5.2. Passiva

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

8. Eigen vermogen	2021	2020
Herwaarderingsreserves	647.252.562	525.604.662
Overige reserves	-79.994.631	-6.871.100

9. Voorzieningen	2021	2020
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	11.267.053	13.654.454
Latente belastingverplichtingen	553.348	0
Overige voorzieningen	1.598.979	2.265.139
Totaal	13.419.380	15.919.593

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed i.o	(niet-)DAEB vastgoed i.o	Totaal
Stand 1 januari 2021	13.654.454	0	13.654.454
Dotaties	33.109.832	220.159	33.329.991
Onttrekkingen	-31.427.931	-193.432	-31.621.363
Vrijval	-4.096.029		-4.096.029
Stand 31 december 2021	11.240.326	26.727	11.267.053

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft voor het gehele bedrag een looptijd van korter dan één jaar. De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is contant gemaakt tegen 0% (2020: 0%).

Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht, deze zijn berekend naar het belastingtarief 2022 van 25,8% (2021: 25,0%). Ultimo 2021 is er per saldo een latente belastingverplichting, ultimo 2020 is er per saldo een latente belastingvordering.

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 844.081.710 (2020: € 731.090.441). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 573.135.848 (2020: € 541.572.006). Het totale waarderingsverschil ultimo 2021 van € 270,9 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Uitgaande van een voortdurende exploitatie van het vastgoed, tendeert deze naar nihil bij waardering tegen contante waarde.

Voorziening Onrendabele Top en Asbest

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

Afschrijvingspotentieel

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

Fiscale verliezen op verkoopvijver

Mogelijke fiscale verliezen op woongelegenheden (waarbij de fiscale waarde hoger is dan de commerciële waarde) die in de komende vijf jaar (naar verwachting) worden verkocht worden gewaardeerd als actieve latentie. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

Fiscale onderhoudsvoorziening

Aan de belastingdienst is begin 2022 het verzoek gedaan om ultimo 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen. Dit leidt enerzijds tot een vermindering van de te betalen belasting, maar anderzijds tot een verplichting

vanwege het verschil met de commerciële balans. De onderhoudsvoorziening wordt beschouwd over een periode van tien jaar. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

Agio leningruil Vestia en afwaardering grond Mortiere

Het agio op leningruil Vestia moet conform de afgesloten VSO over 2021 en 2022 worden afgewikkeld. Commercieel wordt de last ineens in boekjaar 2021 genomen. Hierdoor ontstaat een latente belastingvordering ad € 407.409. In 2022 wordt de grond in plan Mortiere verkocht. De afwaardering tot de verkoopwaarde vindt al in de jaarrekening over boekjaar 2021 plaats, fiscaal wordt het verlies in het jaar van verkoop (2022) genomen. Dit leidt tot een tijdelijk verschil en een latente belastingvordering ad € 109.686. Beide posten worden binnen één jaar afgewikkeld en zijn daarom opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen tot ultimo 2025.

Herinvesteringsreserve

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

ATAD - generieke renteaftrekbepanking

Woongood heeft vanaf fiscaal jaar 2019 een deel van de rentelasten fiscaal niet ten laste van de fiscale winst kunnen brengen in verband met de generieke renteaftrekbepanking. Hoewel dit deel van de rentelasten in de toekomst alsnog verrekend mag worden schatten wij nu in dat dit niet kan worden geëffectueerd. Dat komt enerzijds doordat we inschatten dat onvoldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn om extra rentelasten alsnog te verrekenen. Anderzijds wordt met ingang van 2023 de rente aftrekbepanking verder aangescherpt naar 20% (was 30%). De latentie wordt daarom op nihil gewaardeerd.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,3% (2020: 2,9%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is vijf (2020: idem) jaar. Van de voorziening voor onderdeel leningen o/g wordt een bedrag van € 1.735 (2020: € 1.735) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. Daarnaast wordt voor het onderdeel afschrijvingspotentieel -/- € 119.481 (2020 -/- € 143.041) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. De latentie voor het agio leningruil Vestia en de afwaardering in verband met verkoop grond Mortiere worden binnen één jaar afgewikkeld en zijn daarom opgenomen onder de Kortlopende activavorderingen.

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

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

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	x tarief	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	844.081.710	573.135.848	-270.945.862	-69.904.032	0
Voorziening onrendabele top en asbest	12.366.404	0	12.366.404	3.190.532	0
Afschrijvingspotentieel	0	2.260.434	2.260.434	583.192	583.192
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	0	15.587	15.587	4.021	4.021
fiscale onderhoudsvoorziening	0	4.390.753	-4.390.753	-1.132.814	-1.132.815
Langlopende schulden o/g	169.602.679	169.632.703	-30.023	-7.746	-7.746
Totaal				-67.266.847	-553.348

Latentie	Saldo 31/12/2020	Mutatie	Saldo 31/12/2021	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-47.379.608	-22.524.424	-69.904.032	0
Voorziening onrendabele top en asbest	3.833.578	-643.046	3.190.532	0
Afschrijvingspotentieel	658.995	-75.803	583.192	583.192
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	0	4.021	4.021	4.021
fiscale onderhoudsvoorziening	0	-1.132.815	-1.132.815	-1.132.815
Langlopende schulden o/g	-9.241	1.495	-7.746	-7.746
Totaal	-42.896.276	-24.370.572	-67.266.848	-553.348

Overige voorzieningen

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

	Stand			Stand	
	31-12-2020	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	31-12-2021
Loopbaanbudget	85.160	35.366	19.798	9.881	90.847
Jubileumvoorziening	134.949	22.456	7.704	3.628	146.073
Arbeidsongeschiktheid	45.737	100.638	35.131	0	111.244
Juridische geschillen	319.440	0	13.049	154.927	151.464
Asbest	1.679.853	345.248	874.314	51.436	1.099.351
	2.265.139	503.708	949.996	219.872	1.598.979

