

Rapport inzake jaarstukken 2019

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

INHOUDSOPGAVE

1.	BALANS PER 31 DECEMBER 2019.....	6
2.	WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019	8
3.	KASSTROOMOVERZICHT 2019 (directe methode)	10
4.	GRONDSLAGEN VAN WAARDERING	12
4.1.	Algemeen.....	12
4.2.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	13
4.3.	Grondslagen voor resultaatsbepaling.....	20
4.4.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	23
4.5.	Toelichting op de balans.....	24
4.5.1.	Activa	24
4.5.2.	Passiva	32
4.5.3.	Financiële instrumenten	37
4.5.4.	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	39
4.6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019	42
4.7.	Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019	48
4.8.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	50
5.	BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB	52
5.1.	Balans DAEB	52
5.2.	Winst- en verliesrekening DAEB	54
5.3.	Kasstroom DAEB.....	56
6.	BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB	58
6.1.	Balans Niet-DAEB	58
6.2.	Winst- en verliesrekening Niet-DAEB.....	60
6.3.	Kasstroom Niet-DAEB	62
7.	WNT-VERANTWOORDING 2019 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG.....	64
8.	ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	67
9.	OVERIGE GEGEVENS	68

Jaarrekening 2019

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	599.742.334	558.788.987
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	82.922.915	79.717.823
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.093.429	22.876.861
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	887.679	603.923
	<u>705.646.356</u>	<u>661.987.594</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.934.692</u>	<u>1.702.732</u>
Totaal materiële vaste activa	<u>707.581.049</u>	<u>663.690.326</u>
Vlottende activa		
Voorraden (3)		
Vastgoed bestemd voor verkoop	815.600	645.712
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>2.219.640</u>	<u>2.219.640</u>
	3.035.240	2.865.352
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	382.602	382.028
Vorderingen op overheid	843.275	903.700
Overige vorderingen	360.011	57.233
Overlopende activa	<u>384.630</u>	<u>1.148.159</u>
	1.970.518	2.491.121
Liquide middelen (5)	<u>9.801.257</u>	<u>8.425.497</u>
Totaal vlottende activa	14.807.015	13.781.970
Totaal activa	<u><u>722.388.064</u></u>	<u><u>677.472.296</u></u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva		
Eigen vermogen	(6)	
Herwaarderingsreserve	434.623.368	312.318.501
Overige reserves	24.760.632	105.760.623
Resultaat boekjaar	<u>32.140.295</u>	<u>41.304.876</u>
	491.524.295	459.384.000
Voorzieningen	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	21.295.052	13.997.885
Latente belastingverplichtingen	26.463.206	21.977.543
Overige voorzieningen	<u>1.268.054</u>	<u>355.079</u>
	49.026.312	36.330.506
Langlopende schulden	(8)	
Schulden/leningen overheid	4.339.938	4.387.677
Schulden/leningen kredietinstellingen	128.432.586	146.776.949
Overige schulden	41.264	38.904
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>21.598.709</u>	<u>22.524.243</u>
	154.412.497	173.727.774
Kortlopende schulden	(9)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	47.740	45.527
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	13.844.363	136.673
Schulden aan leveranciers	2.917.462	4.314.794
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	7.451.340	465.858
Overige kortlopende schulden	<u>3.164.055</u>	<u>3.067.164</u>
	27.424.960	8.030.016
Totaal Passiva	<u><u>722.388.064</u></u>	<u><u>677.472.296</u></u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
Huuropbrengsten	(10)	40.505.173	40.712.633
Opbrengsten servicecontracten	(11)	1.610.742	1.322.327
Lasten servicecontracten	(12)	-1.347.686	-1.442.289
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-4.164.014	-4.248.992
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-10.807.507	-11.978.863
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-7.143.290	-7.145.663
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.653.417	17.219.153
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	10.066.892	13.030.855
Toegerekende organisatiekosten		-149.395	-223.295
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(17)	-8.282.252	-11.280.117
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.635.245	1.527.442
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-20.420.505	-12.355.150
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	50.936.888	51.921.960
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(20)	134.645	136.996
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.651.028	39.703.806
Opbrengst overige activiteiten	(21)	118.449	120.088
Netto resultaat overige activiteiten		118.449	120.088
Overige organisatiekosten	(22)	-853.240	-641.390
Leefbaarheid	(23)	-685.784	-553.539
Bedrijfsresultaat		49.519.116	57.375.560
Financiële baten en lasten	(24)	-6.030.019	-6.839.597
Resultaat voor belastingen		43.489.097	50.535.963
Belastingen	(25)	-11.348.802	-9.231.087
Resultaat na belastingen		32.140.295	41.304.876

3. KASSTROOMOVERZICHT 2019

(directe methode)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	40.847.150	40.512.281
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	<i>33.819.871</i>	<i>33.576.935</i>
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	<i>4.192.062</i>	<i>4.061.647</i>
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	<i>634.562</i>	<i>670.423</i>
<i>1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	<i>0</i>	<i>12.163</i>
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	<i>1.093.352</i>	<i>1.001.997</i>
<i>1.1.7/8 Maatschappelijk-/Bedrijfs- onroerend goed</i>	<i>624.271</i>	<i>620.124</i>
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>	<i>483.032</i>	<i>568.994</i>
1.2 Vergoedingen	1.318.361	1.650.268
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	96.113	120.954
1.5 Renteontvangsten		-57.148
Saldo ingaande kasstromen	<u>42.261.624</u>	<u>42.226.355</u>
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	4.854.844	4.549.734
1.8 Onderhoudsuitgaven	9.904.437	9.307.878
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.627.557	7.077.372
1.10 Rente-uitgaven	5.556.873	7.544.927
1.11 a Sectorspecifieke heffing	28.100	385.416
1.11 b Verhuurdersheffing	3.653.839	3.760.419
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	132.306	134.273
Saldo uitgaande kasstromen	<u>31.757.955</u>	<u>32.760.019</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.503.669</u>	<u>9.466.336</u>

	2019	2018
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.941.290	12.735.480
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	10.941.290	12.735.480
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	916.429	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.571.729	9.478.804
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.761.820	1.370.212
2.14 A Investerings overig	788.961	105.347
2.15 A Externe kosten bij verkoop	348.060	341.900
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	15.386.999	11.296.263
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.445.709	1.439.217
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-4.445.709	1.439.217
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen		
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-4.682.200	-32.211.860
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.682.200	-32.211.860
4.1 Mutatie liquide middelen	1.375.760	-21.306.307
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	1.375.760	-21.306.307
Liquide middelen per 1 januari	8.425.497	29.731.804
Liquide middelen per 31 december	9.801.257	8.425.497
Mutatie geldmiddelen	1.375.760	-21.306.307

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

4.1. Algemeen

Vestigingsadres

Stichting Woongood Middelburg (geregistreerd onder KvK-nummer 22014999) is feitelijk gevestigd op Segeerssingel 6, 4337 LG te Middelburg.

