

**JAARSTUKKEN 2016  
STICHTING  
WOONGOED MIDDELBURG**



**Jaarverslag 2016**  
**Stichting**  
**Woongoed Middelburg**



## **Inhoudsopgave**

<b>VOORWOORD</b>	<b>2</b>
<b>VERSLAG VAN DE BESTUURDER</b>	<b>4</b>
<b>VERSLAG VAN DE RVC</b>	<b>21</b>
<b>VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG</b>	<b>32</b>
<b>VERSLAG ONDERNEMINGSRAAD 2016</b>	<b>50</b>

Stichting Woongoed Middelburg

Postbus 7120  
4330 GC MIDDELBURG

In 2016 gevestigd te:  
Buitenruststraat 235  
4337 ER Middelburg

Thans gevestigd te:  
Segeerssingel 6  
4337 LG Middelburg

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

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

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

Stichting Woongoed Middelburg is aangesloten bij de Stichting Woonwagenbeheer Zuidwest-Nederland en bij ZuidWestWonen (woonruimteverdeling).

## Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de resultaten van Woongoed Middelburg en het daarop gehouden toezicht in 2016.

In 2016 heeft de implementatie van de nieuwe Woningwet veel aandacht gekregen. Statuten en reglementen zijn aangepast en een scheidingsvoorstel voor de daeb- en niet-daeb activiteiten is opgesteld. Voor de tweede maal hebben we aan de gemeente en de huurdersorganisaties een “bod” gedaan voor onze activiteiten in het volgende jaar. Ons “bod” voor 2017 is onderwerp van politiek-bestuurlijke discussie geweest. Precies zoals beoogd met de nieuwe Woningwet. Het resultaat is dat we onze duurzaamheidsambities hebben verhoogd en onze maatschappelijke legitimatie is versterkt.

2016 was een jaar waarin we onze missie *“we werken aan een maatschappelijke basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen. We gaan op weg naar een duurzaam bedrijfsmodel om deze basisvoorziening ook op lange termijn te waarborgen”* verder gestalte hebben gegeven.

Met dit jaarverslag delen we de resultaten graag met u. Uw reacties op ons jaarverslag zijn van harte welkom.

Middelburg, 22 mei 2017

Raad van Commissarissen

Anja de Groene  
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster  
directeur-bestuurder





## Verslag van de bestuurder

### 1. Inleiding

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

### 2. Missie, opgaven, resultaten en context

De missie van Stichting Woongoed Middelburg is:

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

Daaraan ontleen wij de volgende opgaven, zoals verwoord in het ondernemingsplan 2014 – 2017,:

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

In het verlengde van deze opgaven hebben we prestatieafspraken gemaakt met de HVM en de gemeente Middelburg. De realisatie van de afspraken is uitgewerkt in het volkshuisvestingsverslag.

Inmiddels zijn we bijna vier jaar verder. De resultaten van het door ons gevoerde financiële beleid, in combinatie met de lage rente biedt ruimte voor extra uitgaven

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

Met ons 'bod aan de gemeente Middelburg voor 2017' hebben we onze ambities kunnen omzetten in afspraken met de gemeente Middelburg en de HVM.

### 3. Integriteit

De bestuurder is verantwoordelijk voor de integriteit van de gehele organisatie, in alle geledingen.

Hij onderschrijft van harte de governancecode en volgt alle bepalingen die daarin zijn opgenomen.

Met betrekking tot integriteit beschikt Stichting Woongoed Middelburg over:

- het reglement van de RvC met onder andere de bepaling omtrent de (schijn van) belangenverstremgeling van leden van de raad en de bestuurder;
- een gedragscode (deze staat vermeld op de website);
- een klokkenluidersregeling (deze staat vermeld op de website), in 2015 geactualiseerd;
- bepalingen in de statuten en in het reglement van de RvC over de bevoegdheid van de bestuurder om besluiten te nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de raad.

De onkostendeclaraties van de bestuurder worden voorgelegd aan de voorzitter van de RvC. Eventuele buitenlandse reizen behoeven de goedkeuring van deze RvC.

Uitnodigingen aan bestuur en management worden vastgelegd in een verslag met vermelding of op de uitnodiging wordt ingegaan of niet en door wie. Dit verslag krijgt de RvC ter kennisgeving.

Integriteit is een onderwerp van bespreking met alle medewerkers tijdens de plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken.

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

Het bestuur heeft kennisgenomen van de Wet Bestuur en Toezicht, gericht op het gebied van evenredige verdeling van mannen/vrouwen in bestuursorganen. Omdat de statutaire directie bij Stichting Woongoed Middelburg uit slechts één persoon bestaat, is diversiteit hierin niet mogelijk.

#### 4. Financiën

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Stichting Woongoed Middelburg waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot 2015 tegen de historische kostprijs. In 2016 is een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat verplicht. Deze stelselwijziging heeft gevolgen voor het vermogen en het financiële resultaat.

##### *Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat*

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 284.863.992 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 13.397.869 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 271.466.122. Dit cumulatief effect is uitgesplitst naar de individuele posten balansposten (debet en credit):

Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2016:	Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2016
<i>Debetzijde balans</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	233.599.252	513.162.286	279.563.034
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	155.015	16.915	-138.100
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.831.412	45.689.292	9.857.880
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	4.566	0	-4.566
Latente belastingvordering	12.872.469	1.668.084	-11.204.385
			<u>278.073.863</u>
<i>Creditzijde balans</i>			
Eigen vermogen: Overige reserves	89.280.408	123.937.235	34.656.827
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	236.809.296	236.809.296
			<u>271.466.122</u>
Voorziening latente belastingverplichtingen	670.712	0	-670.712
Voorziening onrendabele investeringen	0	7.278.451	7.278.451
			<u>278.073.862</u>

### Balans ultimo 2016

In onderstaande opstelling geven we op hoofdlijnen een inzicht in de balanscijfers ultimo 2016 en 2015, met een toelichting op hoofdlijnen.

Bedragen x € 1.000

Activa	JR 2016	JR 2015	Passiva	JR 2016	JR 2015
	ultimo	ultimo		ultimo	ultimo
Vaste activa	605.500	585.922	Herwaarderingsreserve	260.891	236.809
Financiële vaste activa	0	3.918	Overige reserves	134.836	123.937
Overige activa	25.968	12.286		395.727	360.746
			Voorziening onrendabele investeringen	8.645	7.278
			Overige voorzieningen en schulden	227.096	234.102
	<u>631.468</u>	<u>602.126</u>		<u>631.468</u>	<u>602.126</u>
			Solvabiliteit	63%	60%

In bovenstaande balans is het vastgoed gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Dit is "het geschatte bedrag waarvoor een object op de waarde peildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een

bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”.

Bij het bepalen van de marktwaarde is er grotendeels sprake van een uitpondscenario. Dit betekent dat het vastgoed wordt verkocht in verhuurde staat. Verkoop is gezien de maatschappelijke doelstelling van Stichting Woongoed Middelburg in een groot aantal gevallen niet van toepassing. Deze opbrengsten zullen dus per definitie niet worden gerealiseerd.

Dit betekent dat een deel van het eigen vermogen nog ongerealiseerd is. Dit komt tot uitdrukking in de herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van de activa en verkrijgingsprijs of boekwaarde). Uiteindelijk zit het vermogen grotendeels vast “in de stenen”.

In 2016 bedraagt de mutatie marktwaarde bij Daeb vastgoed € 28,8 miljoen en bij niet Daeb vastgoed € 0,5 miljoen. Deze komen tot uitdrukking in de winst- en verliesrekening en worden via resultaatbestemming toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. De mutatie in de marktwaarde wordt veroorzaakt door de aantrekkende woningmarkt. Dit vertaalt zich in hogere vrije verkoopwaarden en hogere prijzen in verhuurde staat die op de vastgoedbeleggingsmarkt worden betaald.

Tot slot is de solvabiliteit opgenomen. Dit is de verhouding tussen eigen vermogen en het totale vermogen van Stichting Woongoed Middelburg. Deze is grotendeels gestegen door de stijging van de marktwaarde.

### *Resultaat 2016*

In 2016 bedroeg het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening € 39,8 miljoen (2015 € 7,7 miljoen), mutatie is € 32,1 miljoen.

De belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2015 zijn:

- waardeverandering van het vastgoed € 29,4 miljoen
- lagere dotatie aan de voorziening in ontwikkeling € 2,3 miljoen
- meer verkopen € 0,8 miljoen

Het (eind)resultaat in 2016 is € 35,0 miljoen. Dit verschil met het resultaat uit gewone bedrijfsvoering wordt veroorzaakt door een wijziging in de belastinglatentie.

### *Kasstroomoverzicht*

Voor het financiële resultaat, in vergelijking met voorgaande jaren, geeft het kasstroomoverzicht een realistischer beeld van de financiële resultaten. Uit onderstaand overzicht blijkt dat de verschillen in kasstromen tussen 2015 en 2016 beperkt zijn. Dit in tegenstelling tot de resultaten in de jaarrekening voor 2015 en 2016.

Kasstroom uit	2016	2015
Operationele activiteiten	14,6	15,7
Investeringsactiviteiten	6,9	0,5
Financieringsactiviteiten	-7,0	-0,5
Mutatie geldmiddelen	14,5	15,7

incl. afrondingsverschillen  
+/- teken is anders in de jaarrekening

De toename van de kasstroom uit de operationele activiteiten komt voort uit een lichte stijging van de inkomsten. In 2015 was een éénmalig bedrag van € 2,4 miljoen opgenomen inzake de vennootschapsbelasting.

De toename van de kasstroom uit investeringsactiviteiten wordt veroorzaakt door minder investeringen omdat projecten meer voorbereidingstijd kosten en meer verkoopinkomsten dan in 2015 door verkoop van bedrijfsonroerendgoed en een aantrekkende woningmarkt.

De positieve operationele en investeringskastromen worden in beginsel aangewend voor de aflossing van leningen. Of dit mogelijk is, is afhankelijk van de vervaldatum van de leningen. In 2017 is voor € 7,0 miljoen afgelost op leningen. Omdat er geen geld is aangetrokken is de financieringskasstroom per saldo € 7,0 miljoen negatief.

### *Bedrijfswaarde*

De bedrijfswaarde van het woningbezit, waarin de toekomstige exploitatiekasstromen contant zijn gemaakt conform de richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, is in 2016 gedaald met € 11,8 miljoen tot € 385,7 miljoen.

De autonome ontwikkeling en voorraadmutaties zorgde voor een daling van € 14,2 miljoen en de parameterwijzigingen tot een daling van € 6,2 miljoen.

De wijziging in het exploitatiebeleid veroorzaakt een daling van € 9,0 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het onderhoudsbeleid. De wijzigingen in het (des) investeringsbeleid, verkopen en verbeteringen, zorgen voor een positief effect van € 17,6 miljoen.

Op deze wijze worden de financiële effecten van beleidswijzigingen zichtbaar.

### *Financieel beleid en beheer*

Wij zetten onze financiële middelen in voor de prestaties op het gebied van de volkshuisvesting.

Daarbij vinden we het van belang dat onze continuïteit is gewaarborgd. We willen er ook voor de toekomst zijn. Goed rentmeesterschap hoort hierbij. Dit hebben we vertaald naar de volgende doelstellingen.

- Positieve kasstromen  
Die hebben we gerealiseerd, zie bovenstaand overzicht.
- We voldoen aan een aflossingsfictie van 4%.  
In 2016 hebben we een kasstroomsaldo van € 14,5 miljoen. De korte en lange leningen bedroegen € 223,4 miljoen. Hiermee hebben we een aflossingsfictie bereikt van 6,5% (2015: 6,7%).  
Dat is meer dan beoogd en geeft een extra buffer voor de toekomst. Stichting Woongoed Middelburg heeft echter in 2016 minder geïnvesteerd dan begroot omdat enkele projecten meer voorbereiding vroegen. We verwachten in de komende jaren juist een forse toename van de investeringen.
- We voldoen aan de financiële ratio's van de AW en het WSW.  
Ja, daar voldoen we aan.

## 5. Organisatie in ontwikkeling

Stichting Woongoed Middelburg is als organisatie in de jaren 2014 en 2015 ingrijpend gewijzigd. Een aantal activiteiten is uitbesteed en het aantal medewerkers is flink gedaald. In 2016 is de organisatie in rustiger vaarwater terechtgekomen. Dat zien we terug in de resultaten van het medewerker tevredenheidsonderzoek die van 5,8 naar 7,3 is gestegen. Er

is ruimte gekomen voor organisatieontwikkeling. Die is ook noodzakelijk gelet op veranderingen in de samenleving en in ons werkveld. We noemen:

- de toename van huurders die extra aandacht nodig hebben. Medewerkers trainen in het herkennen van mensen met psychiatrische klachten en de omgang met hen. We intensiveren de samenwerking met ondersteuningsorganisaties voor zorg & opvoeding en werk & inkomen.
- de toegenomen eisen aan de interne bedrijfsvoering (meer verslaglegging en verantwoording, blijvende nadruk op lage bedrijfslasten). In 2016 zijn we gestart met opnieuw de belangrijkste bedrijfsprocessen te beschrijven met extra aandacht voor de doelmatigheid en de administratieve organisatie/interne beheersing. Tevens is er een aanvang genomen met een nieuw risicomangementbeleid.
- de verdere professionalisering van de opdrachtgeversrol in het onderhouden en verbeteren van de woningen. In 2016 zijn we gestart met een herinrichting van het Team Goede Woning om in elke fase van het onderhoudsproces preciezer de professionele eisen te benoemen en verder te ontwikkelen.
- de wijzigingen in de digitale wereld vertalen we door naar de organisatie. In 2016 zijn we met drie andere woningcorporaties een selectietraject gestart voor een nieuw primair automatiseringssysteem. Voorts is het plaatsonafhankelijk kunnen werken (bij huurders, op de bouwplaats, onderweg) mogelijk gemaakt.

## 6. Risicomanagement

Stichting Woongood is een woningcorporatie met de volgende missie: "Wij werken aan een maatschappelijke nuttige basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen."

In de kern is Stichting Woongood Middelburg een "vermogensbedrijf". Stichting Woongood Middelburg heeft vastgoed in bezit dat voornamelijk wordt verhuurd aan de doelgroep zoals verwoord in de missie. Met dit vermogen worden inkomsten gegenereerd.

De belangrijkste inkomstenbronnen zijn:

1. Huurinkomsten van het vastgoed.
2. Verkoop van vastgoed.

De belangrijkste uitgaven zijn:

1. Uitgaven voor projecten. Dit kan zowel nieuwbouw zijn als ingrepen in de bestaande woningvoorraad, zoals energiemaatregelen.
2. Exploitatielasten die met het exploiteren van het vastgoed te maken hebben. De grootste uitgaven betreffen de onderhoudslasten.
3. Kosten voor de interne organisatie, voor zover niet-vastgoed gerelateerd.

Bijzonder aan Stichting Woongood Middelburg is dat er een voorziening wordt geleverd in het wonen. Deze voorziening dient in principe tot in lengte van dagen in stand te worden gehouden ten behoeve van het huisvesten van de doelgroep. Dit impliceert dat met de bovengenoemde inkomsten voldoende "rendement" moet worden gehaald om de woningvoorraad op lange termijn op peil te houden. Met deze inkomsten worden investeringen gedaan om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief in stand te houden.

Tevens is het bijzonder aan Stichting Woongood Middelburg dat het zich als organisatie bevindt tussen het publieke en private domein. Ze is daarvoor aangemerkt als een Toegelaten Instelling die staatssteun ontvangt, voornamelijk via WSW-borging. Dit maakt de invloed van de politiek groot.

Vergelijkbaar als bij een pensioenfonds (jong versus oud) is er sprake van een spanningsveld tussen de korte en de lange termijn. Hierbij gaat het om het spanningsveld

tussen de huidige stakeholders versus de toekomstige stakeholders, waarvan de belangrijkste de huurders zijn.

Stichting Woongoed Middelburg hanteert met betrekking tot risico's de volgende onderverdeling (Kaplan);



Onderstaand wordt inhoudelijk nader ingegaan op deze risico's. Hierbij wordt steeds aangegeven welke beheersmaatregelen worden getroffen en wat de stand van zaken daaromtrent is.

### Externe risico's

Dit zijn risico's die buiten Stichting Woongoed Middelburg liggen en waarop geen of zeer beperkte invloed kan worden uitgeoefend

#### Politiek

- a. Het Rijksbeleid, met onder andere de Verhuurderheffing, passend toewijzen, herziening van de Woningwet, de herinrichting van het toezicht en de huisvesting van statushouders heeft de afgelopen jaren behoorlijke impact gehad op het werkdomein, de bedrijfsvoering en de financiële positie. De verwachting is dat dit komende jaren een belangrijk risico zal blijven. Dit gaat dan vooral om de politieke discussie omtrent de subsidiëring van de woningmarkt als geheel en de sociale volkshuisvesting via de huurtoeslag in het bijzonder. De risico's uit hoofde van het Rijksbeleid zijn lastig te beheersen voor Stichting Woongoed Middelburg.

Beheersmaatregel; het hanteren van buffers bovenop de minimale eisen die de Aw en het WSW stellen. Deze buffers worden bepaald op basis van een risicoanalyse van de lange- termijnprognoses. In 2017 wordt deze analyse geactualiseerd waarbij het vernieuwde beoordelingskader van de Aw wordt betrokken.

- b. Met de invoering van de Woningwet is de rol van de gemeente Middelburg nadrukkelijker geworden. Corporaties moeten een bijdrage leveren aan de Woonvisie van de gemeente Middelburg, prestatieafspraken maken en jaarlijks voor 1 juli een bod doen aan de gemeente Middelburg met betrekking tot de

voorgenomen activiteiten in het komende jaar. De invloed van lokale politieke motieven op het beleid van Stichting Woongoed Middelburg is hiermee groter geworden. Enerzijds is dit een positieve ontwikkeling in het kader van de “Maatschappelijke legitimatie”, anderzijds is het voorstelbaar dat de visie van de gemeente Middelburg conflicteert met de visie die Stichting Woongoed Middelburg eropna houdt.

Beheersmaatregel; helder en inzichtelijk de keuzes die Stichting Woongoed Middelburg maakt in beeld brengen alsmede de consequenties daarvan. Investeren in partnership en goede communicatie.

#### *Macro-economisch*

- a. Structureel lage inflatie. De ontwikkeling van de huurinkomsten is grotendeels afhankelijk van de inflatie. De afgelopen 2 jaren is de inflatie lager dan waarmee volgens de Aw voor de lange termijn rekening mee dient te houden. In de langetermijn- berekeningen wordt door Stichting Woongoed Middelburg de Aw gevolgd. Het is voorstelbaar dat de inflatie op een structureel laag niveau blijft. Dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling huurinkomsten.
- b. Stijging van de bouwkosten hoger dan de inflatie. Door de aantrekkende woningmarkt is er meer vraag naar de diensten van bouwondernemingen, terwijl de capaciteit na de crisis is afgebouwd. Hiernaast worden grondstoffen schaarser met als gevolg stijgende prijzen.

Beheersmaatregel; het hanteren van buffers bovenop de minimale eisen die de Aw en het WSW stellen.

#### *Marktrisico*

- a. Verkoopbaarheid van het bezit en de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed. Hiermee wordt zowel de vrije verkoopwaarde als de marktwaarde in verhuurde staat bedoeld. Een waardedaling heeft invloed op de verkoopopbrengsten en op de vermogenspositie.  
Hoewel de koopwoningmarkt op dit moment in de lift zit is het voorstelbaar dat er een nieuwe “bubbel” ontstaat doordat na de crisis van 2008 in de financiële sector geen structurele veranderingen hebben plaatsgevonden en doordat de rente stijgt waardoor kopers die nu goedkoop kunnen lenen op termijn duurder uit zijn.
- b. Ontwikkelingen op huurmarkt en mismatch tussen vraag en aanbod. Denk daarbij aan huurderving vanwege leegstand, betaalbaarheidsproblematiek bij huurders en (hoewel politiek gestuurd) de effecten van passend toewijzen waardoor er een kleine doelgroep ontstaat voor de woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens.
- c. In zijn algemeenheid is sprake van een steeds verdere aanscherping van milieueisen. We verwachten dat dit zich op termijn zal vertalen in de vraag naar huurwoningen. Zo is het de verwachting dat gasinstallaties zullen verdwijnen.