Waarvan:	looptijd < 1	looptijd 1 - 5	looptijd > 5
	jaar	jaar	jaar
Loopbaanbudget	90.847	0	0
Jubileumvoorziening	1.420	27.632	117.021
Arbeidsongeschiktheid	110.327	917	0
Juridische geschillen	151.464	0	0
Asbest	159.550	939.801	0
	513.608	968.350	117.021

Overeenkomstig de cao Woondiensten zijn de voorzieningen loopbaanbudget, jubileumuitkeringen en langdurige arbeidsongeschiktheid gevormd. De laatst genoemde voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per ultimo van het boekjaar van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. In 2020 is een voorziening juridische geschillen gevormd in verband met ondeugdelijke balkons bij door Woongood in het verleden verkochte woningen. De voorziening is ingeschat op basis van de geraamde kosten van renovatie van de balkons, de besluitvorming in de VVE en een raming van de (juridische) kosten door derden. De voorziening asbest is bepaald op basis van de kennis ultimo 2021 om het asbest te verwijderen. De dotatie 2021 aan de voorziening asbest heeft grotendeels betrekking op de projecten Hof van Oost-Indië (€ 128.850), Hoge Stelle (€ 92.839), Karelsgang (€ 42.350) en Klein-Vlaanderen (€ 39.930). Alle Overige voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen. Bij geen van de voorzieningen is er sprake van een materieel effect indien de voorziening tegen contante waarde zou zijn opgenomen. Bij de berekening tegen contante waarde is rekening gehouden met looptijd en een disconteringsvoet van 0%.

10. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 4.289.878 (2020: € 4.289.878); schulden aan kredietinstellingen voor € 168.238.889 (2020: € 141.280.089); verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 22.159.233 (2020: € 20.716.584) en overige schulden voor € 43.814 (2020: € 41.264).

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het

aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.032.711 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio (€ 3.158.209). Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

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

	Effectieve rente methode %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	4,8%	0	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,1%	127.416.707	37.734.991	165.151.698
Subtotaal geborgde leningen		127.416.707	42.024.869	169.441.576
Agio leningruil Vestia kredietinstellingen		2.799.298	287.893	3.087.191
Totaal	3,2%	130.216.005	42.312.762	172.528.767

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

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend gedeelte)

	Overheid	Kredietinst	Totaal
Stand 1 januari 2021	4.339.938	153.432.587	157.772.525
Nieuwe leningen	0	24.032.711	24.032.711
Aflossingen	-50.060	-12.152.497	-12.202.557
Subtotaal geborgde leningen	4.289.878	165.312.801	169.602.679
Agio Leningruil Vestia		3.158.209	3.158.209
Stand 31 december 2021	4.289.878	168.471.010	172.760.888

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 169.602.679 (2020: € 157.772.524) geborgd door het WSW. De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Als zekerheid is aan borgsteller WSW een notariële volmacht afgegeven voor het vestigen van hypotheek ten bedrage van maximaal € 660.000.000 (inclusief rente, boete en overige kosten, opslag begroot op 20%).

De reële (markt)waarde van de lening portefeuille per 31-12-2021 bedraagt € 206.639.000 (2020: € 214.478.000). De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	20.716.584	21.598.709
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.086.901	-2.285.410
Waardeverandering	2.529.550	1.403.285
Totaal mutaties	1.442.649	-882.124
Stand per 31 december	22.159.233	20.716.584

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 150 woningen (2020: 161).

Overige schulden

De overige schulden betreffen waarborgsommen voor verhuurde panden.

11. Kortlopende schulden	2021	2020
Aflossingsverplichtingen aan overheid	0	50.060
Aflossingsverplichtingen aan kredietinstellingen	232.121	12.152.498
Schulden aan kredietinstellingen	6.072.174	0
Schulden aan leveranciers	2.439.706	2.781.913
Belastingen, premies sociale verzekeringen/ pensioenen	632.191	704.445
Overlopende passiva	3.474.223	3.169.243
Totaal	12.850.415	18.858.159

De aflossingsverplichtingen aan overheid en kredietinstellingen betreffen de aflossing op de geldleningen binnen één jaar. De schulden aan kredietinstellingen betreft de rekening-courant positie bij de BNG. Woongood heeft een rekening-courant faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 15,7 miljoen. Tegenover de door de bank verstrekte kredietfaciliteit staat een borgtocht van de gemeente Middelburg. Woongood Middelburg maakte in 2021 gebruik van deze kredietfaciliteit.

Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen	2020	2019
Omzetbelasting	530.753	582.950
Te betalen loonheffing en premies sociale verzekeringen	101.438	121.495
	632.191	704.445

Overlopende passiva	2021	2020
Vakantiedagen	163.174	132.134
Accountantskosten	76.420	91.706
Rente- en bankkosten	1.772.843	2.197.699
Vooruit ontvangen bedragen	432.152	455.815
Overige overlopende posten	1.029.634	291.889
	3.474.223	3.169.243

5.3. Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

Woongood Middelburg handelt, indien materieel, alleen met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien worden voortdurend vorderingen

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

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2021	31 december 2020
Opgenomen van rekening courant krediet	€ 6,1 mln	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 15,7 mln	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 50,6 mln	€ 25,4 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln
Nog niet-benutte ruimte borgingsruimte WSW (2021-2023)	€ 30,4 mln	€ 53,0 mln

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

Het borgingsplafond ultimo 2021 is door het WSW vastgesteld op € 200.000.000. Het saldo van de (geborgde) geldleningen bedraagt ultimo 2021 € 169.602.638, de nog niet-benutte borgingsruimte bedraagt € 30.397.362.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Woongoed gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongoed heeft per ultimo 2021 alleen nog leningen met een vaste rente. Op toekomstig op te nemen leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

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

	2021			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	0	14.200.000	11.093.547	4.289.878
Totaal	0	14.200.000	11.093.547	4.289.878

	2021			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	12.000.000	128.019.254	169.602.679	3,16
Totaal	12.000.000	128.019.254	169.602.679	

	2020			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				

<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	12.050.060	0	14.200.000	11.093.547
Totaal	12.050.060	0	14.200.000	11.093.547

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

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woongood had ultimo 2021 geen leningen met een variabele rentevoet. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet-rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld bij overheid één lening met een gemiddelde resterende looptijd van vier jaar (2020: twee leningen met gemiddelde resterende looptijd van drie jaar), bij kredietinstellingen respectievelijk en achttien leningen met een gemiddelde resterende looptijd van zeventien jaar (2020: zestien leningen met een gemiddelde resterende looptijd van veertien jaar).