Activiteiten

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

Regelgeving

Stichting Woongood Middelburg heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 22 juni 2020.

Oordelen en schattingen

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

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woongood als lessor

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

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

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

De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Stichting Woonggoed Middelburg hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarden tegen marktwaarde.

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

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

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

Groot onderhoud

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

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 2019 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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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 beklemmingen 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. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel (in geval nieuwe definities vooruitlopend op verplichting in 2020 reeds in 2019 al worden gehanteerd)] af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Woong Goed Middelburg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	81%	81%
Norm onderhoud (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 2.214	€ 1.796
Norm beheerslasten (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.411	€ 1.505

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

Woong Goed Middelburg heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen 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 tien 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument. Bij de vaste activa/vastgoedbeleggingen is de herwaarderingsreserve genoemd. Graag verwijzen we u naar dit onderdeel.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen 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.

Voorziening pensioenregeling

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

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

Ultimo 2019 (en 2018) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling, arbeidsongeschiktheid, jubileumuitkeringen 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.

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

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

De voorziening voor jubileumuitkeringen en de voorziening individueel loopbaanbudget zijn tegen contante waarde opgenomen, alle overige voorzieningen zijn tegen de nominale waarde opgenomen.

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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 huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

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

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(salariskosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, wijkbeheerder en huismeester, uitgaven voor activiteiten, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling et cetera.

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa,

voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

4.5. Toelichting op de balans

4.5.1. Activa

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:	DAEB vastgoed in exploitatie €	niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Boekwaarde per 1 januari 2019:	558.788.987	79.717.823
Herclassificaties van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-4.362.399	-2.416.051
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.315.745	5.621.143
Totaal van de mutaties	40.953.347	3.205.092
Boekwaarde per 31 december 2019:	599.742.334	82.922.915
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2019:	412.246.240	54.692.929

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

(x € 1.000)	2019		2018		Waarderings-variant
Woningen	€ 635.266	€ 591.875	€ 591.875	€ 591.875	Full
BOG en maatschappelijk vastgoed	€ 39.504	€ 39.012	€ 39.012	€ 39.012	Full
Parkeren	€ 7.192	€ 6.926	€ 6.926	€ 6.926	Full
Bloot eigendom grond	€ 703	€ 693	€ 693	€ 693	N.v.t.
Totaal	€ 682.665	€ 638.506	€ 638.506	€ 638.506	

Marktwaaarde in verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden voor woningen en parkeergelegenheden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij BOG en maatschappelijk vastgoed is altijd sprake van het scenario door exploiteren.

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 of parkeergelegenheden 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 woongelegenheid 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 de volgende macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 889	€ 911	€ 934	€ 957	€ 981
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 884	€ 906	€ 929	€ 952	€ 976
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 447	€ 458	€ 470	€ 481	€ 493
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 439	€ 450	€ 461	€ 473	€ 485
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%	0,126%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,216%	0,216%	0,216%	0,216%	0,216%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,54%	8,54%	8,54%	8,54%	8,54%
Mutatiekans bij uitponden	2,89%	2,89%	2,89%	2,89%	2,89%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet:	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 13,8	€ 14,1	€ 14,5	€ 14,8	€ 15,2
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 9,9	€ 10,2	€ 10,4	€ 10,7	€ 11,0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3259%	0,3259%	0,3259%	0,3259%	0,3259%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,4559%	0,4559%	0,4559%	0,4559%	0,4559%
Disconteringsvoet:	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%	8,74%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m ² bvo	€ 12	€ 12,3	€ 12,6	€ 12,9	€ 13,3
Mutatieonderhoud – € XX per m ² bvo	€ 11	€ 11,7	€ 12,0	€ 12,3	€ 12,6
Beheerkosten % van de markthuur	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2484%	0,2484%	0,2484%	0,2484%	0,2484%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,3784%	0,3784%	0,3784%	0,3784%	0,3784%
Disconteringsvoet:	9,51%	9,51%	9,51%	9,51%	9,51%

Parameters parkeerplaatsen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 50	€ 51	€ 53	€ 54	€ 55
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 168	€ 172	€ 177	€ 181	€ 185
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 27	€ 28	€ 28	€ 29	€ 30
Beheerkosten – garagebox	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,125%	0,1250%	0,1250%	0,1250%	0,1250%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,115%	0,1150%	0,1150%	0,1150%	0,1150%
Disconteringsvoet:	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 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 Woonggoed Middelburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonggoed 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 waarderen 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.

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

Woongood heeft met verschillende (zorg)partijen afspraken over het beschikbaar houden van woningen. Deze afspraken zijn in de DCF verwerkt als verkoop beperkende voorwaarden. In deze gevallen is het 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 mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningportefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	1,95%	-/- 1%	-36,1	-5,7%
Bouwkosten index	2,57%	+/+ 1%	-2,5	-0,4%
Disconteringsvoet ²	6,36% / 7,01%	+/+ 1%	-47,7	-7,5%
Leegwaarde ontwikkeling	2,21%	0% structureel	-33,2	-5,2%
Verhuurderheffing	Jaar 1 0,562%, Jaar 2 0,562%, Jaar 3 0,563%, Jaar 4 0,567%, Jaar 5 en verder 0,538%	tarief 50% hoger	-13,7	-2,2%

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 uitpanden.

Beleidswaarde

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

(x € 1.000)		2019	2018
Woningen	€	321.006	€ 305.002
BOG en maatschappelijk vastgoed	€	39.504	€ 39.012
Parkeren	€	7.192	€ 6.926
Bloot eigendom grond	€	703	€ 693
Totaal	€	368.406	€ 351.633
Marktwaaarde in verhuurde staat	€	682.665	€ 638.506
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	€	314.259	€ 286.873

De beleidswaarde 2019 is € 16.773.000 gestegen ten opzichte van 2018. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is gestegen met € 27.386.000 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 doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is in hoofdstuk 2.6 een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes 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 2019		Effect op marktwaarde 2018	
	x € 1.000	In % van de reële waarde	x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	€ 682.665	100%	€ 638.506	100%
Stap 1: beschikbaarheid	€ -28.701	-4%	€ -102.074	-16%
Stap 2: betaalbaarheid	€ -95.532	-14%	€ -56.721	-9%
Stap 3: kwaliteit	€ -91.098	-13%	€ -43.350	-7%
Stap 4: beheer	€ -98.928	-14%	€ -84.727	-13%
Beleidswaarde	€ 368.406	54%	€ 351.634	55%

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

- voor eengezinswoningen: € 697 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur. (2018 € 686 per maande, zijnde 81% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 556 per maand, zijnde 82% van de maximaal redelijke huur. (2018 € 547 per maande, zijnde 82% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen: € 2.214 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.796);
- voor meergezinswoningen: € 2.016 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.576).