Beheersmaatregel; het hanteren van buffers bovenop de minimale eisen die de Aw en het WSW stellen. Bij toekomstige nieuwbouw worden geen gasinstallaties aangebracht, maar wordt gekozen voor alternatieven.



### *Financieringsrisico*

- a. Continuïteitsrisico; op lange termijn dienen de rente en contractuele aflossingsverplichtingen te worden voldaan uit de operationele kasstroom.
- b. Liquiditeitsrisico; Stichting Woongoed Middelburg dient op korte termijn voldoende liquide middelen tot haar beschikking te hebben om aan de betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.
- c. Renterisico; grootste risico bestaat uit rentestijgingen. Hierdoor dient bij (her)financieringen een hogere rente te worden betaald met als gevolg een lagere operationele kasstroom.

Beheersmaatregel; het hanteren van buffers bovenop de minimale eisen die de Aw en het WSW stellen. Stichting Woongoed Middelburg heeft een treasurystatuut waarin het beleid en het proces rondom financiering zijn geregeld. Controle hierop is opgenomen in het Interne Controleplan.

### *Wet- en regelgeving (compliance)*

- a. De regelgeving die op Stichting Woongoed Middelburg van toepassing is, is de afgelopen jaren steeds meer uitgebreid, complexer geworden en soms onderhevig aan interpretatieverschillen.

Beheersmaatregel; ontwikkelingen omtrent nieuwe wet- en regelgeving volgen. Processen actueel houden en hierop interne controle uitvoeren.

### **Strategische risico's**

De strategische risico's hebben betrekking op de doelstellingen die zijn opgenomen in het ondernemingsplan van Stichting Woongoed Middelburg. Dit worden ook wel kritieke succesfactoren genoemd. Deze factoren hebben een hoge impact op het al dan niet realiseren van de doelstellingen en zijn in hoge mate te beheersen.

Door het Managementteam zijn, naar aanleiding van een enquête die onder diverse medewerkers is gehouden, onderstaande strategische risico's benoemd.

### *Competenties en vaardigheden van de medewerkers*

Als gevolg van veranderingen in de organisatie zoals het uitbesteden van werkzaamheden naar externe contractpartijen, veranderingen in de eisen die aan corporaties worden gesteld vanuit de overheid, toename van de groep kwetsbare huurders, bestaat de kans dat er andere competenties en vaardigheden van medewerkers worden verwacht dan waarover zij op dit moment beschikken. Mogelijk gevolg is dat medewerkers werkdruk ervaren, er sprake is van onnodig ziekteverzuim, het realiseren van de doelstelling van Stichting Woongoed Middelburg in het gedrang komt en de kwaliteit van dienstverlening voor huurders onvoldoende is.

Beheersmaatregel;  
Stichting Woongoed Middelburg heeft jaarlijks 5% van de loonsom beschikbaar voor trainingen en opleidingen. De ontwikkeling van de competenties van medewerkers wordt jaarlijks betrokken in de beoordelingscyclus.

## *Informatievoorziening / processen*

- a. Als gevolg van
  - het ontbreken van een duidelijke informatiestructuur en procesbeschrijvingen
  - het achterblijven van het applicatielandschap en gegevenshuishouding bij wijzigingen in de organisatie
  - onvoldoende kennis en benutting van ICT-systemenbestaat de kans dat Stichting Woongoed Middelburg onvoldoende gebruikmaakt van de mogelijkheden die informatisering en automatisering bieden met als gevolg dat:  
de beschikbaarheid, betrouwbaar, juistheid en continuïteit van sturingsinformatie onvoldoende is, dienstverlening niet efficiënt verloopt en dat de uitvoering van processen niet efficiënt is.
- b. Als gevolg van het onvoldoende meenemen van medewerkers in gewijzigde processen bestaat de kans dat (nieuwe) processen niet worden gedragen en niet voldoende effectief zijn met als gevolg dat processen niet verbeteren en er ontevredenheid ontstaat bij de medewerkers.

### *Beheersmaatregel;*

Stichting Woongoed Middelburg heeft in 2016 een functionaris aangenomen die de (primaire) processen gaat beschrijven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de medewerkers die het proces uitvoeren, om op die manier zo veel mogelijk draagvlak te creëren. Knelpunten in de informatievoorziening worden in deze procesbeschrijvingen meegenomen en zo veel mogelijk opgelost. Stichting Woongoed Middelburg biedt voor haar medewerkers trainingen aan met betrekking tot de applicaties die binnen de organisatie worden gebruikt.

### *Interne informatie-uitwisseling*

Als gevolg van onvoldoende interne informatie-uitwisseling tussen medewerkers en management over doelen, ambities, besluitvorming en operationele risico's bestaat de kans dat medewerkers onvoldoende zijn aangehaakt om het werk op een goede manier te doen in een steeds wisselende context met als gevolg dat ambities en doelen niet worden gehaald, medewerkers zich onvoldoende betrokken voelen, niet efficiënt gewerkt wordt en er kansen blijven liggen om doelen wel te behalen.

### *Beheersmaatregel;*

Bij het in 2017 opstellen van het ondernemingsplan zullen de medewerkers worden betrokken, zodat zij mee kunnen denken en input kunnen leveren. In het kader van de samenwerking binnen Stichting Woongoed Middelburg worden periodiek bijeenkomsten georganiseerd waarin de teams met collega's delen welke ontwikkelingen er zijn. De besluiten van het MT worden iedere week in een weekbericht aan alle medewerkers kenbaar gemaakt en worden in de werkoverleggen met de directbetrokkenen besproken. De agenda's, stukken en besluiten kunnen door iedere medewerker worden ingezien.

### *Onderhoud / staat van het bezit*

Als gevolg van onvoldoende zicht op de staat van het bezit van Stichting Woongoed Middelburg, bestaat de kans dat investeringen op onjuiste gronden worden genomen, er onvoldoende middelen beschikbaar zijn met als gevolg dat doelstellingen op het gebied

van duurzaamheid niet worden gehaald, er faalkosten optreden en onnodig veel groot onderhoud moet worden uitgevoerd.

Beheersmaatregel;

Ieder jaar wordt 1/3 van het bezit geïnspecteerd. Dit betreft een integrale inspectie. Hierin wordt ook de binnenkant van de woning geïnspecteerd, alsmede de woonomgeving. De uitkomsten van de inspecties vormen de basis voor de planmatige onderhoudsbegroting. Uitgangspunt is dat geconstateerde gebreken binnen 3 jaar worden opgelost. Om de kwaliteit van de inspecties te vergroten wordt de inspectiefunctie in 2017 versterkt.

### *Inkoop*

Als gevolg van afhankelijkheid van contractpartijen, onvoldoende deskundigheid op het gebied van inkoop, onvoldoende juridische kennis en controle bestaat de kans dat er geen marktconforme prijzen worden betaald, fouten of onjuistheden in contracten zijn opgenomen en contracten onvoldoende prikkels voor leveranciers in zich hebben om kosten of dienstverlening te verbeteren met als gevolg te hoge uitgaven, lage huurderstevredenheid en onvoldoende kwaliteitsniveau van de werkzaamheden.

Beheersmaatregel;

Er wordt een (senior) medewerker contractbeheer en inkoop ten behoeve van vastgoed gerelateerde uitgaven aangenomen. Stichting Woongoed Middelburg participeert samen met andere Zeeuwse corporaties in de inkoopgroep van het samenwerkingsverband Zuid West Samen. Stichting Woongoed Middelburg maakt gebruik van prestatie-inkoop bij projecten.

### *Leefbaarheid*

Als gevolg van de toename van de groep kwetsbare huurders (vanwege vergrijzing, gezinsverdunding, statushouders, scheiden van wonen en zorg, schuldenproblematiek), niet optimale samenwerking tussen de gemeenten op Walcheren in het sociale domein, veranderende wetgeving zoals passend toewijzen waardoor corporaties meer en meer een voorziening worden voor huurders met een laag inkomen bestaat de kans dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Hierdoor is meer inzet op het gebied van leefbaarheid en huurdersbegeleiding nodig, met als gevolg kostenverhogende effecten voor de bedrijfsvoering.

Beheersmaatregel;

Inzet om een goede samenwerking met de partners in het sociale domein te bewerkstelligen, zoals via het Vroeg Signalerings Team (VST) bij betalingsproblematiek. Bij renovatie- en verbeterprojecten is bewonersbegeleiding onderdeel van het projectteam.

### *De vraag sluit niet aan bij het bezit*

Als gevolg van vergrijzing, scheiden van wonen en zorg, bevolkingskrimp op termijn, individualisering van huurders, veranderende wijze van gebruik van woningen bestaat de kans dat ons huidige vastgoed onvoldoende aansluit bij de wensen van de huurder, met als gevolg dat er leegstand ontstaat, langere wachttijden voor huurders ontstaan, er te weinig doorstroming op de woningmarkt is, sociaal beheer meer inzet vergt en de financiële positie van Stichting Woongoed Middelburg verslechtert.

Beheersmaatregel;

Het strategisch voorraad beleid (SVB) is in beleidsmatige zin de kern van de bedrijfsvoering en dient goed onderbouwd en up-to-date te zijn. Het SVB wordt periodiek geactualiseerd, financieel doorgerekend en getoetst aan de interne en/of normen van het Aw/WSW. Het SVB is de basis voor de begroting

### **Te voorkomen risico's**

De te voorkomen risico's zijn voornamelijk verbonden aan het dagelijkse werkproces. Ook wel genoemd operationele risico's. Voorbeelden zijn een niet-correcte inkomenstoets bij verhuringen, een onjuiste toepassing van het btw-tarief bij onderhoudswerkzaamheden, een inadequate controle op de legionella-preventie. De kans dat deze risico's optreden is groot maar de impact is veelal beperkt.

De kans op deze risico's beperkt stichting Woongoed Middelburg door het vastleggen van werkinstructies, procesbeschrijvingen met apart aandacht voor mogelijke operationele risico's, toepassing van het vier-ogenprincipe, interne controles en scholing van medewerkers.

### **Risicobereidheid / risicoacceptatie**

Bij het risicoprofiel van Stichting Woongoed Middelburg is aangegeven dat het bijzondere aan Stichting Woongoed Middelburg is dat er een voorziening wordt geleverd in het wonen. Deze voorziening dient in principe tot in lengte van dagen in stand te worden gehouden ten behoeve van het huisvesten van de doelgroep. Het op lange termijn in stand houden van een dergelijke voorziening impliceert rentmeesterschap. Dit geeft een kader voor de mate waarin Stichting Woongoed Middelburg bereid is om risico's te nemen. Stichting Woongoed Middelburg is in algemene zin terughoudend met het nemen van risico's.

### **Risicomanagement**

In 2016 is Stichting Woongoed Middelburg een traject gestart onder begeleiding van het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement. In 2017 zal het traject worden afgerond en geïmplementeerd. Uiteraard is het niet zo dat op dit moment niet aan risicomanagement wordt gedaan. Integendeel, in veel gevallen gebeurt dit zeker wel, echter vaak impliciet. Het is de bedoeling dat het risicomanagement een structurele inbedding in de organisatie krijgt en expliciet(er) wordt gemaakt.

Stichting Woongoed Middelburg wil risicomanagement organisatiebreed toepassen en daarmee de volgende doelstellingen bereiken;

- Het inzichtelijk maken van de risico's die Stichting Woongoed Middelburg loopt die directe invloed hebben op de kritieke succesfactoren en daarmee de strategische doelstellingen;
- Risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten;
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het al dan niet nemen van risico's.

Stichting Woongoed Middelburg kiest in de deze benadering expliciet voor risicomanagement gericht op de strategische doelstellingen. Dit is in onze visie het meest effectief, daar het risico's betreffen die in grote mate beheersbaar zijn en een grote impact hebben.

In 2016 waren er geen risico's en onzekerheden die een belangrijke impact op Stichting Woongoed Middelburg hebben gehad.

## Verwachte impact

In onderstaand overzicht zijn de risico's weergegeven van Stichting Woongoed Middelburg. Hierbij zijn de kansen en de impact van de risico's opgenomen.

<b>Risico 's</b>	<b>Kans</b>	<b>Impact</b>
Politieke risico; Rijksbeleid	Hoog	Hoog
Structureel lage inflatie	Middel	Middel
Stijging bouwkosten hoger dan inflatie	Hoog	Middel
Waardedaling vastgoed	Middel	Middel
Betaalbaarheid huur	Middel	Hoog
Rentestijging bij (her)financiering	Middel	Laag
Ziekteverzuim medewerkers	Laag	Middel
Onderhoud / staat van het bezit	Middel	Hoog
Inkoop	Middel	Middel
Leefbaarheid	Middel	Laag
De vraag sluit aan bij het bezit	Middel	Middel

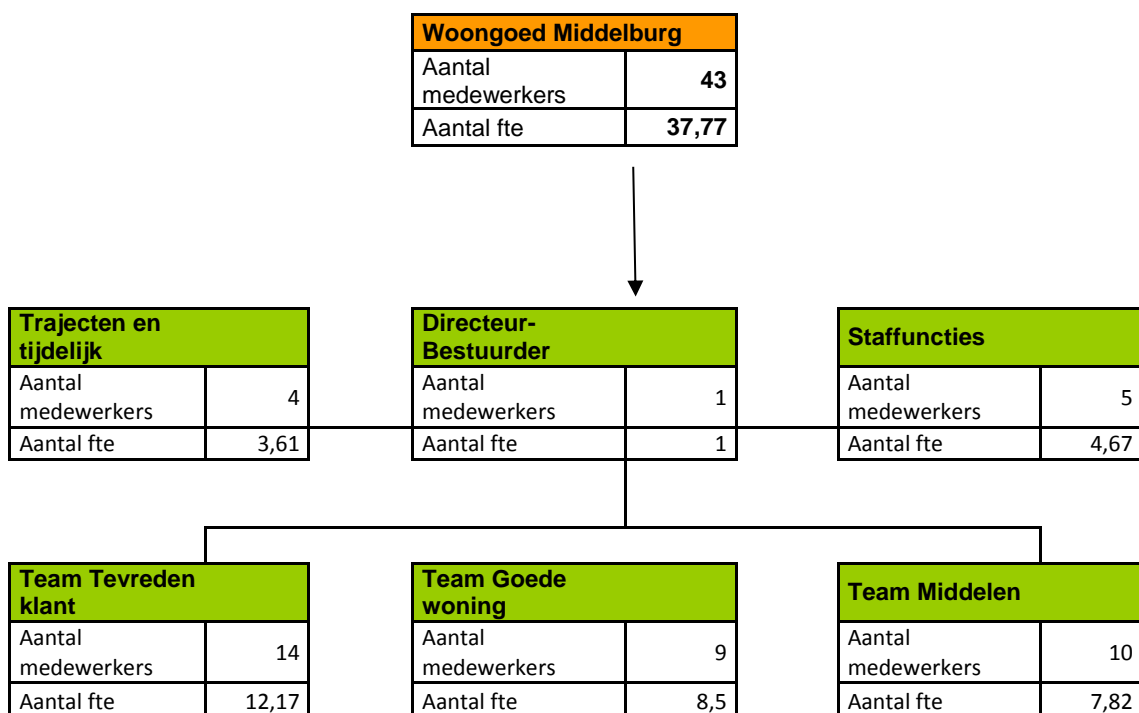
## 7. Organisatie

Woongoed Middelburg is een stichting.

De managers en hun teams realiseren de jaarplannen. De jaarplannen zijn afgeleid van het ondernemingsplan. Om de resultaten te behalen, is samenwerking tussen de teams onmisbaar. Het managementteam is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie en bestaat eind 2016 uit:

- Eric de Ceuster, directeur-bestuurder
- Petrie Pijnenborg, team Tevreden klant
- Henri Willemsen, team Goede woning
- Carolien Verhagen, team Middelen (per mei 2016)

### organisatie per 31 december 2016



### *Medewerkers*

Eind 2016 hadden we 43 medewerkers in dienst (37,77 fte).

Het aantal medewerkers is in 2016 gelijk gebleven, het aantal fte is met 0,72 fte afgenomen.

Het ziekteverzuim was in 2016 5,41%, een kleine stijging ten opzichte van 2015 (5,23%).

Eind 2016 waren er 18 mannen en 25 vrouwen in dienst. De gemiddelde leeftijd van de Woongoed-medewerkers is 47,2 jaar en ze zijn gemiddeld 13 jaar in dienst bij Stichting Woongoed Middelburg.

### *Klachten*

Officiële klachten staan meestal voor een breder ongenoegen. Elke klacht is voor ons daarom van groot belang, zodat we zelf ons functioneren kritisch kunnen beoordelen. De klachtencommissie is sinds 2013 opgegaan in de Geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren (GWW).

De GWW brengt advies uit aan de bestuurders over klachten. Zij doet dit binnen de

kaders, deze zijn vastgelegd in het reglement Geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren.

In 2016 heeft deze commissie een geschil in behandeling gehad die betrekking had op Stichting Woongoed Middelburg.

Het ging over de onthouding voor de toewijzing van een woning. De geschillencommissie is niet bedoeld voor de klachten over de woningtoewijzing en heeft de klacht daarom ongegrond verklaard.

Op 31 december 2016 bestond deze commissie uit de volgende personen:

- Dik Kruis (voorzitter)
- Ad Bosselaar (vicevoorzitter)
- Sophie Saman
- Christian Huijsmans
- Jo Kodde

## 8. Fiscaliteit

### *Algemeen*

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

### *Verschil commerciële en fiscale jaarrekening*

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

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

Voor de overzicht van de fiscale positie 2016 verwijzen we naar hoofdstuk 7 van de jaarrekening 2016, bladzijde 56 en volgende van de jaarrekening.

### *Opstellen fiscale jaarrekening*

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2014. De aangifte over 2015 is nog in behandeling.

## 9. Verbindingen

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

## **Deelnemingen**

### *Projecten Woongoed B.V.*

In 2016 zijn in deze BV geen activiteiten ondernomen. De BV is per 25 oktober 2016 ontbonden en per 28 december 2016 uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel. De verbinding is in de consolidatie betrokken. In 2017 is het geld van de bankrekening van de BV ontvangen door Stichting Woongoed Middelburg.

### *Transacties met verbonden partijen*

Gedurende het boekjaar 2016 vonden transacties tussen de Projecten Woongoed B.V. en haar 100% aandeelhouder Stichting Woongoed Middelburg plaats. Stichting Woongoed Middelburg heeft in totaal € 2.250 aan kosten doorbelast en € 4.109 aan rente in rekening courant betaald.

### **Leningen/beleggingen**

#### *Wooninvesteringsfonds*

Op 18 december 2015 hebben alle certificaathouders de vaststellingsovereenkomst getekend en kon worden overgegaan tot het uitbetalen van voorschotten.

Eind 2015 was het uitstaande leningsbedrag € 36.199. Gezien de onzekerheid rondom de vordering is een voorziening in 2015 opgenomen.

Op 8 juli 2016 heeft de Algemene Ledenvergadering de vereniging ontbonden.

In 2016 is een slotuitkering van € 113.673 ontvangen.

#### *Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland*

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

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

#### Tot slot

De bestuurder spreekt zijn waardering uit voor de maatschappelijke, volkshuisvestelijke en financiële resultaten die management en medewerkers in 2016, onder soms moeilijke omstandigheden, hebben bereikt.



**KENGETALLEN**

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal VHE's in exploitatie:					
- Woningen en woongebouwen	6.362	6.254	6.228	6.317	6.307
- Onroerende zaken niet zijnde woningen:					
- Garages	730	888	889	893	894
- Carports	4	4	4	4	4
- Garagekelder	57	57	57	57	57
- Parkeerplaatsen, - plaatsen	161	187	169	172	172
- Kelders/bergingen	15	15	15	15	15
- Bedrijfsruimte	41	41	53	55	52
<b>Totaal</b>	<b>7.370</b>	<b>7.446</b>	<b>7.415</b>	<b>7.513</b>	<b>7.501</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>					
- Mutatiegraad	8,40	9,10	7,70	9,90	10,0
- Huurachterstand in % jaarhuur	1,23	1,62	1,62	1,31	1,62
- Huurderving in % jaarhuur	2,14	2,35	2,19	3,10	3,34
<b>Financiële continuïteit</b>					
- Liquiditeit (current ratio)	1,60	1,54	0,19	0,42	0,19
- Solvabiliteit eigen vermogen (in %)	62,67	59,91	19,57	18,85	19,34
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	8,84	3,44	-0,04	2,75	4,62
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	6,81	3,48	2,70	3,31	3,94
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
- Eigen vermogen per VHE	53.694	48.448	8.560	8.293	7.914
- Overige voorzieningen per VHE	63	119	64	129	163
- Jaarresultaat per VHE	4.746	1.666	-3	228	366
<b>Personeelsbezetting</b>					
- Aantal medewerkers	43	43	47	70	76
- Aantal fte's	37,77	38,49	42,55	63,68	68,79

\*) Ten opzichte van 2015 is het aantal vhe's in 2016 toegenomen. In 2016 zijn 7 groepscontracten uitgesplitst en deze zijn als afzonderlijke vhe's opgenomen. Het aantal vhe's is daardoor met 158 eenheden toegenomen.