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

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

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

In de komende vier jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2022 worden geen leningen afgelost. In 2023, 2024 en 2025 worden leningen afgelost van respectievelijk € 14,2 miljoen (3,1%-2,72%), € 11,1 miljoen (4,55%-6,56%) en € 4,9 miljoen (4,81%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2021 is de omvang van de leningen € 169,6 miljoen (2020: € 157,8 miljoen). De marktwaarde van de leningen is eind 2021 € 206,6 miljoen (2020: 214,5 miljoen).

5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 98.450 voor Woongoed. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen

rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Woongood een aangegane obligolening bij de BNG van € 4,1 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Woongood bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 6,1 miljoen.

Wet ketenaansprakelijkheid

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

Operationele lease

Woongood Middelburg heeft als lessee een operationele leasecontracten voor een auto tot en met 23 februari 2023 afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
periode <= 1 jaar	9.910	8.361
1 jaar < periode <= 5 jaar	1.652	0
periode > 5 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>11.562</u>	<u>8.361</u>

In 2021 is een totaalbedrag van € 11.340 (2020: €12.945) aan leasebetalingen in de winst- en verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Minimale leasebetalingen	11.340	12.945

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongood Middelburg neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer 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.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Stichting Woongood Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2021 € 911.228 (2020: € 1.099.758) waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan één jaar heeft en € 0 (2020: € 157.108) een looptijd langer dan vijf jaar (oktober 2026) heeft.

Tevens is door Woongood Middelburg een onderverhuurovereenkomst afgesloten vanaf 1-5-2017 met een looptijd van vijf jaar voor een bedrag van € 43.484 per jaar (2020: € 43.484) heeft een looptijd korter dan één jaar en er zijn geen bedragen met een looptijd langer dan vijf jaar). De onderverhuur-overeenkomst is stilzwijgend verlengd tot en met 30-04-2024. Door deze onderverhuurovereenkomst wordt de financiële verplichting voor Woongood Middelburg lager.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovaties en projecten voor in totaal een bedrag van € 50,6 mln, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot drie jaar na balansdatum.

Sloop en nieuwbouw 't Zand (Briëtwohnungen)

Na een zorgvuldig gelopen proces heeft Woongoed Middelburg in 2019 het besluit genomen de Briëtwohnungen (135) te slopen en nieuw te bouwen. Met de bewoners is voorafgaand aan het besluit veel contact geweest. Het besluit is aan de bewoners gecommuniceerd en het sloopbesluit heeft uitgebreid in de media gestaan. Medio 2019 heeft het Cuypersgenootschap bij de gemeente aangedrongen om de woningen in 't Zand te kwalificeren als gemeentelijk monument. In 2021 heeft de gemeente Middelburg besloten deze woningen niet als gemeentelijk monument aan te wijzen. Erfgoedorganisaties zijn tegen dat besluit in beroep gegaan. Gezien de problematieken in deze woningen (onder andere verzakkingen, asbest en het feit dat deze woningen onder water hebben gestaan bij de inundatie) en de communicatie aan de bewoners over de sloop zou hier een voorziening voor de onrendabele top passend zijn. Er zijn nog geen verplichtingen aangegaan voor de sloop dan wel nieuwbouw. In 2021 is gestart met het ontwerp, maar besluitvorming heeft hierover nog niet plaatsgevonden. Een eerste raming geeft een totale investering van ruim € 36 miljoen. Een deel van de stichtingskosten zal uiteindelijk aangemerkt worden als onrendabele top. In de jaarrekening van 2021 is deze (evenals in 2020 en 2019), vanwege de geschatte (in)schattingsproblematiek, niet opgenomen.

Juridische claim

Woongoed heeft geen juridische claims ontvangen.

5.5. Gebeurtenissen na balansdatum

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

Russische inval in de Oekraïne

De Russische inval in de Oekraïne op 24 februari 2022 heeft de wereld geschokt. Als gevolg daarvan zijn sancties tegen Rusland ingesteld. Woongoed Middelburg wordt door deze inval niet direct geraakt. Woongoed Middelburg heeft geen vestigingen in Rusland en heeft daar ook geen woningen. Indirect wordt Woongoed Middelburg wel geraakt. Als gevolg van deze inval zijn de energieprijzen fors toegenomen en de inflatie is er verder door aangewakkerd. Onze huurders zijn veelal mensen met een beperkt inkomen en daardoor extra kwetsbaar voor deze stijgingen. We verwachten dat, ondanks extra hulp van de overheid in de vorm van een compensatie voor de toegenomen energiekosten, onze huurders het financieel zwaarder zullen krijgen. Dat kan extra huurachterstand tot gevolg hebben. Op dit moment zien we dat nog niet, maar de verwachting is dat dit wel gaat gebeuren. In onze meerjarenbegroting rekenden we daarvoor al een hogere percentage huurachterstanden in.

Verder zien we de bouwkosten toenemen en we zien ook dat de aanvoer van o.a. bouwmaterialen onvoorspelbaarder wordt. Bouwbedrijven zullen bij exorbitante stijgingen mogelijk zelfs overmacht inroepen. Gezien onze forse ambitie op nieuwbouw en renovatie zal dat ons raken. Enerzijds doordat de nieuwbouw of renovatie fors duurder wordt dan was begroot en deels omdat we er vermoedelijk meer vertraging door zullen oplopen. In onze meerjaren begroting maakten we hier al een scenario op, waarbij de bouwkosten met 15% gemiddeld zouden stijgen. We zien dat als dit gebeurt, dat dit negatief uitwerkt op onze ratio's omdat we meer zullen moeten lenen. Door onze relatief goede financiële positie zien we dat we ook dan ruim binnen onze eigen normen en die van het WSW blijven.