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

- voor eengezinswoningen: € 1.411 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.505);
- voor meergezinswoningen: € 1.284 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1.320);

Gevoeligheidsanalyse

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

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 752.238 miljoen (2018: € 718.832 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 321 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 98 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 43.576.000 en de boekwaarde € 31.586.000. 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 2019:		
Aanschaffingswaarde	10.991.081	7.315.845
Cumulatieve herwaarderingen	11.885.781	
Cumulatieve waardeverminderingen		-6.711.922
Boekwaarde per 1 januari 2019:	22.876.862	603.923
Investeringen		386.601
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-1.799.515	-102.845
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.016.082	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Totaal van de mutaties	-783.433	283.756
Boekwaarde per 31 december 2019:	22.093.429	887.679
Stand per 31 december 2019:		
Aanschaffingswaarde	9.191.566	7.566.120
Cumulatieve herwaarderingen	12.901.863	
Cumulatieve waardeverminderingen		-6.711.922
Boekwaarde per 31 december 2019:	22.093.429	887.679

Gedurende 2019 zijn geen woningen (2018: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2019 geen woningen (2018: 0 woningen) in ontwikkeling welke onder

een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen (2018: 0 woningen) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019: 178 (2018: 193). In 2019 zijn geen woningen (idem 2018) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

2. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

Stand per 1 januari 2019:

Aanschaffingswaarde	5.187.170
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.484.438
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.702.732

Investeringen	518.864
Afschrijvingen	-286.904
Boekwaarde per 31 december 2019	1.934.692

Stand per 31 december 2019:

Aanschaffingswaarde	5.706.034
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.771.342
Boekwaarde per 31 december 2019	1.934.692

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 en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur in jaren:

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

VLOTTENDE ACTIVA

3. Voorraden	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	815.600	645.712
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.219.640	2.219.640
Totaal Voorraden	3.035.240	2.865.352

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2019	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2020	50	6.510.000	9.753.000
2021 tot en met 2024	223	21.291.000	28.411.000
Totaal		27.801.000	38.164.000

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2019	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed 2020: woningen	48	3.785.000	5.412.000
Totaal		3.785.000	5.412.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2019	2018
Grondposities	2.219.640	2.219.640
	2.219.640	2.219.640

4. Vorderingen	2019	2018
Huurdebiteuren	796.557	816.595
Vorderingen op overheden	843.275	903.700
Overige vorderingen	360.011	57.233
Overlopende activa	384.630	1.148.159
Voorziening wegens oninbaarheid	-413.955	-434.567
	1.970.518	2.491.121

De vorderingen zijn verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 413.955 (2018: € 434.576).

Dit resulteert in een balanspost van € 1.970.518 (2018: 2.491.121).

Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	434.567	305.000
Mutatie	-20.612	129.567
Stand per 31 december	413.955	434.567

	2019	2018
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde abonnementen	4.592	7.676
Nog te ontvangen verkopen	0	453.095
vooruitbetaalde verzekeringen	65.665	157.838
Vooruitbetaalde autokosten	0	1.336
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	66.597	44.717
Afrekening servicekosten	8.798	2.756
Nog te ontvangen doorberekende posten	30.739	104.075
Overige nog te ontvangen bedragen	208.239	376.665
Totaal	384.630	1.148.159

5. Liquide middelen	2019	2018
BNG	521.086	4.149.040
Rabobank spaarrekening	9.280.170	4.276.456
Totaal	9.801.257	8.425.497

De liquide middelen staan ter vrije beschikking

4.5.2. Passiva

6. Eigen vermogen	2019	2018
Het Eigen Vermogen is als volgt samengesteld:		
Herwaarderingsreserves	434.623.369	312.318.502
Overige reserves	24.760.631	105.760.623
Resultaat boekjaar	32.140.295	41.304.876
Totaal	491.524.295	459.384.000

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Stand per 1 januari 2018	319.879.384	44.421.519
(Des)investeringen	-203.927	-4.147.254
Mutatie herwaardering	47.133.257	9.341.690
Stand per 31 december 2018	366.808.714	49.615.954
Stand per 1 januari 2019	366.808.714	49.615.954
(Des)investeringen	-3.595.966	-1.436.250
Mutatie herwaardering	49.033.492	6.513.225
Stand per 31 december 2019	412.246.240	54.692.929
Totale onger. Herwaardering per 31 december 2019	412.246.240	54.692.929
Af: effect belastinglatenties	-28.530.627	-3.785.173
Stand per 31 december 2019	383.715.613	50.907.756

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de marktwaarde (op basis van het handboek Modelmatig waarderen Marktwaarde) en de historische kosten, rekening houdend met

afschrijvingen en minus eventuele aftrek vanuit de voorziening Onrendabele Top. Bij de herwaardering is rekening gehouden met een afslag voor belastingen. Ultimo 2019 zijn de belastinglatenties berekend op basis van het laatst bekende percentage voor vennootschapsbelasting van 21,7% (ultimo 2018 : 25,0%).

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserves	2019	2018
Het verloop van de overige reserves		
Stand per 1 januari	105.760.622	122.547.916
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	41.304.876	22.352.289
Mutatie herwaarderingsreserve	-122.304.867	-39.139.583
Stand per 31 december	24.760.631	105.760.622

De mutatie herwaarderingsreserve 2019 omvat voor een bedrag van € 69 miljoen een aanpassing van de methode voor het bepalen van de aftrek van de belastinglatentie op de herwaarderingsreserve.

Voorstel bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2019 ad € 32.140.295 aan de overige reserves toe te voegen. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 314,3 (2018: € 286,9) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten, De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

7. Voorzieningen	2019	2018
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	21.295.052	13.997.885
Voorziening latente belastingverplichtingen	26.463.206	21.977.543
Overige voorzieningen	1.268.054	355.079
Totaal	49.026.312	36.330.507

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

	(niet-)DAEB vastgoed i.o	Totaal
Stand 1 januari 2019	13.997.885	13.997.885
Dotaties (overige waardeveranderingen)	24.311.768	24.311.768
Onttrekking (overige waardeveranderingen)	-12.473.328	-12.473.328
Vrijval (overige waardeveranderingen)	- 4.541.293	- 4.541.293
Stand 31 december 2019	21.295.052	21.295.052

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft in zijn geheel een looptijd van korter dan één jaar.