De cijfers 2015 en 2016 zijn gebaseerd op waardering op marktwaarde.

De gegevens van 2014 en eerder zijn gebaseerd op waardering op historische kostprijs.

## Verslag van de RvC

### 1. Inleiding

Vanuit het perspectief van de Raad van Commissarissen (RvC) als toezichhoudend orgaan, stond 2016 in het teken van de implementatie van de nieuwe Woningwet.

Eenzijds, meer intern gericht, is de governance aangepast door een herziening van de statuten en de vaststelling van reglementen voor de RvC, de audit- en remuneratiecommissie, het bestuur en van een investeringsstatuut, een treasurystatuut en een reglement financieel beleid en beheer.

Anderzijds, meer extern gericht, is de RvC nauw betrokken geweest bij de formulering van een 'bod aan de gemeente Middelburg' waarin opgenomen de geplande activiteiten in 2017. In het vervolg op dit 'bod' zijn na intensief overleg met de gemeente Middelburg en de Huurdersvereniging Middelburg (HVM) met name de ambities om de woningvoorraad te verduurzamen aangescherpt.

### 2. Bestuur en toezicht houden

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

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

De raad heeft eerder een 'visie op bestuur en toezicht' vastgesteld. Daarin stelt de raad: 'Bestuur en RvC realiseren zich werkzaam te zijn bij een organisatie met een publieke doelstelling met een maatschappelijke opdracht. Zij richten zich op hetzelfde doel: het in belang van huidige en toekomstige huurders leveren van een basisvoorziening in wonen voor mensen die daarvoor moeilijk ergens anders terecht kunnen'.

De raad onderscheidt vier taken:

Een toezichtstaak, een adviestaak, een werkgeverstaak en een netwerktaak.

De RvC houdt toezicht op een effectief en efficiënt opererende, financieel gezonde en integere corporatie. De RvC geeft hier invulling aan langs de volgende drie richtinggevende principes:

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

De RvC ondersteunt met zijn adviestaak de bestuurder. De RvC is nauw betrokken bij het formuleren van de strategie van Stichting Woongoed Middelburg.

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

Om zijn werk als toezichthouder goed te kunnen doen, zoekt de raad ook actief naar informatie. In deze netwerktaak wordt de raad actief door de bestuurder gefaciliteerd.

In de toezichtstaak hanteert de RvC van Stichting Woongoed Middelburg als kader:

- Woningwet en Overlegwet
- Governancecode Woningcorporaties
- Statuten van Stichting Woongoed Middelburg
- Reglement RvC Stichting Woongoed Middelburg

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

De voorstellen en besluiten van de bestuurder zijn getoetst aan:

- het ondernemingsplan 2014 – 2017, nieuwe zekerheden in het wonen;
- het jaarplan 2016 en de daaraan verbonden begroting 2016;
- het jaarlijkse geactualiseerde strategisch voorraadbeleid

De realisatie van het jaarplan en de begroting worden door de raad gevolgd door de periodieke bestuursrapportages. In 2016 zijn voor alle doelstellingen de risico's benoemd en daaraan zijn beheermaatregelen gekoppeld.

In 2016 heeft de raad haar toezichts-, advies-, werkgevers- en netwerktaak tot uitdrukking gebracht in de volgende besluiten.

Besluiten van de Raad van Commissarissen in 2016

- instemming met de benoeming van mevrouw L. Snoodijk als lid van de RvC
- instemming met complexgewijze verkoop garageboxen in verhuurde staat met minimale verkoopprijs gelijk aan bedrijfswaarde CFV/WSW
- instemming met de benoeming van Petrie Pijnenborg, manager Tevreden Klant, tot plaatsvervangend bestuurder
- goedkeuring van de (financiële) rapportage derde trimester 2015
- kennisneming van de rapportage managementletter 2015
- kennisneming van de resultaten van Stichting Woongoed Middelburg in de Corporatie in Perspectiefrapportage en de Aedes Benchmark
- kennisneming van de notitie Stand van zaken Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) en Maatschappelijk Vastgoed (MV)
- kennisneming van de conceptovereenkomst Sociaal Huurakkoord 2016 – 2020
- instemming met het jaarplan 2016 directeur – bestuurder Woongoed
- goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekeningen van Stichting Woongoed Middelburg en van Projecten Woongoed B.V.
- kennisneming van het accountantsverslag
- instemming met het interne controleplan 2016
- vaststelling van de aanbesteding van de onderhoudsmaatregelen voor 42 woningen in complex 207B A. Lauwereysstraat
- kennisneming van de evaluatie ondernemingsplan en instemming met de voorgestelde formatieuitbreiding van 3 fte
- goedkeuring van het Strategisch Voorraad Beleid 2016 met toevoeging dat een concreet programma voor duurzaamheid als aanvulling volgt
- goedkeuring van het investeringsstatuut
- goedkeuring met de verkoop van W. Beckmannlaan 3 te Middelburg
- goedkeuring rapportage eerste trimester 2016
- vaststelling van de aanbesteding van de onderhoudsmaatregelen voor complex 410 Vrijlandstraat, Roozenburglaan en Buitenhovelaan
- kennisneming van de eerste resultaten van het in oktober 2015 geïntroduceerde woonruimteverdelingssysteem ZuidWestWonen
- goedkeuring voor hergebruik huidig kantoor ten behoeve van huisvesting van statushouders inclusief voorgestelde investering
- goedkeuring voor het huren van het pand Segeerssingel 6 ten behoeve van de kantoorhuisvesting inclusief voorgesteld budget

- instemming met de kosten voor acquisitiefase voor de Kanaalweg-West en de Dampoortweg
- goedkeuring van het 'bod aan de gemeente Middelburg'
- goedkeuring voor administratieve scheiding van de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten
- goedkeuring voor de reglementen procuratiereglement en treasurystatuut
- goedkeuring voor verkoop van Golsteinseweg 4
- goedkeuring van de investeringsbeslissing voor de onderhouds- en verbetermaatregelen voor complex 404 Roozenburglaan en Wijdastraat
- kennisnemen van de stand van zaken nieuwbouwprojecten
- goedkeuring rooster van aftreden RvC
- instemming benoeming Paul van Tuil als vice-voorzitter van de RvC
- goedkeuring van de statuten en reglementen financieel beleid en beheer, remuneratiecommissie, auditcommissie, RvC en bestuur
- goedkeuring voor liquidatie van Projecten Woongood B.V.
- goedkeuring rapportage tweede trimester 2016
- goedkeuring begroting 2017 en jaarplan 2017
- kennisneming van de prognose 2018 – 2028
- goedkeuring van de investeringsbeslissing ten behoeve van de onderhouds- en energieverbetermaatregelen voor complex 308 aan de Torentans
- goedkeuring van de ontwerpfasen van de onderhouds- en verbetermaatregelen aan complex 409, Meanderlaan
- kennisneming van de managementletter 2016
- kennisneming van de overschrijding van de onderhoudskosten
- instemming met een aangepast energetisch ambitieniveau om in 2020 op gemiddeld energielabel B uit te komen en hiervoor tot en met 2020 ca. € 10,5 mln. te reserveren bovenop hetgeen voor het energieprogramma is opgenomen in de begroting 2017 en verder.

De RvC heeft in 2016 6 keer vergaderd.

In 2016 is de auditcommissie tweemaal bijeengekomen. Daarin zijn de volgende besluiten voorbereid ten behoeve van de behandeling in de voltallige RvC.

- Jaarverslag en jaarrekening 2015
- Controleplan 2016
- Rapportage derde trimester 2015
- Concept-investeringsreglement
- Rapport accountant
- Begroting 2017

De remuneratiecommissie is in 2016 eenmaal bijeen geweest om de besluitvorming in de voltallige RvC voor te bereiden over het toetsingskader voor de beoordeling van de bestuurder.

Het beoordelingsgesprek op basis van het vastgestelde jaarplan 2016 van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie begin 2017 met de bestuurder gevoerd.

De RvC heeft in het kader van zijn informatieplicht in 2016 tijdens een reguliere vergadering gesproken met de Ondernemingsraad.

De RvC heeft voorts een bijeenkomst met de Commissie Ruimte van de gemeenteraad en de wethouder voor wonen in de aanloop naar het 'bod van de gemeente Middelburg' bijgewoond waarin uitgebreid de dilemma's tussen betaalbaarheid van wonen voor huishoudens met een laag inkomen, de kwaliteit van de woningen en de continuïteit van de maatschappelijke functie van Stichting Woongood Middelburg aan de orde zijn gekomen.

Tijdens zijn jaarlijkse werkconferentie heeft de RvC onder externe begeleiding een zelfevaluatie uitgevoerd. Op basis daarvan zijn werkafspraken gemaakt binnen de RvC en met de bestuurder.

Tijdens de werkconferentie is ook uitgebreid aandacht gegeven aan de ontwikkeling van Stichting Woongoed Middelburg. Van een organisatie die snel heeft geanticipeerd op de gewijzigde omstandigheden (Verhuurdersheffing, Woningwet waaronder passend toewijzen), naar een woningcorporatie die meer gaat investeren in verduurzaming van de woningen, weer nieuwbouwplannen heeft, de woningen met een huur onder een lage aftoppingsgrens koestert en zoekt naar nieuwe wegen voor huurdersbegeleiding en participatie.

### 3. Governancecode

De governancecode voor woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente Middelburg en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

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

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

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

Stichting Woongoed Middelburg voldoet aan alle bepalingen van de governancecode.

### 4. Toezicht op de strategie

Stichting Woongoed Middelburg heeft eind 2013 een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2014 – 2017.

Dit ondernemingsplan wordt vertaald naar jaarplannen. De RvC volgt de voortgang van de realisatie van het ondernemingsplan/jaarplan op basis van periodieke rapportages met een zogenaamd stoplichtsysteem (rood, geel, groen). Bij de doelen zijn ook de risico's benoemd die optreden als de doelen niet worden bereikt en de daarbij passende beheermaatregelen.

De belangrijkste hoofddoelen van het ondernemingsplan zijn:

- betaalbaar wonen
- tevreden klant
- goede woning

met als randvoorwaarden

- voldoende middelen
- passende organisatie

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in veelal concrete en meetbare doelstellingen.

Bestuur en RvC hebben eerder gesproken over de wenselijkheid van een nieuw ondernemingsplan vanwege nieuwe ontwikkelingen. Daarbij zijn met name genoemd:

- de nieuwe Woningwet, in het bijzonder de regels inzake passend toewijzen
- de nieuwe Woonvisie van de gemeente Middelburg
- de huidige lage rente

Besloten is om het huidige ondernemingsplan te handhaven vanuit de behoefte om 'koers te houden' maar tegelijkertijd in te spelen op de veranderingen. In vervolg op de Woonvisie van de gemeente Middelburg heeft de raad de terughoudendheid met betrekking tot nieuwbouw aangepast. Stichting Woongoed Middelburg wil graag investeren in compacte appartementen, dichtbij voorzieningen met een huurprijs onder € 586 per maand. Daarmee zijn deze woningen betaalbaar en beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen en met de huidige eisen ook energiezuinig.

Ook is in de RvC meerdere malen gesproken over de ambities op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad, mede in het kader van het 'bod van de gemeente Middelburg voor 2017'. De ambitie is fors verhoogd. Tot en met 2020 wordt € 10,5 mln. extra geïnvesteerd in verduurzaming van de bestaande woningen.

In de periode 2021 – 2025 nog eens € 9,5 mln. extra. Hiermee wordt bereikt dat de kernvoorraad in 2020 gemiddeld label B heeft en in 2025 gemiddeld label A. De overige woningen hebben dan gemiddeld label B.

Om deze doelen te bereiken, zijn tevens 400 nieuwbouwwoningen nodig en wordt rekening gehouden met de sloop van ca. 250 woningen. De genoemde extra investeringen zijn exclusief de kosten voor nieuwbouw en sloop. Dit nieuwbouwprogramma past in de woonvisie van de gemeente Middelburg en het strategisch voorraadbeleid van Stichting Woongoed Middelburg.

De genoemde investeringen worden opgenomen in de begroting voor 2018 en later.

## 5. Toezicht op de financiële en operationele prestaties

In 4-maandsrapportages aan de RvC zijn operationele doelstellingen zoals huurderiving, verkoopresultaten en klanttevredenheid opgenomen. Zo is de RvC in staat om de operationele prestaties te volgen. De realisatie van deze doelstellingen gaven de raad geen aanleiding om bij te sturen.

Over de financiële prestaties wordt de raad geïnformeerd aan de hand van een kasstroomoverzicht vanuit de idee dat dit het meest getrouwe beeld geeft van het financiële reilen en zeilen van Stichting Woongoed Middelburg.

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

De financiële ratio's zoals opgenomen in de financiële meerjarenprognose voldoen aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de eigen normen. De financiële continuïteit van Stichting Woongoed Middelburg is daarmee volgens de RvC gewaarborgd.

## 6. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naar de mening van de RvC, is in overeenstemming met de Woningwet, Stichting Woongoed Middelburg dienstbaar aan de samenleving. De afspraken gemaakt met de belangrijkste belanghouders, de gemeente Middelburg en de huurdersorganisatie over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn leidend in de beoordeling van, c.q. het toezicht op Stichting Woongoed Middelburg.

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

Van de bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren en de Klachtencommissie Woonruimteverdeling ZuidWestWonen behandelde zaken betreffende Stichting Woongoed Middelburg, ontvangt de RvC van het bestuur een verslag met een toelichting op mogelijke verbeterpunten.

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

In 2016 zijn geen zaken door de commissies in behandeling genomen.

In haar toezicht betreft de RvC naast de inhoud ook het proces van het overleg met de belangrijkste belanghouders. Zoals in paragraaf twee van dit verslag beschreven, heeft de RvC met de wethouder voor Wonen en de gemeenteraadscommissie Ruimte en de huurdersorganisatie gesproken.

## 7. Toezicht op risicobeheersing

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

In samenspraak met de bestuurder en controller is het risicomanagement in ontwikkeling genomen. In onderdeel 6 van het verslag van de bestuurder wordt hierop een uitgebreide toelichting gegeven.

## 8. Invulling werkgeversfunctie voor het bestuur

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak.

De RvC dient die zodanig uit te voeren dat Stichting Woongoed Middelburg over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn competenties volledig ten dienste van Stichting Woongoed Middelburg kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtfunctie volledig kan vervullen.

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

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

Zijn nevenfuncties zijn:

- bestuurslid van de Stichting Zeeuwse Concertzaal
- lid van het bestuur van Aedes
- lid van de deelnemersraad van het WSW

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

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

Het functioneren van de directeur-bestuurder vindt plaats op basis van een jaarplan en het bestuursprofiel zoals gebruikt wordt door de Autoriteit woningcorporaties. De remuneratiecommissie stelt een conceptbeoordeling op die besproken wordt met de voltallige RvC. Vervolgens voert de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Het verslag van dit gesprek wordt besproken en vastgesteld in de RvC. Het

beoordelingsgesprek over 2016 met de directeur-bestuurder heeft begin 2017 plaatsgevonden.

De raad volgt in het beloningsbeleid de bestaande arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder in het besef dat deze overeenkomst ten tijde van het afsluiten voldeed aan alle richtlijnen.

Inmiddels zijn de maatschappelijke opvattingen over de beloning van bestuurders in de semi-publieke sector gewijzigd. Dit is vertaald in de Wet Normering Topinkomens.

Op de directeur-bestuurder van Stichting Woongood Middelburg is de in de wet opgenomen overgangsregeling van kracht, waarbij het inkomen wordt bevroren tot en met 2017. Vanaf 2018 wordt de honorering in 3 jaar verlaagd naar het norm-inkomen passend bij de omvang van de corporatie en de gemeente Middelburg waarin zij werkzaam is.

Er is geen sprake van een variabel loon en vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen over 2016 en 2015

		2016		2015
Bezoldiging		150.699		150.540
waarvan				
Salaris	116.088		116.088	
Vakantiegeld	9.287		9.287	
Fiscale bijtelling auto	10.599		10.599	
Levensloopregeling *	10.400		10.428	
Inkomen op termijn		21.985		24.389
Totale inkomen		<u>172.684</u>		<u>174.929</u>

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

Voor bestuur en RvC zijn permanente educatie (PE)-activiteiten verplicht. Permanente educatie is erop gericht de basiskennis binnen het vakgebied waarop men werkzaam is te onderhouden en de ontwikkelingen binnen dit vakgebied bij te houden.

Het bestuur dient in de periode 2015 tot en met 2017 108 punten te behalen. Ieder lid van de RvC dient over de jaren 2015 en 2016 in totaal 10 punten te behalen.



## Behaalde PE-punten in 2016 en 2015

Naam	Functie	PE-punten 2016	PE-punten 2015
Eric de Ceuster	Directeur-bestuurder	47	42
Anja de Groene	Voorzitter RvC	7	8
Ernst Radius	Lid RvC	10	6
Linda Snoodijk	Lid RvC	6	*
Paul van Tuil	Lid RvC	14	6
Marc van de Vijver	Lid RvC	13	12

\*) Linda Snoodijk is in 2016 lid geworden van de RvC.

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

Stichting Woongoed Middelburg heeft een integriteitscode. De bestuurder draagt deze code actief uit.

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

	2016	2015
man	3	5
vrouw	2	2
	5	7

## 9. De samenstelling van de RvC

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

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

Hieronder volgt een weergave van de samenstelling van de RvC gedurende 2016 en tot aan de datum van ondertekening van dit jaarverslag.

In 2016 was de samenstelling van de RvC als volgt:

**Anja de Groene (voorzitter)**

1. geboren in 1953
2. sinds juni 2015 lid van de RvC, lid van de remuneratiecommissie
3. directeur/eigenaar De Drvkkery Middelburg
4. overige werkzaamheden: lector Delta Academy HZ, lid bestuur Jeugdsport- en Jeugdcultuurfonds Zeeland, voorzitter Zomeracademie Zeeland
5. einde termijn: juni 2019

**Ernst Radius (lid)**

1. geboren in 1959
2. sinds 2015 lid van de RvC, voorzitter van de remuneratiecommissie
3. Senior adviseur Public Affairs Sociaal Werk Nederland
4. overige werkzaamheden: Eigenaar Eradius Advies
5. einde termijn: eind 2018

**Linda Snoodijk (lid)**

1. geboren in 1957
2. sinds 2016 lid van de RvC, lid van de auditcommissie
3. verhuurder woningen
4. overige werkzaamheden: Lid van de RvC Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking (RWS) Goes, lid van de klachtencommissie woningcorporaties Bevelanden, lid van de kamer bezwaarschriften Personeelszaken gemeente Middelburg
5. einde termijn: 2020

**Paul van Tuil (lid)**

1. geboren in 1969
2. sinds 2014 vicevoorzitter van de RvC, voorzitter van de auditcommissie
3. hoofd afdeling Openbare Werken gemeente Schouwen-Duiveland
4. overige werkzaamheden: geen
5. einde termijn: 2018

**Marc van de Vijver (lid)**

1. geboren in 1953
2. sinds 2014 lid van de RvC, lid van de auditcommissie
3. (voormalig) registeraccountant
4. overige werkzaamheden: voorzitter raad van toezicht Gors te Goes, voorzitter stichting vrienden van de vm. ZLG
5. einde termijn: 2018

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

## Bezoldiging

Per lid zijn de bedragen:

Naam	Bedrag (in euro's)
Linda Snoodijk	4.813
Anja de Groene	7.875
Paul van Tuil	5.250
Marc van de Vijver	5.250
Ernst Radius	5.250
	28.438
BTW	4.869
Totaal incl BTW	33.307

De honorering van de RvC is conform de WNT.