Afschaffing verhuurdersheffing in 2023

De verhuurdersheffing zal zeer waarschijnlijk worden afgeschaft in 2023 en deze werd voor 2022 verlaagd. Doordat we veel verduurzamingsprojecten en nieuwbouw in ontwikkeling hebben, is er veel RVV-subsidie aangevraagd. Deze subsidie mag in mindering worden gebracht van de te betalen verhuurdersheffing. Door de daling van de verhuurdersheffing in 2022, in combinatie met de verwachte afschaffing in 2023 zullen we circa € 700.000 RVV-subsidie niet in aftrek kunnen brengen. Vooralsnog is er geen zicht op een overgangsregeling, waardoor we deze subsidie niet zullen kunnen verzilveren.

6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

12. Huuropbrengsten	2021	2020
Woningen en woongebouwen DAEB	36.619.776	36.673.467
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.178.751	4.251.662
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	539.961	531.053
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	501.192	483.818
	41.839.680	41.940.000
Huurderving wegens leegstand	-803.664	-915.125
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	-74.330	-80.674
	40.961.686	40.944.201

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,17% (1 juli 2020: 2,37%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,07% (1 juli 2020: 2,34%) en voor het niet-DAEB-bezit 0,99% (1 juli 2020: 2,58%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0% (2020: 2,55%).

13. Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.570.987	1.540.539
Derving wegens oninbaarheid	-31.237	-29.846
	1.539.750	1.510.693

14. Lasten servicecontracten	2021	2020
Servicecontracten	1.516.807	1.433.233
Toegerekende organisatiekosten	110.879	112.242
	1.627.686	1.545.475

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten (inclusief klantencontactcentrum)	2.456.165	2.615.376
	2.456.165	2.615.376

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

	2021	2020
Lonen en salarissen	4.029.088	3.770.614
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.171.882	-1.058.604
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	497.284	1.126.278
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	229.611	268.254
Juridische kosten	58.056	81.403
Huisvestingskosten	287.657	265.708
Bankkosten	10.655	10.461
Advieskosten	140.732	86.749
Overige toe te rekenen kosten	4.954.162	1.829.226
	<u>9.035.363</u>	<u>6.380.089</u>

Tot de overige toe te rekenen kosten hoort onder andere de kosten obligoheffing WSW en Agio leningruil Vestia voor een bedrag van € 3.256.659.

Toe te rekenen organisatiekosten

	2021	2020
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	110.879	112.242
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.456.164	2.615.376
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.870.657	2.154.703
Overige directe lasten exploitatiebezit (leefbaarheid)	448.006	509.934
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	140.469	155.097
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.026.175	5.547.352
Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	4.009.188	832.737
	<u>9.035.363</u>	<u>6.380.089</u>

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

	2021	2020
Lasten servicecontracten	1,2%	1,8%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	27,1%	41,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	20,7%	33,7%
Overige directe lasten exploitatiebezit (leefbaarheid)	5,0%	8,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,6%	2,4%
Totaal toegerekende organisatiekosten	55,6%	86,9%
Overige organisatiekosten	44,4%	13,1%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2021	2020
Salarissen	2.951.342	2.637.272
Sociale- en pensioenlasten	838.192	877.067
Overige personeelskosten	239.554	256.275
Totaal	<u>4.029.088</u>	<u>3.770.614</u>

Sociale lasten en pensioenlasten

	2021	2020
Pensioenlasten	452.134	427.202
Overige sociale lasten	386.058	449.865
Totaal	<u>838.192</u>	<u>877.067</u>

Eind 2021 waren 56 werknemers in dienst (2020: 55). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 52,7 (2020: 47,4). Deze werknemers waren in 2021 allen in Nederland werkzaam (2020: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2021 is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	2	1,89
Middelen	14	12,83
Tevreden Klant	21	18,38
Goede Woning	9	8,69
Projecten	9	8,56
Totaal	56	51,35

Pensioenen

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd en is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis. Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelname in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Woongood Middelburg.
- Woongood Middelburg is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan

110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	229.611	268.254
Totaal	<u>229.611</u>	<u>268.254</u>

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	3.340.322	4.350.922
Mutatieonderhoud	1.433.068	962.657
Reparatieonderhoud	2.177.405	2.486.554
Onderhoud op aanvraag	1.891.180	1.750.748
Asbest	108.045	121.548
Onderhoud via VVE-bijdrage	411.208	406.545
Toegerekende organisatiekosten	1.870.657	2.154.703
	<u>11.231.885</u>	<u>12.233.677</u>

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
VVE-bijdrage (exclusief onderhoud)	176.933	175.016
Incassokosten	100.064	82.994
Mutatievoorziening huurdebiteuren	-30.407	143.873
Belastingen exploitatie	2.513.603	2.245.857
Verzekeringen	152.623	255.472
Verhuurderheffing	2.871.253	3.751.877
Overige directe kosten	272.436	334.309
	<u>6.056.505</u>	<u>6.989.398</u>

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Verkoopopbrengst	14.528.557	11.384.203
Af: verkoopkosten	-353.396	-245.019
toegerekende organisatiekosten	-130.794	-118.194
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.339.306	-9.456.913
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>3.705.060</u>	<u>1.564.077</u>

De verkoopopbrengst betreft 83 verkochte woningen en één garage (2020: 52 woningen en 244 garages). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeinstijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 7.419.067 (2020: € 7.242.767). In 2020 is een dotatie aan de voorziening claims gedaan ad € 319.440 voor de geschatte kosten van balkonrenovatie van in het verleden verkochte appartementen. Deze kosten zijn in mindering gebracht op de verkoopopbrengst. Ultimo 2021 bleek de inschatting te hoog, de vrijval ad € 154.927 is toegevoegd aan de verkoopopbrengst.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2021	2020
Verkoopopbrengst	3.167.865	2.487.502
Af: verkoopkosten	-26.140	-72.564
toegerekende organisatiekosten	-9.674	-36.903
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-2.844.370	-1.813.439
Resultaat in winst- en verliesrekening	287.681	564.596