Latente belastingverplichtingen

	2019	2018
Stand per 1 januari	21.977.543	12.746.456
Dotatie	4.485.663	9.231.087
Stand per 31 december	26.463.206	21.977.543

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa/passiva en is berekend naar het belastingtarief 2021 van 21,7%

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

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 2019 € 682.665.250. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 538.860.272. Ultimo 2018 is dit € 638.506.811, respectievelijk € 528.513.108.

Leningen o/g en u/g

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

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

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

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief 21,7%
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	682.665.249	538.860.272	-143.804.977	-31.205.679
Voorziening Onrendabele Top en Asbest	21.898.618		21.898.618	4.752.000
Langlopende schulden o/g	146.664.627	146.620.723	-43.904	-9.527
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	0	0	0
Totaal				-26.463.206

Latentie	Saldo 31/12/2018	Mutatie	do 31/12/2019
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-22.548.730	-8.656.949	-31.205.679
Voorziening Onrendabele Top en Asbest		4.752.000	4.752.000
Langlopende schulden o/g	-4.286	-5.241	-9.527
Fiscaal verrekenbare verliezen	575.473	-575.473	0
Totaal	-21.977.543	-4.485.663	-26.463.206

Overige voorzieningen

	Stand 31-12-2018	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand 31-12-2019
Loopbaanbudget	78.030	28.985	7.315	20.122	79.577
Jubileumvoorziening		120.782			120.782
Arbeidsongeschiktheid		77.177			77.177
Asbest	277.049	973.467	259.998		990.518
	355.079	1.200.411	267.313	20.122	1.268.054

Waarvan:	looptijd < 1 jaar	looptijd 1 - 5 jaar	looptijd > 5 jaar
Loopbaanbudget	79.577		
Jubileumvoorziening	5.309	24.772	90.701
Arbeidsongeschiktheid	77.177		
Asbest	684.761	305.757	
	846.824	330.529	90.701

Overeenkomstig de cao Woondiensten is een voorziening loopbaanbudget gevormd. Daarnaast zijn in 2019 conform de cao-bepalingen voorzieningen voor jubileumuitkeringen en langdurige arbeidsongeschiktheid gevormd. Deze nieuwe voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per 31-12-2019 van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. De voorzieningen loopbaanbudget en jubileum zijn tegen contante waarde opgenomen, de voorzieningen asbest en arbeidsongeschiktheid zijn tegen nominale waarde opgenomen.

8. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 4.339.938 (2018: € 4.387.677); schulden aan kredietinstellingen voor € 128.432.586 (2017: € 146.776.949);

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 21.598.709 (2018: € 22.524.243) en overige schulden voor € 41.264 (2018: € 38.904). De onderverdeling naar resterende looptijd is als volgt schematisch weer te geven:

	2019			
	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	4,8%	4.289.878	50.060	4.339.938
Schulden/leningen kredietinstellingen	3,9%	90.568.941	37.863.646	128.432.586
Totaal		94.858.819	37.913.706	132.772.524

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 2019	4.433.204	146.913.623	151.346.827
Aflossingen	-45.527	-4.636.672	-4.682.199
Stand 31 december 2019	4.387.677	142.276.951	146.664.627

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 146.664.628 (2018 € 151.346.827) geborgd door het WSW.

De marktwaarde van de lening portefeuille per 31-12-2019 bedraagt € 207.865.735 (2018: € 201.252.695). De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele markttrente per eindejaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	22.524.243	23.179.910
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.773.670	-1.636.325
Waardeverandering	848.136	980.658
Totaal mutaties	-925.534	-655.667
Stand per 31 december	21.598.709	22.524.243

9. Kortlopende schulden

	2019	2018
Schulden aan overheid	47.740	45.527
Schulden aan kredietinstellingen	13.844.363	136.673
Schulden aan leveranciers	2.917.462	4.314.794
Belastingen, premies sociale verzekeringen/ pensioenen	7.451.340	465.858
Overige kortlopende schulden	3.164.055	3.067.164
Totaal	27.424.960	8.030.016

Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen

	2019	2018
Omzetbelasting	474.864	322.785
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	112.694	103.513
Schulden ter zake van pensioenen	643	39.560
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	6.863.139	
	7.451.340	465.858

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

Overige kortlopende schulden

	2019	2018
Vakantiedagen	100.179	105.840
Accountantskosten	127.718	71.560
Rente- en bankkosten	2.213.856	2.219.206
Vooruit ontvangen bedragen	357.382	400.662
Overige overlopende posten	364.920	269.896
	3.164.055	3.067.164

4.5.3. 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 enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien worden voortdurend vorderingen bewaakt en hanteert Woongood een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Er zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2019
Opgenomen van rekening courant krediet	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 4,0 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2019-2021)	€ 18,7mln

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

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Woongood gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongood heeft per ultimo 2019 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:

	2019			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	13.700.000	12.097.799	0	14.200.000
Totaal	13.700.000	12.097.799	0	14.200.000

	2019			Gewogen gemiddelde effectieve rente
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	%
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	11.413.580	95.253.249	146.664.627	3,95
Totaal	11.413.580	95.253.249	146.664.627	

	2018			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	4.500.000	13.700.000	12.143.326	0
Totaal	4.500.000	13.700.000	12.143.326	0

	2018			Gewogen gemiddelde effectieve rente
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	%
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële activa:</i>				
Langlopende leningen	14.200.000	106.803.500	151.346.826	4,01
Totaal	14.200.000	106.803.500	151.346.826	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woonggoed had ultimo 2019 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 vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen:

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

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld bij overheid 2 leningen/4 jaar

(2018: 5 jaar), bij kredietinstellingen respectievelijk en 15 leningen/13 jaar (2018: 16 leningen/13 jaar)

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment.

Het risico van deze leningen betreft:

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

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

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2020 lopen leningen ad € 13,7 miljoen af (4,58%). In 2021, 2022 en 2023 worden leningen afgelost van respectievelijk ad € 12,1 miljoen (4,86%-4,25%), € nihil en € 14,2 miljoen (3,1%-2,72%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2019 is de omvang van de leningen € 147 miljoen. De marktwaarde van de leningen is € 208 miljoen. Eind 2018 waren deze cijfers respectievelijk € 151 miljoen en € 201 miljoen.

4.5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. De door het WSW geborgde schuldrestanten per 31-12-2019 zijn in totaal € 146.664.227 (2018: € 151.346.827). De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2019 € 5.646.588 (2018: € 5.826.853).