Ernst Radius en Linda Snoodijk zijn benoemd op voordracht van de HVM. De leden van de RvC worden steeds benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming voor vier jaar.

### 10. Integriteit, onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

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

Er zijn in 2016 geen tegenstrijdige belangen geconstateerd tussen leden van de RvC en (het toezicht op) Stichting Woongoed Middelburg.

Ten behoeve van het integer en onafhankelijk handelen heeft de raad in 2016:

- tijdens de jaarlijkse werkconferentie en zelfevaluatie expliciet aandacht te besteden aan de onderlinge samenspraak en samenwerking
- een programma voor permanente educatie te volgen en de daarin opgedane inzichten met elkaar te delen

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

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

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

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

### Tot slot

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

Wij bedanken alle medewerkers en het bestuur van Stichting Woongoed Middelburg voor hun bijdrage aan de behaalde prestaties in 2016.

## Volkshuisvestingsverslag

### 1. Afspraken met de gemeente Middelburg

De belangrijkste prestatieafspraken worden hieronder genoemd (de nummers verwijzen naar de prestatie-overeenkomst).

Als er geen opmerkingen zijn vermeld heeft Stichting Woongoed Middelburg de prestaties gerealiseerd, anders is er een toelichting opgenomen.

#### *Beschikbaarheid van woningen*

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

#### *Onttrekken van woningen aan de voorraad*

- 2.2.1 Stichting Woongoed Middelburg heeft zich tot doel gesteld om per jaar circa 45 woningen te verkopen.

In 2016 is dit doel gerealiseerd met de verkoop van 71 woningen. De doelstelling uit het ondernemingsplan, om in de periode 2014 - 2017 194 woningen verkocht te hebben, komt binnen handbereik. In 2017 moeten we minimaal 27 woningen verkopen.

#### *Inzet voor studenten en starters*

- 2.4.1 Stichting Woongoed Middelburg biedt de garantie dat de studentenwoningen in haar bezit (per 1 januari 2015) voor een periode van tenminste 15 jaar als studentenwoningen verhuurd blijven worden, ook als het eigendom van de woningen wordt overgedragen aan een derde partij, mits er voldoende vraag is naar studentenhuisvesting.

#### *Betaalbaarheid en woonlasten*

- 3.1.1 Stichting Woongoed Middelburg garandeert dat de woningen met een huurprijs tot aan de hoogste aftoppingsgrens voor minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de bovenste huurtoeslaggrens, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar huishoudensamenstelling.
- 3.2.1 Stichting Woongoed Middelburg hanteert in 2016 geen inkomensafhankelijke huurverhoging maar een basishuurverhoging van inflatie met een opslag van maximaal 1,5% tot op streefhuurniveau voor de woningen behorend tot de sociale

voorraad. De huur van woningen die de streefhuur hebben bereikt, worden met de inflatie aangepast.

#### *Duurzaamheid en kwaliteit*

- 4.1.1 Stichting Woongood Middelburg verbetert de energieprestaties van de bestaande woningvoorraad. Daartoe investeert Stichting Woongood Middelburg jaarlijks € 4 miljoen.

#### *Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg*

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

In 2016 bedroeg het aantal huisuitzettingen vanwege een huurachterstand 9. Dat is minder dan in 2015 (16), 2014 (21) en in 2013 (22).

- 7.5.2 Stichting Woongood Middelburg zet via maatwerk en door het samenwerken met andere partijen in op het voorkómen van huurachterstand en een meer persoonlijke begeleiding op het moment dat sprake is van huurachterstand.

Mede door meer persoonlijk contact is de huurachterstand van huidige huurders gedaald.

- 7.5.3 De gemeente Middelburg en Stichting Woongood Middelburg starten in nauwe samenwerking met Orionis voor 1 juli 2015 met een actieve benadering van een specifieke groep huurders met structurele huurachterstanden (naar schatting circa 100 – 150 huishoudens). De doelstelling is een halvering van deze specifieke groep per 31 december 2016.

Deze doelstelling bleek te ambitieus. Twee opmerkingen hierbij:

- De gemeente Middelburg en de met haar verbonden organisaties (Orionis voor werk- en inkomen) en Porthos (voor welzijn en zorg) werken samen met Stichting Woongood Middelburg aan een pilot vroegsignaleringsteam (VST). Stichting Woongood Middelburg neemt bij een huurschuld persoonlijk contact op met de betrokken huurder en beoordeelt of ondersteuning vanuit Orionis/Porthos gewenst is. Het VST neemt dan ‘naadloos’ de begeleiding over, voortbouwend op de intake door Stichting Woongood Middelburg. Door deze aanpak zijn er minder huurders met een structurele huurachterstand.
- Het aantal huurders met een structurele huurachterstand is niet met 50% gedaald, maar slechts met 15%. Daar passen twee kanttekeningen bij. Ten eerste functioneert het VST pas sinds 7 maanden. Ten tweede is de ‘winst’ van het VST breder dan de beperking van de huurschulden. Vanwege de tussenkomst van Stichting Woongood Middelburg kunnen Orionis/Porthos eerder in contact komen met mensen die hun ondersteuning dringend nodig hebben.

Begin 2017 evalueren de betrokken partners de pilot VST.

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

De gemeente Middelburg heeft een achterstand in de taakstelling tot en met 2016. De afspraak met de gemeente is dat Stichting Woongood Middelburg gezinnen met een verblijfsvergunning huisvest. De door het COA/de gemeente Middelburg aangeboden

gezinnen heeft Stichting Woongoed Middelburg in 2016 gehuisvest. De gemeente Middelburg draagt zorg voor de huisvesting van alleenstaande statushouders om de extra druk op de reguliere sociale woningvoorraad te beperken. Stichting Woongoed Middelburg heeft twee panden met een opvangfunctie beschikbaar gesteld voor deze groep van statushouders.

## 2. Overige afspraken

In aanvulling op de eerder genoemde prestatieafspraken heeft Stichting Woongoed Middelburg een eigen prestatie-eis met betrekking tot de klanttevredenheid.

De resultaten van deze metingen voldoen aan de eisen die Stichting Woongoed Middelburg aan zichzelf stelt, minstens een 7. Zowel bij de verschillende processen als bij onderhouds- en verbeterprojecten.

De overige uitgangspunten die we ons zelf hebben opgelegd zijn hieronder verder uitgewerkt.

### *Betaalbaar wonen*

- In 2016 is een doorstroombeleid ontwikkeld.  
Nog niet, we evalueren eerst de gevolgen van een jaar passend toewijzen.
- Jongerenkorting toepassen en de slaagkans voor deze groep gelijk houden met andere groepen. (i.p.v. de huur permanent af te toppen op € 410 krijgen jongeren een huurverlaging tot 23 jaar).  
In 2016 we passen deze regeling toe en we zien dat de slaagkans van jongeren niet afwijkt van andere groepen woningzoekenden.

### *Tevreden klant*

- 97 van de 100 keer krijgt een klant ons aan de telefoon en binnen 25 seconden.
- Relevante informatie staat op de website en het aantal inkomende telefoongesprekken nemen af.  
In 2016 is het aantal telefoontjes verder afgenomen, het aantal “digitale vragen” neemt toe.
- Huurders kunnen de meest voorkomende zaken zelf digitaal regelen.  
De twee voor klanten belangrijkste processen, woning zoeken en reparatieverzoeken zijn gedigitaliseerd. Hiervoor zijn nieuwe digitale kanalen opgesteld zijnde ZuidWestWonen en de webportal van bouwbedrijf Joziasse.
- Onze klanten waarderen onze dienstverlening met een 7.
- Reparatieverzoeken worden naar tevredenheid van huurders uitgevoerd.
- Bij onderhouds- en energieprojecten waarderen huurders onze aanpak met minstens een 7.
- Ernstige overlastzaken worden binnen één jaar opgelost.  
Eind 2016 hadden we geen ernstige overlastklachten langer dan een jaar in behandeling.
- De huurachterstand bij huidige huurders bedraagt maximaal 1,0%  
Eind december 2016 bedroeg deze achterstand 0,8%.
- De afspraken met opvang- en zorginstellingen over de uitstroom van hun cliënten naar woningen van Stichting Woongoed Middelburg komen we na.
- We zijn herkenbaar voor huurders met initiatieven en we hebben een eigen programma om huurdersinitiatieven te stimuleren.  
Er is een programma opgesteld en in uitvoering gebracht.

## *Goede woning*

- De onderhoudsbehoefte van het woningbezit neemt niet toe.  
Nee, de onderhoudsbehoefte is groter dan eerder ingeschat. We hebben een beter zicht gekregen op de onderhoudsbehoefte door een integrale inspectie. De onderhouds- en investeringsbudgetten zijn hierop aangepast.
- De gemiddelde energie-index is in 2017 minstens 1,44.  
Nee, daarom hebben we besloten de investeringen in verduurzaming te verhogen. Stichting Woongoed Middelburg heeft met de gemeente Middelburg en de HVM overeenstemming over het behalen van gemiddeld label B in de kernvoorraad in 2020 en gemiddeld label A in 2025.
- We dragen het beheer en het eigendom van niet-woninggebonden garages en bedrijfsonroerend goed (BOG) over aan derden.  
In 2016 hebben we garageboxen in verhuurde staat via een openbare internetveiling verkocht in de wijk Dauwendaele.
- We dragen het beheer van studentenhuisvesting over aan derden.  
Het beheer is overgedragen aan een in studenten- en tijdelijke huisvesting gespecialiseerd bedrijf.
- We verkopen tot en met 2017 194 woningen  
Tot en met 2016 hebben we 171 woningen verkocht. We liggen hiermee op koers.

## *Voldoende middelen*

- De leningportefeuille verlagen we naar € 226 mln. in 2017  
Eind 2016 was onze leningportefeuille nog slechts € 194 mln. Volgens de begroting 2017 wordt eind 2017 een omvang verwacht van € 184 mln.
- We hebben in 2017 op de bedrijfslasten € 1,9 mln. bespaard ten opzichte van de begroting 2012.  
Daarbij hoort de kanttekening dat de doelstelling uit het ondernemingsplan onvoldoende rekening hield met de restant levensduur van het woningbezit. Met het huidige schuldenniveau lopen we min of meer in de pas met de restant levensduur.  
We hebben op de beïnvloedbare bedrijfslasten fors bespaard en afhankelijk van de definities de doelstelling bereikt. Tegelijkertijd zijn de niet-beïnvloedbare kosten, waaronder belastingen en Verhuurdersheffing, gestegen.
- We hebben een interest coverage ratio (renteverdien capaciteit) van minstens 1,4; een debt service ratio (aflossingsverdien capaciteit) van minstens 1,0 en een loan to value (schuld/WOZ-waarde) van maximaal 50%.
- We gaan stapsgewijs naar een formatie van 68,8 fte in 2013 naar 32,3 fte in 2017.  
Nee, eind 2016 hadden we 37,77 fte. Minder lijkt ons niet haalbaar.
- We gaan stapsgewijs van een huurderving van 3,11% naar een huurderving van 1,8% in 2017.  
In 2016 hebben we deze doelstelling met 2,0% al bijna bereikt.

### 3. Huisvesten van de doelgroep

*Mensen met een laag inkomen huisvesten is onze kerntaak.*

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



### *Huisvesten van bijzondere doelgroepen*

In 2016 verhuurden we woningen aan huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen. waarvan:

- 78 statushouders
- 33 huishoudens die vanwege een bijzondere situatie, een calamiteit of medisch maatwerk gehuisvest zijn
- 7 huishoudens die zelfstandig zijn gaan huren vanuit een maatschappelijke instelling

### *Statushouders*

In 2015 hebben we 78 statushouders van de totale taakstelling van 121 gehuisvest. Het realiseren van de taakstelling is niet volledig gelukt. We werken nauw samen met de gemeente Middelburg en het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) om te trachten zoveel mogelijk statushouders te huisvesten en daarvoor passende woonruimte te realiseren. Enerzijds heeft dat te maken met de interesse vanuit de doelgroep anderzijds met de beschikbaarheid van passende betaalbare woningen. In 2016 hebben we naast gezinnen ook groepen alleenstaande gehuisvest in wat grotere woongebouwen.

### *Mensen met een urgente huisvestingsbehoefte*

Tot aan oktober 2015 is binnen Walcheren een urgentieregeling van kracht geweest. Woningzoekenden die om sociale dan wel medische redenen met voorrang wilden verhuizen konden hier gebruik van maken. Met de introductie van het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem ZuidWestWonen (ZWW) is de urgentieregeling komen te vervallen. Er worden geen nieuwe urgenties meer verleend, tenzij er sprake is van een acuut veiligheidsprobleem, bijzondere huisvesting situatie of medisch maatwerk. In dergelijke gevallen verzoekt de gemeente Middelburg veelal om huisvesting via bemiddeling. 33 huishoudens zijn in 2016 op deze wijze gehuisvest.

### *Speciale groepen*

We zien het als onze taak om speciale doelgroepen te huisvesten. In 2016 stelden we 7 woningen ter beschikking voor de uitstroom vanuit maatschappelijke instellingen.

### *Mensen met een zorgbehoefte*

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

Voor mensen met een zorgbehoefte hebben we in alle wijken levensloopbestendige woningen en zorgvoorzieningen, zodat zelfstandig wonen en participatie in de samenleving mogelijk blijft.

### *Studentenhuisvesting*

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

## Woningvoorraad per 31-12-2016

Woningtype	Huurprijsklasse				
	Goedkoop	Middelduur	Bereikbaar	Duur	Totaal
	< € 409,92	≥ € 409,92 en < € 628,76	≥ € 628,74 tot huurtoeslaggrens	> huurtoeslaggrens € 710,68	
Eengezins	84	1.724	664	56	2.528
Meergezins	371	1.292	318	109	2.090
Senioren	168	649	207	50	1.074
Bedrijfsruimten en Zorg	36	79	23	23	161
Studenteneenheden	546				546
<b>Totaal</b>	<b>1.205</b>	<b>3.744</b>	<b>1.212</b>	<b>238</b>	<b>6.399</b>
Goedkoop en middelduur		4.949			
Goedkoop en middelduur en bereikbaar			6.161		

## Verhuringen

In 2016 hebben we 478 vrijkomende woningen verhuurd, naast 286 studenten-eenheden. Opgave Villex, inclusief doorverhuizingen. We willen mensen met een lager inkomen ( < € 35.739 ) met voorrang een sociale woning aanbieden. Ons doel is dat wij minstens 95% van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toewijzen. De wettelijke norm is 90%. Dit doel is met 97% in 2016 gehaald.

## Omvang mutatiegraad

Jaar	Percentage	Aantal *
2012	10,0	552
2013	9,9	568
2014	7,7	444
2015	9,1	526
2016	8,4	478

\* exclusief studenten

## Woonfraude

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

In 2016 zijn bij Stichting Woongoed Middelburg 16 meldingen van woonfraude binnen gekomen en onderzocht. Bij 6 van de meldingen bleek er werkelijk sprake te zijn van woonfraude. Alle 6 de huurders hebben op verzoek van ons de huurovereenkomst

opgezegd waardoor Stichting Woongoed Middelburg niet naar de Rechter heeft moeten stappen om ontbinding van de huurovereenkomsten te vorderen.

### Huurbeleid

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

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

### Huurverhoging 2016

Het huurbeleid van de overheid is bepalend voor Stichting Woongoed Middelburg. We passen de wettelijk toegestane algemene opslag toe. De extra inkomensafhankelijke opslag passen we, conform de afspraak met de HVM in de periode 2013 – 2016 niet toe. In 2016 verhoogden we de huren met gemiddeld 1,1% (exclusief huurharmonisatie).

### Gemiddelde huurverhoging per 1 juli

Jaar	Percentage	Inflatiepercentage
2012	2,3	2,3
2013	2,7	2,5
2014	3,4	2,5
2015	2,0	1,0
2016	1,1	0,6

### Omvang Huurachterstand einde boekjaar

Jaar	Aantal huidige huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Aantal vertrokken huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Huurachterstand in euro's *) TOTAAL	% Jaarhuur
2012	386	320.761	0,79	151	163.648	0,40	484.409	1,19
2013	426	356.139	0,85	197	185.705	0,45	541.844	1,30
2014	471	458.847	1,07	202	220.300	0,51	679.147	1,62
2015	407	430.144	1,00	163	232.771	0,54	662.914	1,54
2016	435	362.305	0,83	117	174.963	0,40	537.268	1,23

\*) Exclusief mutaties met terugwerkende kracht.

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

## Ontruimingen

Onze incasso-aanpak is streng, snel en sociaal. Toch zijn ontruimingen helaas soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank, ondergebracht in Orionis, hulpverleners en onze huurders, proberen we het aantal ontruimingen te beperken en vooral in te zetten op een aanpak van vroegsignalering. Centraal uitgangspunt is om de totale schuldenproblematiek in kaart te brengen en structurele oplossingen aan te dragen door ook begeleiding en hulp voor de (achterliggende) problematiek te realiseren. In totaal is het gelukt om in 31 gevallen ontruiming te voorkomen. 9 ontruimen zijn doorgezet, hiervan waren er 7 op basis van huurachterstand en 2 vanwege ernstige woonoverlast.

## Aantal ontruimde woningen

Jaar	Uitgevoerd	Niet uitgevoerd
2012	27	47
2013	22	23
2014	21	65
2015	16	45
2016	9	31

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

## Huurderving

De huurderving door leegstand bedroeg € 823.000, dat is 1,97% van de jaarhuur en lager dan 2015. De post huurderving omvat ook de wijziging van de voorziening dubieuze debiteuren en oninbare afboekingen, per saldo 0,17%. Zo komen we op een totale huurderving van 2,14%.

## Omvang huurderving

Jaar	Huurderving
2012	3,34%
2013	3,11%
2014	2,37%
2015	2,35%
2016	2,14%

## Verkoop

In 2016 verkocht Stichting Woongoed Middelburg 218 verhuureenheden waarvan 57 woningen, 2 bedrijfsruimtes en 157 garageboxen en 2 parkeerplaatsen.

Daarnaast hadden we, in het kader van de 'JeStek'-formule (maatschappelijk gebonden eigendom), woningen. Hieronder wordt het verloop in 2016 weergegeven.

	aantal
Begin 2016	6
Terugkoop	22
Verkoop	15
In verhuur	7
Eind 2016	6

Zo wel aan het begin en het eind van het jaar hadden we nog 6 woningen op voorraad ten behoeve van de verkoop.

#### 4. Onderhouden van ons vastgoed

##### *Reparatieonderhoud*

Op verzoek van onze klanten voeren wij reparaties uit. 2016 was het tweede jaar van het contract met onze onderhoudspartner voor reparatieonderhoud. Evenals in het eerste jaar hebben we gewerkt aan het verder ontwikkelen van het partnership. De dienstverlening naar de huurders hebben we op een hoog niveau kunnen voortzetten.

Het aantal afgewikkelde reparatieverzoeken is met 7% toegenomen; dit komt vooral door een versnelling van de administratieve afhandeling.

Gemiddelde stegen de kosten per reparatieverzoek met 10%. Dit komt hoofdzakelijk door het vervallen per 1 juli 2016 van de maatregel van het tijdelijk verlaagde btw tarief van 6 % op reparatieonderhoud en een toename van het aantal dure reparaties > € 500. In totaliteit namen de kosten met circa € 300.000 toe.

##### *Reparatieverzoeken*

Jaar	Aantal	Kosten per		Totale kosten
	reparatieverzoeken	verzoek in euro's	woning in euro's	in euro's
2012	6.827	230	247	1.570.158
2013	7.370	215	248	1.581.677
2014	7.023	208	233	1.463.568
2015	7.784	202	249	1.570.256
2016	8.332	225	300	1.876.351

##### *Mutatieonderhoud*

In totaal gaven we in 2016 € 593.494 uit aan mutatieonderhoud in leeg gekomen woningen. Dit is ca. € 39.000 meer dan in 2015. Deze stijging is, naast de kleine stijging van het aantal mutaties, toe te wijzen aan het vervallen per 1 juli 2016 van de maatregel van het tijdelijk verlaagde btw tarief van 6 % op mutatieonderhoud.