De verkoopopbrengst betreft dertien na terugkoop verkochte VOV-woningen (2020: 13 woningen), één woning is na terugkoop in exploitatie genomen.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Dotatie vastgoed in ontwikkeling	-29.527.774	-17.656.762
Overige waardeveranderingen	-728.352	-421.182
	-30.256.126	-18.077.944

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	109.496.678	51.883.937
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	13.440.304	5.582.368
	122.936.982	57.466.305

22. Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	2021	2020
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-2.529.550	-1.403.286
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	2.987.500	1.716.743
Overige waardeveranderingen VOV	-46.749	-69.154
	411.201	244.303

23. Opbrengsten overige activiteiten	2021	2020
Overige opbrengsten	133.532	77.085
Erfpachtopbrengsten	22.160	22.160
	155.692	99.245

De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoedingen voor zendmasten, alsnog ontvangen huurdebiteuren

24. Overige organisatiekosten	2021	2020
Kosten Governance, bestuur en assetmanagement	533.703	598.480
Accountantskosten	204.032	205.501
Toezicht Autoriteit Wonen	14.794	28.756
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	3.158.209	0
Obligoheffing WSW	98.450	0
Mutatie voorziening Jubileumuitkeringen-Langdurig zieken	119.466	-17.273
	4.128.654	815.464

Het agio op de leningruil Vestia bedroeg € 3.158.209 en wordt ineens ten laste van het resultaat gebracht als volkshuisvestelijke bijdrage. In 2021 vindt voor het eerst een obligoheffing WSW plaats, de bijdrage bedraagt 0,0624% van het uitstaande saldo (€ 157.772.525) geborgde leningen per ultimo voorgaand boekjaar (2020). In 2021 bedroeg de mutatie aan de voorzieningen jubileumuitkeringen en arbeidsongeschiktheid per saldo € 119.466 (2020: -/- € 17.273).

Accountantskosten

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

Ernst & Young Accountants LLP	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening	182.998	185.000
Andere controleopdrachten	21.034	20.501
Totaal	204.032	205.501

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

25. Leefbaarheid	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	73.038	70.723
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	126.504	74.189
Toegerekende organisatiekosten	448.006	509.934
Totaal	647.548	654.846

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

26. Saldo financiële baten en lasten	2021	2020
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	-13.207	8.584
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	207.566	209.943
- Rente op leningen kredietinstellingen	4.677.799	5.636.025
- Borgstellingsvergoeding, provisiekosten aantrekken geldlening	127.061	41.700
Totaal	4.999.219	5.896.252

27. Belastingen

Schattingen

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

Toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 25,8% (in jaarrekening 2020 gehanteerd tarief 25%). Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2022 en volgende jaren).

27. Belastingen	2021	2020
Acute belastingen over resultaat huidig boekjaar	4.239.918	6.577.205
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-1.018.087	-1.632.892
Latente belastingen	686.006	96.308
Totaal	3.907.837	5.040.621

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2021	2020
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	108.594.265	53.564.989
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-93.092.057	-39.632.664
Dotatie herinvesteringsreserve	-7.417.672	-4.582.090
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	16.272.023	26.033.356
Fiscaal onderhoud in renovaties	-16.198.545	-14.881.742
ATAD niet-afrekbare rentelasten	4.104.609	4.903.150
Overige verschillen	4.795.042	971.779
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-91.536.600	-27.188.211
Belastbaar bedrag	17.057.665	26.376.778
Verschuldigde vennootschapsbelasting	4.239.917	6.577.205

Aanpassingen in verband met belastingen over vorige boekjaren

Met het indienen van een verzoek voor het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening in de aangifte vennootschapsbelasting 2018 is het fiscaal verrekenbare verlies hoger dan bij de jaarrekening 2020 is ingeschat. Als gevolg hiervan is de geschatte te betalen vennootschapsbelasting over 2019 € 1.097.689 lager. Op basis van de aangiftes vennootschapsbelasting over 2019 en 2020 zijn de ingeschatte te betalen bedragen € 125.755 (2019) hoger en € 46.153 (2020) lager. Per saldo bedraagt het effect vorige boekjaren – rekening houdend met het effect van de gevormde latentie over de fiscale onderhoudsvoorziening - € 114.727.

De post latente belastingen betreft de mutatie van de belastinglatenties voor:

	2021	2020
Fiscale onderhoudsvoorziening	1.132.814	0
Afschrijvingspotentieel	75.803	96.594
Leningruil Vestia agio	-407.409	0
Afwaardering waarde verkoop grond Mortiere	-109.686	0
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	-4.021	0
Langlopende schulden o/g	-1.495	-286
	686.006	96.308

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

Effectieve belastingdruk 2021	Bedrag in € *1000	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	108.594		
Nominale belastingdruk		27.124	25,00%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		3	0,00%
ATAD		1.026	0,95%
Correctie voorgaande jaren		-1.018	-0,94%
Aanpassing waardering latente belastingen		-23.219	-21,40%
Impact tariefswijziging		-8	-0,01%
Totale belastinglast		3.908	3,60%

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

Het verschil tussen het percentage vennootschapsbelasting van 25% en de effectieve belastingdruk over het commercieel resultaat van het boekjaar van 3,60% wordt hoofdzakelijk verklaard doordat de posten van de (her)waardering van het vastgoed en de mutatie van belastinglatenties niet leiden tot te betalen vennootschapsbelasting. De correctie voorgaande jaren betreft het effect van de inschatting op basis van de aangifte van de te betalen vennootschapsbelasting over de boekjaren 2019 en 2020. De generieke rente-aftrekbeperking heeft een verhogend effect op de te betalen vennootschapsbelasting en zorgt voor een verhoging van de effectieve belastingdruk.

7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2021

Toelichting op de kasstromen

Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen per 31 december 2020	4.232.665	
Geldmiddelen per 31 december 2020		<u>4.232.665</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		<u>-/- 10.204.941</u>
Liquide middelen per 31 december 2021	99.898	
Kort geld per 31 december 2021 (financieringsactiviteit)	<u>-/- 6.072.174</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2021		<u>-/- 5.972.276</u>

Toelichting op kasstromen

Kasstroom Operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo inkomsten ad € 10.806.708 (2020: -/-€ 2.811.648). De operationele inkomsten bedroegen € 43.359.469 (2020: € 42.628.725) en de operationele uitgaven bedroegen € 32.552.761 (2020: € 45.440.373).

In 2020 zijn voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting over 2019 en 2020 ad € 13,5 miljoen betaald.

Kasstroom (Des)investeringen

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2021 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2021 bedragen € 48.326.322 (2020: € 27.180.243). Hiervan kan een bedrag van € 30.277.291 (2020: € 20.218.079) worden aangemerkt als woningverbetering. Voor nieuwbouw, inclusief aankopen grond, bedroegen de uitgaven € 16.526.981 (2020: € 5.085.539). De aankopen van woningen bedroeg € 381.900 (2020: nihil) en van woningen verkocht onder voorwaarden bedroegen € 1.140.150 (2020: € 1.876.625).

Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overig investeringen € 561.688 (2020: € 436.937) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 396.761 (2020: € 309.587).

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen, inclusief woningen verkocht onder voorwaarden, bedroeg € 16.442.970 (2020: € 14.061.926).

Met ingang van verslagjaar 2021 zijn de verkoopopbrengsten van bestaande huur woongelegenheden en niet-woongelegenheden én VOV-woningen gesplitst ten behoeve van het inzicht. De vergelijkende cijfers over voorgaand verslagjaar zijn eveneens gesplitst.

Kasstroom financieringsactiviteiten

De inkomende kasstroom bij de financieringsactiviteiten bedroeg € 24.032.711 (2020: € 25.000.000) van drie nieuw aangetrokken geldleningen. De aangetrokken lening in het kader van de leningruil Vestia bedroeg € 2.032.711, daarnaast zijn 2 leningen aangetrokken van respectievelijk € 12.000.000 en € 10.000.000. Onder de kasstroom uit financierings-activiteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 12.202.557 (2020: € 13.892.102).

8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

8.1. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

Balanspost	Toelichting op classificatie
Vastgoed in exploitatie	Conform de balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	De activa en passiva vanuit verkopen onder voorwaarden worden toegedeeld naar de herkomst van het object bij de oorspronkelijke verkoop. De herkomst van verkoop uit nieuwbouwproductie is niet-DAEB. De herkomst van verkoop uit bestaand woningbezit is afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop. Een geliberaliseerd huurcontract is niet-DAEB, een gereguleerd contract DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Er wordt zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed ontwikkeld, dit wordt gesplitst al naar gelang of het DAEB of niet-DAEB betreft. In geval van renovatie worden deze toegerekend al naar gelang het te renoveren bezit DAEB of niet-DAEB is.
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Deze posten worden volledig onder niet-DAEB verantwoord, conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
Vastgoed bestemd voor de verkoop	Dit zijn de ingekochte VOV-panden, deze worden ondergebracht bij niet-DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	Dit betreft de aanschaf van de grond in de wijk Mortiere en Sardijneulstraat die volledig onder niet-DAEB worden verantwoord.
Huurdebiteuren	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Overige vorderingen	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Overlopende activa	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB.
Liquide middelen	Worden op basis van een gesplitst kasstroomoverzicht toegerekend aan DAEB/niet-DAEB.
Herwaarderingsreserve	Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening.
Voorzieningen onrendabele investeringen	Worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB op grond van de kwalificatie van de onderliggende investeringen.

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

8.2. Balans DAEB per 31 december 2021

Activa	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	749.016.294	647.270.081
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.921.300	20.431.550
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>15.503.765</u>	<u>3.372.191</u>
	786.441.359	671.073.822
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	786.441.359	671.073.822
Financiële vaste activa		
Interne lening	8.000.000	20.812.000
Latente belastingvorderingen	0	649.754
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>95.481.217</u>	<u>81.144.174</u>
	103.481.217	102.605.928
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	386.724	300.742
Vorderingen op overheid		
Latente belastingvorderingen	517.095	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.405.941	1.470.993
Overige vorderingen	31.969	22.978
Overlopende activa	<u>341.722</u>	<u>412.791</u>
	3.683.451	2.207.505
Liquide middelen		
Totaal activa	<u><u>893.606.027</u></u>	<u><u>775.887.254</u></u>

Passiva

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	576.630.414	467.619.383
Overige reserves	-9.372.482	51.114.181
Resultaat boekjaar	<u>104.686.428</u>	<u>48.524.368</u>
	671.944.360	567.257.932
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	11.240.325	13.654.454
Latente belastingverplichtingen	553.348	0
Overige voorzieningen	<u>1.551.733</u>	<u>2.230.340</u>
	13.345.406	15.884.794
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	168.238.889	141.280.089
Overige schulden (was waarborgsommen)	43.814	41.264
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>20.756.043</u>	<u>19.684.393</u>
	193.328.624	165.295.624
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	0	50.060
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	232.121	12.152.498
Schulden aan kredietinstellingen	9.577.343	8.554.059
Schulden aan leveranciers	2.108.638	2.640.729
Belastingen en premies sociale verzekeringen	546.403	612.234
Overlopende passiva	<u>2.523.132</u>	<u>3.439.325</u>
	14.987.637	27.448.904
Totaal passiva	<u><u>893.606.027</u></u>	<u><u>775.887.254</u></u>

8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Huuropbrengsten	36.457.678	36.382.310
Opbrengsten servicecontracten	1.405.094	1.377.694
Lasten servicecontracten	-1.440.691	-1.387.759
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.122.863	-2.273.023
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.985.121	-10.965.247
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-5.474.401</u>	<u>-6.410.244</u>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.839.695	16.723.731
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.295.637	5.833.516
Toegerekende organisatiekosten	-118.030	-59.269
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-7.822.659</u>	<u>-4.960.790</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.354.948	813.457
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.716.048	-18.066.466
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.496.677	51.883.937
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>399.201</u>	<u>243.699</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.179.830	34.061.170
Opbrengst overige activiteiten	<u>141.571</u>	<u>101.728</u>
Nettoresultaat overige activiteiten	141.571	101.728
Overige organisatiekosten	-3.568.396	-708.720
Leefbaarheid	<u>-573.062</u>	<u>-577.130</u>
Bedrijfsresultaat	98.374.586	50.414.236
Financiële baten en lasten	<u>-4.555.729</u>	<u>-5.450.478</u>
Resultaat voor belastingen	93.818.857	44.963.758
Belastingen	-3.469.473	-4.246.685
Resultaat deelnemingen	<u>14.337.043</u>	<u>7.807.295</u>
Resultaat na belastingen	<u>104.686.428</u>	<u>48.524.368</u>

8.4. Kasstroom DAEB 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	<u>36.514.208</u>	<u>36.355.450</u>
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	<i>34.380.353</i>	<i>34.337.209</i>
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	<i>481.689</i>	<i>364.256</i>
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	<i>1.121.582</i>	<i>1.098.971</i>
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerendgoed</i>	<i>530.585</i>	<i>555.013</i>
1.2 Vergoedingen	1.394.046	1.285.107
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	788.014	57.556
1.5 B Renteontvangsten interne lening	380.860	445.770
Saldo ingaande kasstromen	<u>39.077.128</u>	<u>38.143.883</u>
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	3.037.083	3.575.346
1.8 Onderhoudsuitgaven	7.872.226	10.714.453
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	5.914.834	5.533.246
1.10 Renteuitgaven	5.422.916	5.900.027
1.11 b Verhuurdersheffing	3.469.797	3.751.878
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	179.788	116.507
1.13 Venootschapsbelasting	3.544.535	11.732.850
Saldo uitgaande kasstromen	<u>29.441.179</u>	<u>41.324.308</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.635.949</u>	<u>-3.180.425</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	12.216.403	6.252.491
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV		526.001
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>12.216.403</u>	<u>6.778.492</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	16.494.062	1.851.233
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	30.017.813	18.563.795
2.9 A Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	178.900	0
2.13 A Aankoop grond	0	3.196.507
2.14 A Investerings overig	512.501	380.513
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	314.513	120.872
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>47.517.790</u>	<u>24.112.919</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-35.301.387</u>	<u>-17.334.427</u>
FVA		
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	12.812.000	3.547.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>12.812.000</u>	<u>3.547.000</u>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-22.489.387	-13.787.427
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	24.032.711	25.000.000
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	12.202.557	13.892.102
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>11.830.154</u>	<u>11.107.898</u>
4.2 Mutatie liquide middelen	0	0
4.2 Wijziging kortgeldmutaties (financieringsactiviteit)	-1.023.284	-5.859.954
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.023.284</u>	<u>-5.859.954</u>
Kort geld per 1 januari	-8.554.059	-2.694.105
Kort geld per 31 december	-9.577.343	-8.554.059
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.023.284</u>	<u>-5.859.954</u>

8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2021

Activa	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	509.092	251.329
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	95.065.416	83.820.360
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.413.800	1.030.800
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>1.048.087</u>	<u>382</u>
	97.527.303	84.851.542
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.123.400</u>	<u>1.813.964</u>
	100.159.795	86.916.835
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	307.000	959.370
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>1.800.000</u>	<u>2.225.138</u>
	2.107.000	3.184.508
Vorderingen		
Huurdebiteuren	14.070	15.334
Vorderingen op overheid		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	348.988	221.555
Overige vorderingen		
Overlopende activa	<u>91.405</u>	<u>219.116</u>
	454.463	456.005
Liquide middelen	3.605.068	12.786.724
Totaal vlottende activa	<u>6.166.531</u>	<u>16.427.237</u>
Totaal activa	<u><u>106.326.326</u></u>	<u><u>103.344.072</u></u>

Passiva	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	70.622.148	57.985.280
Overige reserves	10.522.025	15.351.599
Resultaat boekjaar	<u>14.337.043</u>	<u>7.807.295</u>
	95.481.217	81.144.174
Vorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	26.727	0
Overige voorzieningen	47.246	34.799
Latente belastingverplichtingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	73.973	34.799
Langlopende schulden		
Interne lening	8.000.000	20.812.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>1.403.190</u>	<u>1.032.191</u>
	9.403.190	21.844.191
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	331.068	141.182
Belastingen en premies sociale verzekeringen	85.788	92.212
Overlopende passiva	<u>951.089</u>	<u>87.514</u>
	1.367.945	320.908
Totaal passiva	<u><u>106.326.326</u></u>	<u><u>103.344.072</u></u>

8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Huuropbrengsten	4.504.010	4.561.889
Opbrengsten servicecontracten	134.656	133.000
Lasten servicecontracten	-186.994	-157.716
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-333.302	-342.353
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.246.764	-1.268.430
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-582.104</u>	<u>-579.154</u>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.289.501	2.347.236
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.021.249	7.720.606
Toegerekende organisatiekosten	-22.438	-95.828
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-5.361.017</u>	<u>-6.309.561</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	637.793	1.315.217
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-540.078	-11.478
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.440.304	5.582.368
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>12.000</u>	<u>604</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.912.227	5.571.494
Opbrengst overige activiteiten	<u>14.121</u>	<u>-2.482</u>
Nettoresultaat overige activiteiten	14.121	-2.482
Overige organisatiekosten	-560.258	-106.745
Leefbaarheid	<u>-74.486</u>	<u>-77.716</u>
Bedrijfsresultaat	15.218.898	9.047.004
Financiële baten en lasten	<u>-443.490</u>	<u>-445.774</u>
Resultaat voor belastingen	14.775.408	8.601.230
Belastingen	-438.364	-793.935
Resultaat deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultaat na belastingen	<u>14.337.043</u>	<u>7.807.295</u>

8.7. Kasstroom niet-DAEB 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	4.516.117	4.777.959
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	4.111.158	4.361.488
<i>1.1.8 Bedrijfsmatig onroerendgoed</i>	116.189	101.640
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>	288.770	314.831
1.2 Vergoedingen	130.334	133.358
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	16.750	19.295
1.5 Renteontvangsten		
Saldo ingaande kasstromen	<u>4.663.201</u>	<u>4.930.612</u>
	Uitgaven	
1.7 Personeelsuitgaven	572.323	538.405
1.8 Onderhoudsuitgaven	918.464	1.129.163
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	808.957	664.457
1.10 Renteuitgaven	-1.952	15.164
1.10 Renteuitgaven interne lening	380.860	445.770
1.11 b Verhuurderheffing	244.371	0
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	12.907	1.727
1.13 Vennootschapsbelasting	556.512	1.767.150
Saldo uitgaande kasstromen	<u>3.492.441</u>	<u>4.561.836</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>1.170.759</u>	<u>368.776</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	2.160.152	5.357.840
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	2.066.415	1.925.594
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>4.226.567</u>	<u>7.283.434</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenh niet-DAEB	32.918	37.800
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenh niet-DAEB	259.475	1.654.284
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb	203.000	
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb VOV	1.140.150	1.876.625
2.13 A Aankoop grond		
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	49.190	56.424
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	82.248	188.715
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>1.766.982</u>	<u>3.813.848</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>2.459.585</u>	<u>3.469.586</u>
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des-)investerings	2.459.585	3.469.586
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.4 Ontvangen interne leningen	0	0
Uitgaand		
3.2.4 Aflossing interne leningen	12.812.000	3.547.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-</u> 12.812.000	<u>-</u> -3.547.000
4.1 Mutatie liquide middelen	-9.181.655	291.362
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	<u>-9.181.655</u>	<u>291.362</u>
Liquide middelen per 1 januari	12.786.723	12.495.361
Liquide middelen per 31 december	3.605.068	12.786.723
Mutatie geldmiddelen	<u>-9.181.655</u>	<u>291.362</u>

9. WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG

De WNT is van toepassing op Woongood Middelburg. Het voor Woongood Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2021	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.530,16
Beloningen betaalbaar op termijn	20.469,84
<i>Subtotaal</i>	<i>170.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	170.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2020	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.873,68
Beloningen betaalbaar op termijn	25.126,32
<i>Subtotaal</i>	<i>168.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	168.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
bedragen x € 1	A. de Groene		E. Radius		M. Smulders	
Funcitiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 – 31-12		01-01 – 31-12		01-01 – 31-12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	17.210		11.520		11.574,05	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250		17.500		17.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	17.210		11.520		11.574,05	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2020						
bedragen x € 1	A. de Groene		E. Radius		M. Smulders	
Funcitiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01 -31-12		01-01 – 31-12		15-04 – 31-12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.640		7.800		5.678,68	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200		16.800		11.980,33	

Gegevens 2021						
bedragen x € 1	P. van Tuijl		S. Vrolijk		R. de Ridder	
Funcitiegegevens	Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 – 31-12		01-01 – 31-12		01-11 – 31-12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.647,89		11.622,48		1.925,26	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500		17.500		2.945,66	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	11.647,89		11.622,48		1.925,26	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2020						
bedragen x € 1	P. van Tuijl		S. Vrolijk			
Funcitiegegevens	Lid		Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01 -31-12		01-01 – 31-12			
Bezoldiging						
Bezoldiging	7.938,60		7.994,25			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800		16.800			

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

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

Middelburg, 20 juni 2022

H.M.P. de Ceuster
directeur/bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg is vastgesteld door de raad van commissarissen op 20 juni 2022 te Middelburg

J. de Groene
voorzitter

R. de Ridder
lid

E.D.K. Radius
lid

J.S. Vrolijk
lid

M.I.H. Smulders
lid

DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de winstbestemming van toepassing.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongood Middelburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Middelburg per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst- en verliesrekening over 2021;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, waaronder de afzonderlijke primaire overzichten voor de DAEB tak en de niet-DAEB tak.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongood Middelburg (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



Ons inzicht in de toegelaten instelling

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

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

Materialiteit

Materialiteit	€ 13,4 miljoen (2020: € 9,9 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in onderdeel "Onze financiën" in het jaarverslag van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 850.000 hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 670.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.



Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorg gedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam belastingsspecialisten opgenomen. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting Woongood Middelburg rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in paragraaf 'Een kwalitatief goede en duurzame woning' en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

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

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongood Middelburg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk "Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.



Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht onder Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden in de toelichting op de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Dit risico vereiste echter geen significante aandacht in onze controle.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management (waaronder manager middelen, de medewerkers planning en control en personeelszaken), de controller en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur en de controller, het lezen van notulen, het kennismaken van managementrapportages en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichhouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.



Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de activiteiten van de jaarrekening en de bespreking van de financiële continuïteit in paragraaf Onze financiën van het bestuursverslag, heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende twaalf maanden.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. Het kernpunt van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormt geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Het kernpunt Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie van onze controle in voorgaand boekjaar beschouwen wij niet langer als kernpunt van deze controle. Op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, wordt de beleidswaarde gebruikt voor het bepalen van de ratio's LTV en Solvabiliteit in de beoordeling van de financiële continuïteit. Stichting Woongoed Middelburg voldoet per 31 december 2021 ruimschoots aan de gestelde normen voor LTV en Solvabiliteit zodat daaruit geen stimulans of druk volgt om de beleidswaarde te manipuleren.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 844 miljoen wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woongoed Middelburg.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongoed Middelburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen en in de toelichting op de balans onder 2. Vastgoedbeleggingen.



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Woongood Middelburg een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woongood Middelburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op deze aannames;
 - de aard en diepgang van de interne waardering en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waardering en externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruikgemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.



Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> Het evalueren van de door Stichting Woongoed Middelburg opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen in 2014 benoemd als accountant van Stichting Woongood Middelburg vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie 'Informatie ter ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel. Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 20 juni 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M. Verschoor RA