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

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Operationele lease

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
periode <= 1 jaar	10.009	11.596
1 jaar < periode <= 5 jaar	8.341	0
periode > 5 jaar	0	0
Totaal	<u>18.350</u>	<u>11.596</u>

In 2019 is een totaalbedrag van € 16.836 (2018: 16.298) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Minimale leasebetalingen	16.836	16.298
Voorwaardelijke leasebetalingen	0	0
Sublease-ontvangsten	0	0
Totaal	<u>16.836</u>	<u>16.928</u>

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woonggoed 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.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van deze percentages en de geschatte (begroting 2020) jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2020: € 409.430
 2021: € 421.210
 2022: € 429.280
 2023: € 432.650

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Stichting Woonggoed 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 31-12-2019 € 1.288.288 waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 345.638 een looptijd langer dan 5 jaar (2025-oktober 2026) heeft.

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en projecten voor energie verbetering voor in totaal een bedrag van € 4,0 mln. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar na balansdatum.

Sloop en nieuwbouw 't Zand (Briëtwoningen)

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

van de stichtingskosten zal uiteindelijk aangemerkt worden als onrendabele top. In de jaarrekening van 2019 is deze, vanwege de geschetste schattingsproblematiek, niet opgenomen.

4.5.5. Gebeurtenissen na balansdatum

In december 2019 brak in het Chinese Wuhan het Coronavirus- Covid 19- uit. Dit virus ontwikkelde zich in 2020 naar een internationale pandemie. Ook Nederland is hierdoor getroffen. Uit een recente scenario studie van het CPB¹ over de gevolgen van de coronapandemie blijkt in alle scenario's dat er sprake zal zijn van een recessie. In het lichtste scenario zal herstel in het derde kwartaal van 2020 zichtbaar zijn. In het zwaarste scenario zal herstel nog uitblijven tot ver in 2021. Dit zal ook gevolgen hebben voor Woongood Middelburg.

De realiteit rondom het coronavirus is echter dat niemand weet wat er precies gaat gebeuren. De gevolgen voor Woongood Middelburg laten zich dan ook lastig inschatten. Woongood heeft qua financiële armslag een goede uitgangspositie. Wij gaan dan ook voor de jaarcijfers van 2019 uit van een continuïteitsperspectief. Woongood Middelburg volgt de berichtgeving nauwgezet en volgt de adviezen van het RIVM strikt op om de verspreiding van het virus zo goed mogelijk in te dammen. Het beleid van de Nederlandse overheid is erop gericht de economische gevolgen van de crisis zo veel als mogelijk te beperken. Rekening houdend met de door ons genomen maatregelen, het beleid van de Nederlandse overheid en de sector waarin wij opereren zien we dat Woongood Middelburg een aantal risico's loopt. Deze zijn uit te splitsen in drie categorieën te weten: medewerkers, huurders en investeringen.

Medewerkers

De bedrijfsvoering kan gedeeltelijk stilvallen door veel zieke medewerkers. Vooruitlopend hierop hebben we kritieke kerntaken benoemd en gekeken hoe we deze bij veel zieke medewerkers kunnen continueren. Daarin zien we voldoende mogelijkheden. En deel van deze mogelijkheden zullen gepaard gaan met extra kosten, omdat we meer zullen vragen van onze externe partners.

Huurders

Het inkomen van onze huurders kan (gedeeltelijk) wegvallen. Door ziekte of door andere oorzaken. Zo is Woongood bijvoorbeeld gevestigd in een gebied waar veel horeca aanwezig is. Op last van de overheid zijn alle horecagelegenheden gesloten. Dit kan leiden tot inkomensproblematiek bij deze huurders. Deze inkomensproblematiek kan tot gevolg hebben dat Woongood een hogere huurdersachterstand te verwerken krijgt. Dat een deel van de huur niet binnen gaat komen met een afname van de omzet tot gevolg. Woongood zal geen ontruiming uitvoeren als de huurachterstand een direct gevolg is van de coronapandemie.

Investerings en exploitatie

Woongood heeft voor een bedrag aan € 81,1 miljoen aan investeringen op het programma staan voor 2020 en 2021. Door veel zieke medewerkers van onze bouwpartners of veel zieke huurders kan het voorkomen dat deze vertraging oplopen. Tevens zien we dat huurders niet meer willen dat er derden in hun woning bezig zijn. Dit betreft ook het regulier onderhoud. Dat geldt vooral voor de kwetsbaardere groepen. Vertraging op kleinere schaal is daarmee nu al een feit. Het risico van de vertraging is dat de projecten duurder worden, bijvoorbeeld door indexering. Of dat we in 2021 onze doelstelling niet behalen om in 2021 gemiddeld een energie-index te hebben van label B.

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.

¹ Bron: CPB maart 2020: scenario's economische gevolgen coronacrisis,

<https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Scenarios-maart-2020-Scenarios-economische-gevolgen-coronacrisis.pdf>

4.6. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10. Huuropbrengsten	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	36.128.157	34.972.790
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.268.180	4.299.203
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	495.783	1.352.404
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	701.662	761.703
	<u>41.593.781</u>	<u>41.386.099</u>
Huurderving wegens leegstand	-964.293	-555.210
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	-124.316	-118.256
	40.505.173	40.712.633

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,67% (1 juli 2018: 1,43%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,57% (1 juli 2018: 1,28%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,42% (1 juli 2018: 2,39%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,53% (2018 1,38%).

11. Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.627.753	1.325.957
Derving wegens oninbaarheid	-17.012	-3.630
	<u>1.610.742</u>	<u>1.322.327</u>

De stijging van de opbrengsten is te verklaren door een afboeking over voorgaande jaren ad € 111.903 en hogere opbrengsten voor schoonmaakkosten en zonnepanelen.

12. Lasten servicecontracten	2019	2018
Servicecontracten	1.136.746	1.429.529
Toegerekende organisatiekosten	210.940	12.760
	<u>1.347.686</u>	<u>1.442.289</u>

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

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten (incl. klanten contact centrum)	4.164.014	4.248.992
	<u>4.164.014</u>	<u>4.248.992</u>

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, project-ontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	3.494.474	3.455.689
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-525.529	-396.120
Af: salarissen niet aan organisatiekosten toe te rekenen	-300.509	-301.993
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.061.290	1.278.695
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	283.261	29.526
Juridische kosten	115.734	92.431
Huisvestingskosten	269.603	468.161
Bankkosten	11.454	10.873
Advieskosten	237.647	410.401
Overige toe te rekenen kosten	1.659.049	1.635.187
Af: Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	-354.772	-302.982
	5.951.703	6.379.868

Toe te rekenen organisatiekosten

	2019	2018
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	210.940	12.760
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.164.014	4.248.992
Lasten onderhoudsactiviteiten	993.729	1.614.107
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	433.624	280.714
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	149.395	223.295
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.951.703	6.379.868

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

	2019	2018
Lasten servicecontracten	3,5%	0,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	70,0%	66,6%
Lasten onderhoudsactiviteiten	16,7%	25,3%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	7,3%	4,4%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2,5%	3,5%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2019	2018
Salarissen	2.392.180	2.173.363
Sociale lasten	757.341	703.430
Overige personeelskosten	344.953	578.896
Totaal	3.494.474	3.455.689

Sociale lasten en pensioenlasten

	2019	2018
Pensioenlasten	387.318	328.577
Overige sociale lasten	370.023	374.853
Totaal	757.341	703.430

Onder de post pensioenlasten is een bedrag van € 387.318 (2018: € 328.577) aan pensioenpremies opgenomen.

Eind 2019 waren 47 werknemers in dienst (2018: 47). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 41,6 (2018: 42,3). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem).

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	1	0,89
Tevreden klant	17	14,39
Goede woning	11	10,89
Middelen	14	12,17
Overig	3	2,28
Totaal	47	41,62

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur van SPW heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur van SPW zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	283.261	29.526
Totaal	283.261	29.526

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
Planmatig onderhoud	4.321.441	5.277.458
Mutatieonderhoud	665.845	872.523
Reparatieonderhoud	2.605.563	2.351.126
Onderhoud op aanvraag	1.739.395	1.574.753
Asbest	129.351	-47.444
Onderhoud via VVE bijdrage	352.183	336.340
Toegerekende organisatiekosten	993.729	1.614.107
	<u>10.807.507</u>	<u>11.978.863</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018
VVE bijdrage (excl. Onderhoud)	165.116	148.537
Incassokosten	97.869	88.843
Mutatievoorziening huurdebiteuren	132.964	129.567
Belastingen exploitatie	2.206.417	2.093.885
Verzekeringen	223.548	269.678
Saneringssteun	14.317	399.198
Verhuurderheffing	3.653.840	3.760.419
Overige directe kosten	649.219	255.536
	<u>7.143.290</u>	<u>7.145.663</u>

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 17. 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)

	2019	2018
Verkoopopbrengst	8.543.200	11.624.500
Af: verkoopkosten	-291.452	-307.770
toegerekende organisatiekosten	-122.458	-188.010
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.778.450	-9.608.367
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.350.840</u>	<u>1.520.353</u>

De verkoopopbrengst betreft 55 verkochte woningen (2018: 66 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderings-reserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 4.971.739 (2018: € 5.222.498).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verkoopopbrengst	1.873.110	1.752.700
Af: verkoopkosten	-57.966	-38.576
toegerekende organisatiekosten	-26.937	-35.286
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	<u>-1.503.802</u>	<u>-1.671.750</u>
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>284.405</u>	<u>7.088</u>

De verkoopopbrengst betreft 13 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 12 woningen).

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mutatie voorziening onrendabele investering vastgoed in ontwikkeling	-20.529.864	-11.549.175
Overige waardeveranderingen	<u>109.359</u>	<u>-805.975</u>
	<u>-20.420.505</u>	<u>-12.355.150</u>

19. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	45.315.745	44.601.912
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.621.143	7.320.048
Afwaardering diverse complexen	<u>50.936.888</u>	<u>51.921.960</u>

20. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-848.136	-980.658
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	1.016.082	1.138.514
Overige waardeveranderingen VOV	<u>-33.301</u>	<u>-20.860</u>
	<u>134.645</u>	<u>136.996</u>

21. Opbrengsten overige activiteiten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige opbrengsten	96.289	97.928
Erfpachtopbrengsten	<u>22.160</u>	<u>22.160</u>
	<u>118.449</u>	<u>120.088</u>

De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoedingen voor zendmasten.

22. Overige organisatiekosten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kosten Governance, bestuur en assetmanagement	347.509	365.465
Accountantskosten	275.614	203.009
Toezicht Autoriteit Wonen	31.686	35.733
Kosten Ondernemingsraad	472	768
Dotatie Jubileumuitkeringen-Langdurig zieken	197.959	
Overige lasten	<u>853.240</u>	<u>36.415</u>
	<u>853.240</u>	<u>641.390</u>

In 2019 zijn voor het eerst voorzieningen gevormd voor jubileumuitkeringen en arbeidsongeschiktheid. De volledige lasten zijn derhalve ten laste van boekjaar 2019 gebracht.

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	2019	2018
Onderzoek van de jaarrekening	253.168	171.927
Andere controleopdrachten	22.446	31.082
Totaal	275.614	203.009

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

23. Leefbaarheid	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	70.000	70.728
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	182.160	202.097
Toegerekende organisatiekosten	433.624	280.714
Totaal	685.784	553.539

24. Saldo financiële baten en lasten	2019	2018
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	22.626	56.868
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	212.209	958.378
- Rente op leningen kredietinstellingen	5.754.820	5.780.477
- Borgstellingsvergoeding	40.363	43.874
Totaal	6.030.019	6.839.597

25. 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 gevolgte 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% (2018: 25%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 21,7%. Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2021).

	2019	2018
Acute Belastingen over resultaat huidig boekjaar	6.863.139	
Latente belastingen	4.485.663	9.231.087
Totaal	11.348.802	9.231.087

Het effectief belastingtarief ten opzichte van het commercieel resultaat bedraagt 26,10%. Belangrijkste oorzaak van de afwijking ten opzichte van het belastingtarief ad 25% betreft het feit dat de latentie in 2019 is berekend tegen 21,7% ten opzichte van het in 2018 gehanteerde tarief van 20,5 %.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	2018
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	43.489.097	50.535.963
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-30.651.028	-39.552.628
Dotatie herinvesteringsreserve	-6.502.217	-2.824.780
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	16.129.825	10.861.980
Overige verschillen	5.720.912	64.781
Fiscale verliescompensatie	-686.034	-19.085.316
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-15.988.542	-50.535.963
Belastbaar bedrag	27.500.555	0
Verschuldigde vennootschapsbelasting	6.863.139	0

4.7. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2019

Toelichting op de kasstromen

Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen per 31 december 2018	8.425.497	
Geldmiddelen per 31 december 2018		<u>8.425.497</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2019		<u>1.375.760</u>
Liquide middelen per 31 december 2019	<u>9.801.257</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2019		<u>9.801.257</u>

Toelichting op kasstromen

Kasstroom Operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo ontvangsten ad € 10.503.669 (2018: € 9.466.336). De operationele inkomsten bedroegen € 42.261.624 (2018: € 42.226.355) en de operationele uitgaven bedroegen € 31.757.955 (2018: € 32.760.019)

Kasstroom (Des)Investerings

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2019 geldmiddelen zijn opgeofferd. Van de totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2019 is € 14.249.978 (2018: € 10.849.016) kan een bedrag van € 11.571.729 (2018: € 9.478.804) worden aangemerkt als woningverbetering. Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overig investeringen € 788.961 (2018 : € 105.347) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 348.060 (2018 € 341.900)

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen bedroeg € 10.941.290 (2018: € 12.735.480)

Kasstroom financieringsactiviteiten

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 4.682.200 (2018: € 32.211.860).

4.8. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

Balanspost	Toelichting op classificatie
Vastgoed in exploitatie	Conform de balans in jaarrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	De activa en passiva vanuit verkopen onder voorwaarden worden toegedeeld naar de herkomst van het object bij de oorspronkelijke verkoop. De herkomst van verkoop uit nieuwbouwproductie is niet-DAEB. De herkomst van verkoop uit bestaand woningbezit is afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop. Een geliberaliseerd huurcontract is niet-DAEB, een gereguleerd contract DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Volledig DAEB, er wordt alleen nog maar DAEB vastgoed ontwikkeld
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Deze posten worden volledig onder niet-DAEB verantwoord, conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
Vastgoed bestemd voor de verkoop	Dit zijn de ingekochte VOV panden. Afhankelijk van het laatste huurcontract bij verkoop worden deze ondergebracht bij DAEB of niet-DAEB.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	Dit betreft de aanschaf van de grond in de wijk Mortiere die volledig onder Niet-DAEB worden verantwoord
Huurdebiteuren	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB
Overige vorderingen	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB
Overlopende activa	Gesplitst op basis van kostenfactor die gebaseerd is op verdeling bezit naar DAEB/niet-DAEB
Liquide middelen	Worden op basis van een gesplitst kasstroomoverzicht toegerekend aan DAEB/niet-DAB
Herwaarderingsreserve	Gesplitst op basis de verloopstaat van de herwaarderingsreserve in de jaarrekening gesplitst
Voorzieningen onrendabele investeringen	Worden toegerekend aan DAEB/niet-DAEB op grond van de kwalificatie van de onderliggende investeringen.
Voorziening latente belastingverplichtingen	Worden volledig toegerekend aan DAEB op grond van het uitgangspunt dat de belastingdienst 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

5. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB

5.1. Balans DAEB

	31-12-2019	31-12-2018
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	599.742.334	558.788.987
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.107.984	21.949.201
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	856.038	598.212
	621.706.356	581.336.400
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	621.706.355	581.336.400
Financiële vaste activa		
Interne lening	24.359.000	27.906.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	69.695.469	62.174.130
	94.054.469	90.080.130
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	815.600	645.712
Vorderingen		
Huurdebiteuren	375.132	1.226.601
Overlopende activa en overige vorderingen	300.269	975.947
	675.401	2.202.548
Liquide middelen		
Totaal activa	717.251.827	674.264.790

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	434.623.368	312.318.501
Overige reserves	24.760.632	105.760.623
Resultaat boekjaar	<u>32.140.295</u>	<u>41.304.876</u>
	491.524.295	459.384.000
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	19.760.576	13.997.887
Latente belastingverplichtingen	22.821.796	18.967.807
Overige voorzieningen	<u>1.229.643</u>	<u>277.048</u>
	43.812.015	33.242.742
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	4.339.938	4.387.677
Schulden/leningen kredietinstellingen	128.432.586	146.776.949
Overige schulden (was waarborgsommen)	41.264	38.904
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>20.610.824</u>	<u>21.592.463</u>
	153.424.612	172.795.994
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	47.740	45.527
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	13.844.363	136.673
Schulden aan kredietinstellingen	2.694.105	2.158.973
Schulden aan leveranciers	2.433.981	3.022.197
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.306.783	472.065
Overlopende passiva	<u>3.163.933</u>	<u>3.006.618</u>
	28.490.905	8.442.053
Totaal Passiva	<u><u>717.251.827</u></u>	<u><u>674.264.790</u></u>

5.2. Winst- en verliesrekening DAEB

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huuropbrengsten	35.748.138	35.880.808
Opbrengsten servicecontracten	1.458.441	1.294.579
Lasten servicecontracten	-1.227.871	-1.455.932
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.587.715	-3.979.943
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.568.397	-10.931.036
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.513.999	-6.758.625
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.308.598	14.049.851
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.235.294	6.550.873
Toegerekende organisatiekosten	-73.072	-199.299
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.362.399	-5.584.791
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	799.824	766.783
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.466.505	-13.179.514
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.315.745	44.601.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	157.384	140.693
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.006.624	31.563.091
Opbrengst overige activiteiten	113.909	117.643
Netto resultaat overige activiteiten	113.909	117.643
Overige organisatiekosten	-735.151	-36.415
Leefbaarheid	-609.427	-505.351
Bedrijfsresultaat	42.884.377	45.955.602
Financiële baten en lasten	-5.519.446	-6.264.058
Resultaat voor belastingen	37.364.931	39.691.544
Belastingen	-9.750.655	-7.391.402
Resultaat deelnemingen	4.526.020	9.004.735
Resultaat na belastingen	32.140.295	41.304.876

5.3. Kasstroom DAEB

	2019	2018
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	36.066.037	35.680.843
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	33.819.871	33.576.935
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	634.562	670.423
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	1.093.352	1.001.997
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed</i>	518.252	431.488
1.2 Vergoedingen	1.184.947	1.615.183
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	96.581	117.934
1.5 Renteontvangsten interne lening	510.680	575.590
Saldo ingaande kasstromen	37.858.245	37.989.550
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	4.201.267	3.933.877
1.8 Onderhoudsuitgaven	8.869.522	8.537.981
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	6.788.440	6.119.372
1.10 Rente-uitgaven	5.557.795	7.544.927
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	26.905	348.325
1.11 b Verhuurdersheffing	3.653.839	3.760.419
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	124.654	131.773
1.13 Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	29.222.422	30.376.674
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.635.822	7.612.876

	2019	2018
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.845.647	5.181.480
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.845.647	5.181.480
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	915.415	
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	11.377.658	8.623.388
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	712.720	1.200.262
2,14 A Investerings overig	682.860	
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	192.748	163.090
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	13.881.400	9.986.740
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.035.753	-4.805.260
FVA		
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	3.547.000	3.547.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.547.000	3.547.000
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-4.488.753	-1.258.260
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-4.682.200	-32.211.860
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.682.200	-32.211.860
4.1 Mutatie liquide middelen	-535.131	-25.857.244
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	-535.131	-25.857.244
Liquide middelen per 1 januari	-2.158.974	23.698.270
Liquide middelen per 31 december	-2.694.105	-2.158.974
Mutatie geldmiddelen	-535.131	25.857.244

6. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB
6.1. Balans niet-DAEB

	31-12-2019	31-12-2018
Activa		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	82.922.915	79.717.824
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	985.445	927.660
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	31.641	5.711
	83.940.001	80.651.194
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.934.692	1.702.732
	85.874.693	82.353.926
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.219.640	2.219.640
	2.219.640	2.219.640
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.210.756	116.360
Overlopende activa en overige vorderingen	84.359	172.213
	1.295.115	288.573
Liquide middelen	12.495.362	10.584.472
	16.010.117	13.092.685
Totaal activa	101.884.811	95.446.612

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	50.907.756	37.211.966
Overige reserves	14.261.693	15.957.429
Resultaat boekjaar	<u>4.526.020</u>	<u>9.004.735</u>
	69.695.469	62.174.130
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	1.572.887	78.030
Latente belastingverplichtingen	<u>3.641.410</u>	<u>3.009.736</u>
	5.214.297	3.087.766
Langlopende schulden		
Interne lening	24.359.000	27.906.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>987.885</u>	<u>931.780</u>
	25.346.885	28.837.780
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	483.481	1.292.597
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.144.556	-6.207
Overlopende passiva	<u>123</u>	<u>60.547</u>
	1.628.160	1.346.936
Totaal Passiva	<u><u>101.884.811</u></u>	<u><u>95.446.612</u></u>

6.2. Winst- en verliesrekening niet-DAEB

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huuropbrengsten	4.757.034	4.831.825
Opbrengsten servicecontracten	152.301	27.747
Lasten servicecontracten	-119.815	-43.446
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-576.300	-623.068
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.239.110	-1.242.795
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-629.291	-387.037
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.344.820	2.563.226
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.831.598	6.479.982
Toegerekende organisatiekosten	-76.324	-31.201
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.919.853	-5.695.326
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	835.421	753.455
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.954.000	824.363
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.621.143	7.320.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-22.740	-3.697
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.644.403	8.140.714
Opbrengst overige activiteiten	4.540	2.445
Netto resultaat overige activiteiten	4.540	2.445
Overige organisatiekosten	-118.088	0
Leefbaarheid	-76.357	-39.883
Bedrijfsresultaat	6.634.739	11.419.958
Financiële baten en lasten	-510.572	-575.539
Resultaat voor belastingen	6.124.167	10.844.420
Belastingen	-1.598.147	-1.839.685
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	4.526.020	9.004.735

6.3. Kasstroom niet-DAEB

	2019	2019
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	4.781.113	4.831.440
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	4.192.062	4.061.647
<i>1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	0	12.163
<i>1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	106.020	188.636
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>	483.032	568.994
1.2 Vergoedingen	133.414	35.083
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	-469	3.020
1.5 Renteontvangsten	922	-57.148
Saldo ingaande kasstromen	4.914.981	4.812.395
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	653.577	615.856
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.034.914	769.898
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	839.117	958.000
1.10 Rente-uitgaven interne lening	510.680	575.590
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.195	37.091
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	7.651	2.500
1.13 Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	3.047.134	2.958.935
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.867.846	1.853.460

	2019	2018
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	5.095.643	7.554.000
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.095.643	7.554.000
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet	1.014	
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	194.071	855.416
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	1.049.100	169.950
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	106.101	105.347
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	155.313	178.810
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	1.505.599	1.309.523
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	3.590.044	6.244.477
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des-)investerings	3.590.044	6.244.477
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.4 Ontvangen interne leningen	0	0
Uitgaand		
3.2.4 Aflossing interne leningen	-3.547.000	-3.547.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.547.000	-3.547.000
4.1 Mutatie liquide middelen	1.910.890	4.550.937
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	1.910.890	4.550.937
Liquide middelen per 1 januari	10.584.471	6.033.534
Liquide middelen per 31 december	12.495.361	10.584.471
Mutatie geldmiddelen	1.910.890	4.550.937

7. WNT-VERANTWOORDING 2019

STICHTING WOONGOED MIDDELBURG

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De WNT is van toepassing op Stichting Woongood Middelburg. Het voor Stichting Woongood Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 162.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.511,32
Beloningen betaalbaar op termijn	23.488,68
<i>Subtotaal</i>	<i>162.000,00</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	162.000,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
bedragen x € 1	H.P.M. de Ceuster
Functiegegevens	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	133.560,00
Beloningen betaalbaar op termijn	22.440,00
<i>Subtotaal</i>	<i>156.000,00</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000,00
Bezoldiging	156.000,00

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	A. De Groene	E. Radius	L. Snoodijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[1/1 – 31/12]	[1/1 – 31/12]	[1/1 – 14/05]
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.220,00	7.500,00	2.813,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300,00	16.200,00	5.947,40
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	11.220,00	7.500,00	2.813,00
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-	-
Gegevens 2018			
bedragen x € 1	A. De Groene	E. Radius	L. Snoodijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[1/1 – 31/12]	[1/1 – 31/12]	[1/1 – 31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.800,00	7.200,00	7.309,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400,00	15.600,00	15.600,00

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	P. van Tuil	S. Vrolijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[1/1 – 31/12]	[1/1 – 31/12]
Bezoldiging		
Bezoldiging	7.500,00	7.643,64
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.200,00	16.200,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	7.500,00	7.643,64
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	-
Gegevens 2018		

bedragen x € 1	P. van Tuil	S. Vrolijk
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	[1/1 – 31/12]	[1/1 – 31/12]
Bezoldiging		
Bezoldiging	7.200,00	7.309,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.600,00	15.600,00

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

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

Middelburg, 22 juni 2020

H.M.P. de Ceuster
directeur bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 juni 2020.

J. de Groene
voorzitter

P.J van Tuil
lid

E.D.K. Radius
lid

J.S. Vrolijk
lid

M.I.H. Smulders
lid

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de winstbestemming van toepassing.

2 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: raad van commissarissen van Stichting Woongoed Middelburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Middelburg op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
3. het kasstroomoverzicht over 2019;
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Woongoed Middelburg zijn uiteengezet in het bestuursverslag onder paragraaf 2.6 Onze financiën en in de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op pagina 41 van de jaarrekening.

Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

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

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

Eindhoven, 22 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.C.S.E. Hendrikx RA