### *Mutatieonderhoud*

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per mutatie in euro's	Totale kosten in euro's
2012	844	530	446.973
2013	856	488	418.062
2014	673	763	513.772
2015	749	739	553.877
2016	764	777	593.494

### *Serviceonderhoud*

Een deel van het onderhoud waarvoor de huurder verantwoordelijk is, verricht Stichting Woongoed Middelburg in de vorm van een onderhoudsabonnement voor woongerelateerde diensten. We onderscheiden een basispakket voor glasschade en herstel van verstoppingen en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra. Beide pakketten voorzien in een behoefte. Aan het basispakket neemt 99% van de huurders deel, aan het pluspakket 85%.

### *Planmatig onderhoud*

Aan planmatig onderhoud gaven we in 2016 een bedrag uit van € 3.609.479. Dit is ruim € 400.000 minder dan begroot (inclusief overloop uit 2015). Deels is dat het gevolg van gunstige aanbestedingen en deels komt dit door verschoven onderhoud naar latere jaren.

Jaar	Totale kosten in euro's
2012	3.281.539
2013	3.215.621
2014	3.949.317
2015	3.293.639
2016	3.609.479

### *Onderhoud op aanvraag*

Wanneer huurders een opknapbeurt van hun keuken, badkamer of toilet willen, voorziet Stichting Woongoed Middelburg daarin als de levensduur hiervan is verstreken. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'.

In 2016 gaven we € 726.148 uit aan 'onderhoud op aanvraag'. In totaliteit hebben we 118 keukens, 53 badkamer en 35 toiletten vernieuwd.

### Totaal onderhoud

In 2016 gaven we € 6.805.472 aan onderhoud uit (2015: € 6.636.157). Per woning gaven we in 2016 € 1.088 uit. Een stijging van 3% ten opzichte van 2015.

Jaar	Totale onderhoudskosten (in euro's)	Per woning
2012	6.675.873	1.051
2013	6.444.206	1.011
2014	7.016.904	1.119
2015	6.636.157	1.053
2016	6.805.472	1.088

In de RvC rapportage is aangegeven dat de begrote onderhoudskosten niet toereikend zouden zijn en de verwachte onderhoudskosten 2016 € 7.052.000 zouden bedragen. De werkelijke kosten zijn 3% lager.

### Cijfers jaarrekening

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

Kosten	Bedrag
totale directe kosten onderhoud	6.805.472
afboekingen vorderingen onderhoud	122.519
vrijval voorziening asbest	-30.706
onderhoud via VVE bijdrage	351.444
toegerekende organisatiekosten	1.232.281
totaal jaarrekening	<u>8.481.010</u>

### Nieuwbouw

De samenstelling van ons woningbezit wijzigt door verkoop, sloop en nieuwbouw. Stichting Woongood Middelburg speelde in de afgelopen jaren actief in op de behoefte aan nieuwe woningen voor huurders en kopers. In onze koers naar een kleinere leningenportefeuille, hebben we de laatste jaren ons nieuwbouwprogramma beperkt. In 2016 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. In aansluiting op de woonvisie, die de gemeente Middelburg in 2015 heeft vastgesteld, verwachten we voor de komende jaren weer huurwoningen te gaan bouwen.

## Opleveringen nieuwbouw

Opleveringen nieuwbouw			
Jaar	Verhuur-eenheden	Koop	Totaal
2012	65	0	65
2013	74	2	76
2014	0	0	0
2015	49	8	57
2016	0	0	0

### 5. Leefbaarheid

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

Het woongenot wordt minstens net zoveel door de woonomgeving bepaald als door de woning zelf. Speerpunten zijn 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2016 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid.

Voor 'schoon en heel' zetten we in een 2-tal complexen, Driewegenhof en Meanderlaan, onze huismeesters in.

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

In de Meanderlaan heeft Stichting Woongoed Middelburg voor het eerst camera's geplaatst ter voorkoming van vernieling en vervuiling en ter bevordering van de veiligheid. De camera's zijn nu nog alleen geïnstalleerd in de liften, maar het is de bedoeling het aantal camera's uit te breiden. De eerste ervaringen en reacties zijn positief.

Onderdeel van een fijne woonomgeving is goed onderhouden openbaar groen en goed toezicht op het onderhoud van tuinen. Stichting Woongoed Middelburg heeft daarom in 2016 een inventarisatie uit laten van alle bomen in openbaar gebied en in tuinen. Achterstallig snoeionderhoud is uitgevoerd en 15 bomen zijn geroid.

Wij geven invulling aan het begrip 'veilig' door overlast te beperken. In 2016 kregen we daarvan meldingen van bewoners. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en mensen te helpen om het met elkaar op te lossen. Om die reden zijn we partner in het project Buurtbemiddeling, een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnemuiden en SWM. Uitgangspunt bij ervaren overlast van omwonenden is dat burens dit gezamenlijk bespreken en oplossen. Soms is het niet mogelijk om met elkaar in gesprek te gaan of vinden burens het moeilijk een ander aan te spreken op de ervaren overlast. Stichting Woongoed Middelburg en Buurtbemiddeling bieden in die gevallen de mogelijkheid om een aanmelding te doen voor Buurtbemiddeling. Huurders van Stichting Woongoed Middelburg kunnen zichzelf aanmelden of zij kunnen zich via Stichting Woongoed Middelburg laten aanmelden voor Buurtbemiddeling. In 2016 zijn bij Buurtbemiddeling 115 zaken van huurders aangemeld voor bemiddeling. Van de aangemelde zaken zijn 54 zaken geslaagd. In 36 zaken was geen commitment van één van de partijen. In 6 van de zaken is de bemiddeling niet geslaagd. De overige zaken zijn op dit moment nog onder bemiddeling.



Soms is de overlast dermate ernstig dat bemiddeling geen zin heeft. Als sociale verhuurder nemen wij dan onze verantwoordelijkheid. Onze stelling is dat omwonenden niet de dupe mogen worden van ernstige, langdurige overlast. We nemen passende maatregelen, variërend van begeleiding naar hulpverleningsinstanties tot inzet van de politie. Als dat alles niet tot een afdoende resultaat leidt, starten we een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In samenwerking met de gemeente Middelburg ontwijken we daarbij het harde juridische middel van de gedwongen verhuisplicht niet. In een convenant is de samenwerking tussen de gemeente Middelburg, politie en woningbouwvereniging Arnemuiden vastgelegd. Dit leidt tot een afgestemde aanpak bij ernstige overlast en hennepkwekerijen. In 2016 zijn 39 zaken in behandeling genomen betreffende ernstige overlast of vermoeden van een hennepkwekerij. In 30 gevallen heeft dit tot een effectieve oplossing geleid, de overige zaken zijn nog in behandeling.

#### *Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren we met een bijdrage*

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

Aan leefbaarheid gaven we in 2016 aan directe kosten ruim € 160.000 uit. Deze uitgaven hebben betrekking op initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van de bewonersparticipatie en deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid.

#### *Bewonersparticipatie in diverse vormen*

Het actief betrekken van bewoners bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van haalbare plannen. We toetsen daarmee onze beleidsvoornemens. Deze werkwijze draagt in belangrijke mate bij aan het creëren van draagvlak onder bewoners. In 2016 boekten we met deze aanpak resultaten in onderhouds- en energiebesparende projecten in diverse wijken. Vooraf bevragen we huurders over wensen en ervaren knelpunten. Dit helpt ons naast onze eigen informatiebronnen om plannen te maken die én aansluiten bij wat bewoners wensen én wat technisch noodzakelijk is. Vervolgens starten we per project een actief communicatietraject richting bewoners. We bezoeken iedere bewoner één of meerdere keren voorafgaand aan het project en organiseren inloopbijeenkomsten. Signaleren we dat een bewoner extra hulp of aandacht nodig heeft, dan schakelen we onze partner in het sociaal domein of een vrijwilligersorganisatie in. Na afloop van een project meten we de klanttevredenheid. Deze was in heel 2016 gemiddeld 8 of hoger.

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

#### **6. Sociaal huurakkoord**

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

## 7. Evaluatie bewonersparticipatie

Onder externe begeleiding van Marco van Dorst van Moveo is de bewonersparticipatie van Stichting Woongoed Middelburg geëvalueerd. Er zijn hiervoor gesprekken gevoerd met bestuur en medewerkers van Stichting Woongoed Middelburg en de HVM en met meerdere bewonersgroepen. Uit de evaluatie blijkt dat het belang van bewonersparticipatie toeneemt. Het is echter moeilijk om huurders te vinden die willen participeren in bestaande structuren zoals een bewonerscommissie of de huurdersvereniging. Stichting Woongoed Middelburg wil daarom samen met de HVM in 2017 bezien of de bewonersparticipatie anders georganiseerd kan worden.

## 8. Overleg met de HVM

In 2016 overlegden we 11 maal met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van onderwerpen welke in deze overleggen aan de orde kwamen of waarover gekwalificeerd advies is gevraagd:

- opstellen van een sociaal huurakkoord
- begroting & jaarrekening Stichting Woongoed Middelburg
- activiteitenplan en begroting HVM
- het jaarlijks bod in het kader van de woningwet
- uitvoering van de prestatieafspraken
- mutatieproces en -beleid
- jaarlijkse huurverhoging
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod via ZuidWestWonen
- Scheidingsvoorstel DAEB niet-DAEB

## 9. Andere activiteiten

### Haringvlietstraat

Bewoners van de Haringvlietstraat hebben zich bij Stichting Woongoed Middelburg gemeld met klachten over tocht en kou in de woning en het beheer van het gebouw. Met de bewoners zijn afspraken gemaakt over maatregelen in de woning en in het gebouw. De werkzaamheden zijn in 2016 uitgevoerd.

### Overeenkomst Leger des Heils

Met het Legere des Heils is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het Leger des Heils is een belangrijke samenwerkingspartner als het gaat om begeleiding van huurders bij zelfstandig wonen en het voorkomen en bestrijden overlast.

### Afspraken Arduin + overeenkomst Meanderlaan 326

Stichting Arduin heeft zich in april 2016 in een bedrijfsruimte in de Meanderlaan gevestigd. De ruimte wordt gebruikt voor de ambulante zorg van cliënten die in Dauwendaele wonen. De vestiging van Arduin in de Meanderlaan draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in de omgeving. Met Arduin zijn daarnaast afspraken gemaakt over de toewijzing van woningen aan cliënten.

### Pennywafelhuis

Stichting Woongoed Middelburg biedt in de Meanderlaan ruimte aan het Pennywafelhuis. Het Pennywafelhuis is een initiatief van Marlou Pluymakers en stichting kunsteducatie Walcheren. In het huis is ruimte voor verschillende ontmoetingen en worden er workshops schilderen gegeven. Het huis draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in de flat. Het huis zal worden ingezet voor het project in de Meanderlaan dat in 2017 zal starten en waarbij onder andere de entrees vernieuwd zullen worden.

Middelburg Rozenstad Edelstenenbuurt

12 maart 2016 zijn tijdens NL-doet rozen geplant in de Edelstenenbuurt door Middelburg Rozenstad. Ruim 60 bewoners hebben een roos in hun voortuin geplant. Stichting Woongoed Middelburg en de gemeente Middelburg hebben dit initiatief gesteund. Op de burendag in september heeft Middelburg Rozenstad een evenement georganiseerd.

Actieve bewonerscommissies en bewonersgroepen weten ons te vinden zoals de werkgroep leefbaarheid Meanderlaan, bewonersgroep de 3-Heuveltjes, Vereniging Bastion, bewonerscommissie Mosselkreekstraat, de bewonerscommissie Haringvlietstraat, bewonerscommissie Scheldeplein, bewonerscommissie Maasstraat en Stichting Bomenbuurt Griffioen. Zij richten zich vooral op de eigen buurt of complex. Met hen bespreken we zaken die spelen op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer.

Om de leefbaarheid te verbeteren, is een goede samenwerking met onze omgeving nodig. Onze taak is begrensd en we willen vooral regie voeren en “geen hulpverlener worden.” In 2016 hebben we ingezet op optimalisatie van de samenwerking met de partner in het sociaal domein, Porthos, de gebiedsteams en andere organisaties zoals het Leger des Heils en Emergis. De focus lag hierbij op invulling geven aan nieuwe werkwijzes en formaliseren van (werk)afspraken.

Naast onze professionele omgeving zetten we in 2016 verder in om (projectmatig) samen te werken met vrijwilligersorganisaties zoals Humanitas, Stichting Present en Homestart. Deze organisaties staan vaak dicht bij bewoners die hulp nodig hebben en zijn daardoor toegankelijk.

Tot slot zijn wij deelnemer aan de diverse wijktafels in Middelburg. Dit doen we als er belangrijke onderwerpen spelen waarin wij een rol kunnen spelen of bij betrokken zijn. Deze vinden tweemaal per jaar plaats en worden door de gemeente Middelburg georganiseerd met als doel om met de bewoners en organisaties in de wijk te spreken over de leefbaarheid in de wijk.

## 10. Belanghoudersregister 2016

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

Organisatie	Kader	Invulling
Orionis Walcheren	Convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening Pilot vroegsignalering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerkingsproject vroegsignalering bij betalingsproblematiek</li> <li>• Jaarlijks overleg over invulling convenant en frequent operationeel overleg</li> <li>• Aanpak op caseniveau</li> <li>• Bespreking m.b.t. het komen tot aanpassing van de bestaande samenwerkingsovereenkomst</li> </ul>
Stichting Blijf van m'n lijf	Samenwerking in realisatie woonvoorziening	Behandeling huisvestingsverzoeken
GGD Zeeland, bemoeizorg	Samenwerking op het gebied van bewoningsproblematiek, definiëring hulpvraag en begeleiding naar zorg	Behandeling op caseniveau
Humanitas: - Homestart - Thuisadministratie - (Digitale) hulp aan woningzoekenden	Samenwerkingsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan gezinnen in huurwoningen van Stichting Woongoed Middelburg die dat nodig hebben</li> <li>• Hulp bij op orde brengen van de administratie, bij betalingsproblematiek en woning zoeken</li> </ul>
Stichting Present CitySeeds	Samenwerkingsovereenkomst Samenwerking project	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uiteenlopende laagdrempelige hulp door vrijwilligers aan huurders van Stichting Woongoed Middelburg die dat nodig hebben</li> <li>• Vrijwilligersproject stadslandbouw</li> </ul>
Leger des Heils	Samenwerking op het gebied van bewoningsbegeleiding en huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behandeling op caseniveau</li> <li>• Langdurige samenwerkingsovereenkomst t.b.v. huisvesting en begeleiding</li> </ul>
Stichting Arduin	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod op maat afgestemd op de doelgroep

Organisatie	Kader	Invulling
Emergis	Samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg, 'Woonherkansen'  Huisvesting sociaal pension Braakmanstraat Huisvesting Koestraat Huisvesting Hof van st. Pieter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerking FACT-team op casusniveau</li> <li>• Op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening</li> <li>• Bespreking m.b.t. het komen tot een langdurige samenwerkingsovereenkomst</li> </ul>
Stichting Door	Realisatie woon-, werk- en leef- voorziening ex-gedetineerden Huisvesting Golsteinseweg	Participatie in project
Grip op leven	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
Gors	Samenwerking in huisvesting van cliënten Huisvesting Marijkeplein en Westerscheldeplein	Aanbod huisvesting en participatie in het project Nieuw Middelburg duplexwoningen
Zeeuwse Gronden	Samenwerking in realisatie woonvoorziening Huisvesting Noordweg/Noordsingel	Participatie in het project
Stichting Philadelphia Zorg	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep Huisvesting Agaat, Hof van Buren en Hof Lustenburg	Aanbod bestaande voorraad en ontwikkeling nieuw aanbod in project Baarsjesstraat
Stichting Wonen, Zorg en ondersteuning	Aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	Realisatie project Baarsjesstraat
Juvent	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Stichting Weerwerk	Begeleiding	Woonbegeleiding op caseniveau
Porthos	Samenwerking op gebied van preventie en afhandeling huurproblematiek en bewoningsproblematiek	Aanpak op caseniveau / behandeling verzoeken hardheidsclausule woonruimteverdeling Periodiek overleg over werkwijze en samenwerking
Stichting Woondroom	Samenwerking huisvesting cliënten	Huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
De Kering, maatschap voor ambulante geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking op gebied van begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg	Samenwerking en woonbegeleiding op caseniveau

## **Tot slot**

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2016.  
Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 22 mei 2017

Raad van Commissarissen

Anja de Groene  
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster  
directeur - bestuurder

### *Verklaring omtrent besteding van middelen*

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

Eric de Ceuster  
directeur - bestuurder

## **Verslag Ondernemingsraad 2016**

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) was op 31 december 2016:

Machiel de Vries (voorzitter)

Joey Leijnse (secretaris)

Bas Rooze

Joey Leijnse draait sinds het einde van 2015 mee als officieus lid van de OR. Dit vanwege de langdurige afwezigheid van Bas Kabboord. Joey stond na de laatste verkiezingen op de reservelijst en was de eerste en enige kandidaat bij het ontstaan van een tussentijdse vacature. Op 1 juli 2016 is Bas Kabboord uit dienst gegaan en is Joey officieel lid geworden van de OR.

Het jaar 2016 was een jaar waarin na een onrustige periode de weg naar verbetering is gevonden. De laatste besluiten voortvloeiend uit het ondernemingsplan 2014-2017 zijn in 2015 in uitvoering gegaan. Er is daarmee een periode afgesloten. In 2016 is de rust teruggekeerd. Er was tijd en ruimte; om vooruit te kijken, voor reflectie en voor elkaar.

In 2016 heeft de OR 4 keer een formele overlegvergadering gehad met de directeur-bestuurder. Het overleg met de RvC is een keer uitgesteld door ziekte en verlof. Hierdoor heeft de OR uiteindelijk één in plaats van twee keer met de RvC gesproken in aansluiting op een reguliere vergadering. Met de vakbonden en de bestuurder is de stand van zaken met betrekking tot het ondernemingsplan en het bijbehorend sociaal plan doorgenomen.

De OR heeft in 2016 ingestemd met de wijziging van de plannings-, functionerings- en beoordelingscyclus. In 2015 had de ondernemingsraad met een eerdere aanvraag niet ingestemd. Er is daarnaast in 2016 drie keer positief advies uitgebracht over respectievelijk: de verhuizing naar een nieuw kantoor, de invoering van een nieuw primair systeem (ERP) en de bijbehorende samenwerking met Stadlander, R & B Wonen en RWS. Bij het advies over de samenwerking is als voorwaarde gesteld dat de OR opnieuw om advies wordt gevraagd als de samenwerking verder wordt uitgebreid, andere vormen aanneemt of concrete gevolgen heeft voor de medewerkers van Stichting Woongoed Middelburg. Bij de aanvraag is gesteld dat er geen gevolgen voor de medewerkers zijn.

Er is samen met de directeur/bestuurder een programma opgesteld ter verbetering van tevredenheid van de medewerkers. Dit naar aanleiding van het medewerkersonderzoek van 2015 waar Stichting Woongoed Middelburg in de breedte niet goed scoorde. Een van de punten uit het programma was een nieuw onderzoek in 2016 om het effect van maatregelen te kunnen zien. De score was aanzienlijk verbeterd. De OR heeft vooruitlopend op het onderzoek de stemming gepeild. Dit is gedaan door het uitzetten van een aantal kleine medewerkersonderzoeken (Teamie). Er is ook een woongoedbrede dag georganiseerd met als thema: Samenwerken? Dat doen wij zo! Deze dag heeft zeker bijgedragen aan de verbetering. Er blijven desondanks aandachtspunten. Zowel in het grote medewerkersonderzoek als in de Teamies is te zien dat sommige delen van de organisatie nog minder goed scoren.

De OR neemt deel aan het OR-platform van Zeeuwse corporaties. Op het platform is onder andere gesproken over de samenwerking tussen de corporaties. In 2016 heeft de OR tot slot samen met de OR van Rentree uit Deventer een tweedaagse cursus gevolgd. Het was leerzaam om ervaringen te delen met collega's van een andere corporatie.



**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG  
TE MIDDELBURG**

Rapport inzake jaarstukken 2016

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2016	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	5
3	Geconsolideerd direct kasstroomoverzicht	6
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016	25
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016	49
7	Fiscale positie	56
8	Enkelvoudige balans per 31 december 2016	59
9	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016	60
10	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	62
11	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016	63
12	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016	66
13	Overige informatie	67

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Gebeurtenissen na balansdatum	
---	-------------------------------	--

73

## **FINANCIEEL VERSLAG**



**GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2016**

**Geconsolideerde balans per 31 december 2016**

**Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016**

**1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1)			
Software ed.		109.593		95.784
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)			
DAEB vastgoed in exploitatie		535.661.632		513.162.286
niet DAEB vastgoed in exploitatie		44.507.291		45.689.292
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		23.692.085		24.424.950
Vastgoed in ontwikkeling DAEB en niet DAEB bestemd voor eigen exploitatie		74.947		16.915
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.454.686		2.532.757
		<u>605.390.641</u>		<u>585.826.200</u>
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)			
Latente belastingvordering(en)		-		1.668.084
Leningen u/g		-		36.199
		<u>-</u>		<u>1.704.283</u>
		<u>605.500.234</u>		<u>587.626.267</u>
<b>Vlottende activa</b>				
Vorraden	(4)	2.798.490		2.865.482
Overlopende activa en overige vorderingen	(5)	1.233.025		2.302.925
Liquide middelen	(6)	21.935.771		7.432.387
		<u>25.967.286</u>		<u>12.600.794</u>
		<u><u>631.467.520</u></u>		<u><u>600.227.061</u></u>

		31 december 2016		31 december 2015	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Groepsvermogen</b>	(7)		395.726.837		360.746.533
<b>Voorzieningen</b>	(8)				
Onrendabele investeringen		8.645.174		7.278.451	
Latente belastingverplichtingen		3.180.832		-	
Overige voorzieningen		465.602		883.308	
			12.291.608		8.161.759
<b>Langlopende schulden</b>	(9)		207.218.884		225.249.713
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		10.583.608		556.695	
Schulden aan leveranciers		1.633.704		1.387.856	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		263.109		194.245	
Overige schulden		-		81.138	
Overlopende passiva		3.749.770		3.849.122	
			16.230.191		6.069.056
			<u>631.467.520</u>		<u>600.227.061</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

	2016	2015
	€	€
Huuropbrengsten	(10) 40.781.861	40.458.218
Opbrengsten servicecontracten	(11) 1.434.698	1.235.327
Lasten servicecontracten	(12) -1.494.799	-1.424.625
Overheidsbijdragen	(13) -	17.395
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -9.538.940	-8.923.265
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -8.481.010	-8.188.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -339.316	-501.810
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.362.494</b>	<b>22.672.292</b>
Saldo verkopen en uitgaven vastgoed in ontwikkeling	(17) -	-59.404
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	(18) -	-19.435
Toegerekende financieringskosten vastgoed in ontwikkeling	(19) -	-6.309
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-85.148</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20) 11.605.605	7.420.259
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21) -10.091.981	-6.563.920
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.513.624</b>	<b>856.339</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22) -4.402.282	-6.799.999
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23) 28.986.528	66.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(24) 312.566	-94.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>24.896.812</b>	<b>-6.827.555</b>
Opbrengst overige activiteiten	(25) 87.091	87.865
Leefbaarheid	(26) -1.116.697	-497.232
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>47.743.324</b>	<b>16.206.561</b>
Financiële baten en lasten	-7.914.104	-8.497.773
<b>Resultaat</b>	<b>39.829.220</b>	<b>7.708.788</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(30) -4.848.916	4.698.173
<b>Resultaat</b>	<b>34.980.304</b>	<b>12.406.961</b>



**3 GECONSOLIDEERD DIRECT KASSTROOMOVERZICHT**

<b>Operationele activiteiten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	40.896.147	40.641.726
Vergoedingen	1.606.764	1.512.672
Overheidsontvangsten	0	17.395
Overige bedrijfsontvangsten	209.923	245.695
Renteontvangsten	9.344	7.801
Saldo ingaande kasstromen	<u>42.722.178</u>	<u>42.425.289</u>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	2.981.247	3.305.962
Onderhoudsuitgaven	7.151.862	7.230.948
Overige bedrijfsuitgaven	6.768.894	6.889.160
Renteuitgaven	8.043.312	8.616.589
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	3.091.428	2.808.852
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	160.412	221.366
Vennootschapsbelasting	0	-2.355.000
Saldo uitgaande kasstromen	<u>28.197.154</u>	<u>26.717.877</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>14.525.023</b>	<b>15.707.412</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.687.646	6.342.420
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.935.000	994.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	769.434
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>12.622.646</u>	<u>8.105.854</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	2.598.737
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.970.495	3.438.087
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	347.997
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.270.150	1.788.550
Investerings in immateriële vaste activa en ten dienste van eigen exploitatie	244.389	24.624
Externe kosten bij verkoop	316.777	235.271
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>5.801.811</u>	<u>8.433.266</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>6.820.835</u>	<u>-327.412</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

<b>FVA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ontvangsten overig	<u>113.973</u>	<u>812.122</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>113.973</u>	<u>812.122</u>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b><u>6.934.808</u></b>	<b><u>484.710</u></b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	22.500.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>6.956.695</u>	<u>23.031.039</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b><u>-6.956.695</u></b>	<b><u>-531.039</u></b>
Mutatie liquide middelen	14.503.136	15.661.084

#### **4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

##### **ALGEMEEN**

###### Regelgeving

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

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

De jaarrekening is opgemaakt op 22 mei 2017

##### **Stelselwijziging**

###### Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Stichting Woongoed Middelburg haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Waardering van Daeb vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
- b De tot en met 2015 voor niet Daeb vastgoed gevolgde waardering tegen historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen (boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat) is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen.

## Stichting Woongood Middelburg te Middelburg

---

### Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 285.970.08 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 5.192.333 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 291.162.941. Dit effect, alsmede het resultaatteffect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

<b>Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2016:</b>	<b>Stand 1 januari 2016 vóór stelselwijziging</b>	<b>Stand 1 januari 2016 ná stelselwijziging</b>	<b>Cumulatief effect 1 januari 2016</b>
<i>Debetzijde balans</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	233.599.252	513.162.286	279.563.034
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	155.015	16.915	-138.100
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.831.412	45.689.292	9.857.880
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	4.566	0	-4.566
Latente belastingvordering	12.872.469	1.668.084	-11.204.385
			<u>278.073.863</u>
<i>Creditzijde balans</i>			
Eigen vermogen: Overige reserves	89.280.408	123.937.235	34.656.827
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	236.809.296	236.809.296
			<u>271.466.122</u>
Voorziening latente belastingverplichtingen	670.712	0	-670.712
Voorziening onrendabele investeringen	0	7.278.451	7.278.451
			<u>278.073.862</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

<b>Resultaateffect 2015</b>	<b>Baten/lasten 2015 volgens WVR 2015</b>	<b>Baten/lasten 2015 voor vergelijkingsdoeleinden aangepast</b>	<b>Aanpass. resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden</b>
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.672.960	1.223.182	-3.449.778
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	0	66.444	66.444
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-9.941.662	-227.430	9.714.232
Overige waardeveranderingen (onrendabele investeringen)	-391.652	-6.799.999	-6.408.347
Belastingen	-18.173.492	-4.698.174	13.475.318
			<u>13.397.869</u>

<b>Cumulatief effect 1 januari 2015</b>	
Cumulatief effect 1 januari 2016	271.466.122
Waarvan resultaateffect 2015	13.397.869
Blijft: cumulatief effect tot 1 januari 2015	<u>284.863.992</u>

<b>Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2015:</b>	<b>Stand 1 januari 2015 vóór stelselwijziging</b>	<b>Stand 1 januari 2015 ná stelselwijziging</b>	<b>Cumulatief effect 1 januari 2015</b>
<i>Debetzijde balans</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	229.055.451	513.030.019	283.974.568
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	8.775.320	3.608.832	-5.166.488
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.787.604	44.760.602	7.972.998
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	810.471	0	-810.471
Latente belastingvordering	8.553.097	0	-8.553.097
			<u>277.417.510</u>

<i>Creditzijde balans</i>			
Eigen vermogen: Overige reserves	63.475.581	112.845.108	49.369.527
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	235.494.465	235.494.465
			<u>284.863.992</u>

Voorziening latente belastingverplichtingen	14.524.832	3.030.090	-11.494.742
Voorziening onrendabele investeringen	0	4.048.260	4.048.260
			<u>277.417.510</u>

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

## **Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het 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.

## **Consolidatiegrondslagen**

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Woongoed Middelburg en Projecten B.V. per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

### Lijst met kapitaalbelangen

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

Projecten Woongoed B.V. te Middelburg: 100 % deelneming (2015: 100%)

De Projecten BV is per 28 december 2016 geliquideerd. Per 31 december 2016 is in de geconsolideerde balans het saldo van de bankrekening opgenomen.

## **Saldere**

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.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan 20 jaar, zal vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

### **Materiële vaste activa**

#### **Vastgoed in exploitatie**

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het Daeb vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

##### Complexindeling

Het Daeb vastgoed en het 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 Daeb vastgoed, respectievelijk aan het niet Daeb deel kan worden toegerekend.

### Waardering bij eerste verwerking Daeb en niet Daeb vastgoed

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

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

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

### Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Woningcorporatie Stichting Woongood Middelburg hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Omdat hiermee inzicht op complexniveau wordt verkregen

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante 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 15 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 winsten-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet - gerealiseerde waardeveranderingen".



### Uitgaven na eerste verwerking

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

### Herwaarderingsreserve

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

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

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling DAEB en niet DAEB bestemd voor eigen exploitatie**

#### Vastgoed

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

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

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

In het geval 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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

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.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd 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".

Stichting Woongood Middelburg kwalificeert de regeling als een financieringstransactie omdat 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. Stichting Woongood Middelburg hanteert een terugkoopplicht.

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.

### **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 cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

### **Financiële vaste activa**

Overige financiële vaste activa

*Latente belastingvorderingen*

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

### **Vorraden**

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

### **Overlopende activa en overige vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie.

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

### **Liquide middelen**

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

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

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

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

### **Voorzieningen**

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

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

### Voorziening onrendabele investeringen

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

### Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor verlies bij verkoop, opleidingsbudget personeel, WIF en asbest. In de toelichting bij de balans wordt de waardering toegelicht.

### Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

Stichting Woongood Middelburg heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Stichting Woongood Middelburg betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichting) dit toelaat. De gemiddelde dekkingsgraad in 2016 bedraagt 104%. Het pensioenfonds dient minimaal een dekkingsgraad te hebben van 105% in 2016.

SPW heeft in 2016 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat binnen de geldende termijn voldoende buffers zijn gevormd om aan de verplichting te kunnen voldoen .

Stichting Woongood Middelburg heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

## **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-aftrekbare kosten.

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

### Latente belastingen

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

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

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

## **Langlopende schulden**

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

### Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

### **Kortlopende schulden en overlopende passiva**

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

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

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

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

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

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

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

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

## **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.



## **Huuropbrengsten**

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

## **Opbrengsten 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.

## **Overheidsbijdragen**

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

## **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

## **Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**

---

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **Leefbaarheid**

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

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

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

### **Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten.

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

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Woongoed Middelburg. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

### **GRONDSLAGEN VOOR HET GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende 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.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

**5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016**

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Immateriële vaste activa**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Software ed.</b>		
Boekwaarde	261.406	165.873
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-165.621	-147.890
Boekwaarde per 1 januari	<u>95.785</u>	<u>17.983</u>
Mutaties		
Investerings	39.100	95.533
Afschrijvingen	-25.292	-17.732
	<u>13.808</u>	<u>77.801</u>
Boekwaarde	300.506	261.406
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-190.913	-165.622
Boekwaarde per 31 december	<u>109.593</u>	<u>95.784</u>

**2. Materiële vaste activa**

	2016	2015
	€	€
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde	224.800.583	229.055.451
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	224.800.583	229.055.451
Herwaardering/ Stelselwijziging	288.361.702	283.974.568
Boekwaarde per 1 januari	<u>513.162.285</u>	<u>513.030.019</u>
Mutaties		
In exploitatie genomen	-	5.274.885
Overige mutaties, zie mutatie herwaardering	-819.637	-4.237.656
Desinvesteringen	-4.272.243	-2.329.117
Investeringen	796.299	-
Mutatie marktwaarde	29.657.470	4.387.134
Herclassificaties	-2.862.542	-2.962.979
	<u>22.499.347</u>	<u>132.267</u>
Aanschafwaarde	217.642.460	224.800.584
Ongerealiseerde herwaardering	318.019.172	288.361.702
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>535.661.632</u>	<u>513.162.286</u>
<b>niet DAEB vastgoed in exploitatie</b>		
Aanschafwaarde	35.681.540	36.787.604
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	35.681.540	36.787.604
Herwaardering/ Stelselwijziging	10.007.752	7.972.998
Boekwaarde per 1 januari	<u>45.689.292</u>	<u>44.760.602</u>
Mutaties		
In exploitatie genomen	-	436.509
Overige mutaties, zie mutatie herwaardering	-2.566.282	-2.099.550
Desinvesteringen	-4.584.528	-2.406.002
Herwaardering	3.106.267	2.034.754
Herclassificaties	2.862.542	2.962.979
	<u>-1.182.001</u>	<u>928.690</u>
Aanschafwaarde	31.393.272	35.681.540
Ongerealiseerde herwaardering	13.114.019	10.007.752
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>44.507.291</u>	<u>45.689.292</u>

## Marktwaaarde

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De berekening wordt uitgevoerd over een periode van 15 jaar.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario. De marktwaarde is de hoogste van deze twee scenario's.

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

Met uitzondering van de vrijheidsgraden zijn de in de berekeningen gehanteerde parameters opgenomen conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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.

Woongood maakt bij het opstellen van de marktwaarde gebruik van de full variant. Dit betekent dat op een aantal onderdelen wordt afgeweken van de zogenaamde basisvariant zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Onderstaand zijn de gehanteerde vrijheidsgraden van de woningen nader toegelicht. De vrijheidsgraden van het BOG/MOG en parkeren zijn gezien het beperkte aandeel in de totale marktwaarde niet nader toegelicht.

Vrijheidsgraad Woningen	Afwijking Ja/Nee	Toelichting																												
Markthuur	Ja	De markthuur is gekoppeld aan de leegwaarde van een woning; <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leegwaarde</th> <th>Markthuur (jaar) %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; € 150.000</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>&lt; € 200.000</td> <td>4,55%</td> </tr> <tr> <td>&gt; € 200.000</td> <td>4,25%</td> </tr> </tbody> </table>	Leegwaarde	Markthuur (jaar) %	< € 150.000	5,00%	< € 200.000	4,55%	> € 200.000	4,25%																				
Leegwaarde	Markthuur (jaar) %																													
< € 150.000	5,00%																													
< € 200.000	4,55%																													
> € 200.000	4,25%																													
Markthuur-stijging	Nee																													
ExitYield	Ja	De exit yield is afhankelijk van de huur/leegwaarde verhouding. In de huidige markt wordt gerekend met een opslag van ca. 1,50% op het bruto aanvangsrendement in jaar 1.																												
Leegwaarde	Ja	Woongood maakt 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.																												
Leegwaarde stijging	Ja	De gebruikte reeks is door de taxateur aangeleverd. De indexcijfers zijn afhankelijk van de regio. Bezit in de steden Middelburg en Vlissingen wordt hierbij als gemiddeld beschouwd. Het bezit in de overige gebieden als matig. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Leegwaarde stijging</th> <th>2017</th> <th>2018</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021 ev</th> <th>2022 ev</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Reeks handboek</td> <td>1,40%</td> <td>1,70%</td> <td>2,00%</td> <td>2,00%</td> <td>2,00%</td> <td>2,00%</td> </tr> <tr> <td>WGM bezit Middelburg en Vlissingen</td> <td>2,50%</td> <td>2,00%</td> <td>1,75%</td> <td>1,50%</td> <td>1,75%</td> <td>1,75%</td> </tr> <tr> <td>WGM bezit overig</td> <td>1,25%</td> <td>1,25%</td> <td>1,00%</td> <td>1,00%</td> <td>1,00%</td> <td>1,50%</td> </tr> </tbody> </table>	Leegwaarde stijging	2017	2018	2019	2020	2021 ev	2022 ev	Reeks handboek	1,40%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	WGM bezit Middelburg en Vlissingen	2,50%	2,00%	1,75%	1,50%	1,75%	1,75%	WGM bezit overig	1,25%	1,25%	1,00%	1,00%	1,00%	1,50%
Leegwaarde stijging	2017	2018	2019	2020	2021 ev	2022 ev																								
Reeks handboek	1,40%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%																								
WGM bezit Middelburg en Vlissingen	2,50%	2,00%	1,75%	1,50%	1,75%	1,75%																								
WGM bezit overig	1,25%	1,25%	1,00%	1,00%	1,00%	1,50%																								

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Bijzondere uitgangspunten	Ja	Woongoed heeft met verschillende (zorg)partijen afspraken over het beschikbaar houden van woningen. Deze afspraken zijn in de DCF verwerkt als verkoop beperkende voorwaarden. In deze gevallen is het doorexplotatie scenario van toepassing.
Disconteringsvoet	Ja	De disconteringsvoet bestaat uit de IRS, een algemene opslag voor het beleggen in vastgoed en uit een object specifieke opslag voor locatie, type, energielabel etc. Op aangeven van de taxateur worden marktaanpassingen gedaan. De taxateur maakt hierbij gebruik van marktreferenties.
Mutatie-verkoopkans	Ja	Voor het uitpondscenario wordt voor de eerste 7 jaren gebruik gemaakt van dezelfde mutatiegraad als bij het scenario doorexplotieren. In de praktijk wordt bij Woongoed in beperkte mate aan zittende huurders verkocht. Vanaf jaar 8 wordt de mutatiegraad verlaagd naar 70%, waarbij de mutatiegraad minimaal 5% is. De veronderstelling is dat er dan sprake is van een 'harde kern' huurders die minder geneigd is te verhuizen.
Erfpacht	N.v.t.	
Technische splitsingskosten	Nee	
Bijzondere omstandigheden	Nee	
Onderhoud	Ja	Voor instandhoudingsonderhoud is per VHE een norm gehanteerd op basis van de Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW).

### Schattingen

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

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

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking (absoluut)	Effect op reële waarde <sup>1</sup>	In % van reële waarde
			x € 1.000.000	%
1. Inflatie			-/-21,6	-/-3,9%
CPI	1,70%	-/- 1%		
Looninflatie	2,40%	-/- 1%		
Bouwkosten	2,40%	-/- 1%		
2. Disconteringsvoet <sup>2</sup>	7,79%/7,96%	0,50%	-/-16,4	-/-3,0%
3. Exit yield <sup>2</sup>	7,44%/7,55%	0,75%	-/-7,9	-/-1,4%
4. Leegwaarde ontwikkeling	1,80%	-/- 1 % structureel	-/-12,9	-/-2,3%
5. Mutatiegraad <sup>2</sup>	8,32% / 7,84%	-/- 1%	-/-10,6	-/-1,9%
6. Onderhoudskosten	€ 843 per vhe	+ € 200 per vhe	-/-8,0	-/-1,4%
7. Leegwaarde	€ 116.597,-	-15% jaar 1	-/-44,2	-/-8,0%

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

<sup>2</sup> De percentages genoemd bij disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad onder “gehanteerd in reële waarden” zijn respectievelijk voor het scenario doorexpluiten en uitponden.

#### Zekerheden en beperkingen

Voor het niet DAEB bezit met een marktwaarde van € 44.507.291 (2015: € 45.689.292) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.



### Bedrijfswaarde

#### Algemeen

Stichting Woongoed Middelburg waardeert zijn bezit op marktwaarde in verhuurde staat. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Middelburg en geeft inzicht in de verdien capaciteit van het vastgoed uitgaande van het beleid. Deze is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waardborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde 2016 bedraagt als volgt. Daeb € 343.302.597 (2015 € 349.509.102) en niet Daeb € 42.371.777 (2015 € 47.984.849)

#### Uitgangspunten

Bij de bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten

- jaarlijkse huurverhoging is prijsinflatie + 1%. De prijsinflatie is als volgt: 0,20% in 2017, 0,6% in 2018, 1,0% in 2019, 1,5 % in 2020 en 2,0% vanaf 2021 (voorgaand jaar: 2,25%).
- jaarlijkse huurderving van 1,6% (voorgaand jaar: 2.2%).
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten van 1,6 % in 2017, 1,8% in 2019, 2,20% in 2019 en vanaf 2020 2,50% (voorgaand jaar: 2,0% t/m 2021 en daarna 2,5%).
- kosten van planmatig onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende jaren.
- daarna een norm per verhuureenheid met een jaarlijkse stijging van 1,6 % in 2017, 1,8% in 2019, 2,20% in 2019 en vanaf 2020 2,5% (voorgaand jaar: idem).
- disconteringsvoet van 5,0% (voorgaand jaar: idem).
- mutatiegraad is 8% (voorgaand jaar: idem).
- restwaarde zit conform het WSW beleid in de bedrijfswaarde.
- de levensduren zijn conform de richtlijnen van het WSW.
- de verhuurderheffing is ingerekend op basis van de laatst gepubliceerde uitgangspunten van het Kabinet besluit.

Uit de opstelling is af te leiden dat de totale bedrijfswaarde is afgenomen met een bedrag van € 11,8 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar.

#### Voorraadmutaties

In 2016 zijn bij commercieel vastgoed 12 woningen meer verkocht dan begroot. Daarnaast zijn de bedrijfspanden aan de Hoogstraat 18-20, Pr. Hendrikstraat 35-37, 2 parkeerplaatsen in de Magistraatwijk en 157 garages in de wijk Dauwendaele verkocht. Deze verkopen zijn niet in de begroting opgenomen, hierdoor is de bedrijfswaarde bij commercieel vastgoed € 3,9 miljoen lager. In de bedrijfswaarde 2016 is bij een aantal verbeteringen rekening gehouden met levensduurverlenging en huurverhoging. Uiteindelijk zijn bij twee verbeterprojecten geen huurverhogingen doorgerekend en zijn twee verbeterprojecten uitgesteld naar 2017 en 2019. Dit leidt tot een afname van 1,4 miljoen bij sociaal vastgoed. De overige mutaties woninggegevens nemen af met € 7,2 miljoen, dit komt voornamelijk door het huurakkoord met de huurdersvereniging Middelburg. Hierdoor zijn de huren lager dan in de bedrijfswaarde 2015 (€ 5,0 miljoen).

#### Parameterwijzigingen

Door de veranderingen in de indexaties daalt de bedrijfswaarde met € 15,2 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de prijsinflatie. Doordat de huurverhoging op basis van de prijsinflatie is, dalen de huurinkomsten bij sociaal vastgoed in de bedrijfswaarde met € 16 miljoen. In de bedrijfswaarde 2016 is rekening gehouden met het WSW beleid bij levensduren. Voorheen werd bij het voornemen voor slopen en verbeteringen in de toekomst gerekend met de werkelijke levensduur. Echter nu schrijft het WSW voor dat dit alleen mag bij definitieve besluiten. Mocht er geen definitief besluit zijn wordt de levensduur van het complex conform de WSW richtlijn op 15 jaar gezet. Hierdoor is er een toename van € 9,0 miljoen bij sociaal vastgoed. In de praktijk zijn de restant levensduren in een aantal gevallen lager dan de minimale eis die het WSW voorschrijft.

### Wijzigingen exploitatiebeleid

De bedrijfswaarde stijgt bij het onderdeel huurbeleid met € 3,2 miljoen. Het ingerekende huurbeleid past binnen de huursombenadering (inflatie + 1%).

Doordat er in de begroting meer onderhoud is ingerekend daalt de bedrijfswaarde bij het onderdeel onderhoud met € 9,9 miljoen. De verhuurderheffing is afgenomen met € 3,4 miljoen doordat het ingerekende percentage in de bedrijfswaarde 2015 hoger is dan in 2016. In de bedrijfswaarde 2016 wordt gebruik gemaakt van de laatst vastgestelde percentages.

De overige exploitatie uitgaven zijn € 5,4 miljoen hoger. Dit heeft voornamelijk te maken met de huur van het nieuwe kantoor (€ 1,4 miljoen), de saneringsbijdrage (€ 1,6 miljoen) en heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW) (€ 0,7 miljoen).

### Wijzigingen (des)investeringsbeleid

Het onderdeel (des)investeringsbeleid laat een stijging van € 17,5 miljoen van de bedrijfswaarde zien. De stijging bij verkopen wordt veroorzaakt door het actualiseren van het verkoopprogramma. Bij verbeteringen is in de bedrijfswaarde de uitgangspunten van het WSW genomen. In het verleden werden zijn de voorgenomen verbeteringen ingerekend op basis van het strategisch voorraadbeleid. In de bedrijfswaarde 2016 zijn alleen de verbeteringen die door het MT vastgesteld zijn ingerekend. Doordat er minder verbeteringen zijn ingerekend neemt de bedrijfswaarde toe met € 13,8 miljoen.

### Gevoeligheidsanalyse

Voor drie parameters is gekeken wat de gevolgen zijn als deze parameter 1% hoger of lager wordt. Er is voor de volgende parameters gekozen: Disconteringsvoet, Inflatie vanaf jaar 6 en mutatiegraad

<i>bedragen in mln.</i>	negatief effect bedrijfswaarde		
Parameter	Wijziging parameter	effect	% effect op bedrijfswaarde
Disconteringsvoet	+ 1%	€ -40	-11%
Inflatie van jr. 6	- 1%	€ -50	-13%
Mutatiegraad	+ 1%	€ -0,3	0%

<i>bedragen in mln.</i>	positief effect bedrijfswaarde		
Parameter	Wijziging parameter	effect	% effect op bedrijfswaarde
Disconteringsvoet	-1%	€ 49	13%
Inflatie van jr. 6	1%	€ 59	15%
Mutatiegraad	-1%	€ 0,5	0%

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2016	2015
	€	€
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Aanschafwaarde	24.424.950	26.922.600
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	24.424.950	26.922.600
Boekwaarde per 1 januari	24.424.950	26.922.600
Mutaties		
Desinvesteringen	-2.077.350	-774.000
Herwaardering	1.344.485	-796.750
Herclassificaties	-	-926.900
	-732.865	-2.497.650
Aanschafwaarde	22.347.600	25.221.700
Herwaarderingen	1.344.485	-796.750
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	23.692.085	24.424.950
<b>Vastgoed in ontwikkeling DAEB en niet DAEB bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Aanschafwaarde	5.883.414	9.585.791
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.866.498	-
Boekwaarde per 31 december	16.916	9.585.791
Herwaardering/ Stelselwijziging	-	-5.976.959
Boekwaarde per 1 januari	16.916	3.608.832
Mutaties		
In exploitatie genomen	-2.386.976	-5.711.394
Investeringen	2.989.133	2.599.611
Mutatie voorziening	-544.126	-480.134
	58.031	-3.591.917
Aanschafwaarde	6.485.571	6.474.008
Ongerealiseerde herwaardering	-	-5.976.959
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.410.624	-480.134
Boekwaarde per 31 december	74.947	16.915

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2016	2015
	€	€
<b>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>		
Aanschafwaarde	3.832.554	3.788.789
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.299.799	-1.090.100
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.532.755</u>	<u>2.698.689</u>
Mutaties		
Investerings	504.818	43.766
Mutatie voorziening	-1.582.887	-209.698
	<u>-1.078.069</u>	<u>-165.932</u>
Aanschafwaarde	4.337.372	3.832.555
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.882.686	-1.299.798
Boekwaarde per 31 december	<u>1.454.686</u>	<u>2.532.757</u>

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

Op de grond wordt niet afgeschreven.

Op het kantoorgebouw en werkplaats wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

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

Op de automatisering wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

Op de vervoermiddelen wordt lineair afgeschreven in 6 jaar.

Het kantoor aan de Buitenruststraat heeft een te hoge boekwaarde omdat het kantoorpand in 50 jaar wordt afgeschreven. In 2017 wordt het kantoorpand naar onzelfstandige woongelegenheden getransformeerd. De waarde voor transformatie bedraagt € 897.000. Dit heeft tot gevolg dat een extra afschrijving heeft plaatsgevonden van € 1,4 miljoen.

### Verzekeringen

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

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

### 3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belasting-vordering	-	1.668.084
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Voor de toelichting van de latente belastingen wordt verwezen naar de toelichting op de passieve latente belastingverplichting

### VLOTTENDE ACTIVA

#### 4. Voorraden

##### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>578.850</u>	<u>646.350</u>
----------------------------------	----------------	----------------

##### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	<u>2.219.640</u>	<u>2.219.132</u>
--	------------------	------------------

Betreft grondpositie project Mortiere.

**5. Overlopende activa en overige vorderingen**

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	591.341	690.686
Voorziening wegens oninbaarheid	-217.000	-265.000
	<u>374.341</u>	<u>425.686</u>

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

	2016	2015
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	265.000	245.000
Dotatie	-	20.000
Onttrekking	-48.000	-
Stand per 31 december	<u>217.000</u>	<u>265.000</u>

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Overige huurgebonden vorderingen</b>		
Overige debiteuren huurgebonden vorderingen	428.681	419.960
Overige debiteuren	-	142.521
	<u>428.681</u>	<u>562.481</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-108.000	-115.000
	<u>320.681</u>	<u>447.481</u>

Een bedrag van € 42.600, Step subsidie, heeft een looptijd langer dan een jaar.

	2016	2015
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	115.000	95.000
Dotatie	-	20.000
Onttrekking	-7.000	-
Stand per 31 december	<u>108.000</u>	<u>115.000</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	-	575.160
Pensioenen	-	971
	-	576.131
<b>Overlopende activa en overige vorderingen</b>		
Vooruitbetaalde abonnementen	65.532	29.135
Nog te ontvangen verkopen	110.674	445.096
Vooruitbetaalde verzekeringen	206.905	286.273
Vooruitbetaalde autokosten	856	3.322
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	29.435	71.024
Afrekening servicekosten	19.023	-
Nog te ontvangen doorberekende posten	37.330	13.940
Overige nog te ontvangen bedragen	36.814	-
Vooruitbetaalde bedragen	31.434	4.837
	538.003	853.627
<b>6. Liquide middelen</b>		
BNG Projecten Woongoed B.V.	314.267	314.018
BNG	2.813.485	7.108.492
Rabobank spaarrekeningen	18.808.019	9.877
	21.935.771	7.432.387

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

**PASSIVA**

**7. Groepsvermogen**

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 65 van dit rapport.

**8. Voorzieningen**

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Onrendabele investeringen</b>		
Onrendabele investeringen	8.645.174	7.278.451
	<u>8.645.174</u>	<u>7.278.451</u>
	2016	2015
	€	€
Onrendabele investeringen		
Stand per 1 januari	7.278.451	4.048.260
Dotatie	5.345.204	7.359.700
Onttrekking	-2.491.433	-3.075.197
Vrijval	-1.487.048	-1.054.312
Stand per 31 december	<u>8.645.174</u>	<u>7.278.451</u>

Het bedrag per 1 januari 2015 van € 4.048.260 betreft de stelselwijziging

Naar verwachting wordt bovenstaande voorziening binnen een jaar afgewikkeld.

**Latente belastingverplichtingen**

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

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



### latente belastingverplichtingen

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

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

De hogere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een passieve belastinglatentie. Gezien het langlopend karakter is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen,

Fiscale onderhoudsvoorziening

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

Leningen o/g en u/g

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

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De mutatie in de verrekenbare verliezen wordt deels veroorzaakt door compensatie van het fiscale resultaat 2016 en deels door het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2013 en 2014. Bij het maken van deze aangiften heeft verdere fiscale optimalisatie plaatsgevonden wat leidt tot herziening van het verrekenbare verlies zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2015.

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

Hieronder is de specificatie.

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

<i>Latentie</i>	<i>Saldo 31-12-2015</i>	<i>Mutatie</i>	<i>Saldo 31-12-2016</i>
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-7.787.282	-5.342.143	-13.129.425
Fiscale onderhoud voorziening	-817.390	-674.171	-1.491.561
Langlopende schulden o/g	29.505	-13.948	15.557
Fiscaal verrekenbare verliezen	10.243.251	1.181.346	11.424.597
Totaal	1.668.084	-4.848.916	-3.180.832

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2016:

<i>Latentie</i>	<i>Jaarrekening</i>	<i>Fiscaal</i>	<i>Vershil</i>	<i>25%</i>
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	580.220.148	527.702.449	-52.517.699	-13.129.425
Fiscale onderhoud voorziening	0	5.966.245	-5.966.245	-1.491.561
Langlopende schulden o/g	194.142.275	194.080.045	62.230	15.558
Fiscaal verrekenbare verliezen	0	45.698.389	45.698.389	11.424.597
Totaal	774.362.423	773.447.128	-12.723.325	-3.180.831

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening Verlies bij verkoop	-	16.000
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	102.742	427.268
Voorziening WIF	-	36.199
Voorziening Asbest	362.860	403.841
	<u>465.602</u>	<u>883.308</u>

	31-12-2016	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2016
	€	€	€	€
Voorziening Verlies bij verkoop	16.000	-	-16.000	-
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	427.268	17.599	-342.125	102.742
Voorziening WIF	36.199	-	-36.199	-
Voorziening Asbest	403.841	-12.556	-28.425	362.860
	<u>883.308</u>	<u>5.043</u>	<u>-422.749</u>	<u>465.602</u>

De voorziening verlies bij verkoop is vrijgevallen omdat de daadwerkelijke verkoop plaats vond in 2016.

Voor het personeel is in 2015 een voorziening van € 312.000 gevormd, deze is in 2016 vrijgevallen. Verder is, overeenkomstig de CAO Woondiensten, de voorziening loopbaanbudget gevormd. Deze voorziening heeft een eindsaldo van € 103.000.

De voorziening WIF is vrijgevallen omdat als een slotuitkering is ontvangen.

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

Naar verwachting worden bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.

## 9. Langlopende schulden

	2016	2015
	€	€
Schulden/leningen overheid		
Stand per 1 januari	34.557.511	47.095.167
Aflossing	-39.486	-12.537.656
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-41.405	-39.486
Langlopend deel per 31 december	<u>34.476.620</u>	<u>34.518.025</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 4.289.878 een looptijd langer dan vijf jaar.

Per 31 december 2016 en 2015 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

## Schulden aan kredietinstellingen

Leningen o/g		
Stand per 1 januari	166.541.459	154.534.842
Opgenomen gelden	-	22.500.000
Aflossing	-6.917.209	-10.493.383
Stand per 31 december	<u>159.624.250</u>	<u>166.541.459</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-10.542.203	-517.209
Langlopend deel per 31 december	<u>149.082.047</u>	<u>166.024.250</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2016 heeft een bedrag van € 116.965.553 een looptijd langer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2016: 4,02%. Dit is bepaald over het totaal van schulden/leningen overheid en schulden aan kredietinstellingen.

De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele hoofdsom en rente: rentepercentage in 2016 en 2015: 1 maand euribor + 0.12. De hoofdsom ultimo 2016 is € 1,6 miljoen.

Per 31 december 2016 en 2015 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

Eind 2016 is de omvang van de leningen € 194 miljoen en de marktwaarde € 258 miljoen. Eind 2015 was de omvang van de lening € 201 miljoen en de marktwaarde € 260 miljoen.

**Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Waarborgsommen</b>		
Waarborgsommen	41.557	47.448

**Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>23.618.660</u>	<u>24.659.990</u>
---	-------------------	-------------------

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Stand per 1 januari 2016	<u>24.659.990</u>	<u>27.074.390</u>
Terugkopen	-1.736.500	-784.750
Terug in exploitatie	-390.550	-926.900
Waardeveranderingen	1.085.720	-702.750
Stand per 31 december 2016	23.618.660	24.659.990
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	22.923.490	26.289.640
Cumulatieve vermeerderingen / verminderingen	695.170	-1.629.650
	<u>23.618.660</u>	<u>24.659.990</u>

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	41.405	39.486
Schulden aan kredietinstellingen	10.542.203	517.209
	<u>10.583.608</u>	<u>556.695</u>

**Schulden aan leveranciers**

Crediteuren	<u>1.633.704</u>	<u>1.387.856</u>
-------------	------------------	------------------

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	127.577	107.000
Loonheffing	57.558	60.054
Bedrijfsvereniging	27.699	27.191
Pensioenen	50.275	-
	<u>263.109</u>	<u>194.245</u>
<b>Overige schulden</b>		
Afrekening servicekosten	<u>-</u>	<u>81.138</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Vakantiedagen	84.465	81.474
Accountantskosten	51.407	33.000
Participatiefonds	26.395	32.000
Rente- en bankkosten	3.074.967	3.080.304
Vooruitontvangen huren	400.136	490.830
Investeringsverplichting	17.131	101.173
Overige overlopende posten	95.269	30.341
	<u>3.749.770</u>	<u>3.849.122</u>

### Financiële instrumenten

#### Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten Stichting Woongoed Middelburg, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Stichting Woongoed Middelburg is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Stichting Woongoed Middelburg heeft geen derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Ons beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

#### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Woongoed Middelburg kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie.

Voor Stichting Woongoed Middelburg is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen en is in 2016 een traject gestart om de huurincasso te optimaliseren. Ten opzichte van 2015 is de stand van de huurdebiteuren met € 99.345 gedaald.

### Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Woongoed Middelburg aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 22 miljoen (2015: €7,4 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

### Valutarisico

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

### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Woongoed Middelburg loopt renteprijs en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Stichting Woongoed Middelburg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Stichting Woongoed Middelburg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente,

### Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Stichting Woongoed Middelburg loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

2016 Renteklasse (vastrentende leningen)							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
1-5 jr	4.500.000		66.786.845				71.286.845
6-10 jr	10.000.000	4.200.000	27.289.878		605.519		42.095.398
11-15 jr			36.660.033				36.660.033
16-20 jr	10.000.000						10.000.000
> 20 jr	12.500.000		20.000.000				32.500.000
Totaal	<u>37.000.000</u>	<u>4.200.000</u>	<u>150.736.757</u>	<u>0</u>	<u>605.519</u>	<u>0</u>	<u>192.542.276</u>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 4,02%.

2015 Renteklasse (vastrentende leningen)							
Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	Totaal
1-5 jr	4.500.000		54.959.878				59.459.878
6-10 jr	10.000.000	4.200.000	27.557.511		661.789		42.419.300
11-15 jr			47.340.000				47.340.000
16-20 jr	10.000.000		1.379.792				11.379.792
> 20 jr	12.500.000		20.000.000				32.500.000
Totaal	<u>37.000.000</u>	<u>4.200.000</u>	<u>151.237.182</u>	<u>0</u>	<u>661.789</u>	<u>0</u>	<u>193.098.971</u>

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 4,02%.

### Rentekasstroombisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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 van de groep waarover rentekasstroombisico wordt gelopen, luiden als volgt:

2016 (variabel rentende leningen)							Gemiddeld gewogen effectieve rente
Financiële activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Bank		1.600.000					mnd euribor +0,12%
Totaal	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	

2015 (variabel rentende leningen)							Gemiddeld gewogen effectieve rente
Financiële activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	
Bank		8.000.000					mnd euribor +0,12%
Totaal	<u>0</u>	<u>8.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	



**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, de eindaflossingen en de renteconversies:

	<b>Jaaraflossingen</b>	<b>Eindaflossingen</b>	<b>Renteconversies</b>
2014	524.000	10.000.000	0
2015	531.000	22.500.000	0
2016	517.000	6.400.000	0
2017	584.000	10.000.000	0
2018	612.000	31.600.000	0
2019	192.000	13.700.000	0
2020	203.000	12.000.000	0
2021	1.610.000	0	0

De looptijd van de leningenportefeuille overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,3 jaar (2015 6,0 jaar) en 12,9 jaar (2015: 14,0 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort 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.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag +0,12 basispunten.

**Reële waarde**

De reële waarde van de langlopende leningen is € 258 miljoen (2015 € 260 miljoen) ten opzichten van de waardering in de jaarrekening € 194 miljoen en (2015 € 201 miljoen) voor de overige financiële instrumenten wijkt de reële waarde niet af van de presentatie in de jaarrekening.

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

WSW geborgde langlopende schulden

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. Voor het type lening met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De schuldrestanten per 31-12-2016 zijn in totaal voor € 194.142.276 geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2016 € 7.397.478.

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken.

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen en renovatie € 322.000.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongoed 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.

Woningborg

Eind 2016 zijn bij Woningborg plannen aangemeld. Aan het obligobedrag is € 158.100 toegekend en € 31.280 opgeleverd. Eind 2016 is het uitstaande saldo € 126.820.

Risico niet doorgaan investeringen.

Voor de investering Mortiere Symfonie I (project 423) heeft Stichting Woongoed Middelburg eind 2016 € 2.220.000 aan kosten gemaakt. Dit is de getaxeerde waarde van de grond. Op dit moment voert Stichting Woongoed Middelburg onderhandelingen met een externe partij. Doel is om de grond te verkopen aan deze externe partij en dat Stichting Woongoed Middelburg 17 appartementen terugkoopt van deze projectontwikkelaar.

## **Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**

---

### Overgang personeel buitendienst

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

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

### Fiscale eenheid

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

**6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016**

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2016	2015
	€	€
<b>10. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	36.826.090	36.302.218
Woningen en woongebouwen niet DAEB	2.330.199	2.353.064
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.747.841	1.994.609
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	824.818	782.271
Huurderving wegens leegstand	-785.296	-794.149
Huurderving wegens overige redenen	-161.791	-179.795
	<u>40.781.861</u>	<u>40.458.218</u>

Voor het verslagjaar 2016 bedroeg de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli gemiddeld 1,05%. (1 juli 2015: 2,01%)

Er zijn geen opslagen op de huurverhoging toegepast.

**11. Opbrengsten servicecontracten**

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.487.301	1.293.920
Derving wegens leegstand	-44.063	-37.416
Derving wegens oninbaarheid	-8.540	-21.177
	<u>1.434.698</u>	<u>1.235.327</u>

In de vergoedingen 2015 was een afrekening van voorgaande jaren opgenomen van € 192.000 negatief.

**12. Lasten servicecontracten**

Kosten leveringen en diensten	1.470.101	1.396.730
Toegerekende organisatiekosten	24.698	27.895
	<u>1.494.799</u>	<u>1.424.625</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten. De voorschotten worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Bij de jaarrekening wordt een schatting gemaakt hoeveel afgerekend gaat worden over het huidige jaar. Verschillen ten opzichte van de schatting worden in het volgende jaar verantwoord.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2016	2015
	€	€
<b>13. Overheidsbijdragen</b>		
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	-	17.395

In 2015 hebben we het laatste jaar van de BWS subsidie ontvangen.

### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Belastingen exploitatie	2.084.215	2.037.384
Verzekeringen	200.125	197.042
Verhuurderheffing	3.091.428	2.808.852
Overig	57.102	118.435
Toegerekende organisatiekosten	4.106.070	3.761.552
	<u>9.538.940</u>	<u>8.923.265</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, verkoop, serviceonderhoud en leefbaarheid.

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:

Salarissen	2.062.849	2.299.938
Sociale lasten	320.917	327.655
Pensioenen	309.236	379.981
Inhuur personeel	547.263	215.149
Overige personeelskosten	282.273	189.402
Totaal	<u>3.522.537</u>	<u>3.412.125</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Personeelsleden

Bij de groep waren in 2016 gemiddeld 43 werknemers in dienst (2015: 43). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2016 gemiddeld 37,77 ( 2015: 38,49 ). Deze werknemers waren in 2016 allen in Nederland werkzaam (2015: idem).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel ultimo 2016 is als volgt (in fte):

	fte
Directie	1,00
Staf	4,67
Tevreden klant	12,17
Goede woning	8,50
Middelen	7,82
Trajecten en tijdelijk	3,61
	<u>37,77</u>

### Overzicht kosten en toerekening

<b>Kosten</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Lonen, salarissen en sociale lasten	3.522.537	3.412.125
Dotatie voorziening personeel		312.000
Afschrijvingen	1.522.604	227.430
Bedrijfskosten	1.957.637	1.448.590
Toerekening aan investeringen	-381.527	-323.156
Overige baten	-67.638	-60.579
Afronding	2.750	4.163
	<u>6.556.363</u>	<u>5.020.573</u>

### Toegerekend aan

Servicecontracten	24.698	27.895
Verhuur en beheeractiviteiten	4.106.070	3.761.552
Onderhoudsactiviteiten	1.232.281	930.893
Vastgoed verkocht in ontwikkeling		19.435
Verkoop vastgoedportefeuille	321.021	125.380
Leefbaarheid	872.293	155.418
	<u>6.556.363</u>	<u>5.020.573</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2016	2015
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	3.417.027	3.131.615
Mutatieonderhoud	706.849	624.601
Reparatieonderhoud	1.885.976	1.577.817
Onderhoud op aanvraag	725.687	1.218.385
Asbest	192.452	158.822
Dotatie voorziening asbest	-	211.409
Vrijval voorziening asbest	-30.706	-34.761
Onderhoud via VVE bijdrage	351.444	370.167
Toegerekende organisatiekosten	1.232.281	930.893
	<u>8.481.010</u>	<u>8.188.948</u>

De toegerekende organisatiekosten zijn gestegen met 32 % omdat in 2016 bij het team Goede Woning meer extern personeel is ingezet.

## 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe kosten	170.560	228.567
VVE bijdrage (excl onderhoud)	156.479	146.567
Incassokosten	76.052	87.261
Mutatie voorziening huurdebiteuren	-63.775	39.415
	<u>339.316</u>	<u>501.810</u>

## NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

## 17. Saldo verkopen en uitgaven vastgoed in ontwikkeling

Verkopen	-	-427.152
Mutatie onderhanden werk	-	306.577
Uitbesteed werk	-	179.979
	<u>-</u>	<u>59.404</u>

## 18. Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling

Toegerekende organisatiekosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>19.435</u>
--	----------	---------------

## 19. Toegerekende financieringskosten vastgoed in ontwikkeling

Rentekosten verkopen in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>6.309</u>
--------------------------------------	----------	--------------

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2016	2015
	€	€
<b>20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengsten	10.355.550	6.792.319
Verkoopkosten	-362.515	-235.271
Overige kosten	-5.409	-5.409
Verkoopopbrengst van doorverkopen na terugkoop	1.934.500	994.000
Diverse opbrengsten	4.500	-
Toegerekende organisatiekosten	-321.021	-125.380
	<u>11.605.605</u>	<u>7.420.259</u>

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed 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.

**21. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde verkopen (tegen marktwaarde)	8.465.481	5.683.920
Boekwaarde doorverkopen na terugkoop	1.642.500	880.000
Vrijval voorziening verlies bij verkoop	-16.000	-
	<u>10.091.981</u>	<u>6.563.920</u>

De verkoopopbrengst betreft 57 verkochte woningen, 2 bedrijfsruimtes, 15 doorverkopen, 157 garages en 2 parkeerplaatsen. In 2015 zijn 31 woningen, 8 doorverkopen en 10 bedrijfsruimtes/garages verkocht. De door de verkoop in 2016 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 1.893.737.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

**22. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-4.402.282	-6.791.113
Kosten verkopen onder voorwaarden JeStek transacties	-	-8.886
	<u>-4.402.282</u>	<u>-6.799.999</u>

**23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	28.837.833	149.478
Waardeveranderingen niet DAEB vastgoed in exploitatie	539.985	-64.796
Afwaardering diverse complexen	-391.290	-2.238
Verliesvoorziening verkoop	-	-16.000
	<u>28.986.528</u>	<u>66.444</u>



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2016	2015
	€	€
<b>24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
Waardeverandering terugkoopverplichting VOV	-1.085.720	-796.750
Waardeverandering Materiële vaste activa VOV	1.344.485	702.750
Overige waardeveranderingen VOV	53.801	-
	<u>312.566</u>	<u>-94.000</u>
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>25. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Opbrengst zendmasten en detachering	64.931	64.769
Erfpachtopbrengst	22.160	23.096
	<u>87.091</u>	<u>87.865</u>
<b>26. Leefbaarheid</b>		
Kosten huurdersvereniging	83.975	86.573
Sociale activiteiten	73.514	143.756
Fysieke activiteiten	86.915	111.485
Toegerekende organisatiekosten	872.293	155.418
	<u>1.116.697</u>	<u>497.232</u>

Met ingang van 2016 zijn de toegerekende organisatiekosten opnieuw bezien. Onder deze kosten vallen ook beheersmatige zaken zoals incasso, overlast, sociaal beheer enz.

### Financiële baten en lasten

#### 27. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

##### Waardeverandering overige vorderingen

Woon Investerings Fonds (WIF)	<u>113.973</u>	<u>-36.199</u>
-------------------------------	----------------	----------------

Op 18 december 2015 hebben alle certificaathouders de vaststellingsovereenkomst getekend en kon worden overgegaan tot het uitbetalen van voorschotten.

Eind 2015 was het uitstaande leningsbedrag € 36.199. Gezien de onzekerheid rondom de vordering is een voorziening in 2015 opgenomen.

Op 8 juli 2016 heeft de Algemene Ledenvergadering de vereniging ontbonden.

In 2016 is een slotuitkering van € 113.973 ontvangen.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2016	2015
	€	€
<b>28. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten	9.986	4.505
Rente BNG	-25	-21
Rente nieuwbouw	-	86.841
Rente Belastingdienst	-65	-65
	<u>9.896</u>	<u>91.260</u>

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

### 29. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen overheid	-1.666.196	-2.164.101
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.294.992	-6.333.639
Rente uitgezette liquide middelen	-22.374	-6.965
Borgstellingsvergoeding	-54.411	-54.438
Doorberekende rentelasten aan verkopen in ontwikkeling	-	6.309
	<u>-8.037.973</u>	<u>-8.552.834</u>

### 30. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

	2016	2015
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	-4.174.745	4.857.429
Mutatie passieve belastinglatentie	-674.171	-159.256
	<u>-4.848.916</u>	<u>4.698.173</u>

## 7 FISCALE POSITIE

### 7.1 Fiscale eenheid

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

Aangezien de vennootschap deel uitmaakt van een fiscale eenheid met Stichting Woongoed Middelburg is zij niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt berekend alsof de vennootschap zelfstandig belastingplichtig zou zijn en wordt in rekening-courant met Stichting Woongoed Middelburg verrekend.

Aangezien de vennootschap deel uitmaakt van een fiscale eenheid met Stichting Woongoed Middelburg is zij niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting wordt berekend alsof de vennootschap zelfstandig belastingplichtig zou zijn en wordt in rekening-courant met Stichting Woongoed Middelburg verrekend.

### 7.2 Berekening belastbaar bedrag 2016

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2016 is als volgt berekend:

	2016
	€
Resultaat	39.829.220
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Vershil op commerciële- /fiscale afschrijvingen	1.375.347
Vershil op onderhoudskosten en voorziening onderhoud	-1.911.226
Waardeveranderingen	-28.658.304
Overige	55.787
	<hr/> -29.138.396
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Niet aftrekbare kosten (gemengde kosten)	9.163
Vrijgestelde bestanddelen	-1.620.692
	<hr/> -1.611.529
<b>Fiscaal resultaat 2016</b>	9.079.295
Compensabele verliezen	-9.079.295
	<hr/> -
<b>Belastbaar bedrag 2016</b>	<hr/> <hr/> -

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

### 7.3 Vennootschapsbelasting

Bij het uitbrengen van dit rapport zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2014 definitief geregeld.

#### 7.4 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2016 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 45.698.389.

De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten.

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

##### 7.4.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2016	Compensatie in 2016	Compensabele aanspraak per 31 december 2016
	€	€	€
2012	27.150.768	-9.079.295	18.071.473
2013	13.158.850	-	13.158.850
2014	14.468.066	-	14.468.066
	<u>54.777.684</u>	<u>-9.079.295</u>	<u>45.698.389</u>

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2016**

**Enkelvoudige balans per 31 december 2016**

**Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016**

**Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening**

**Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016**

**Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016**

**8 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Software ed.		109.593		95.784
<b>Materiële vaste activa</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	535.661.632		513.162.286	
niet DAEB vastgoed in exploitatie	44.507.291		45.689.292	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.692.085		24.424.950	
Vastgoed in ontwikkeling DAEB en niet DAEB bestemd voor eigen exploitatie	74.947		16.915	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.454.686		2.532.757	
		605.390.641		585.826.200
<b>Financiële vaste activa</b> (31)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-		2.214.152	
Latente belastingvordering(en)	-		1.668.084	
Leningen u/g	-		36.199	
		-		3.918.435
		605.500.234		589.840.419
<b>Vlottende activa</b>				
Voorraden	2.798.490		2.865.482	
Overlopende activa en overige vorderingen	1.547.292	(32)	2.301.877	
Liquide middelen	21.621.504	(33)	7.118.369	
		25.967.286		12.285.728
		631.467.520		602.126.147

	31 december 2016		31 december 2015	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	(34)			
Herwaarderingsreserve	260.890.755		236.809.296	
Overige reserves	134.836.082		123.937.237	
		395.726.837		360.746.533
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen	8.645.174		7.278.451	
Latente belastingverplichtingen	3.180.832		-	
Overige voorzieningen	465.602		883.308	
		12.291.608		8.161.759
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden/leningen overheid	34.476.620		34.518.025	
Schulden aan kredietinstellingen	149.082.047		166.024.250	
Waarborgsommen	41.557		47.448	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.618.660		24.659.990	
		207.218.884		225.249.713
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	10.583.608		556.695	
Schulden aan leveranciers	1.633.704		1.387.856	
Schulden aan groepsmaatschappijen	-		1.899.086	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	263.109		194.245	
Overige schulden	-		81.138	
Overlopende passiva	3.749.770		3.849.122	
		16.230.191		7.968.142
		<u>631.467.520</u>		<u>602.126.147</u>

9 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

	2016	2015
	€	€
Huuropbrengsten	40.781.861	40.458.218
Opbrengsten servicecontracten	1.434.698	1.235.327
Lasten servicecontracten	-1.494.799	-1.424.625
Overheidsbijdragen	-	17.395
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(35) -9.536.192	-8.919.028
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.481.010	-8.188.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-339.316	-501.810
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.365.242</b>	<b>22.676.529</b>
Saldo verkopen en uitgaven vastgoed in ontwikkeling	-	-59.404
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-	-19.435
Toegerekende financieringskosten vastgoed in ontwikkeling	-	-6.309
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-85.148</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.605.605	7.420.259
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.091.981	-6.563.920
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.513.624</b>	<b>856.339</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.402.282	-6.799.999
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.986.528	66.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	312.566	-94.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>24.896.812</b>	<b>-6.827.555</b>
Opbrengst overige activiteiten	87.091	87.865
Leefbaarheid	-1.116.697	-497.232
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>47.746.072</b>	<b>16.210.798</b>



Financiële baten en lasten	(36)	-7.918.123	-8.502.704
<b>Resultaat</b>		<u>39.827.949</u>	<u>7.708.094</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-4.848.916	4.698.173
Resultaat deelnemingen	(37)	1.271	694
<b>Resultaat</b>		<u><u>34.980.304</u></u>	<u><u>12.406.961</u></u>

## **10 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

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

### **Financiële vaste activa**

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

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

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

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

**11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016**

**ACTIVA**

**31. Financiële vaste activa**

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
Projecten Woongoed B.V.	<u>2.214.152</u>	<u>-2.214.152</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
Projecten Woongoed B.V.		
Stand per 1 januari	2.214.152	2.213.458
Opheffing projecten B.V.	-2.214.152	-
Aandeel in het resultaat	-	694
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>2.214.152</u>

**32. Overlopende activa en overige vorderingen**

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Overlopende activa en overige vorderingen</b>		
Vooruitbetaalde abonnementen	65.532	29.135
Nog te ontvangen verkopen	110.674	445.096
Vooruitbetaalde verzekeringen	206.905	286.273
Vooruitbetaalde autokosten	856	3.322
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	29.435	71.024
Afrekening servicekosten	19.023	-
Nog te ontvangen doorberekende posten	37.330	13.940
Overige nog te ontvangen bedragen	351.081	-
Vooruitbetaalde bedragen	31.434	4.837
	<u>852.270</u>	<u>853.627</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>33. Liquide middelen</b>		
BNG	2.813.485	7.108.492
Rabobank spaarrekeningen	18.808.019	9.877
	<u>21.621.504</u>	<u>7.118.369</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

**PASSIVA**

**34. Eigen vermogen**

	2016	2015
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	236.809.296	-
Stelselwijziging	-	235.494.465
	<u>236.809.296</u>	<u>235.494.465</u>
Mutatie, zie ook overige reserves	24.081.459	1.314.831
Stand per 31 december	<u>260.890.755</u>	<u>236.809.296</u>

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

Aan het eind van het jaar wordt de omvang van de herwaarderingsreserve bepaald. In 2015 en 2016 heeft daardoor een mutatie plaatsgevonden tussen overige reserves en herwaarderingsreserve. De bedragen waren respectievelijk € 1.314.831 en € 24.081.459.

De herwaarderingsreserve heeft voor € 334.038.419 betrekking op sociaal vastgoed en voor € 13.815.921 betrekking op commercieel vastgoed.

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	123.937.237	63.475.580
Gevolgen stelselwijziging	-	49.369.527
	<u>123.937.237</u>	<u>112.845.107</u>
Stand per 31 december na resultaatbestemming	123.937.237	112.845.107
Resultaatbestemming boekjaar	34.980.304	12.406.961
	<u>158.917.541</u>	<u>125.252.068</u>
Mutatie met herwaarderingsreserve	-24.081.459	-1.314.831
Stand per 31 december	<u>134.836.082</u>	<u>123.937.237</u>

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Projecten Woongoed B.V.	-	1.899.086
	<u>-</u>	<u>1.899.086</u>

**12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016**

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2016	2015
	€	€
<b>35. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Belastingen exploitatie	2.084.215	2.037.384
Verzekeringen	200.125	197.042
Verhuurderheffing	3.091.428	2.808.852
Overig	57.102	118.435
Toegerekende organisatiekosten	4.103.322	3.757.315
	<u>9.536.192</u>	<u>8.919.028</u>

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

**36. Financiële baten en lasten**

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	113.973	-36.199
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.986	91.346
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.042.082	-8.557.851
	<u>-7.918.123</u>	<u>-8.502.704</u>

*Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rentebaten	9.986	4.505
Rente nieuwbouw	-	86.841
	<u>9.986</u>	<u>91.346</u>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rente op leningen overheid	-1.666.196	-2.164.101
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.294.992	-6.333.639
Rente uitgezette liquide middelen	-26.483	-11.982
Borgstellingsvergoeding	-54.411	-54.438
Doorberekende rentelasten aan verkopen in ontwikkeling	-	6.309
	<u>-8.042.082</u>	<u>-8.557.851</u>

**37. Resultaat deelnemingen**

Aandeel resultaat Projecten Woongoed B.V.	<u>1.271</u>	<u>694</u>
---	--------------	------------

### 13 OVERIGE INFORMATIE

#### Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2016 38 fte werkzaam (2015: 38).

#### WNT-verantwoording 2016 Stichting Woongoed Middelburg

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

Het bezoldigingsmaximum in 2016 voor Stichting Woongoed Middelburg is € 150.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling*

bedragen x € 1	Ceuster de HMP
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum	150.000
Beloning	-150.699
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	-21.985
<i>Subtotaal</i>	172.684
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	172.684
Verplichte motivering indien overschrijding	Op basis van de ingangsdatum van de arbeidsovereenkomst valt Dhr. de Ceuster onder het overgangsregime en zal noodzakelijke afbouw plaatsvinden vanaf 1-1-2018 conform regelgeving.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

Gegevens 2015	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1
Beloning	-150.540
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	-24.389
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	<b>174.478</b>



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	A. de Groene	E. Radius	L. Snoodijk
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 - 31/12
Individueel WNT-maximum	22.500	15.000	13.750
Beloning	-7.875	-5.250	-4.813
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-138
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	7.875	5.250	4.951
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	7.875	5.250	4.951
Verplichte motivering indien overschrijding	Nvt	Nvt	Nvt
<b>Gegevens 2015</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	-3.063	-5.250	- nvt
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-3.063	-5.250	- nvt
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	3.063	5.250	nvt

Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

bedragen x € 1	P. van Tuil	M. van de Vijver]
	[LID)	[LID]
Functiegegevens		
Aanvang en einde functieervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	15.000	15.000
Beloning	-5.250	-5.250
Belastbare onkostenvergoedingen	-17	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<i>Subtotaal</i>	5.267	5.250
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	5.267	5.250
Verplichte motivering indien overschrijding	Nvt	Nvt
Gegevens 2015		
Aanvang en einde functieervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2015</b>	5.250	5.250

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

**Ondertekening van de jaarrekening**

Middelburg, 22 mei 2017

**Directie voor akkoord**

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

**Raad van commissarissen voor akkoord**

Mevr. J. de Groene, voorzitter

P.J. van Tuil

M. H. B. M. vd Vijver

Mevr. L Snoodijk

E. D. K. Radius

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Gebeurtenissen na balansdatum**

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Middelburg, op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. 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 Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening**

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening  
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.





Building a better  
working world

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

Arnhem, 22 mei 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA