

# Jaarverslag 2023

## Woongood Middelburg



**Stichting Woongood Middelburg**

Postbus 7120  
4330 GC Middelburg

Segeerssingel 6  
4337 LG Middelburg

T 0118 691700

[info@woongood.nl](mailto:info@woongood.nl)

[www.woongood.nl](http://www.woongood.nl)

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

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

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

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



# Inhoudsopgave

## Jaarverslag 2023

<b>1. Voorwoord</b>	4
<b>2. Resultaten</b>	6
<b>3. Financiële continuïteit</b>	13
<b>4. Verslag Raad van Commissarissen 2023</b>	26

<b>Bijlage 1   Risicomanagement</b>	38
-------------------------------------	----

## Rapport inzake jaarstukken 2023

<b>Deel 1. Jaarrekening 2023</b>	47
<b>Deel 2. Overige gegevens</b>	125

# 1. Voorwoord

In dit jaarverslag tonen we onze resultaten van 2023, in maatschappelijk en volkshuisvestelijk opzicht. We geven inzicht in de financiële positie van Woonggoed Middelburg. Tot slot geven we inzicht in de wijze waarop er toezicht is gehouden.

De noodzaak voor extra woningen is hoog en we zijn blij dat we in 2023 op diverse plekken nieuwe woningen hebben toegevoegd. De vele reacties van geïnteresseerden voor bijvoorbeeld het nieuwbouwproject De Meker bevestigen de urgentie. Naast extra nieuwbouw realiseerden we in samenwerking met de gemeente Middelburg ook in een korte periode flexwoningen aan Het Zwin, voor de opvang van statushouders.

De gemeente organiseerde een inwonerberaad om samen met bewoners locaties voor extra woningbouw te inventariseren. Hieruit volgde een kanskaart. Deze kanskaart is input voor het gesprek met de gemeente om voldoende locaties voor nieuwbouw te verwerven.



We verduurzaamden diverse wooncomplexen. Dit gaat meestal goed, maar bij de complexen aan de Maasstraat en Oosterscheldestraat kampten we met tegenslag. Daardoor ontstond er vertraging. Bewoners hadden langer last van de bouwwerkzaamheden. We hebben hiervan geleerd om nog meer aandacht te besteden aan goede en duidelijke communicatie.

Woonggoed staat er financieel goed voor en heeft de mogelijkheden om de prestatieafspraken te realiseren, ondanks dat over 2023 een fors verlies wordt gepresenteerd. Dit verlies wordt veroorzaakt door een dalende marktwaarde van de woningen. Hierdoor komt met name de loan-to-value op termijn onder druk te staan. Desondanks kan Woonggoed de plannen voor de komende jaren binnen de ratio's uitvoeren. Woonggoed staat er goed voor. Dit beeld wordt in het oordeel van de AW, het WSW en de Belastingdienst bevestigd. Ze zijn positief over de ingeslagen weg en de wijze waarop Woonggoed daar invulling aan geeft.

Eind 2022 stopte de Huurdersvereniging Middelburg. Gelukkig nam een aantal huurders van Woonggoed het initiatief een huurdersplatform op te richten waarmee de vertegenwoordiging van huurders van Woonggoed weer op een goede manier is georganiseerd. We vinden het belangrijk om in contact te zijn met huurders en het Huurdersplatform Woonggoed Middelburg is een belangrijke partner, waarmee we keuzes en beleid afstemmen.

We zien dat de leefbaarheid in wijken soms onder druk staat. Door het organiseren van diverse leefbaarheidsacties komen we in contact met bewoners en zoeken we samen naar manieren om hier verbetering in aan te brengen. Zo geven we invulling aan onze kernwaarden dichtbij, samen en zekerheid.

Dit jaar startte een nieuwe directeur-bestuurder en drie nieuwe commissarissen. Samen continueren ze de koers van Woonggoed door te werken aan betaalbare en goede woningen, verduurzaming van het woningbezit, het toevoegen van nieuwe woningen en te werken aan de leefbaarheid in de wijken. Ook de samenwerking met Zeeuwendland en Beveland Wonen is verder geïntensiveerd.

In 2023 brachten we de klant/maatschappelijke, vastgoed- en financiële kant van Woongood Middelburg goed bij elkaar. We spanden ons in voor een goede klanttevredenheid, waren zichtbaar en aanspreekbaar in de wijken. Ook worden onze woningen steeds duurzamer en zijn we financieel gezond.

Hier droegen alle medewerkers, bestuur en Raad van Commissarissen met een grote betrokkenheid aan bij.

Veel leesplezier met dit jaarverslag. Heeft u vragen of suggesties? Neem dan contact op via [info@woongood.nl](mailto:info@woongood.nl).



Reinier de Jonge  
Directeur-bestuurder

Saskia Szarafinski  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## 2. Resultaten

Leidend in ons handelen is het ondernemingsplan 2022-2025 '**Ertoe doen**'.

Kernwaarden zijn:

- Zekerheid voor huurders en woningzoekenden
- Dichtbij huurders
- Samenwerken

Voor 2023 stelden we een jaarplan op om uitvoering te geven aan deze kernwaarden. Hierbij is gewerkt aan opdrachtgeverschap en dagelijkse procesverbeteringen. In een aantal gevallen samen met Beveland Wonen en Zeeuwsland.

### **Zekerheid voor huurders en woningzoekenden**

- Huurders bieden we een basiskwaliteit in en rondom de woning. We hanteerden een basiskwaliteit in projecten, bij mutatieonderhoud, en voor gemeenschappelijke ruimten en de woonomgeving. In 2023 actualiseerden we de basiskwaliteit.
- Huurders met een laag inkomen bieden we voldoende beschikbare passende woningen. We stelden een tweehurenbeleid op, zodat woningzoekenden op een ruimer aanbod van woningen kunnen reageren. Zo zetten we – op de huidige krappe woningmarkt met oplopende wachttijden – geen groepen op achterstand. In februari 2023 verhuurden we de eerste woningen met dit tweehurenbeleid. Per 1 juli 2023 volgde de eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.
- Brandveiligheid is een essentieel onderdeel van veilig wonen. In 2021 stelden we een brandveiligheidsprogramma op voor de periode 2022 tot en met 2025. Het totale budget, exclusief de investeringen tijdens verduurzamingsprojecten is 7 miljoen euro. In 2023 pakten we 581 (2022: 411) woningen aan.
- Veilig wonen is ook gezond wonen. Daarbij hoort extra aandacht voor vocht- en ventilatieproblematiek. Met onze onderhoudspartners maakten we afspraken over de intake, analyse en opvolging van vocht-, tocht- en schimmelklachten. We intensiverden het onderhoud aan ventilatie-installaties. In projecten krijgen vocht en tocht structureel aandacht.

## Dichtbij huurders

- We bieden hulp aan woningzoekenden die langer dan 2,5 jaar zoeken. We benaderden hen persoonlijk. Mede op basis van deze contacten met huurders, verruimde Woonggoed de dienstverlening voor niet digitaal- en taalvaardige woningzoekenden.
- We bieden maatwerk bij kleine aanpassingen. We stelden een richtlijn en een budget vast voor kleine aanpassingen aan de woning, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- We versterkten de participatie. Op tal van manieren luisteren we naar huurders: in onze dagelijkse contacten, met een continu klanttevredenheidsonderzoek en digitale klantenpanels. Ook hebben we een raad van advies bestaande uit huurders en professionals die dichtbij de leefwereld van huurders staan. De inbreng die we langs deze kanalen krijgen, gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren en ons beleid af te stemmen op huurdersbelangen. Samen met actieve huurders en ondersteuning van Fraey, richtten we een nieuwe centrale huurdersorganisatie op. Het Huurdersplatform Woonggoed Middelburg bestaat uit een zestal huurders. Samen met de raad van advies gaven we invulling aan het versterken van de participatie en de inbreng van huurders.

## Samenwerken

- Woonggoed werkt sinds 2020 met wijkbeheerders. In de wijk zijn zij het herkenbare gezicht van Woonggoed en direct aanspreekbaar voor huurders en partnerorganisaties. Naast de focus op 'schoon, heel en veilig' stond 2023 in het teken van het vergroten van de leefbaarheid en het stimuleren van wijkinitiatieven. Aan de hand van een leefbaarheidsplan werden veertien leefbaarheidsacties in de diverse wijken uitgevoerd. In toenemende mate namen onze wijkpartners hieraan deel.
- We werkten samen met Vizita en de gemeente Middelburg aan een wijkanalyse voor de Stromenwijk, waar wijkkracht en leefbaarheid belangrijke thema's zijn.





## Dienstverlening

In de Aedes-benchmark kregen we de score A op alle onderdelen. Desondanks daalde de klanttevredenheid op enkele onderdelen. Deels door gewijzigde vraagstelling. We behaalden de norm die we onszelf stelden maar gedeeltelijk. In 2023 stelden we een plan op om de klanttevredenheid te verhogen. De resultaten daarvan verwachten we in de eerste helft van 2024 te zien.

## Klanttevredenheid

Resultaten klanttevredenheid	Minimale norm	Gemiddeld resultaat 2023	Gemiddelde respons 2023
Nieuwe huurders	Norm 8,0 Respons 25%	8,1	32%
Vertrokken huurders	Norm 8,0 Respons 20%	6,6	28%
Reparaties	Norm 8,0 Respons 10%	7,9	27%

- Klantcontact** In 2023 hadden we 13.185 telefonische contacten met huurders en relaties. Dit aantal is nagenoeg vergelijkbaar met 2022. We namen in 74% van alle contacten de telefoon op binnen dertig seconden. Daarmee voldeden we aan de norm van 70%. De bereikbaarheid in de tweede lijn heeft verbetering. Daarom startten we in 2023 het bedrijfsbrede project 'Gouden regels in het klantcontact'. In 2023 maten we periodiek de resultaten van onze telefonische bereikbaarheid. Het resultaat hiervan was dat de bereikbaarheid sterk verbeterde, een grotere bewustwording en het verkorten van de reactietijd op klantvragen van vijf naar maximaal drie dagen.



- Huurincasso** De huurachterstand is gestegen, maar bleef binnen de norm. Voor actieve huurders bedroeg de achterstand 0,81% (2022: 0,61%) van de huursom. In 2023 leverden wij 818 (2022: 424) signalen (huurders met een huurachterstand) aan bij Orionis, de organisatie voor ondersteuning bij werk en inkomen. Op deze manier geven we invulling aan de vroegsignaleringsaanpak. De verdubbeling van het aantal



meldingen past binnen de geleidelijk oplopende huurachterstanden in 2023. We voerden in 2023 geen ontruimingsvonnissen uit.

- **Verhuur** De gemiddelde inschrijfduur voor een woning steeg van 17,6 maanden (2022) naar 21,8 maanden (2023). De toegenomen wachttijd onderstreept de urgentie en noodzaak voor uitbreiding van ons aanbod. Zie ook hieronder bij 'vastgoedinvesteringen'. Voorts onderzochten we de mogelijkheden tot doorstroming, om met langere verhuisketens méér huishoudens een passende woning te bieden. In 2023 starten we een pilot om doorstroming te stimuleren. We hielpen elf ouderen aan een beter passende woning en brachten verhuisketens op gang. We voldeden in 2023 ruimschoots aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.



- **Leefbaarheid** In 2023 zetten we sterk in op de aanpak van ernstige overlast. We behandelden 306 (2022: 165) meldingen. De stijging van het aantal overlastkwesaties past in de trend. Het gaat daarbij vooral om tuinen/woon omgeving, vervuiling en geluidsoverlast. We zien de problematiek in de wijken toenemen en we zien de zorg die nodig is soms uitblijven. We volgen deze ontwikkelingen nauwgezet. We vinden het belangrijk dat we samen met andere partijen wijkplannen maken, om de wijkkracht te vergroten en de leefbaarheid te bevorderen. De toename van het aantal overlastmeldingen is ook een gevolg van de aanwezigheid van de wijkbeheerders in de wijk. Zij zijn het nabije aanspreekpunt van Woonggoed voor huurders. Wijkbeheerders behandelden 1.464 meldingen over leefbaarheid (2022: 1.091). Door in de wijk actief te zijn, wordt de problematiek als het ware opgehaald. Het gaat dan niet om ernstige overlast, maar om eenzaamheid, vervuiling of moeizame burenerelaties. Wijkbeheerders schakelen dan vrijwilligers of hulpinstanties in vanuit hun netwerk.
- **Regionale klachtencommissie Zuid West** Als huurders een klacht hebben over Woonggoed en niet tevreden zijn met de afhandeling, kunnen ze deze klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Zuid West. Dit is een onafhankelijke commissie die voor de corporaties Oost West Wonen, Zeeuwend, Beveland Wonen, L'escaut, Woningbouwvereniging Arnhemuiden en Woonggoed Middelburg de klachten behandelt. In 2023 zijn er 36 klachten ingediend, waarvan er vijf ontvankelijk werden verklaard. Drie van deze ontvankelijke klachten gingen over Woonggoed Middelburg. Alle drie de klachten zijn na hoorzitting door de commissie ongegrond verklaard.

## Vastgoedinvesteringen

Onze vastgoedinvesteringen sluiten aan bij de Woonvisie van de gemeente Middelburg, de prestatieafspraken 2022-2025 tussen de gemeente, HVM en Woonggoed Middelburg en ons eigen strategisch voorraadbeleid. Speerpunten zijn de verdere verduurzaming van de woningvoorraad en een robuust nieuwbouwprogramma. In 2018 spraken we samen met de gemeente een nieuwbouwambitie uit van 400 woningen. We realiseerden deze ambitie in belangrijke mate. Eind 2021 spraken we met de gemeente een extra nieuwbouwprogramma af tot 2030 met 750 woningen (exclusief vervangende woningbouw).

In 2023 werkten we aan de volgende projecten:

- **Nieuwbouw opgeleverd** In 2023 namen we drie projecten in exploitatie. In de Sardijnegeulstraat 34 woningen. In de Sportlaan realiseerden we 32 appartementen in complex De Meker. Aan Het Zwin realiseerden we 52 flexwoningen voor stathouders en spoedzoekers. De eerste fase van het sloop-nieuwbouwproject 't Zand is eind 2023 deels opgeleverd. Dit betreft vier woningen.



- **Woningen in aanbouw** In Sint-Laurens bouwen we elf patiowoningen. Fase 2 van sloop-nieuwbouwproject 't Zand met 46 woningen is in volle gang. De sloop vond nog plaats in 2023. In 2024 is gestart met de bouwwerkzaamheden.
- **Nieuwbouw in voorbereiding** Eén nieuwbouwproject is in 2023 al zover in voorbereiding dat de bouw in 2024 start. Mits er zich geen onverwachte situaties gaan voordoen. Dit betreft fase 3 van 't Zand met sloop-nieuwbouw van veertig woningen.
- **Nieuwbouw in ontwikkeling** Op vijf locaties (Essenvelt Middengebied, Torenweglocatie, Mortiere 6B, Churchillaan en Buitenruststraat 235) ontwikkelen we in totaal 205 woningen. Wanneer de bouw aanvangt, is nog onzeker. Voor het politiekantoor aan de Buitenruststraat 237 voeren we een programmastudie uit naar de mogelijkheden tot ombouw naar appartementen. In Sint Laurens-Noord verkennen we de ruimtelijke mogelijkheden om een nieuwe woonbuurt te realiseren met een mix van huur- en koopwoningen.

- **Sloop/nieuwbouw** We hebben drie sloop-/nieuwbouwprojecten in voorbereiding ('t Zand fase 3, 4 en 5, Oosterscheldestraat en Bachtensteene) met in totaal 126 bestaande woningen. We verwachten evenveel woningen terug te kunnen bouwen.



- **Woningen verduurzaamd** We ronden in 2023 de werkzaamheden af aan de Meanderlaan (242 woningen) en de Oosterschelde- en Maasstraat (80 woningen). Aan de Rijn- en IJsselstraat en Molenberg verduurzaamden we in totaal 27 woningen. In onderstaande tabel staan de energielabels van Woonggoed Middelburg per 31 december 2023, inclusief nieuwbouw (exclusief rijksmonumenten, woningen in een vereniging van eigenaren en woningen in het sloopprogramma).
- **Verbetering energielabels** Eind 2021 was het gemiddelde energielabel van onze woningen B. Eind 2025 is de doelstelling gemiddeld label A. Woonggoed ligt op schema om dit te bereiken.

#### Aantal woningen per energielabel 31-12-2023

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
52	211	143	531	2.449	839	547	112	23	5	2	4.914

- **Verduurzaming in uitvoering** Eind 2023 zijn we gestart met de voorbereidende werkzaamheden aan de Beiaard (dertig woningen).
- **Verduurzamingsprojecten in voorbereiding** Nog eens vier projecten met zeventig woningen hebben we in voorbereiding.

#### Verkoop vastgoed

In 2023 verkochten we 36 woningen, één bedrijfspand en geen garages (2022: 24 woningen en drie garages). Deze woningen passen niet in onze toekomstige woningportefeuille. We gebruiken de opbrengst om een deel van onze investeringen te financieren.



### **Inkoop en aanbesteding**

Bij vastgoedinvesteringen volgen wij het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Woonggoed voert interne controles uit op de navolging. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd. In het samenwerkingsverband van 'Zuidwest Samen' kochten we onder andere het rioolonderhoud, glasvervanging en liftonderhoud gezamenlijk in.

### 3. Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om blijvend invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Op dit moment staat Woonggoed Middelburg er financieel goed voor. We beschikken over een gezonde operationele kasstroom en hebben de ruimte om de komende jaren investeringen te doen. Er wordt voldaan aan de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële ratio's. Het WSW deelt Woonggoed in de categorie laag-gemiddeld in. Het WSW en de Aw verlaagden in 2022 het risicobeeld dat ze van Woonggoed hebben. Dat is in 2023 zo gebleven. WSW heeft in 2023 de laatste beheersmaatregelen (tussentijds aanleveren van managementrapportages) opgeschort na het jaarlijkse beheergesprek. In 2023 heeft Woonggoed opnieuw afspraken gemaakt met de Belastingdienst en door de goede samenwerking en interne beheersing, is sprake van een nieuw convenant Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht.

Voor de benchmark kwam Woonggoed in 2023, evenals in 2022, uit op een A voor de beïnvloedbare bedrijfslasten. Dat betekent dat we beter presteren dan de gemiddelde corporatie.

Maar er zijn ook flinke uitdagingen, zoals de forse investeringsopgave en kostenstijgingen, en beperkte mogelijkheden om te sturen op huurinkomsten. Hierdoor is de investeringskracht niet oneindig.

#### **Toenemende vraag**

De afgelopen jaren zijn met de gemeente afspraken gemaakt over het uitbreiden van de woningvoorraad. De planning is om 750 nieuwe woningen te bouwen tot 2030. Woonggoed heeft het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Om niet enkel afhankelijk te zijn van nieuwbouw, heeft Woonggoed de aantallen te verkopen woningen in het strategisch voorraadbeleid verlaagd. Een deel van de portefeuille wordt bij mutatie verkocht, omdat deze woningen niet in de toekomstige portefeuille passen. Voor 2024 staat een eenmalige veiling gepland van specifiek (monumentaal) bezit. Daarnaast zijn de duurzaamheidsinvesteringen in beeld gebracht voor de komende jaren. Waar Woonggoed gemiddeld label B heeft gerealiseerd, is de volgende stap om het woningbezit naar gemiddeld label A te brengen. Tot slot wordt fors geïnvesteerd in brandveiligheid en kwaliteit van woningen. Hierdoor worden ook woningen gesloopt en nieuw gebouwd.

Gevolg hiervan is, dat er meer investeringen plaatsvinden dan de operationele kasstroom toestaat. Dit wordt slechts deels met verkoop van woningen opgevangen. Aanvullende financiering met geldleningen is nodig. Daardoor loopt de schuldpositie op en wordt de interne norm van de loan-to-value-ratio (DAEB) in enkele jaren overschreden. Woonggoed blijft de komende tien jaar, ondanks dit gegeven, binnen de externe en overige ratio's – mede doordat de afgelopen jaren (tot en met 2022) de markt- en beleidswaarde is gestegen. Er is voldoende borgingsruimte bij het WSW beschikbaar om de komende jaren te lenen wat nodig is en om de investeringen te financieren. De gedaalde markt en beleidswaarde in 2023 zal een negatief effect hebben op de ratio's.

## **Bouwkosten en stijgende rente**

De afgelopen jaren is Woonggoed geconfronteerd met sterk stijgende bouwkosten. De verwachting is dat kosten blijven stijgen. Daardoor zijn investeringen hoger dan gedacht. In combinatie met de toegenomen investeringen, zet dit de financiële positie onder druk. Daarbij is de rente eveneens gestegen. Omdat Woonggoed vastrentende leningen heeft, heeft dat binnen een periode van twaalf maanden nog niet veel impact. Woonggoed is beperkt in staat om de extra en duurdere investeringen te compenseren met stijgende huuropbrengsten. Woonggoed is hierbij gebonden aan regelgeving.

## **Begroting**

Woonggoed bleef in 2023 gemiddeld genomen binnen haar begroting. Om de realisatie daarvan maandelijks te volgen, is een budgetrapportage opgezet. Deze budgetrapportage is in 2023 verder gespecificeerd. Zo ontstond gedurende het jaar een goed beeld van de realisatie en bijsturingmogelijkheden. De voornaamste afwijkingen op de begroting 2023 hebben betrekking op de huuropbrengsten, onderhoud op aanvraag en planmatig onderhoud. De huuropbrengsten bleven achter door gewijzigde regelgeving (huurverlaging, huurbevrozing en maatwerk). De huurderving was meer dan begroot. Dit is mede veroorzaakt door de latere oplevering van de flexwoningen in Het Zwin en de sloopwoningen in 't Zand, die eerder leeg zijn gekomen en niet meer opnieuw verhuurd werden.

De onderhoudskosten vallen lager uit dan begroot. Er waren minder aanvragen voor onderhoud op aanvraag. Daarnaast was een afwijking op het budget dat diverse projecten planmatig onderhoud niet in 2023 zijn uitgevoerd. De uitvoering vindt plaats in 2024, de voorbereiding nam meer tijd in beslag en er was onvoldoende capaciteit bij onderhoudsbedrijven. Naast deze ontwikkelingen is een trend zichtbaar van oplopende onderhouds- en bouwkosten. Hierdoor stijgen door indexering ook de loon- en inkooprijzen in contracten.

De betrouwbaarheid en voorspelbaarheid voor de liquiditeitsprognose op kortere termijn is redelijk tot goed. De realisatiegraad is verbeterd ten opzichte van voorgaande jaren. Als projecten vertraging oplopen (veelal door externe redenen) dan heeft dat uiteraard gevolgen voor de liquiditeit. Deze is daardoor veelal positiever dan verwacht. Woonggoed neemt in de meerjarenbegroting een liquiditeitsprognose op van circa tien jaar. In de loop van het jaar wordt er maandelijks opnieuw gekeken naar de liquiditeit. Op basis van de actuele situatie en de verwachtingen wordt de meerjarenbegroting aangepast en tijdig een lening aangetrokken.

## **Inzicht verkrijgen**

Om de continuïteit te waarborgen, is inzicht van belang. Het inzicht in het bezit en (vastgoed)data neemt jaarlijks toe. Woonggoed komt hierdoor steeds verder *in control*. De cijfermatige onderbouwing en rapportagestructuur wordt continu doorontwikkeld. Om de voorspelbaarheid verder te vergroten, wordt – op basis van voortschrijdend inzicht – de realisatie en de gewijzigde verwachting tussentijds in beeld gebracht en vertaald naar financiële consequenties. Voor een accuraat beeld wordt de actuele stand van zaken doorgerekend en de effecten aangepast in de prognoses en meerjarenbegrotingen. Daarnaast worden jaarlijks diverse scenario's opgesteld en doorgerekend. Hiermee wordt de gevoeligheid en het effect van mogelijke gebeurtenissen op de ratio's in beeld gebracht. Op basis van alle plannen en scenario's zijn de loan-to-value en de solvabiliteit de meest kwetsbare ratio's.



Indien er een tekort of ratio-overschrijding mocht dreigen, dan is in beeld op welke onderdelen kan worden bijgestuurd. In 2023 is tevens vanuit een ander financieringsmodel naar de financiële mogelijkheden van Woongood gekeken. Hieruit blijkt ook dat Woongood financieel gezond is. Doordat de uitgaven van investeringen de komende jaren hoger liggen in relatie tot de toekomstige (huur)opbrengsten, zal de financiële positie op termijn verslechteren.

Woongood ziet op basis van de huidige situatie geen ontwikkelingen die de continuïteitsveronderstelling in de weg staat, ondanks de forse uitdagingen.

## Impact cyberaanval op systeem Woongood Middelburg

In november 2022 is er een cyberaanval ontdekt en zijn direct maatregelen genomen. Uit aanvullende onderzoeken die in 2023 zijn afgerond, zijn geen negatieve gevolgen met impact op de organisatie of de financiële positie vastgesteld.

## Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Woongood Middelburg waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat, conform het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. Wij passen de 'full-versie' toe. Het verloop van de marktwaarde kan als volgt worden weergegeven:

Verloopstaat Marktwaarde 2022-2023 Woongood Middelburg

Woongood Middelburg	DAEB			niet DAEB				TOTAAL
	Woningen	BOG/MOG/ZO G	Totaal DAEB	bloot eigendom	BOG/MOG/ZO G	Parkeren	Totaal niet- DAEB	
<b>Marktwaarde 2022</b>	<b>721.477.297</b>	<b>55.635.310</b>	<b>777.112.607</b>	<b>87.654.950</b>	<b>1.304.301</b>	<b>5.467.728</b>	<b>94.426.979</b>	<b>871.539.586</b>
Voorraadmutaties	1.432.372	3.129.434	4.561.806	-1.945.506			-1.945.506	2.616.300
Mutatie Vastgoedgegevens	-3.376.278	1.109.378	-2.266.900	50.425	76.715	-143.680	-16.540	-2.283.440
Methodische wijzigingen Handboek	-15.477.227	-4.518.215	-19.995.442	-1.859.644	-125.648	-116.958	-2.102.250	-22.097.692
Marktontwikkelingen	-32.928.452	-618.020	-33.546.472	-3.839.989	15.628	-44.922	-3.869.283	-37.415.755
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>671.127.712</b>	<b>54.737.887</b>	<b>725.865.599</b>	<b>80.060.236</b>	<b>1.270.996</b>	<b>5.162.168</b>	<b>86.493.400</b>	<b>812.358.999</b>
% marktwaarde 2023 t.o.v. 2022	93%	98%	93%	91%	97%	94%	92%	93%

Na jaren van prijsstijgingen op de Nederlandse woningmarkt, is het afgelopen jaar anders verlopen. Waar de sentimenten aanvankelijk negatief waren, is in de loop van 2023 een licht herstel opgetreden. In het algemeen daalden de vastgoedprijzen in Nederland met 2,8%. In Zeeland was dit 0,9%. Ook Woongood heeft gemerkt dat er niet meer werd overboden op de vraagprijzen en dat de gemiddelde duur dat een woning te koop stond opliep.

Woongood Middelburg laat jaarlijks een derde deel van haar portefeuille volledig taxeren en twee derde deel wordt door een externe taxateur van een markttechnische update voorzien. De vastgoed- en economische ontwikkelingen zorgen – tegen de verwachting en recente ontwikkelingen in – voor een behoorlijke daling van de marktwaarde van de portefeuille van Woongood Middelburg. De totale waarde van de portefeuille is met circa 59 miljoen euro gedaald, van 871,5 miljoen euro (eind 2022) naar 812,5 miljoen euro (eind 2023). Een waardemutatie van +/- 6,8% (2022: +3,2%).

De belangrijkste verklaringen voor de mutatie in de marktwaarde 2023 zijn:

- Voorraadmutaties Dit zijn wijzigingen als gevolg van verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop. In 2023 is er zowel nieuwbouw opgeleverd (Sardijngeulstraat, Sportlaan,

Het Zwin en fase 1 van project 't Zand). Daarnaast zijn er in 2023 ook panden gesloopt en verkocht (37).

- Mutatie vastgoedgegevens Dit zijn wijzigingen zoals contractuur, oppervlakte en WOZ-waarde. De wijziging in de contractuur, door met name de eenmalige huurverlaging, heeft in 2023 een negatief effect van 2,3 miljoen euro op de marktwaarde.
- Methodische wijzigingen handboek Dit zijn wijzigingen in de rekenmethodiek. Zo heeft bijvoorbeeld de verhoging van de overdrachtskosten een negatief effect van 22,1 miljoen euro op de marktwaarde.
- Marktontwikkelingen Dit zijn wijzigingen, zoals een aanpassing van de gehanteerde markthuur, prijsinflatie of disconteringsvoet. De daling van de leegwaarde heeft een negatief effect van 37,4 miljoen euro op de marktwaarde.

### Portefeuille-informatie

Woongood Middelburg, aantal VHE's	2023	2022
Woongelegenheden	6.227	6.200
Maatschappelijk onroerend goed	30	30
Bedrijfsmatig onroerend goed	12	12
Parkeervoorzieningen	508	507
Overige verhuureenheden	32	34
Grondpositie	1	1
Totaal	6.810	6.784

### Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde) is ongeveer 363 miljoen euro (2022: 314 miljoen euro). Indien op beleidswaarde zou worden gewaardeerd, daalt het eigen vermogen met ongeveer 363 miljoen euro. Dit is het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is (maatschappelijk bestemming). Feitelijk is dit het deel van het vermogen dat Woongood Middelburg inzet om aan de sociaal-maatschappelijke doelstellingen te voldoen. De woningen van Woongood hebben een relatief hoog kwaliteitsniveau wat zich niet allemaal doorvertaalt in hogere huuropbrengsten door de maatschappelijke doelstelling. Woongood Middelburg vraagt vrijwel nooit de maximale markthuur, maar juist een lager bedrag om de betaalbaarheid voor de doelgroep te borgen. Daarnaast is ook wettelijke regelgeving op gebied van huurprijzen van invloed.

### Van marktwaarde naar beleidswaarde

Om tot de beleidswaarde te komen, worden – uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat – de volgende vier stappen gehanteerd. De 'waterval' maakt inzichtelijk hoeveel vermogen Woongood Middelburg inzet voor een aantal maatschappelijke categorieën.

**Woonggoed Middelburg, van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen \* € 1.000)**

marktwaarde in verhuurde staat  <b>812.510</b>	-40.438				maatschappelijke bestemming  <b>362.983</b>
		-123.633	-121.395	-77.517	
	→				beleidswaarde  <b>449.527</b>
	Beschikbaarheid (doorexploiteren)	Betaalbaarheid (huren/VHV)	Kwaliteit (onderhoud)	Beheer (beheerkosten)	

Stap 1: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'door-exploiteren' (in plaats van bij marktwaarde het hoogste scenario van 'door-exploiteren' en 'uitponden'). Ten aanzien van de exit yield sluiten we aan bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek Modelmatig Waarderen. De daling van de vastgoedwaardering met 40 miljoen euro (2022: stijging 71 miljoen euro) is een gevolg van het aanpassen van de exit yield in de full versie naar de exit yield conform basis waardering en het vervallen van de overdrachtsbelasting van 10,4%.

Stap 2: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonggoed vraagt lagere huren dan de markthuur, met een streefhuur van gemiddeld 82,5% van de maximaal redelijke huur. De daling van de waarde met 124 miljoen euro (2022: 184 miljoen euro) is het gevolg van lagere beleidshuren. Bij Woonggoed is dat 79,9% (2022: 78,8%) van de markthuur.

Stap 3: Het eigen onderhoudsbeleid wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud, uit de netto contante waarde-berekening, vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. Wij hebben hiervoor de onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2024-2038, als uitgangspunt genomen. Het onderhoudsbeleid is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Het verschil in de uitgaven, om het bezit gedurende de door ons ingeschatte levensduur aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen, is 121 miljoen euro (2022: 116 miljoen euro).

Stap 4: De beheerskosten uit de netto contante waarde-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit bij de werkelijke uitgaven voor beheer in de vijftien-jaars periode. Wij gebruiken de beheerskosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2024-2038 als uitgangspunt. De waarde daalt hierdoor met 78 miljoen euro (2022: 85 miljoen euro).

Toelichting beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde daalde met 107 miljoen euro naar 450 miljoen euro in 2023. De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde nam af met 8,6%. Deze was in 2022 63,9% en in 2023 55,3% van de marktwaarde. De grootste effecten op de beleidswaarde 2023 zijn:

- De beschikbaarheid is afhankelijk van het scenario (doorexploiteren of uitponden) in de marktwaardering. In 2023 staan bijna alle scenario op uitponden waardoor een negatieve correctie plaatsvindt omdat de beleidswaarde uitgaat van doorexploiteren.



- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen naar 736 euro. Deze aanpassing van het huurbeleid geeft een positief effect van 61,6 miljoen euro/11,1% (2022: 15 miljoen euro/+3%) t.o.v. het negatieve effect in 2022.
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van 2.333 euro naar 2.809 euro (+20%). De reden hiervoor is dat er hogere uitgaven zijn begroot voor onderhoud op aanvraag, en asbest.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van 1.209 euro naar 1.297 euro (+7%). Bij Woongood is de beheernorm echter relatief gedaald ten opzichte van de landelijke beheernorm door minder hard gestegen beheerkosten en een hoger aantal VHE.

In een overzicht kan het verloop marktwaarde naar beleidswaarde als volgt worden weergegeven (in % en € van (vorig) verslagjaar):

Woongood Middelburg	Effect op marktwaarde			
	x 1 mln.		in % van de reële waarde	
	in % van de reële waarde		x 1 mln.	
	2023	2023	2022	2022
<b>Stap 0</b>	812.510	100,0%	871.540	100,0%
<b>Stap 1 Beschikbaarheid</b>	-40.438	-5,0%	71.097	8,2%
<b>Stap 2 Betaalbaarheid</b>	-123.633	-15,3%	- 184.434	- 21,2%
<b>Stap 3 Kwaliteit</b>	-121.395	-14,9%	- 115.537	- 13,3%
<b>Stap 4 Beheer</b>	-77.517	-9,5%	- 85.360	- 9,8%
<b>Beleidswaarde</b>	449.527	55,3%	557.306	63,9%

## Benchmark

In het najaar van 2023 is voor de tiende keer de Aedes Benchmark gepubliceerd. De Aedes Benchmark vergelijkt op de hoogte van de beïnvloedbare bedrijfslasten tussen corporaties. De deelname van de corporaties komt uit op 97,5% (gebaseerd op aantal woningcorporaties). Corporaties gebruiken de benchmark om onderling te vergelijken, van elkaar te leren en om de transparantie te vergroten. De beïnvloedbare bedrijfslasten van alle corporaties bedragen gemiddeld 928 euro in 2022 (2021: 877 euro). Deze stijging is gelijk aan de inflatie. De bedrijfskosten voor Woongood Middelburg zijn in 2022 (cijfers benchmark 2023) met 4,5% gestegen ten opzichte van 2021. De stijging is minder dan de gemiddelde stijging. De geharmoniseerde bedrijfslasten zijn als volgt:

Woongood Middelburg				
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten functioneel per VHE	Woongood Middelburg	Woongood Middelburg	grootteklasse 5.000-<10.000 VHE	geheel Nederland
	2022	2021	2022	2022
Lasten verhuur en beheer	427	392	494	514
Overige directe exploitatielasten	111	107	56	67
Toegerekende verkoopkosten	25	22	16	17
Overige organisatiekosten	138	155	222	179
Leefbaarheid	108	103	118	122
Resultaat servicecontracten	21	14	12	10
<b>Totaal</b>	<b>830</b>	<b>793</b>	<b>918</b>	<b>909</b>

Woongood Middelburg scoort in 2022 op de bedrijfskosten bij woningcorporaties 830 euro per verhuureenheid (VHE) (2021: 793 euro) en behoort daarmee tot de best scorende corporaties in Nederland (benchmark 2023).

De stijging is met name te verklaren doordat de lasten voor servicecontracten zijn gestegen omdat het groenonderhoud historisch niet onder de juiste categorie is opgenomen in de rapportage. Ook neemt Woongood de afschrijving op de zonnepanelen op in de rapportage. Daarnaast zijn in 2023 meer mensen ingeleend door de krappe arbeidsmarkt en ziekteverzuim. Dit leidt tot hogere loonkosten.

## Bedrijfskosten

De bedrijfskosten kunnen als volgt worden weergegeven:

Woongood Middelburg	2023	2022	verschil
Personeelskosten	3.934	3.636	298
Huisvestingskosten	318	287	31
Kosten RvC	93	96	-3
Algemene kosten	3.254	2.212	1.042
<b>Totaal</b>	<b>7.599</b>	<b>6.231</b>	<b>1.368</b>
Mutatie in %			22%

## Personeel

In 2023 nam de personeelsformatie in loondienst toe. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 54,0 (2022: 51,8) fte. Eind 2023 waren er 62 medewerkers (2022: 55) werkzaam bij Woongoed. De gemiddelde leeftijd van het personeel in loondienst was per ultimo 2023 43 jaar (2022: 45 jaar). Naast het personeel in loondienst werd gebruikgemaakt van inleenpersoneel om tijdelijk noodzakelijke functies in te vullen. Enkele vacatures waren lastig in te vullen met vast personeel. Het ziekteverzuim is in 2023 gedaald.



De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2023 is als volgt (aantal dan wel fte):

Woongoed Middelburg	aantal	fte	aantal	fte
Afdeling	2023	2023	2022	2022
Bestuur	1	1,00	1	1,00
Staffuncties	2	1,67	2	1,89
Team Tevreden Klant	26	23,33	21	18,62
Team Goede Woning	10	9,19	9	7,91
Team Projecten	9	8,63	8	7,45
Team Middelen	14	12,72	14	12,51
<b>Totaal Woongoed Middelburg</b>	<b>62</b>	<b>56,54</b>	<b>55</b>	<b>49,38</b>

## Treasury

Er is een actueel treasury-statuuut en het treasury-beleid wordt jaarlijks vastgesteld. Het beleid is gericht op financierings- en beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst. De hoofddoelstelling is het beheren en beheersen van de financiële posities die voortvloeien uit de bedrijfsvoering op een zodanige wijze dat de risico's worden beperkt, de kosten worden geminimaliseerd en opbrengsten worden geoptimaliseerd. Er is een treasury-commissie. De commissie bespreekt de uitvoering van het treasury-jaarplan, de voorgestelde transacties en de afwikkeling van de uitgevoerde treasury-activiteiten. De commissie adviseert het bestuur. Woongood Middelburg maakt geen gebruik van financiële derivaten of beleggingen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Woongood Middelburg is in 2023 2,82% (2022: 2.87%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2023 16,6 jaar (2022: 16,2 jaar). Woongood Middelburg heeft in 2023 voor 12 miljoen euro aan leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen en voor nieuwe investeringen. De discontinuïteitsratio's van het WSW, dekkingsratio en onderpandratio houden rekening met de marktwaarde van de leningen. De marktwaarde van de leningen bedraagt eind 2023 196,1 miljoen euro (2022: 185,7 miljoen euro). De rentegevoeligheid van corporaties neemt in de toekomst toe door de toename van de financieringsomvang. De rentelasten per VHE voor 2023 bedragen 850 euro (2022: 729 euro). De schuld per VHE bedraagt eind 2023 29.998 euro (2022: 29.854 euro).

De operationele kasstroom was 17,8 miljoen euro (2022: 16,8 miljoen euro) positief. Het saldo uit inkomsten van de woning-verkopen (inclusief de VOV aan- en verkopen) bedroeg 8,7 miljoen euro (2022: 7,7 miljoen euro). De kasstroom van de investeringsuitgaven in nieuwbouw-/renovatieprojecten en overige investeringen in 2023 was 34,9 miljoen euro (2022: 46,5 miljoen euro). Er werd voor 10,2 miljoen euro aan leningen afgelost. Om dit te kunnen financieren werd een geldlening aangetrokken voor in totaal 12 miljoen euro. Per saldo daalden de liquide middelen hierdoor in 2023 ten opzichte van de stand per ultimo 2022 met circa 6,5 miljoen euro. Onze financiële positie is onder gelijkblijvende omstandigheden robuust genoeg om op deze wijze nog enkele jaren voort te gaan. Dat is ook nodig, gezien de verduurzamings- en nieuwbouwpoging. Maar het is zeer belangrijk om de financiële continuïteit van Woongood Middelburg te bewaken.

## Risicomanagement

In het risicomanagementbeleid staat de visie op integraal risicomanagement. Integraal risicomanagement is een continu proces. Daarin ondernemen bestuur, management en medewerkers activiteiten om gebeurtenissen die de realisatie van de strategie en de hieraan verbonden doelen negatief of positief kunnen beïnvloeden, te identificeren, te analyseren en te beheersen.

Risicomanagement helpt ons om op een bewuste en beheerste wijze om te gaan met risico's die wij tegenkomen bij het realiseren van onze doelstellingen. Dit zorgt voor het vergroten van het risicobewustzijn in de organisatie. Zo ontstaat er een goede en verantwoorde balans tussen risico's nemen en risico's beheersen. Het continu organiseren van aandacht voor en het gesprek over risico's – de risicodialoog – vormt de basis van deze aanpak. Een risicodialoog vindt plaats op alle niveaus in onze organisatie. Het gaat over een pallet aan risico's, zowel de financiële als niet-financiële risico's.

Een organisatie loopt altijd risico's, maar door een adequaat risicomanagement ontstaat meer inzicht. Dit zorgt voor stabiliteit en voorspelbaarheid van de (financiële) resultaten. Hoe



beter risicomanagement bij Woongood is ontwikkeld, hoe beter we in staat zijn om onze doelstellingen te realiseren op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze.

De strategische risico's worden jaarlijks beoordeeld en waar nodig aangescherpt en aangepast. Er zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Bij de jaarlijkse actualisatie van het strategisch voorraadbeleid en het jaarplan, houden we de (externe) ontwikkelingen en risico's nauwlettend in de gaten. Indien nodig worden plannen bijgesteld. De voortgang en status van het risicomanagement en de risico's worden in de viermaandsrapportage gerapporteerd met een opinie van de controller. In de bijlage 'Risicomanagement' worden de risico's en de voortgang beknopt weergegeven.

### **Frauderisicobeheersing**

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat ook Woongood ernstig financieel kan benadelen, het realiseren van doelstellingen in gevaar kan brengen en de integriteit en het imago van de organisatie kan aantasten. Binnen Woongood wordt veel gedaan om fraude te voorkomen en tijdig te ontdekken. Een open cultuur speelt hierin een belangrijke rol en wordt gestimuleerd in de organisatie zelf. Daarnaast is de open relatie met de Raad van Commissarissen en de accountant van groot belang. Dit zorgt ervoor dat alle aangelegenheden en gevoelige zaken kunnen worden besproken, zoals het vermoeden van fraude, het niet naleven van de wet- en regelgeving en/of integriteitsissues.

Bij Woongood zijn de hieronder genoemde onderdelen aanwezig die een bijdrage leveren aan frauderisicobeheersing:

- Gedragscode
- Meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling)
- Incidentresponsplan
- Procuratiebeleid
- Beloningsbeleid medewerkers volgens cao Woondiensten
- WNT voor directeur-bestuur en commissarissen
- Soft controles
- *Position papers* voor schattingsposten in de jaarrekening
- Verplichte trainingen risicobewustzijn voor medewerkers

In onze operationele processen hebben we mogelijke frauderisico's geïdentificeerd. De grootste risico's zien wij bij het crediteurenproces, het inkoop- en aanbestedingsproces en het toewijzen van onze huurwoningen. De risico's worden tot een minimum beperkt door het toepassen van beheersmaatregelen. Op deze manier verwachten wij het frauderisico bij Woongood tot een aanvaardbaar niveau te kunnen beperken. We zijn ons echter ook bewust van het feit dat fraude nooit helemaal te voorkomen is.

## Analyse jaarresultaat 2023

Het boekjaar 2023 sluiten we af met een negatief jaarresultaat van 77,0 miljoen euro (2022: positief 4,0 miljoen euro). Onderstaand overzicht laat het verschil zien met het resultaat 2022:

### Winst- en verliesrekening, verschillenanalyse (bedragen \* € 1.000)

Woongood Middelburg	jaar-rekening	jaar-rekening	verschil	verschil
Jaarrekeningpost	2023	2022	in €	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.664	23.433	231	1%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.483	2.004	-521	-26%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-90.437	-15.219	-75.218	-494%
Nettoresultaat overige activiteiten	120	125	-5	-4%
Overige organisatiekosten	-1.152	-833	-269	-31%
Leefbaarheid	-851	-691	-160	-23%
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-67.173</b>	<b>8.769</b>	<b>-75.942</b>	<b>-866%</b>
Financiële baten en lasten	-5.789	-4.946	-843	-17%
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>-72.962</b>	<b>3.823</b>	<b>-76.765</b>	<b>-2008%</b>
Vennootschapsbelasting	-4.068	209	-4.277	-2049%
<b>Totaal</b>	<b>-77.030</b>	<b>4.032</b>	<b>-81.062</b>	<b>-2010%</b>

Meest opvallend is dat de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in 2023 een negatief resultaat vertoont. Dit komt enerzijds door het nemen van een onrendabele top op onze investeringen in nieuwbouw en renovatie, in 2023 -/- 21,7 miljoen euro (2022 -/- 20,5 miljoen euro). Anderzijds betrof dit in 2023 de (markt)waardeontwikkeling van ons vastgoed. De waardeontwikkeling bedraagt dit jaar ongeveer -/- 69,2 miljoen euro (2022: + 5,1 miljoen euro). De belangrijkste oorzaken hiervan waren:

- 1) Een daling van de leegwaarde in 2023 op ons vastgoed van circa 37,4 miljoen euro.
- 2) Een daling door methodische wijzigingen in de marktwaardeberekening van circa 22,1 miljoen euro. Zo had de verhoogde overdrachtsbelasting direct invloed op de verkoopopbrengst in het uitpondscenario en daarmee op de marktwaarde.
- 3) Een daling door mutatie van de vastgoedgegevens van circa 2,3 miljoen euro, met name veroorzaakt door de wijziging in de contractuur (eenmalige huurverlaging).
- 4) Mutaties door verkoop van ons bezit en gerealiseerde nieuwbouw.

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2022 licht verbeterd door een toename van de huuropbrengsten (in 2022 en 2023 gereedgekomen nieuwbouw, de reguliere huurstijging, tegenover de huurderiving en de eenmalige huurverlaging), de afschaffing van verhuurderheffing (maar ook geen Regeling Vermindering Verhuurheffing en terugontvangen teveel afgedragen verhuurderheffing meer) en lagere onderhoudskosten (in 2022 groot planmatig onderhoud Bagijnhof). Daartegenover stonden hogere toegerekende organisatiekosten (onder andere meer kosten voor personeel en ict) en lokale belastingen.

Het netto verkoopresultaat van verkocht vastgoed is afgenomen naar 1,5 miljoen euro (2022 2,0 miljoen euro). In 2023 zijn 36 woningen en één bedrijfspand verkocht (2022: 24 woningen en drie garages). Door afnemende marges op ons verkochte onroerend goed zijn de gemiddelde opbrengsten per verkoop afgenomen. Het project Sardijngeulstraat (bouw- en woonrijpmaken en de verkoop van zestien kavels) is in 2023 afgerond.

De overige organisatiekosten namen toe, met name doordat de obligoheffing door het WSW over onze lening portefeuille is verhoogd met circa 0,2 miljoen euro.

In 2023 zijn de rentekosten toegenomen. Oorzaak hiervan was een hogere rentestand, waardoor zowel over het rekening-courantsaldo als voor herfinanciering van een afgeloste lening meer rente moest worden betaald.

De te betalen vennootschapsbelasting over 2023 is ingeschat op 3,6 miljoen euro (2022 1,8 miljoen euro). Op basis van de ingediende aangifte over boekjaar 2022 is de inschatting herzien en is de te betalen vennootschapsbelasting met 0,2 miljoen euro verhoogd. De mutatie op de latente belastingverplichtingen bedroeg 0,3 miljoen euro in 2023. Hierdoor resulteert per saldo een last van 4,1 miljoen euro.

## **Financiële ratio's**

Een belangrijk onderdeel van het in 2023 vastgestelde investeringskader zijn de financiële ratio's door de Aw en WSW. Hier moeten we te allen tijde aan voldoen. Daarnaast wordt een 'vluchtstrook' (extra ruimte ten opzichte van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële ratio's) gehanteerd. Dit is om eventuele risico's op te vangen en ook in de toekomst voldoende financiële ruimte te hebben.

Ons financiële beleid vormt het kader waarmee de financiële continuïteit wordt geborgd. Naast ons eigen financiële beleid, hebben we te maken met de toezichthouder. Belangrijke aandachtspunten voor Woongood Middelburg en de toezichthouder zijn:

- Kunnen we langjarig aan onze renteverplichtingen voldoen?
- Zijn er voldoende zekerheden (onderpand) gesteld ten opzichte van de geborgde financiering?

De Aw beoordeelt onze financiële positie aan de hand van vier kengetallen: de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio, ICR), de loan-to-value (LTV) op beleidswaarde, de solvabiliteit op beleidswaarde en de dekkinggraad op marktwaarde. Bij de ICR gaat het om de vraag in hoeverre Woongood Middelburg in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen. De andere ratio's laten op basis van het vermogen zien of er voldoende financieringsruimte is. De LTV op beleidswaarde geeft de verhouding weer tussen de omvang van de schuld en de waarde van het vastgoed. De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen in relatie tot het balanstotaal.

De financiële ratio's zien er als volgt uit:

Financiële ratio's	Externe normen	Interne normen	Realisatie		Prognose (op basis van meerjarenbegroting 2024)								
			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Geconsolideerd</b>	<b>AW/WSW</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Interest Coverage Ratio</b>	> 1,4	>1,6	4,34	4,05	2,06	2,53	2,39	2,05	2,15	2,10	2,16	1,86	1,93
<b>Loan-to-value</b>	< 85%	< 75,0%	35,8%	44,8%	42,0%	52,3%	57,8%	57,4%	60,9%	62,2%	65,0%	68,0%	71,2%
<b>Solvabiliteit</b>	> 15%	> 25,0%	60,0%	48,3%	57,4%	50,1%	41,8%	41,6%	39,3%	38,3%	35,9%	32,9%	31,0%
<b>Dekkingsratio</b>	< 70%	< 69,0%	21,3%	24,1%	26,9%	33,8%	38,0%	37,4%	39,2%	39,6%	40,9%	42,3%	44,3%
<b>Onderpandratio</b>	< 70%	< 70%	21,3%	24,1%	25,4%	32,4%	36,4%	36,0%	37,9%	38,2%	39,7%	41,2%	43,1%

De ratio's zijn berekend op basis van jaarrekeningcijfers (realisatie) van Woongood Middelburg DAEB/niet-DAEB. De uitgangspunten, zoals opgenomen in de geactualiseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2024-2032, zijn gebruikt voor het vaststellen van de ratio's (prognose). Hierbij is uitgegaan van gelijkblijvende macro-economische parameters. Zoals uit de tabel hierboven blijkt, voldoen wij bij alle kengetallen aan de norm. De negatieve markt- en beleidswaardeontwikkeling in de jaarrekening 2023 (na vaststellen meerjarenbegroting 2024) heeft een negatief effect. Met name op de solvabiliteit en Ltv.

De exploitatie is voldoende om de rentelasten te dragen. Er is voldoende ruimte om bij te lenen voor nieuwbouw. De ICR ligt boven de norm. Wij hanteren, naast de harde externe normen, eigen normen dan wel signaalwaarden voor de financiële kengetallen. De LTV en solvabiliteit laten zien dat wij de komende jaren voldoen aan de externe normen, maar dat de ratio's zich wel richting de interne signaalwaarden ontwikkelen. De reden voor een eigen veiligheidsmarge is, dat we de financiële continuïteit en financierbaarheid te allen tijde willen garanderen en tijdig kunnen bijsturen. Tegelijkertijd zijn we bereid om dicht op de interne financiële grenzen te opereren, zodat we maximaal presteren op onze maatschappelijke doelstellingen. Indien de ratio's worden overschreden, dan zijn scenario's om bij te sturen opgesteld en is per maatregel de invloed op de ratio's berekend.



## 4. Verslag Raad van Commissarissen

Het jaar 2023 was een jaar waarin we met een deels nieuwe samenstelling van zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen invulling hebben gegeven aan goed bestuur van en toezicht op Woongood Middelburg.

In dit jaarverslag legt de RvC publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader voor het uitoefenen van de taken hanteert de RvC:

- Woningwet en Wet op het overleg huurders verhuurder
- Governancecode woningcorporaties
- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement remuneratie- en selectiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Investeringsstatuut
- Treasury-statuut
- Fiscaal statuut
- Integriteitscode en meldregeling

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

- Het ondernemingsplan 2022-2025 'Ertoe doen'
- Het jaarplan 2023 en de daaraan verbonden begroting 2023
- Het jaarlijks geactualiseerde strategisch voorraadbeleid

Dit toezichtkader is door de RvC in 2023 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

### **Toezichthouder**

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen, vanuit de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Daarbij staat de RvC het bestuur met raad ter zijde. De RvC draagt hiermee actief bij aan:

- Behalen van en toezicht houden op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen en volkshuisvestelijke opgave.
- Goedkeuren van strategische, maatschappelijke, operationele en financiële doelen.

- Zicht houden op de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.
- Beoordelen van de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.
- Beoordelen van het (financiële) verslaggevingsproces.
- Beoordelen van de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Woongood Middelburg. Zowel de statuten als het RvC-reglement zijn terug te vinden op de website van Woongood Middelburg ([www.woongood.nl](http://www.woongood.nl)).

## Samenstelling bestuur

Woongood Middelburg is ingericht volgens het Raad van Bestuur/Raad van Commissarissenmodel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het besturen van de organisatie. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie. Het bestuur werd in het verslagjaar tot 1 mei gevormd door Eric de Ceuster. Eric de Ceuster was sinds 1999 werkzaam als directeur-bestuurder bij Woongood Middelburg. Per 1 mei 2023 is Reinier de Jonge aangetreden als directeur-bestuurder. Met hem is een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten.

De personalia van de directeur-bestuurder van Woongood Middelburg zijn als volgt:

Naam	Geboortedatum	Nevenfuncties	Werkzaam bij Woongood Middelburg sinds	Werkzaam in huidige functie sinds
<b>Eric de Ceuster (tot 1 mei 2023)</b>	22 juli 1956	Lid van het bestuur van Aedes, lid van het bestuur van Stichting Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (FLOW)	1994	1999
<b>Reinier de Jonge (vanaf 1 mei 2023)</b>	15 oktober 1974	Geen	2023	2023

## Samenstelling RvC

Per 1 januari 2023 startte Roderik Bin als commissaris op voordracht van de huurders. Saskia Szarafinski startte per 1 maart en werd per 1 juni voorzitter van de RvC als vervanger van Anja de Groene, die als gevolg van het einde van haar benoemingstermijn vertrok. Christiaan van de Wege is per 8 september de vervanger van Robert de Ridder, die per 1 maart aftrad vanwege een niet met het commissariaat verenigbare nieuwe functie.

De samenstelling en deskundigheid van de RvC-leden van Woongood Middelburg is als volgt weergegeven:

Naam en functie	Deskundigheid op gebied van*	Functie/beroep	Overige functies
<b>Anja de Groene</b> Voorzitter RvC en lid RC (tot juni 2023; einde termijn)	1	directeur/eigenaar Kloveniersdoelen	bestuurslid Voedselbank Walcheren, lid bestuur Jeugdfonds sport en cultuur Zeeland, voorzitter CineZee, lid Raad van Bestuur Delta Climate Center
<b>Robert de Ridder</b> lid RvC en lid AC (tot 1 maart 2023)	1-2-3	onafhankelijk adviseur en interim-manager in de publieke sector bij RdR Management & Advies	lid beoordelingscommissie Transformatiefonds extramuralisering en ambulantisering GGZ Zeeland
<b>Saskia Szarafinski</b> Voorzitter RvC en lid RC (benoemd per 1 maart 2023 als lid RvC en per 1 juni 2023 als voorzitter)	1	Programma-management onderwijs en welzijn (zzp), Voorzitter Actielijn 3 Onderwijs en Jeugdhulp verbonden (zzp)	lid Raad van Toezicht Schouwborg Middelburg en Mythe Goes, vrijwillig vertrouwenspersoon Zeelandia Middelburg
<b>Steven Vrolijk</b> lid RvC, vicevoorzitter en lid AC	4-5	Eigenaar Hulsentop Advies & Management	
<b>Monica Smulders</b> lid RvC en voorzitter AC, benoemd op voordracht huurders	1-4	voorzitter en bedrijfskundig manager beschouwende zorg Adrz, programmamanager netwerkzorg Adrz	lid raad van toezicht en voorzitter auditcommissie Archipel scholen
<b>Roderik Bin</b> lid RvC en voorzitter RC, benoemd op voordracht huurders	2	Manager directiezaken Leger des Heils W&G	lid bestuur CDA Middelburg (tot 30 mei 2023)
<b>Christiaan van de Wege</b> lid RvC en lid AC (per 8 september 2023)	1-2-3	Manager Wonen & Vastgoed bij Cedrah Projectontwikkelaar bij Wege Management & Vastgoedadvies (Eigenaar)	Voorzitter Raad van Toezicht Calvin College, Diaken Gereformeerde Gemeente Krabbendijke

\* 1. Governance 2. Volkshuisvestelijk 3. Vastgoedontwikkeling- en beheer 4. Financiën en controle 5. Juridische zaken. Verklaring afkortingen: ac = auditcommissie en rc = remuneratiecommissie

## Besluitvorming

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen. De RvC verleende goedkeuring aan:

- de derde viermaandsrapportage van 2022 en de eerste en tweede viermaandsrapportage van 2023
- de aangepaste IRR-norm voor nieuwbouwinvesteringen per 1-1 2024
- de voorstellen met betrekking tot indeling en indexatie van de beloning van de RvC en bestuurder in 2023
- de definitieve benoeming van de nieuwe bestuurder in vervolg op het voorgenomen besluit
- de benoeming van de twee leden van de RvC: Roderik Bin per 01-01-2023 en Saskia Szarafinski tot lid per 1 maart 2023 en tot voorzitter per 1 juni 2023
- start werving nieuw RvC-lid, omdat Robert de Ridder is gestopt per 1 maart 2023 als lid van de rvc vanwege het aanvaarden van een functie bij woningcorporatie Beveland Wonen
- de benoeming van Roderik Bin als voorzitter van de remuneratiecommissie per 13 februari 2023
- het verslag van het beoordelingsgesprek 2022 van de directeur-bestuurder met de remuneratiecommissie
- de woonmonitor 2022 en eerste helft 2023; de resultaten van de verhuringen en ontwikkeling van de inschrijfduur voor woningzoekenden via ZuidWestWonen in 2022
- de benoeming van Steven Vrolijk als vicevoorzitter en de benoeming van Saskia Szarafinski als lid van de remuneratiecommissie per 27 maart 2023
- het voorgenomen besluit tot benoeming van Christiaan van de Wege als lid van de RvC
- het jaarverslag 2022 en de vaststelling van de jaarrekening 2022 van Stichting Woonggoed Middelburg
- het Strategisch Voorraad Beleid 2023 inclusief het verkoopprogramma ten behoeve van notarieel transport
- jaarplan RvC I Vergaderschema 2024
- de benoeming van Christiaan van de Wege als lid van de RvC per 8 september 2023
- de kadernota begroting 2024
- praktische punten vanuit de zelfevaluatie
- het aangepaste reglement remuneratie- en selectiecommissie
- het activiteitenplan 2024 ten behoeve van de aanbidding aan de gemeente Middelburg
- het verslag van de zelfevaluatie van de RvC
- de managementletter 2023



- de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024 – 2033
- de notitie 'actualisatie strategische risico's'
- de geactualiseerde meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling)
- de notitie 'Bezoldiging RvC 2024 en 2025'
- het verslag functioneringsgesprek van de bestuurder
- de bestuursopdracht 2024

De RvC nam kennis van:

- de voortgang van de werkzaamheden Maas-/Oosterscheldestraat en de opvolging van de spandoekenactie van bewoners in de Maas-/Oosterscheldestraat
- de uitgangspunten van de huuraanpassingen per 1 juli 2023 en de financiële effecten daarvan
- de geactualiseerde versie van het Fiscaal Statuut
- het accountantsverslag
- de notitie Sloop en nieuwbouw 't Zand, voortgang van de werkzaamheden en de ontwikkeling van de bouwkosten in fase 1 't Zand
- het projectenoverzicht in de pre-initiatieffase
- de tussenstand van zaken met betrekking tot de voorbereiding van de gevelwerkzaamheden aan de 242 woningen aan de Meanderlaan
- de voortgang van de werkzaamheden en de ontwikkeling van de stichtingskosten in 't Zand (fase 2)
- de brief Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2023
- de brief WSW inzake Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- het toekomstperspectief van de Stichting Woonwagengebeheer Zuid West Nederland
- de notitie aanpassing woningen met label C, D, E, F of G
- het overzicht van strategische vastgoed- en samenwerkingspartners
- voortgang aanpak onderhoud Meanderflat
- de notitie doorontwikkeld horizontaal toezicht
- de brief Aw over de Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022

## **Governancecode**

De RvC hecht waarde aan de beginselen van goed bestuur. De Governancecode Woningcorporaties wordt daarbij als leidraad genomen. De controller toetst jaarlijks de invulling en het naleven van de code.

## Risicobeheersing

Dit onderwerp wordt regelmatig besproken tijdens de reguliere RvC-vergaderingen en de vergaderingen van de auditcommissie. De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie, zoals verwoord in het ondernemingsplan, toezicht op de inspanningen die hiervoor door de corporatie zijn verricht. De voortgang hiervan blijkt uit de tertiaal-rapportages.

Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen, wordt door de RvC ook aandacht besteed aan de soft controls. Verder rapporteert de accountant jaarlijks over de soft controls in de managementletter.

De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant en laat zich op drie momenten informeren. De bevindingen, managementletter en het accountantsverslag worden eerst in de auditcommissie en vervolgens met de voltallige RvC besproken. Eens per jaar vindt de beoordeling van de externe accountant plaats met de voltallige RvC.

## Klankborden en overleggen

De klankbordrol van de RvC kreeg inhoud bij het meedenken met de organisatie over diverse onderwerpen. De gemeente werkt aan een woonzorgvisie. Met de organisatie hebben we meegedacht over de verschillende vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn en de rol van Woongood in dit domein. We vervolgen dit in 2024. Daarnaast gaven we op diverse onderwerpen feedback, waaronder de aanvullende werkzaamheden aan de Meanderflat die in 2024 zullen worden opgepakt.

## Stakeholders

Het is de bedoeling dat de commissarissen elk jaar spreken met vertegenwoordigers van stakeholders om hun rol goed te kunnen uitvoeren. Wat gaat goed, wat kost moeite in de samenwerking en in het realiseren van prestaties in de gemeente Middelburg. Met de volgende stakeholders zijn gesprekken gevoerd:

### *Huurdersplatform Woongood Middelburg*

In 2023 is de huurdervertegenwoordiging van Woongood Middelburg opnieuw gevormd in een huurdersplatform. De commissarissen die op voordracht van huurders zijn benoemd hebben kennisgemaakt met de huurders uit het Huurdersplatform. Het was een open en prettig gesprek waarbij verschillende onderwerpen zijn besproken. Dit gesprek is ook gelijk benut om de herbenoeming per april 2024 van één van de commissarissen te bespreken.

### *Raad van advies (RvA)*

Met de RvA is in een bijeenkomst samen met enkele huurders meegedacht over de invulling van huurdersparticipatie.

### *Ondernemingsraad (OR)*

In 2023 kreeg de Ondernemingsraad een nieuwe samenstelling. De RvC heeft kennisgemaakt met de nieuwe Ondernemingsraad. Daarnaast hebben de commissarissen met diverse medewerkers gesprekken gehad om daarmee ook een goed beeld van de organisatie te krijgen.

## Controller

De functie van controller kwam per 1 januari 2023 vacant door de overstap van deze functionaris naar de functie van manager team Middelen. Per 1 september 2023 is een nieuwe controller aangesteld.

## Projectbezoeken

De RvC heeft in 2023 diverse projecten bezocht. De nieuwbouwprojecten De Meker, de woningen aan de Sardijngeulstraat en de 1e fase van 't Zand zijn bezocht. Ook zijn Hof Ter Veste en de Meanderflat bezocht in het kader van grootschalige onderhoudswerkzaamheden.

## Selectie-/remuneratiecommissie

De RvC heeft uit diens midden een remuneratiecommissie (RC) benoemd. In 2023 bestond de RC uit Roderik Bin als voorzitter en Anja de Groene (tot 26 maart) en Saskia Szarafinski (per 27 maart) als lid. De RC rapporteert aan de RvC en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. In het Reglement 'Selectie- en Remuneratiecommissie Woonggoed Middelburg' zijn de taken van de RC benoemd. Niet alle taken zijn elk jaar actueel. Zie hieronder het overzicht van de taken van de RC:

1. Het doen van een voorstel voor selectiecriteria en een benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en de bestuurder.
2. Het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC.
3. Het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en de bestuurder ter (her) benoeming door de RvC.
4. Het doen van een voorstel betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC en directeur-bestuurder.
5. Het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de bestuurder en RvC ter vaststelling door de RvC.
6. Het voeren van het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder, het voeren van het jaargesprek met het oog op het vaststellen van de door de bestuurder te behalen doelstellingen.
7. Het voorbereiden van het jaarlijkse evaluatiegesprek inzake het functioneren van de RvC en de afzonderlijke leden.
8. Het opmaken van een voorstel tot het remuneratierapport.
9. Het doen van een voorstel inzake het opleidingsplan van de RvC.
10. Het tot stand brengen van periodieke gesprekken met interne en externe belanghouders met het oog op het verkrijgen van een breed toezichtbeeld.
11. Updaten reglement en producten RC.

De belangrijkste activiteiten van de remuneratiecommissie in 2023 waren:

- Benoeming nieuwe leden van de RvC. Met het vertrek van lid (en auditcommissielid) Robert de Ridder is per 8 september 2023 Christiaan van de Wege benoemd. Tijdens dit traject is de profielschets voor een RvC-lid geactualiseerd.
- Herbenoeming van leden van de RvC was in 2023 niet van toepassing. Wel zijn de voorbereidingen gestart voor de herbenoeming van Monica Smulders in 2024.
- De bezoldiging van de directeur is besproken evenals de bezoldiging van de RvC. De toegekende bezoldiging is later in het jaarverslag verantwoord en opgenomen.
- De RvC van Woonggoed Middelburg beoordeelt twee keer per jaar het functioneren van de bestuurder. De RC besprak de resultaten met Reinier de Jonge. Op 27 september 2023 is met de bestuurder gesproken over de eerste ervaringen en bevindingen. Op 8 december 2023 heeft de RC een eindbeoordelingsgesprek gevoerd.
- De RC bereidde de zelfevaluatie voor die op 8 september 2023 met externe ondersteuning is uitgevoerd.
- In 2023 is het reglement remuneratie- en selectiecommissie geactualiseerd.

## **Auditcommissie**

De RvC heeft uit diens midden een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestond in 2023 uit Steven Vrolijk, Robert de Ridder (tot 1 maart), Christiaan van de Wege (vanaf 8 september) en Monica Smulders (voorzitter). De commissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van het (financiële) toezicht. De auditcommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend aan en ondersteunend van de RvC, en rapporteert bevindingen rechtstreeks aan de RvC. Ten behoeve van de uitvoering van de taken heeft de auditcommissie in 2023 driemaal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Opdrachtbrief jaarrekeningcontrole 2023 en evaluatie jaarrekeningcontrole 2022
- Volkshuisvestingsverslag 2022 (jaarverslag en jaarrekening)
- Accountantsverslag en controleverklaring 2022
- Kadernota 2024 begroting 2024
- Treasury-statuut 2024
- Begroting inclusief jaarplan 2024 en meerjarenbegroting 2024 – 2033 + afwegingskader vastgoedinvesteringen
- Managementletter 2023
- Actualisatie strategische en externe risico's en interne normen
- Zelfevaluatie auditcommissie

In 2023 kreeg de impact van de deelname aan Stichting Woonwagengebeheer Zuid West, de soft controls en de impact van de stijging van bouwkosten extra aandacht.



## Rooster van aftreden

Conform de Governancecode worden de commissarissen benoemd voor een termijn van vier jaar, met een mogelijke herbenoeming van vier jaar. Het rooster van aftreden kan als volgt worden weergegeven:

Naam	Benoemd per	Aftreden volgens rooster (mogelijke) herbenoeming
Steven Vrolijk	1 januari 2018	1 januari 2026 niet herbenoembaar
Monica Smulders	15 april 2020	15 april 2024 herbenoembaar
Roderik Bin	1 januari 2023	1 januari 2027 herbenoembaar
Saskia Szarafinski	1 maart 2023	1 maart 2027 herbenoembaar
Christiaan van de Wege	8 september 2023	8 september 2027 herbenoembaar

## Zelfevaluatie

Op 8 september 2023 hield de RvC een zelfevaluatie met begeleiding van een extern deskundige. Hiervoor werd een zelfevaluatieformulier gebruikt, waarbij de volgende elementen aan de orde kwamen:

- Verantwoordelijkheden en samenstelling van de RvC
- Vergaderingen van RvC
- Functioneren RvC
- Functioneren van de commissies uit de RvC
- Voorzitter RvC
- Relatie RvC-bestuurder
- Secretariaat
- Functioneren van de leden van de RvC
- Algemene beoordeling RvC

Omdat de samenstelling voor een groot deel in 2023 is gewijzigd, is naast het evalueren ook gekeken naar de manier waarop de RvC richting de toekomst wil werken. Dit betreft zowel de onderlinge samenwerking als ook de samenwerking met de bestuurder.

## PE-punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Van januari 2021 tot en met mei 2023 heeft Eric de Ceuster 84 punten behaald. Reinier de Jonge heeft in de periode 1 mei 2023 tot en met 31 december 2023 29 PE-punten behaald.

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), dienen in twee jaar tijd (2022 en 2023) tien PE-punten te behalen. De leden van de RvC hebben VTW- en andere bijeenkomsten bijgewoond, om de ontwikkelingen in de sector te kunnen volgen dan wel zich verder te verdiepen in het toezichthouden.

De PE-punten per RvC-lid zijn als volgt:

Naam	PE-punten norm 2023	PE-punten behaald 2023	PE-punten behaald 2022	PE-punten behaald 2021	PE-punten totaal	Norm behaald
Anja de Groene	2	5	12	22	39	ja
Robert de Ridder	0	0	13	3	16	ja
Saskia Szarafinski	4	18	n.v.t.	n.v.t.	18	ja
Steven Vrolijk	5	12	8	14	34	ja
Monica Smulders	5	7	7	12	26	ja
Roderik Bin	5	14	n.v.t.	n.v.t.	14	ja
Christiaan van de Wege	1	2	n.v.t.	n.v.t.	2	ja

## Verantwoording bestuurdersbeloning

Op basis van de tabel behorende bij de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' geldt voor Woongood Middelburg voor bestuurders met dienstbetrekking in 2023: bezoldigingsklasse F met een maximale bezoldiging van 187.000 euro per jaar.

De bezoldiging van zowel Eric de Ceuster als Reinier de Jonge vloeit voort uit schriftelijk overeengekomen afspraken en is conform de WNT.

De beloning van de bestuurder kan als volgt worden weergegeven:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal	WNT max
Eric de Ceuster	directeur-bestuurder	onbepaalde tijd, tot 1 mei 2023 (1 mei 2023 – 21 mei 2023 als medewerker)	fulltime	61.894	8.998	70.892	72.238
Reinier de Jonge	directeur-bestuurder	bepaalde tijd, vanaf 1 mei 2023	fulltime	92.299	14.046	106.345	125.521

## Verantwoording commissarissenhonorering

De bezoldiging bedraagt 85% van de VTW-norm voor corporaties in de bezoldigingsklasse F. Deze VTW-norm is vanwege het maatschappelijke karakter van de functie gebaseerd op een lagere vergoeding dan de maximale vergoeding vanuit de WNT. De vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van Woongood Middelburg. De bruto vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2023 19.070 euro per jaar. De bruto vergoeding voor de overige leden bedroeg 12.720 euro per jaar.

De beloning van RvC-leden is als volgt:

	Bezoldiging RvC-voorzitter	Bezoldiging RvC-lid
WNT maximaal	28.050	18.700
VTW-richtlijn	22.440	14.960
Bezoldiging 2023 (85% VTW-richtlijn)	19.070	12.720

## **Verklaring over volkshuisvestingsverslag en jaarrekening**

Volgens artikel 25, lid 2 van de statuten heeft de RvC het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de prognose laten onderzoeken door EY.

De accountantsmededeling voor het volkshuisvestingsverslag 2023 en de accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening 2023 zijn opgenomen in het jaarverslag. Op basis van de overlegde bescheiden en de door de directeur-bestuurder verstrekte informatie, concludeert de RvC dat de bestuurder en de werkorganisatie van Woongood Middelburg hun taken over het boekjaar 2023 naar behoren hebben verricht.

De RvC dankt de bestuurder en medewerkers van Woongood Middelburg voor hun inzet en bijdrage aan goed, betaalbaar en duurzaam wonen in Middelburg.

Middelburg, 7 juni 2024

Saskia Szarafinski  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## Bijlage 1 | Risicomanagement

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

De risico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn door Woonggoed in kaart gebracht. Om de mate van effectiviteit van de beheersmaatregelen vast te stellen, voert de controller controles uit. Deze controles zijn gebaseerd op een jaarlijks geactualiseerd intern controleplan. Dit plan wordt besproken met de directeur-bestuurder, het management, de RvC, de Audit Commissie en de externe accountant. Zij kunnen op deze wijze ook zelf input leveren voor het intern controleplan. Over de mate van effectiviteit van de beheersmaatregelen, rapporteren we periodiek in de managementrapportage.

De viermaandsrapportage is in de loop van 2023 aangepast en inhoudelijk verder aangescherpt. Daarmee wordt deze steeds geschikter als middel om te beoordelen hoe Woonggoed Middelburg er op allerlei vlakken voor staat. De rapportage wordt per tertiaal in het managementoverleg en daarna in de RvC besproken.

### Risico's beheersen

Risicomanagement is bedoeld om risico's zodanig te beheersen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. Te risicovol kan slecht zijn voor een organisatie, maar te risicomijdend ook. De risicobereidheid van Woonggoed is flexibel, waarmee bedoeld wordt dat Woonggoed bereid is om risico's te lopen, maar de impact beperkt. Risico's kunnen zich in- en extern voordoen. Het inzicht krijgen in de risico's is van groot belang om voorbereid te zijn op ongewenste gebeurtenissen en de risico's adequaat te beheersen.

We onderscheiden drie verschillende type risico's:

- Strategische risico's
- Externe risico's
- Operationele risico's

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

#### Strategische risico's

Strategische risico's hebben te maken met de onzekerheid die ontstaat bij het realiseren van de ondernemingsplandoelstellingen. De beïnvloedbaarheid is groot en de impact van deze risico's is hoog. Beheersing van deze risico's doen we door de kans dat het misgaat te verkleinen en de impact te beperken. De risico's wegen we mee bij besluitvorming, waarbij we waar mogelijk alternatieven uitwerken.



## Operationele risico's

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

## Externe risico's

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

## Strategische risico's 2023

In 2023 zijn er zeven strategische risico's benoemd, herkend en vastgesteld door de organisatie. Er zijn verschillende maatregelen genomen om de risico's en/of de impact van de risico's te beperken. In de viermaandsrapportage wordt periodiek het risico, de beheersmaatregelen en de voortgang – inclusief opinie van de controller hierbij – beschreven. In het jaarverslag nemen we verkort de strategische risico's en de genomen beheersmaatregelen op.

Het benoemen en herkennen van de strategische risico's is belangrijk, omdat dit invulling geeft aan de prioriteiten van werken in de komende periode. De risico's met de geformuleerde beheersingsmaatregelen komen onder andere terug in het jaarplan 2024, de meerjarenbegroting en het controleplan.

### 1. Onvoldoende bouwlocaties voor 750 nieuw te bouwen woningen in de gemeente Middelburg

De komende jaren heeft Woongood een taak om een passende en betaalbare woningvoorraad van 5.350 woningen te realiseren. Op dit moment zijn er nog niet genoeg bouwlocaties beschikbaar om de totale nieuwbouwpoging te realiseren. Het risico wordt tevens vergroot door het risico 'Interne financiële ratio's staan onder druk' (hier verderop uitgewerkt). De opgave nieuwbouw is opgenomen in de prestatieafspraken en ook onderdeel van de Zeeuwse Woondeal 2023.

#### *Beheersmaatregelen*

- Netwerk van ontwikkelaars en bouwaannemers kennen, onderhouden en inzetten om kansen te pakken voor locaties.
- Directeur-bestuurder, manager Tevreden Klant en medewerker Strategie zitten in overleggen met de gemeente over de beschikbare, betaalbare bouwlocaties.
- In het project control overleg wordt de voortgang (tijd en financieel) van de geplande nieuwbouwpoging gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

## 2. Probleem om gekwalificeerd personeel op kwetsbare sleutelposities aan te trekken en te behouden

We merken dat voor het vinden van gekwalificeerd personeel extra inspanning nodig is. Op dit moment zijn de meeste vacatures gevuld met eigen of inleenpersoneel. Voornamelijk vacatures voor technische functies blijven lastig in te vullen.

### *Beheersmaatregelen*

- Inzet op samenwerking binnen BWZ als het gaat om het werven, behouden en doorstromen van personeel.
- Gebruik maken van inleenpersoneel waar nodig.
- Aanbieden en stimuleren van opleidingen en trainingen aan medewerkers, om nu en in de toekomst ook zeker te kunnen zijn van gekwalificeerd personeel.

## 3. Problemen door dalende leefbaarheid en toenemende zorg in de wijken

Het aantal leefbaarheidsmeldingen en de zorg voor huurders met een psychiatrische aandoening met een GGZ-achtergrond nemen toe. Deze problematiek heeft op (langere) termijn mogelijk een negatieve invloed op de veiligheid in de wijken en op de verhuurbaarheid van ons bezit. Voor Woonggoed blijven het woongenot van huurders en de veiligheid van onze medewerkers zeer belangrijke pijlers.

### *Beheersmaatregelen*

- We hebben focuswijken aangewezen in het jaarplan sociaal beheer. Deze wijken krijgen prioriteit bij onze inzet wijkbeheer.
- Team Tevreden Klant monitort ieder trimester de meldingen die bij ons binnenkomen. Ook gebruiken we de veerkrachtsignaleringskaart en de kaart 'ontwikkeling concentratie kwetsbare bewoners' om inzicht te (be)houden. Op deze manier kunnen we gerichte acties opzetten.
- We zorgen voor onze medewerkers door de juiste en passende trainingen aan te bieden.
- Samenwerkingsafspraken maken over de dienstverlening rond zorgmeldingen, leefbaarheid en wijkplannen met onze partners.

## 4. Onvoldoende innovatieve ICT (datalek/phishing)

Beveiliging heeft continu de aandacht op alle niveaus in de organisatie. We doen dit samen met alle collega's, in BWZ-verband en met externe deskundigen. Het is van cruciaal belang om zoveel mogelijk proberen te voorkomen dat criminelen toegang kunnen krijgen tot systemen en/of gegevens van Woonggoed en dus ook van gegevens van onze huurders, personeelsleden, externe zakenpartners etcetera. Voorkomen van een incident lijkt bijna onmogelijk, daarom is bewustwording en wat te doen als het incident zich voordoet, van groot belang.

### *Beheersmaatregelen*

- Bewustwording van medewerkers hooghouden door het aanbieden van trainingen.
- ICT zelf is van de meest actuele beveiliging voorzien (updates, goede back-up, werken in de cloud, wachtwoordmanagement, werken met gecertificeerde partijen).
- *Incident response plan* is geactualiseerd en beschikbaar.

## 5. Interne financiële ratio's staan onder druk

De duurzaamheid van het verdienmodel staat onder druk. We voldoen aan de nationale prestatieafspraken en de prestatieafspraken met de gemeente Middelburg. Woongood zal de komende jaren blijven investeren nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Ontwikkelingen als stijgende bouwkosten, hogere inflatie, stijgende rente en druk op de huurontwikkeling hebben invloed op de mogelijkheden en keuzes die gemaakt gaan worden.

### *Beheersmaatregelen*

- Investeringsvoorstellen worden zo uitgewerkt, dat ook de effecten op de financiële positie van Woongood worden meegenomen.
- Woongood stelt jaarlijks een zo volledig mogelijke meerjarenbegroting op.
- Scenarioanalyses worden uitgevoerd om gevoeligheden op externe ontwikkelingen in beeld te krijgen.
- Aedes routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal 2050 jaarlijks actualiseren voor inzicht op de verduurzamingsopgave.

## 6. Toegankelijkheid en betrouwbaarheid van datakwaliteit is niet optimaal

Gegevens over het woningbezit, klanten, contracten, onderhoud en processen worden steeds belangrijker vanwege toenemende eisen aan de professionaliteit en vanuit verantwoordingseisen. De betrouwbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van deze gegevens bepalen de toegevoegde waarde. Voor een goede sturing en bedrijfsvoering wordt de afhankelijkheid van data steeds groter.

### *Beheersmaatregelen*

- Samenwerking in BWZ, kennis en ervaringen met elkaar delen als het gaat over datakwaliteit.
- Bewustwording en verantwoordelijkheid bij medewerkers vergroten. Het gaat enerzijds om het juist en volledig vullen van data. Anderzijds over het in beeld brengen van ontbrekende data of op verschillende locaties vastgelegde data.
- Proces verbeteroverleg inzetten als middel om de voortgang van deelprojecten rondom verbeteringen datakwaliteit te monitoren en te sturen.
- Inrichten van datacontroles in huidige processen om actualiteit en kwaliteit van gegevens te borgen.

## 7. Continu wijzigen van wet- en regelgeving en nieuwe technieken

Wet- en regelgeving is continu aan wijzigingen onderhevig. Het aantal regels neemt toe en de uitvoering wordt steeds complexer. Het actueel houden van beleid en voldoen aan vereisten is en blijft een uitdaging waardoor het maken en uitdragen van de eigen doelstellingen en beleid wordt bemoeilijkt.

### *Beheersmaatregelen*

- Nieuwe wet- en regelgeving wordt besproken in het managementoverleg en de werkoverleggen.
- Verwijzingen naar relevante en actuele wet- en regelgeving wordt zo veel mogelijk in het primaire proces opgenomen.

- Via ZWS/BWZ wordt er kennis gedeeld over nieuwe technieken en specifieke trainingen aangeboden.

## **Externe risico's**

### **Verwachte impact risico's op resultaten en financiële positie**

Om de impact van de mogelijke externe risico's in kaart te brengen en vast te stellen of Woongood dan nog steeds aan haar interne normen blijft voldoen, worden in de begroting diverse scenario's bepaald en doorgerekend.

Er is gekozen om de volgende scenario's door te laten rekenen en te kijken wat voor effect dit heeft op de interne en externe ratio's.

1. Daling/stijging WOZ-waarde +/- 4%/+4%.
2. Stijging van de rente op lange termijn +2%/+4%.
3. Extra stijging van de kosten van de geplande investeringen +10%/+20%.
4. Extra stijging van de disconteringsvoet +0,25%/+0,50%.
5. Huurbevriezing voor drie jaar c.q. halvering van de reguliere huursomstijging voor vijf jaar.
6. Verwachting economische parameters conform Ortec 4e kwartaal 2023.

Voor 2024 blijkt dat Woongood in staat is om de risico's op te vangen en daarmee blijft voldoen aan de vastgestelde interne en externe normen van de toezichthouders. Dit laat zien dat de prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's worden beheerst.

## **Verdere ontwikkelingen systeem risicomanagement in 2023**

In 2023 zijn meerdere acties ondernomen om risicomanagement verder door te ontwikkelen. Een aantal belangrijke stappen zijn:

- Controleplan risicogericht opgesteld.
- Actualiseren van de strategische risico's en het formuleren van passende beheersmaatregelen.
- Periodiek rapporteren over voortgang risicomanagement, uitvoering controleplan en status opvolgen beheersmaatregelen strategische risico's.
- Periodiek agenderen en beoordelen van nieuwe wet- en regelgeving en indien van toepassing implementeren.
- Professionalisering doorgevoerd binnen project control overleg en proces verbeter overleg.
- Samenwerking met Zeeuwse corporaties verder uitgebouwd.
- Opvolging gegeven aan acties uit de managementletter, interne controles en visitatierapport.

## Rapport inzake jaarstukken 2023

STICHTING WOONGOED MIDDELBURG  
TE MIDDELBURG

Versie definitief





## INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 JAARREKENING 2023.....	47
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023.....	48
2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023 .....	51
3. KASSTROOMOVERZICHT 2023.....	52
4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING .....	54
4.1. Algemeen.....	54
4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	57
4.3. Grondslagen voor resultaatsbepaling.....	68
4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	71
5. TOELICHTING OP DE BALANS .....	72
5.1. Activa .....	72
5.2. Passiva .....	85
5.3. Financiële instrumenten .....	91
5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen .....	94
5.5. Gebeurtenissen na balansdatum.....	95
6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023.....	96
7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2023.....	104
8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET- DAEB .....	106
8.1. Afzonderlijke primaire overzichten.....	106
8.2. Balans DAEB per 31 december 2023.....	108
8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2023 .....	111
8.4. Kasstroomoverzicht DAEB 2023 .....	112
8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2023 .....	114
8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023 .....	117
8.7. Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2023 .....	118
9. WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG.....	120
10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING .....	124
DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS .....	125
Statutaire regeling resultaatbestemming.....	125
Controleverklaring.....	125



## **DEEL 1 JAARREKENING 2023**

## 1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1) 522.383	567.624
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(2)	
DAEB vastgoed in exploitatie	726.027.319	777.112.607
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.483.006	94.426.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.856.254	23.098.975
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.282.221</u>	<u>9.639.507</u>
	842.648.800	904.278.068
<b>Materiële vaste activa</b>	(3)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.157.251	4.143.387
<b>Totaal vaste activa</b>	<u>848.328.434</u>	<u>908.989.079</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>	(4)	
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	330.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	1.800.000	2.130.000
<b>Vorderingen</b>	(5)	
Huurdebiteuren	461.131	359.117
Vorderingen op overheid	115.037	0
Latente belastingvorderingen	108.493	108.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	0	3.560.230
Overige vorderingen	19.165	66.262
Overlopende activa	<u>575.170</u>	<u>638.185</u>
	1.278.996	4.732.126
<b>Liquide middelen</b>	(6) <u>4.306</u>	<u>1.678.702</u>
<b>Totaal vlottende activa</b>	3.083.302	8.540.828
<b>Totaal activa</b>	<u><u>851.411.736</u></u>	<u><u>917.529.907</u></u>



	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	(7)	
Herwaarderingsreserve	587.903.850	657.083.282
Overige reserves	88.072.479	14.861.077
Resultaat boekjaar	-77.029.524	4.031.968
	598.946.805	675.976.327
<b>Voorzieningen</b>	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	8.658.078	9.888.858
Latente belastingverplichtingen	280.838	26.774
Overige voorzieningen	1.078.648	1.577.061
	10.017.564	11.492.693
<b>Langlopende schulden</b>	(9)	
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	188.745.664	187.997.284
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	24.023.572	21.778.307
Overige schulden	43.742	60.279
	217.102.856	214.125.748
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	11.251.619	10.241.604
Rekening courant schulden aan kredietinstellingen	4.870.162	0
Schulden aan leveranciers	2.629.275	988.981
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2.048.164	645.464
Overlopende passiva	4.545.291	4.059.090
	25.344.511	15.935.139
<b>Totaal Passiva</b>	<b>851.411.736</b>	<b>917.529.907</b>



## 2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	(11)	42.774.557	41.771.726
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.944.843	1.539.819
Lasten servicecontracten	(13)	-1.876.219	-1.672.415
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.335.320	-2.724.476
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-12.201.503	-12.552.849
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-3.642.533	-2.929.226
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>23.663.825</b>	<b>23.432.579</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	2.700.332	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-2.656.894	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>43.438</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	9.088.760	7.164.400
Toegerekende organisatiekosten		-125.398	-158.874
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-7.523.590	-5.001.583
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.439.772</b>	<b>2.003.943</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-21.741.260	-20.509.261
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-69.245.814	5.143.837
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(22)	550.241	146.806
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-90.436.833</b>	<b>-15.218.618</b>
Opbrengst overige activiteiten	(23)	120.388	125.394
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>120.388</b>	<b>125.394</b>
Overige organisatiekosten	(24)	-1.152.158	-882.762
Leefbaarheid	(25)	-851.041	-691.137
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-67.172.609</b>	<b>8.769.399</b>
Financiële baten en lasten	(26)	-5.789.459	-4.946.116
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-72.962.068</b>	<b>3.823.283</b>
Belastingen	(27)	-4.067.456	208.685
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-77.029.524</b>	<b>4.031.968</b>

### 3. KASSTROOMOVERZICHT 2023 (directe methode)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
<b>1. (A) Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten</b>			
1.1 Huurontvangsten	42.656.910	41.792.983	
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	35.626.604	35.047.943	
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.047.509	4.079.940	
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	695.186	599.395	
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	-	
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.275.562	1.101.633	
1.1.7/8 Maatschappelijk-/Bedrijfs onroerend goed	701.243	651.835	
1.1.10 Parkeervoorzieningen	310.806	312.237	
1.2 Vergoedingen	1.826.749	1.625.464	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	316.394	2.723.906	
1.5 Rente ontvangsten	14.503	31.467	
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<u>44.814.556</u>	46.173.820
<b>Uitgaven</b>			
1.7 Personeelsuitgaven	4.081.097	3.976.994	
1.8 Onderhoudsuitgaven	10.090.387	10.469.383	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.002.835	6.871.177	
1.10 Rente uitgaven	5.838.886	5.062.267	
1.11 a Sectorspecifieke heffing	-	-	
1.11 b Verhuurdersheffing	-	1.964.727	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	226.780	136.970	
1.13 Vennootschapsbelasting	-1.214.072	897.591	
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<u>27.025.913</u>	29.379.109
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<u><b>17.788.643</b></u>	<u><b>16.794.711</b></u>

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.756.585	5.206.465
2.2 A Verkoopontvangsten woningen VoV	1.535.321	1.930.099
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegen	356.649	176.835
2.4 Verkoopontvangsten grond	222.630	1.902.886
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	9.871.185	9.216.285
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.592.613	22.964.129
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.148.196	21.855.357
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		
2.11 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	924.580	1.534.498
2.12 Slooputgaven, woon- en niet-woongelegenheden	335.423	
2.13 Aankoop grond	1.519.334	1.323.315
2.14 A Investerings overig	300.165	335.788
2.15 A Externe kosten bij verkoop	213.868	185.828
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	36.034.179	48.198.915
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-26.162.994	-38.982.630
<b>Kasstroom uit (des-)investerings</b>	<b>-26.162.994</b>	<b>-38.982.630</b>
<b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	30.000.000
<b>Uitgaand</b>		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-10.170.207	-161.103
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.829.793</b>	<b>29.838.897</b>
4.1 Mutatie liquide middelen	-6.544.558	7.650.978
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-6.544.558</b>	<b>7.650.978</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.678.702	99.898
Kortgeld per 1 januari (financieringsactiviteit)	-	-6.072.174
Liquide middelen per 31 december	4.306	1.678.702
Kortgeld per 31 december (financieringsactiviteit)	-4.870.162	-
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-6.544.558</b>	<b>7.650.978</b>



## 4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

### 4.1. Algemeen

#### Vestigingsadres

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

#### Regelgeving

Woongood heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2023 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder de Richtlijnen 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder'. De jaarrekening is opgemaakt op 7 juni 2024.

#### Activiteiten

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

#### Continuïteit van de activiteiten

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

#### Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

#### Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

#### Oordelen

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

#### Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woongood als lessor

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

#### Schattingen en veronderstellingen

Woongood maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op

toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woongood. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### **Klimaatgerelateerde zaken**

Woongood houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor Woongood meegenomen. Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

De klimaatgerelateerde risico's kunnen een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Woongood monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen.

De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Woongood heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

#### **Herwaardering vastgoedbeleggingen**

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

#### **Latente belastingvorderingen**

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

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

#### **Schattingswijziging**

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

#### **Salderen**

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

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

### **Financiële instrumenten**

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

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

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

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

## 4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief zullen toekomen aan Woonggoed; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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

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

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

### Vastgoedbeleggingen

#### **(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie**

##### *Classificatie en kwalificatie*

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

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

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

##### *Complexindeling*

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

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

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

investeringsubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en kan rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

*Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

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

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

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

*Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

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

### *Onderhoud*

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

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

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

### *Verbetering*

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

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

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

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



### *Ingrijpende verbouwing*

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

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

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

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

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

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

### *Herwaarderingsreserve*

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

### *Afschrijvingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

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

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

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

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

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

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

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

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

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

### *Grondposities*

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

### **Herclassificatie van vastgoed**

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

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

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

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

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

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

### **Beleidswaarde**

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur 82,5% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van vijftien jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de kop 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Woongood heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	82,5%	82,5%
Norm onderhoud (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 2.968	€ 2.406
Norm beheerslasten (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.370	€ 1.247

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

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

### **Materiële vaste activa**

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

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

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

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

### **Vorraden**

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

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

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

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

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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

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

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



### **Herwaarderingsreserve**

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

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien Woongood op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,2% (2022: 2,5%) en geeft zowel de actuele marktrente als de inflatie/specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten.

Voor alle overige voorzieningen is de gehanteerde disconteringsvoet in 2023 2,2% (2022: 2,5%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. Het effect hiervan is niet materieel zodat deze de nominale waarde gelijk is aan de contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

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

#### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

#### *Voorziening latente belastingen*

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

#### *Overige voorzieningen*

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

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

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

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



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

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

De voorzieningen worden in principe tegen contante waarde opgenomen, maar daarbij wordt ook bezien of het effect van de contante waarde berekening materieel is. Ultimo 2023 was de rente (van Nederlandse staatsobligaties) waartegen de voorzieningen contant gemaakt zouden moeten worden bij zowel korte als lange looptijd gemiddeld 2,2%. Er is gekeken naar de looptijd van de voorziening. Alle overige voorzieningen en de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen zijn op basis van looptijd, rentevoet en materieel belang tegen contante waarde opgenomen.

#### *Pensioenvoorziening*

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

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

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

Ultimo 2023 (en ultimo 2022) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### **Langlopende schulden**

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

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

#### **Kortlopende schulden**

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

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding.

Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

#### **Geamortiseerde kostprijs**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Leasing**

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

##### *Woongood als lessee*

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

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

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

##### *Woongood als lessor*

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

### **4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling**

#### **Algemeen**

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

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

#### **Prestatieverplichtingen**

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

#### **Huuropbrengsten**

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

#### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten en glasverzekering). Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit servicecontracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaatsvindt op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

#### **Personeel**

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

Woongood neemt een verplichting op als Woongood zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen.

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

#### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woongood 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming

met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek 'Vastgoed in exploitatie'.

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

#### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

#### **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de direct toerekenbare lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

#### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **Overige organisatiekosten**

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

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### **Leefbaarheid**

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

### **Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **Belastingen over de winst of het verlies**

#### *Acute belastingen*

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

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

#### *Latente belastingen*

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woongood, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving die zijn gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel is er materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belasting-verplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Daar waar de

verschillen tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat permanent zijn, zal de voorziening latente belastingen naar nihil tenderen. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonggoed beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.

#### **4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



## 5. TOELICHTING OP DE BALANS

### 5.1. Activa

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Immateriële vaste activa
<b>Stand per 1 januari 2023:</b>	
Aanschaffingswaarde	567.624
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>567.624</b>
 (Des)Investeringsen	 -45.241
Afschrijvingen	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>-45.241</b>
 <b>Stand per 31 december 2023:</b>	
Aanschaffingswaarde	522.383
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>522.383</b>

De immateriële vaste activa betreffen de 3D-modellering van onze panden voor zover het out-of-pocket kosten betreffen.

De immateriële vaste activa zijn nog niet in gebruik genomen, de afschrijvingen worden bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met eventuele restwaarde en de verwachte gebruiksduur van 3 tot 10 jaar.

##### 2. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	777.112.607	94.426.979
Investeringsen	23.385.988	33
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-11.212.562	-1.956.907
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.258.714	-5.987.099
Totaal van de mutaties	-51.085.288	-7.943.973
 <b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>726.027.319</b>	<b>86.483.006</b>
 <b>In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2023</b>	<b>523.533.582</b>	<b>64.370.268</b>

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

	2023	2022	Waarderings- variant
Woningen	750.610	808.415	full
BOG en maatschappelijk vastgoed	56.009	56.940	full
Parkeergelegenheden	5.162	5.468	full
Bloot eigendom grond	729	717	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>812.510</b>	<b>871.540</b>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. 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, afgekort DCF). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2022 eveneens toegelicht

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	3,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.165	€ 1.230	€ 1.281	€ 1.333	€ 1.388	€ 1.377	€ 1.423
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.184	€ 1.250	€ 1.301	€ 1.355	€ 1.410	€ 1.400	€ 1.446
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 509	€ 537	€ 559	€ 582	€ 606	€ 602	€ 621
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 499	€ 527	€ 549	€ 571	€ 595	€ 590	€ 610
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,114%	0,114%	0,114%	0,114%	0,114%	0,114%	0,114%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%
Mutatiekans bij uitponden	7,66%	7,66%	7,66%	7,66%	7,66%	7,66%	7,66%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%
	2023	2024	2025	2026 t/m 2037	2038 e.v.		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022: € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 15,2	€ 16,1	€ 16,7	€ 17,4	€ 18,1	€ 18,7	€ 19,2
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 11,6	€ 12,3	€ 12,8	€ 13,3	€ 13,8	€ 14,3	€ 14,6
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,271%	0,271%	0,271%	0,271%	0,271%	0,271%	0,271%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%
Disconteringsvoet:	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 14,0	€ 14,7	€ 15,3	€ 16,0	€ 16,6	€ 17,2	€ 17,6
Mutatieonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo	€ 14,0	€ 14,8	€ 15,4	€ 16,0	€ 16,6	€ 17,2	€ 17,6
Beheerkosten % van de markthuurlast	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%	8,52%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 63	€ 67	€ 70	€ 73	€ 76	€ 78	€ 80
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 214	€ 226	€ 235	€ 245	€ 255	€ 263	€ 270
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 32	€ 34	€ 35	€ 36	€ 38	€ 39	€ 40
Beheerkosten – garagebox	€ 43	€ 46	€ 48	€ 50	€ 52	€ 53	€ 55
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

In de jaarrekening 2022 zijn de volgende parameters gehanteerd:

<b>Parameters woonegelegenheden</b>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-0,49%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	1,75%	1,75%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.004	€ 1.041	€ 1.075	€ 1.111	€ 1.147	€ 1.147	€ 1.176
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.004	€ 1.041	€ 1.076	€ 1.111	€ 1.148	€ 1.148	€ 1.177
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 481	€ 499	€ 515	€ 532	€ 550	€ 550	€ 564
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 472	€ 489	€ 506	€ 522	€ 540	€ 540	€ 553
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	0,03%	0,00%	0,00%	0,49%	0,49%	0,49%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexplotten	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
Mutatiekans bij uitponden	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%
	2023	2024	2025	2026 t/m 2037	2038 e.v.		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2021: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 14,9	€ 15,5	€ 16,0	€ 16,5	€ 17,1	€ 17,6	€ 18,1
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 11,0	€ 11,4	€ 11,8	€ 12,2	€ 12,6	€ 13,0	€ 13,3
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,378%	0,378%	0,378%	0,378%	0,378%	0,378%	0,378%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%	0,130%
Disconteringsvoet	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 13,2	€ 13,7	€ 14,1	€ 14,6	€ 15,1	€ 15,6	€ 16,0
Mutatieonderhoud – € XX per m <sup>2</sup> bvo	€ 13,2	€ 13,7	€ 14,1	€ 14,6	€ 15,1	€ 15,6	€ 16,0
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 60	€ 62	€ 64	€ 66	€ 69	€ 71	€ 73
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 202	€ 209	€ 216	€ 224	€ 231	€ 239	€ 244
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 30	€ 31	€ 32	€ 33	€ 34	€ 35	€ 36
Beheerkosten – garagebox	€ 41	€ 43	€ 44	€ 45	€ 47	€ 48	€ 50
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Overdrachtskosten	9,00%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Voor de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met de impact van klimaatgerelateerde zaken. De veronderstelling is dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Bij de waardebepaling is rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen die benodigd zijn om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze vereisten.

#### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd volgens de full-versie (BOG, MOG, ZOG) getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woongood en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### Achterstallig onderhoud

In 2023 is met een bedrag van € 0 aan achterstallig onderhoud rekening gehouden in marktwaarde. In 2022 ging het eveneens om een bedrag van € 0.



#### Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

#### Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De range ligt tussen € 65/m<sup>2</sup> en € 190/m<sup>2</sup> (2022 tussen € 62/m<sup>2</sup> en € 185/m<sup>2</sup>).

#### Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt. De range ligt tussen 4,15% en 14,00% (2022 tussen 4,00% en 6,15%).

#### Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde van de woningen die door de taxateur volledig zijn getaxeerd, zijn bepaald op basis van een bezichtiging ter plaatse en onderzoek naar de meest recente referentietransacties. Indien eigen verkooptransacties daar aanleiding toe geven worden er aanpassingen gedaan. Vervolgens wordt de leegwaarde door de taxateur geanalyseerd, waarna indien nodig bijstelling plaatsvindt. Voor de leegwaarde ligt de range tussen € 2.000/m<sup>2</sup> en € 4.000/m<sup>2</sup> (2022 tussen € 1.923/m<sup>2</sup> en € 3.938/m<sup>2</sup>) en voor de leegwaardestijging zijn de volgende percentages gehanteerd: jaar 1 2%, jaar 2-4 2% en jaar 5-15 2% (2022 tussen 1 0%, jaar 2-4 2% en jaar 5-15 1,75%).

#### Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De range ligt tussen 5,05% en 10,00% (2022 tussen 5,75% en 7,15%).

#### Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraden van een aantal complexen zijn door de taxateur aangepast daar waar het zeer hoge of lage mutatiegraden betref. De range ligt tussen 4% en 18% (2022 tussen 5% en 15%) per taxatiecomplex.

#### Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend. De onderhoudsbedragen zoals opgenomen in de marktwaarde zijn in bovenstaande tabellen per type vastgoed opgenomen. De range ligt tussen € 800 en € 2.404 per VHE, het gemiddelde is € 1.175 per VHE (2022 tussen € 691 en € 2.005 per VHE, het gemiddelde is € 1.004 per VHE).



Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

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

**2023**

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,15%	-/- 1%	-16	-2,0%
Onderhoudskosten	€ 1.655,00	+/+ € 100,-	-5,6	-0,7%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	6,76%/7,35%	+/+ 1%	-66,1	-8,1%
Leegwaarde ontwikkeling	1,93%	+/+ 1%	-25,1	-3,1%
Huurverhoging		-/-1%	-31	-3,8%

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

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

## 2022

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,06%	-/- 1%	-16,4	-1,9%
Onderhoudskosten	€ 1.422,-	+/- € 100,-	-5,7	-0,7%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	6,08%	+/- 1%	-65,1	-7,5%
Leegwaarde ontwikkeling	1,68%	+/- 1%	-27,4	-3,1%
Verhuurderheffing	Percentage verhuurder heffing J1 0,0% Percentage verhuurder heffing J2 0,0% Percentage verhuurder heffing J3 0,0% Percentage verhuurder heffing J4 0,0% Percentage verhuurder heffing J5 en verder 0,0%	tarief vervalt	0	0,0%
Huurverhoging	2,65% (inclusief huurstijging boven inflatie)	-/-1%	-28,1	-3,2%

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

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

### Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2023	2022
Woningen	387.627	494.181
BOG en maatschappelijk vastgoed	56.009	56.940
Parkeren	5.162	5.468
Bloot eigendom	729	717
Totaal	449.527	557.306
Marktwaaarde in verhuurde staat van (Daeb en niet-Daeb) vastgoed in exploitatie	812.510	871.540
Maatschappelijke bestemming	362.983	314.234

De beleidswaarde 2023 is € 107.779.000 gedaald ten opzichte van 2022. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is toegenomen met € 48.749.000 zonder hierbij rekening te houden met belastingeffecten.

### Uitgangspunten beleidswaarde

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

In het bestuursverslag (in hoofdstuk 3) is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van

beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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

Stap	2023		2022	
	Effect op marktwaarde <sup>1</sup> x € 1.000	In % van de reële waarde	Effect op marktwaarde x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	812.510	100%	871.540	100%
Stap 1: beschikbaarheid	- 40.438	-5,0%	71.097	8,2%
Stap 2: betaalbaarheid	-123.633	-15,3%	-184.434	-21,2%
Stap 3: kwaliteit	-121.395	-14,9%	-115.537	-13,3%
Stap 4: beheer	-77.517	-9,5%	- 85.360	-9,8%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>449.527</b>	<b>55,3%</b>	<b>557.306</b>	<b>63,9%</b>

Ten aanzien van stap 1 betreft dit een gevolg van de ontwikkelingen in de parameters en de aanpassingen in het handboek 2023 op het gebied van rekenregels en ingerekende uitgangspunten.

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

- voor eengezinswoningen € 808,77 per maand, zijnde 77,86% van de maximaal redelijke huur (2022 € 745,35 per maand, zijnde 79,34% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 679,48 per maand, zijnde 81,92% van de maximaal redelijke huur (2022 € 605,26 per maand, zijnde 80,47% van maximaal redelijke huur);

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

- voor eengezinswoningen: € 2.968 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.424);
- voor meergezinswoningen: € 2.684 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.292)

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

- voor eengezinswoningen: € 1.370 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.274);
- voor meergezinswoningen: € 1.239 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.205);

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

<sup>1</sup> Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

2023

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 735,77	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-32,9	-7,3%
Disconteringsvoet	6,76%	+/- 1%	-95,4	-21,2%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 2.808,00	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-83,6	-18,6%

2022

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. <sup>1</sup>	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 667,47	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-46,9	-8,4%
Disconteringsvoet <sup>2</sup>	6,08% / 6,62%	+/- 1%	-93,8	-16,8%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 2.130,-	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-82,6	-14,8%

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 1.112,496 miljoen (2022: € 1.000,259 miljoen).

#### Zekerheden en beperkingen

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

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

#### Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woongood heeft voor de eerstkomende vijf jaar (meerjarenbegroting 2024, periode 2024-2028) een verkoopplan opgesteld waarin 183 (2023: 192) woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 74 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 15.023.000 (2023: € 8.243.000) en de boekwaarde € 10.685.000 (2023: € 5.452.000). Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen. In afwijking van de Meerjarenbegroting is het voornemen om in 2024 monumentenpanden complexgewijs te verkopen tegen de waarde in verhuurde staat.

### Overige vastgoedbeleggingen

	<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>
<b>Stand per 1 januari 2023:</b>		
Aanschaffingswaarde	7.813.637	11.325.093
Cumulatieve herwaarderingen	15.285.338	
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.685.586
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023:</b>	<b>23.098.975</b>	<b>9.639.507</b>
Investerings	0	20.711.020
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-882.290	-26.068.306
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed- portefeuille verkocht onder voorwaarden	3.639.570	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
<b>Totaal van de mutaties</b>	<b>2.757.279</b>	<b>-5.357.286</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>25.856.254</b>	<b>4.282.221</b>
<b>Stand per 31 december 2023:</b>		
Aanschaffingswaarde	7.347.619	8.354.123
Cumulatieve herwaarderingen	18.508.635	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-4.071.902
<b>Boekwaarde per 31 december 2023:</b>	<b>25.856.254</b>	<b>4.282.221</b>

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2023 zijn geen woningen (2022: idem) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2023 geen woningen (2022: idem) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen (2022: idem) in ontwikkeling die onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Gedurende het boekjaar zijn VOV woningen teruggekocht, die in de vrije verkoop worden aangeboden.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023: 134 (2022: 141). In 2023 zijn geen woningen (2022: idem) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

### 3. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	<b>Materiële vaste activa</b>
<b>Stand per 1 januari 2023:</b>	
Aanschaffingswaarde	8.772.746
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.629.359
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>4.143.387</b>
(Des)Investerings	1.449.394
Afschrijvingen	-435.530
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>5.157.251</b>
<b>Stand per 31 december 2023</b>	
Aanschaffingswaarde	10.222.139
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.064.888
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>5.157.251</b>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering. De verwachte gebruiksduur in jaren bedraagt voor bedrijfsauto's 3 jaar, voor inventaris kantoor 5 of 10 jaar en voor zonnepanelen 15 jaar.

## VLOTTENDE ACTIVA

<b>4. Voorraden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	330.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.000	1.800.000
<b>Totaal Voorraden</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.130.000</b>

### Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 0 (2022: 2) teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

### Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2023	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2024	63	8.189.000	11.271.000
2025 tot en met 2028	64	10.408.000	13.884.000
<b>Totaal</b>		<b>18.597.000</b>	<b>25.155.000</b>

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2023	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen 2024	12	2.495.000	3.493.000
2025 tot en met 2028	29	6.338.000	8.187.000
<b>Totaal</b>		<b>8.833.000</b>	<b>11.680.000</b>

<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grondposities	1.800.000	1.800.000
	<b>1.800.000</b>	<b>1.800.000</b>

Dit betreft de grondpositie in Mortiere. Deze wordt naar verwachting in 2024 verkocht. De boekwaarde is reeds in 2021 afgewaardeerd naar de verwachte verkoopopbrengst.



5. Vorderingen	2023	2022
Huurdebiteuren	885.529	682.498
Vorderingen op overheden	115.037	0
Latente belastingvorderingen	108.493	108.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	0	3.560.230
Overige vorderingen	19.165	66.262
Overlopende activa	575.170	638.185
Voorziening wegens oninbaarheid	-424.398	-323.381
	<b>1.278.996</b>	<b>4.732.126</b>

De vorderingen huurdebiteuren zijn verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 424.398 (2022: € 323.381). Dit resulteert in een balanspost van € 1.278.996 (2022: € 4.732.126). Het verloop van de post Voorziening dubieuze (huur)debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	323.382	355.580
Ontrekkingen	-41.198	-79.713
Dotatie/vrijval	142.214	47.514
<b>Stand per 31 december</b>	<b>424.398</b>	<b>323.381</b>

#### Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen betreft de belastinglatentie die binnen 1 jaar wordt afgewikkeld. De voorgenomen verkoop van de grond in plan Mortiere is met een jaar uitgesteld naar 2024. De latentie betreft de afwaardering van de grond ad € 108.493 (2022 € 109.686).

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	425.138	0	425.138	109.686	108.493

Latentie	Saldo 31/12/2021	Mutatie	Saldo 31/12/2022	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	109.686	0	109.686	108.493

Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2023	2022
Voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2019-2022	0	18.498.639
af: Te betalen vennootschapsbelasting 2019-2022	0	14.938.409
Te vorderen vennootschapsbelasting	0	3.560.230

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

In 2023 zijn de aanslagen over de fiscale boekjaren 2019 tot en met 2021 ontvangen en afgewikkeld. Ook is aangifte gedaan over fiscaal boekjaar 2022 en is het aanvullende bedrag in 2023 betaald. Het te betalen bedrag van de aangifte over 2022 week € 236.238 af van de inschatting bij de jaarrekening 2022.

<b>Overlopende activa</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vooruitbetaalde abonnementen	3.799	14.394
Vooruitbetaalde verzekeringen	53.833	1.001
Vooruitbetaalde autokosten	0	0
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	33.023	61.664
Afrekening servicekosten	91.270	29.040
Nog te ontvangen doorberekende posten	163.668	479.907
Overige nog te ontvangen bedragen	229.577	52.178
<b>Totaal</b>	<b>575.170</b>	<b>638.185</b>

<b>6. Liquide middelen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
BNG	0	1.579.129
Rabobank spaarrekeningen	4.306	99.573
<b>Totaal</b>	<b>4.306</b>	<b>1.678.702</b>

In 2023 is gebruik gemaakt van de rekening-courant-faciliteit bij de BNG, ultimo 2022 was het saldo liquide middelen BNG een vordering. Ultimo 2023 was het saldo liquide middelen BNG een schuld en is onder de kortlopende passiva opgenomen.

## 5.2. Passiva

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

<b>7. Eigen vermogen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Herwaarderingsreserves	587.903.850	657.083.282
Overige reserves	88.072.479	14.861.077
Resultaat boekjaar	-77.029.524	4.031.968
<b>Totaal</b>	<b>598.946.805</b>	<b>675.976.327</b>

### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>
<b>Stand per 1 januari 2022</b>	576.630.414	70.622.148
(Des)investeringen	5.721.885	-1.844.967
Mutatie herwaardering	3.708.605	2.245.198
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>586.060.903</b>	<b>71.022.379</b>
<b>Stand per 1 januari 2023</b>	586.060.903	71.022.379
(Des)investeringen	1.757.418	-1.331.816
Mutatie herwaardering	- 64.284.739	- 5.320.295
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>523.533.582</b>	<b>64.370.268</b>
<b>Totaal ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2023</b>	<b>523.533.582</b>	<b>64.370.268</b>

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

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 363,0 (2022: € 314,2) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervoerd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

### Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand per 1 januari	14.861.077	-79.994.631
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	4.031.968	104.686.428
Mutatie herwaarderingsreserve	69.179.434	-9.830.720
<b>Stand per 31 december</b>	<b>88.072.479</b>	<b>14.861.077</b>

### Voorstel bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2023 ad +/- € 77.029.524 (2022: € 4.031.968) op de overige reserves te muteren. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

<b>8. Voorzieningen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	8.658.078	9.888.858
Latente belastingverplichtingen	280.838	26.774
Overige voorzieningen	1.078.648	1.577.061
<b>Totaal</b>	<b>10.017.564</b>	<b>11.492.693</b>

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	<b>DAEB vastgoed i.o</b>	<b>(niet-)DAEB vastgoed i.o</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 1 januari 2023</b>	9.639.658	372.810	10.012.468
Dotaties (overige waardeveranderingen)	15.306.076	0	15.306.076
Onttrekkingen (overige waardeveranderingen)	16.146.173	372.810	16.518.983
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
<b>Stand 31 december 2023</b>	<b>8.799.561</b>	<b>0</b>	<b>8.799.561</b>
Contante waarde	8.658.078	0	8.658.078

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft voor het gehele bedrag een looptijd van korter dan één jaar. De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is contant gemaakt tegen 2,2% (2022: 2,5%).

De dotaties hebben betrekking op de projecten Sint Laurens(€ 1.080.200) , Mortiere (€ 349.672), 't Zand fase 1 en 2 (€ 7.069.769) , De Beiaard (€ 3.005.458), Molenberg (€ 1.277.476), Hof Ter Veste (€ 724.275) en Brandveiligheid (€ 1.799.226).

De onttrekkingen hebben betrekking op de projecten Sardijngeulstraat (€ 372.810) Sint Laurens(€ 1.080.200) , Mortiere (€ 1.229), 't Zand fase 1 en 2 (€ 2.617.596), Maasstraat/Oosterscheldestraat (€ 3.738.907), Klein-Vlaanderen (€ 3.933), Van Heemskerckstraat (€ 2.197.396), De Beiaard (€ 984.222), Molenberg (€ 1.099.537), Meanderflat (€ 570.438)Hof Ter Veste (€ 2.053.489) en Brandveiligheid (€ 1.799.226).

### **Latente belastingverplichtingen**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht, deze zijn berekend naar het belastingtarief 2024 van 25,8% (2023: 25,8%). Ultimo 2023 (en 2022) is er per saldo een latente belastingverplichting.

#### *Vastgoed in exploitatie*

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 812.510.325 (2022: € 871.539.586). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 649.670.649 (2022: € 602.190.828). Het totale waarderingsverschil ultimo 2023 van € 162,8 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Uitgaande van een voortdurende exploitatie van het vastgoed, tendeert deze naar nihil bij waardering tegen contante waarde.

#### *Voorziening Onrendabele Top*

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

#### *Afschrijvingspotentieel*

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

#### *Fiscale verliezen op verkoopvijver*

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

#### *Fiscale onderhoudsvoorziening*

Aan de Belastingdienst is begin 2022 het verzoek gedaan om ultimo 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening te vormen. Dit leidt enerzijds tot een vermindering van de te betalen belasting, maar anderzijds tot een verplichting vanwege het verschil met de commerciële balans. De onderhoudsvoorziening wordt beschouwd over een periode van 10 jaar. De hierover afgesloten VSO is ondertekend op 3 maart 2023. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

#### *Afwaardering grond Mortiere*

In 2024 wordt de grond in plan Mortiere verkocht. De afwaardering tot de verkoopwaarde heeft al in de jaarrekening over boekjaar 2021 plaatsgevonden, fiscaal wordt het verlies in het jaar van verkoop (2024) genomen. Dit leidt tot een tijdelijk verschil en latente belastingvordering ad € 109.686. Deze posten wordt binnen 1 jaar afgewikkeld en is daarom opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

### Leningen o/g en u/g

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

### Herinvesteringsreserve

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

### ATAD – generieke renteaftrekbeperking

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

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,2% (2022: 2,5%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 (2022: 5) jaar. Van de voorziening voor onderdeel leningen o/g wordt een bedrag van € 1.985 (2022: € 1.985) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. Daarnaast wordt voor het onderdeel afschrijvingspotentieel -/- € 112.158 (2022 -/-€ 151.805) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. De latentie voor de afwaardering in verband met verkoop grond Mortiere wordt binnen één jaar afgewikkeld en is daarom opgenomen onder de Kortlopende activa - Vorderingen. In de balans worden de latenties gesaldeerd weergegeven. Positieve bedragen geven een actieve latentie weer. Negatieve bedragen een passieve latentie, zie specificatie hieronder.

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

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	x tarief	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	812.510.325	649.670.659	-162.839.666	-42.012.634	0
Voorziening onrendabele top en asbest	9.701.859	-	9.701.859	2.503.080	0
Afschrijvingspotentieel	-	2.137.504	2.137.504	551.476	525.417
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	-	49.051	49.051	12.655	11.990
fiscale onderhoudsvoorziening		4.390.753	-4.390.753	-1.132.814	-1.017.950
ATAD corr op passieve lat OHV		-878.151	878.151	226.563	203.590
Langlopende schulden o/g	201.286.758	201.302.147	-15.389	-3.970	-3.885
<b>Totaal</b>				-39.855.644	-280.838

Latentie	Saldo 31/12/2022	Mutatie	Saldo 31/12/2023	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-69.236.583	27.223.949	-42.012.634	-
Voorziening onrendabele top en asbest	2.955.281	-452.201	2.503.080	-
Afschrijvingspotentieel	751.658	-200.182	551.476	525.417
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	3.301	9.354	12.655	11.990
fiscale onderhoudsvoorziening	-1.132.814	-	-1.132.814	-1.017.950
ATAD corr op passieve lat OHV	226.563	-	226.563	203.590
Langlopende schulden o/g	-5.955	1.985	-3.970	-3.885
<b>Totaal</b>	-66.438.549	26.582.904	-39.855.644	-280.838

## Overige voorzieningen

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

	Stand 31-12-2022	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand 31-12-2023
Loopbaanbudget	90.437	35.381	21.657	4.519	99.642
Jubileumvoorziening	141.424	43.757	11.807	15.968	157.406
Arbeidsongeschiktheid	0				0
Juridische geschillen	0				0
Asbest	1.442.108	370.110	386.810	523.110	902.298
	<u>1.673.970</u>	<u>449.248</u>	<u>420.274</u>	<u>543.597</u>	<u>1.159.347</u>

Waarvan:	Contante waarde	looptijd < 1 jaar	looptijd 1 - 5 jaar	looptijd > 5 jaar
Loopbaanbudget	98.558	98.558	0	0
Jubileumvoorziening	104.921	0	11.146	93.775
Arbeidsongeschiktheid	0	0	0	0
Juridische geschillen	0	0	0	0
Asbest	875.169	257.275	617.894	0
	<u>1.078.648</u>	<u>355.833</u>	<u>629.040</u>	<u>93.775</u>

Overeenkomstig de cao Woondiensten zijn de voorzieningen loopbaanbudget, jubileumuitkeringen en langdurige arbeidsongeschiktheid gevormd. De laatstgenoemde voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per ultimo van het boekjaar van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. In 2023 hebben er geen mutaties in de voorziening juridische geschillen plaatsgevonden. De voorziening asbest is bepaald op basis van de kennis ultimo 2023 om het asbest te saneren. De dotatie 2023 aan de voorziening asbest heeft betrekking op de projecten Bomenbuurt (€ 339.523), 't Zand (€ 26.496), De Beiaard (€3.394) en Molenberg (€ 697). Voor 't Zand fase 1 en 2 (€ 374.106), De Beiaard (€ 3.394) en Molenberg (€ 9.310) heeft onttrekking aan de voorziening plaatsgevonden. Voor fase 2-3-4-5 van 't Zand zijn de voorziene kosten lageren is de voorziening voor € 480.870 vrijgevallen. Ditzelfde geldt voor de projecten Karels gang (€ 20.889) en Rijnstraat IJsselstraat (€21.351).

Alle Overige voorzieningen zijn tegen contante waarde opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de looptijd en een disconteringsvoet van 2,2% (2022 2,5%).

## 9. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 4.289.878 (2022: € 4.289.878); schulden aan kredietinstellingen voor € 188.745.664 (2022: € 187.997.284); verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 24.023.572 (2022: € 21.778.308) en overige schulden voor € 43.742 (2022: € 60.279).

### Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.032.711 met een looptijd van veertig jaar. Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft, is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio (€ 3.158.209). Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans



opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente. De vrijval wordt verantwoord onder de interestbaten.

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

	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	4,8%	0	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	2,8%	145.213.970	40.587.682	185.801.652
Subtotaal geborgde leningen		145.213.970	44.877.560	190.091.530
Agio leningruil Vestia kredietinstellingen		2.653.030	290.982	2.944.012
<b>Totaal</b>	2,8%	147.867.000	45.168.542	193.035.542

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

#### Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend gedeelte)

	Overheid	Kredietinst	Totaal
<b>Stand 1 januari 2023</b>	4.289.878	195.151.699	199.441.577
Nieuwe leningen	0	12.000.000	12.000.000
Aflossingen	0	-10.170.207	-10.170.207
Sub totaal geborgde leningen	4.289.878	196.981.492	201.271.370
Agio Leningruil Vestia		3.015.791	3.015.791
<b>Stand 31 december 2023</b>	4.289.878	199.997.283	204.287.161

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

#### Zekerheden, aflossing en reële waarde

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 201.271.370 (2022: € 199.441.577) geborgd door het WSW. De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Als zekerheid is aan borgsteller WSW een notariële volmacht afgegeven voor het vestigen van hypotheek ten bedrage van maximaal € 660.000.000 (inclusief rente, boete en overige kosten, opslag begroot op 20%).

De reële (markt)waarde van de lening portefeuille per 31-12-2023 bedraagt € 196.128.000 (2022: € 185.696.000). De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	21.778.307	22.159.233
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-837.911	-1.373.790
Waardeverandering	3.083.176	992.864
Totaal mutaties	2.245.265	-380.926
<b>Stand per 31 december</b>	<b>24.023.572</b>	<b>21.778.307</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 134 (2022: 141) woningen.

## Overige schulden

De overige schulden betreffen waarborgsommen voor verhuurde panden.

### 10. Kortlopende schulden

	2023	2022
Aflossingsverplichtingen aan overheid	0	0
Aflossingsverplichtingen aan kredietinstellingen	11.251.619	10.241.604
Rekeningcourant schulden aan kredietinstellingen	4.870.162	0
Schulden aan leveranciers	2.629.275	988.981
Belastingen, premies sociale verzekeringen/ pensioenen	2.048.164	645.464
Overlopende passiva	4.545.291	4.059.090
<b>Totaal</b>	<b>25.344.511</b>	<b>15.935.139</b>

De aflossingsverplichtingen aan overheid en kredietinstellingen betreffen de aflossing op de geldleningen binnen één jaar. Rekening courant schulden aan kredietinstellingen betreft de rekening-courant positie bij de BNG. Woongoed heeft een rekening-courant-faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 15,7 miljoen. Tegenover de door de bank verstrekte kredietfaciliteit staat een borgtocht van de gemeente Middelburg. Woongoed Middelburg maakte in zowel 2022 als 2023 gebruik van deze kredietfaciliteit. Ultimo 2023 was de rekening-courant positie bij de BNG negatief.

### Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	1.466.802	0
Omzetbelasting	459.898	536.861
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	121.464	108.555
Schulden ter zake van pensioenen	0	48
	<b>2.048.164</b>	<b>645.464</b>

Het geschatte bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting over 2023 bedraagt € 3.577.316. De voorlopige aanslag van fiscaal boekjaar 2023 ad € 2.110.514) is in 2023 betaald.

### Overlopende passiva

	2023	2022
Vakantiedagen	147.628	154.795
Accountantskosten	67.958	88.314
Rente- en bankkosten	2.001.806	1.966.296
Vooruit ontvangen bedragen	390.043	469.022
Overige overlopende posten	1.937.856	1.380.663
	<b>4.545.291</b>	<b>4.059.090</b>

## 5.3. Financiële instrumenten

### Algemeen

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

### Kredietrisico

Woongoed handelt, indien materieel, alleen met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens zijn richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke

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

### Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2023	31 december 2022
Opgenomen van rekening courant krediet	€ 4,9 mln	€ 0,0 mln
Kredietlimiet	€ 15,7 mln	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 13,5 mln	€ 20,6 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2022-2024)	€ 12,2 mln	€ 19,6 mln

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

Het borgingsplafond ultimo 2023 is door het WSW vastgesteld op € 213.487.000. Het saldo van de (geborgde) geldleningen bedraagt ultimo 2023 € 201.271.370, de nog niet benutte borgingsruimte bedraagt € 12.215.630.

### Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Woongoed gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongoed heeft per ultimo 2023 alleen nog leningen met een vaste rente. Op toekomstig op te nemen leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

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

	2023			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
<b>Vaste rentevoet</b>				
<b>(onderhevig aan renteprijsrisico)</b>				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	11.093.547	8.489.878	12.000.000	12.000.000
<b>Totaal</b>	11.093.547	8.489.878	12.000.000	12.000.000

	2023			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
<b>Vaste rentevoet</b>				
<b>(onderhevig aan renteprijsrisico)</b>				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	12.000.000	145.687.945	201.271.370	2,82
<b>Totaal</b>	12.000.000	145.687.945	201.271.370	

Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)	2022			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	10.000.000	11.093.547	8.489.878	12.000.000
<b>Totaal</b>	10.000.000	11.093.547	8.489.878	12.000.000

Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)	2022			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
<i>Financiële activa:</i>				
Langlopende leningen	12.000.000	145.585.152	199.441.577	2,87
<b>Totaal</b>	12.000.000	145.585.152	199.441.577	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woongoed had ultimo 2023 geen leningen met een variabele rentevoet. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

#### Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2024	86.293	11.093.546
2025	90.349	8.489.878
2026	94.595	12.000.000
2027	99.041	12.000.000
2028	103.696	12.000.000
2029	108.570	11.340.000
2030	113.673	0
2031	0	119.015
2032	0	0
2033	0	10.000.000

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt bij de overheid 1 lening met een gemiddelde resterende looptijd van 2 jaar (2022: 1 lening met gemiddelde resterende looptijd van 3 jaar), bij kredietinstellingen respectievelijk 21 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 17 jaar (2022: 21 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 17 jaar).

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

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

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

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2024 wordt een lening van € 11,0

miljoen afgelost. In 2025, 2026 en 2027 worden leningen afgelost van respectievelijk € 8,5 miljoen (3,10%-4,81%) , € 12,0 miljoen (4,38%) en € 12,0 miljoen (4,55%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2023 is de omvang van de leningen € 201,3 miljoen (2022: € 199,4 miljoen). De marktwaarde van de leningen is eind 2023 € 196,1 miljoen (2022: € 185,7 miljoen).

#### 5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

##### Voorwaardelijke verplichtingen

##### WSW obligoverplichting

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

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

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% resulterend in een obligoheffing van € 275.827 (2022: 0,33%/€ 82.597) voor Woongood. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 (en ook per 31 december 2022) heeft Woongood een aangegane obligolening bij de BNG van 2023: € 5,186 miljoen (2022: € 4,410 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

##### Wet Ketenaansprakelijkheid

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

##### Operationele lease

Woongood Middelburg heeft als lessee een operationele leasecontracten voor een auto tot en met 22 mei 2027 afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
periode <= 1 jaar	10.941	3.304
1 jaar < periode <= 5 jaar	26.440	0
periode > 5 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>37.381</u>	<u>3.304</u>

In 2023 is een totaalbedrag van € 15.114 ( 2022: €14.266) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Minimale leasebetalingen	15.114	14.266

##### Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongood Middelburg neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De exploitatierisico's zijn naar rato van de inbreng van locaties voor rekening van de deelnemers. De Stichting

heeft in 2014 besloten geen financiële inbreng van de deelnemers meer te vragen. Inmiddels is duidelijk geworden dat het uitfaseren van de standplaatsen/woonwagens niet meer mogelijk is. Dit betekent dat de exploitatie een langere horizon heeft dan eerder beoogd. De in de stichting beschikbare middelen zijn hiervoor niet toereikend. De exploitatie kan tot en met 2027 worden betaald uit middelen uit de stichting. Voor de jaren daarna dienen de corporaties een bijdrage te leveren om het tekort op de exploitatie aan te vullen. Dit te kort loopt op tot in het totaal € 7,0 mln in 2037. Het aandeel van Woongoed in de stichting is 8%. Dit betekent voor Woongoed een last van € 560.000,- in de periode 2028-2037. Gemiddeld zal de bijdrage voor de exploitatie € 56.000,- per jaar in de periode 2028-2037 bedragen, de bijdrage zal jaarlijks kunnen fluctueren. Eventuele investeringen in standplaatsen/woonwagens zal de gemeente Middelburg toekomstig onderzoeken. Mogelijk dat dan Woongoed gevraagd zal worden naar participatiemogelijkheden.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Huurverplichtingen onroerende zaken*

Stichting Woongoed Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2023 € 534.168 (2022: € 722.698) waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 0 (2022:€ 0) een looptijd langer dan 5 jaar (oktober 2026) heeft.

Tevens is door Woongoed Middelburg een onderverhuurovereenkomst afgesloten vanaf 1-5-2017 met een oorspronkelijke looptijd van 5 jaar voor een bedrag van € 43.484 per jaar (2022: € 43.484. De overeenkomst heeft een looptijd korter dan 1 jaar en er zijn geen bedragen met een looptijd langer dan 5 jaar). De onderverhuurovereenkomst is stilzwijgend verlengd tot en met 30-04-2024. Door deze onderverhuurovereenkomst wordt de financiële verplichting voor Woongoed Middelburg lager.

#### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovaties en projecten voor in totaal een bedrag van € 13,5 mln (2022 € 20,6 mln.), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

#### *Sloop en nieuwbouw 't Zand (Briëtwoningen)*

Na een zorgvuldig gelopen proces heeft Woongoed Middelburg in 2019 het besluit genomen de Briëtwoningen (148) te slopen en nieuw te bouwen. Met de bewoners is voorafgaand aan het besluit veel contact geweest. In 2021 is gestart met het ontwerp, hierover is in 2022 besloten. De raming in de ontwerpfase geeft een totale investering van ruim € 41 miljoen en is opgedeeld in 5 deelprojecten. Een deel van de stichtingskosten zal uiteindelijk aangemerkt worden als onrendabele top. In 2023 is de sloopvergunning afgegeven voor fase 1 (8 woningen) en fase 2 (47 woningen). Er zijn ultimo 2023 nog geen onherroepelijke verplichtingen aangegaan voor de sloop/nieuwbouw van de in totaal 93 woningen van fase 3, 4 en 5.

#### *Juridische claim*

Woongoed heeft geen juridische claims ontvangen.

#### *Prestatieafspraken*

Woongoed heeft met de gemeente Middelburg meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van 750 woningen. Woongoed heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren. De gemeente Middelburg is nog op zoek naar geschikte bouwlocaties

## **5.5. Gebeurtenissen na balansdatum**

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

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Woongoed Middelburg die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum



## 6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2023

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<b>11. Huuropbrengsten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Woningen en woongebouwen DAEB	38.470.662	37.341.825
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.159.322	4.130.607
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	598.773	563.132
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	483.365	477.780
	43.712.122	42.513.344
Huurderving wegens leegstand	-828.170	-635.585
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	-109.395	-106.033
	<b>42.774.557</b>	<b>41.771.726</b>

De gemiddelde huurmutatie per 1 juli 2023 bedroeg +/- 1,15% (1 juli 2022: + 2,02%). Voor het DAEB-bezit betrof dit +/- 1,35% (1 juli 2022: + 1,99%) en voor het niet-DAEB-bezit + 0,58% (1 juli 2022: + 2,33%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,53% (2022: + 2,04%).

<b>12. Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.987.700	1.583.958
Derving wegens oninbaarheid	-42.857	-44.139
	<b>1.944.843</b>	<b>1.539.819</b>

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

<b>13. Lasten servicecontracten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Servicecontracten	1.778.109	1.584.769
Toegerekende organisatiekosten	98.110	87.646
	<b>1.876.219</b>	<b>1.672.415</b>

<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Toegerekende organisatiekosten (incl klantencontactcentrum)	3.335.320	2.724.476
	<b>3.335.320</b>	<b>2.724.476</b>

### Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop 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 in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

<b>Toerekening organisatiekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lonen en salarissen	4.462.734	4.167.605
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.267.697	-1.419.293
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	739.230	887.203
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	435.530	360.152
Juridische kosten	97.137	50.461
Huisvestingskosten	317.928	286.934
Bankkosten	10.740	10.952
Advieskosten	211.029	108.920
Overige toe te rekenen kosten	2.592.771	1.778.140
	<u>7.599.402</u>	<u>6.231.074</u>

Tot de overige toe te rekenen kosten in 2023 horen onder andere de kosten obligoheffing WSW en de afgeboekte investering voor onze website.

<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	98.110	87.646
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.335.320	2.724.476
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.360.642	1.830.302
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	555.564	543.785
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	125.398	158.874
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.475.034	5.345.083
Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	1.124.368	885.991
	<u>7.599.402</u>	<u>6.231.074</u>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lasten servicecontracten	1,3%	1,4%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43,8%	43,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	31,1%	29,4%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	7,3%	8,7%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,7%	2,5%
Totaal toegerekende organisatiekosten	85,2%	85,8%
Overige organisatiekosten	14,8%	14,2%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

### Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salarissen	3.109.063	2.936.581
Sociale- en pensioenlasten	921.466	888.270
Overige personeelskosten	432.205	342.754
Totaal	<u>4.462.734</u>	<u>4.167.605</u>

## Sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
Pensioenlasten	510.648	474.985
Overige sociale lasten	410.818	413.285
Totaal	921.466	888.270

Eind 2023 waren 62 werknemers in dienst (2022: 55). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 54,0 (2022: 51,8) fte. Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2023 is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	2	1,67
Middelen	14	12,72
Tevreden klant	26	23,33
Goede woning	10	9,19
Projecten	9	8,63
Totaal	62	56,54

## Pensioenen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de

prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2.4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

#### Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2023	2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	435.530	360.152
Totaal	435.530	360.152

#### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	3.551.175	4.704.329
Mutatieonderhoud	1.177.112	1.145.712
Reparatieonderhoud	2.161.142	2.191.048
Onderhoud op aanvraag	2.113.675	2.019.167
Asbest	160.627	169.559
Onderhoud via VVE bijdrage	677.130	492.732
Toegerekende organisatiekosten	2.360.642	1.830.302
	<b>12.201.503</b>	<b>12.552.849</b>

In 2022 heeft groot planmatig onderhoud aan complex Bagijnhof plaatsgevonden.

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
VVE bijdrage (excl. Onderhoud)	207.552	206.264
Incassokosten	86.913	99.923
Mutatie voorziening huurdebiteuren	142.214	45.120
Belastingen exploitatie	2.663.945	2.566.354
Verzekeringen	201.254	214.443
Verhuurderheffing	0	-346.704
Overige directe kosten	340.655	143.826
	<b>3.642.533</b>	<b>2.929.226</b>

Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Het afdrachtspercentage verhuurderheffing bedroeg in 2022 0,332%, de heffing bedroeg € 2.508.185 (2021 € 3.706.890). In 2022 is € 2.595.000 Regeling Vermindering Verhuurderheffing renovatie en nieuwbouw ontvangen. Over voorgaande jaren is in 2022 een vermindering van de verhuurderheffing van € 360.293 terugontvangen. Door een verwachte toename van de dubieuze (huur)debiteuren is meer gedoteerd aan de voorziening. Onder de Overige directe kosten zijn in 2023 kosten onderhoud groenvoorziening en brandgangen opgenomen.

#### 17. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De omzet en de lasten van verkocht vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op de verkoop van percelen voor koophuizen en het bouw- en woonrijp maken van locatie Sardijngeulstraat.

	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.700.333
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.040.718
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 340.385
Reeds genomen Onrendabele top in 2022	383.823
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 2023	43.438

## 18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

### Verkoop sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Verkoopopbrengst	7.756.583	5.390.719
Af: verkoopkosten	-182.283	-128.400
toegerekende organisatiekosten	-104.678	-130.417
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.269.010	-3.486.902
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b><u>1.200.612</u></b>	<b><u>1.645.000</u></b>

De verkoopopbrengst betreft 36 verkochte woningen en 1 kantoorpand/bedrijfsonroerend goed (2022: 24 woningen en 3 garage). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeinstijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 4.913.244 (2022: € 2.734.474). Daarnaast zijn nog drie parkeerplaatsen (die onderdeel uitmaakten van een woningcontract) om niet overgedragen aan de VVE om op deze parkeerplaatsen laadpalen te realiseren.

### Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Verkoopopbrengst	1.535.322	1.930.098
Af: verkoopkosten	-20.862	-28.017
toegerekende organisatiekosten	-20.720	-28.457
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-1.254.580	-1.514.681
<b>Resultaat in winst-en-verliesrekening</b>	<b><u>239.160</u></b>	<b><u>358.943</u></b>

De verkoopopbrengst betreft 7 na terugkoop verkochte VOV-woningen ( 2022: 9 woningen). In 2023 en 2022 zijn geen woningen na terugkoop in exploitatie genomen.

### 20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dotatie vastgoed in ontwikkeling	-15.174.426	-19.066.665
Overige waardeveranderingen	-6.566.834	-1.442.596
	<b><u>-21.741.260</u></b>	<b><u>-20.509.261</u></b>

Voor een aantal renovatie- en nieuwbouwprojecten is een dotatie aan de voorziening onrendabele top/asbest gedaan. Dit dotaties betreffen de nieuwbouwprojecten 't Zand, Sint-Laurens, Mortiere en de renovatieprojecten Molenberg, De Beiaard, Hof Ter Veste en Brandveiligheid. De overige waardeveranderingen betreffen grotendeels uit exploitatie genomen en gesloopte panden van project 't Zand.

### 21. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-63.258.715	3.612.327
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-5.987.099	1.531.510
	<b><u>-69.245.814</u></b>	<b><u>5.143.837</u></b>

De mutatie in de niet gerealiseerde waardeverandering (van) marktwaarde van ons vastgoed bedraagt +/- € 69.245.814 (2022: € 5.143.837) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontwikkeling van de woningprijzen.

<b>22. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-3.083.176	-992.865
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	3.639.570	1.189.675
Overige waardeveranderingen VOV	-6.153	-50.004
	<b>550.241</b>	<b>146.806</b>

In 2023 zijn ook de VOV woningen door de taxateur getaxeerd, zoals ook bij het overige vastgoed jaarlijks wordt gedaan voor de marktwaardering. In 2022 is gebruik gemaakt van een met de accountant afgestemde handmatige waardebepaling op basis van CPI-indexcijfers.

<b>23. Opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overige opbrengsten	98.156	103.234
Erfpachtopbrengsten	22.232	22.160
	<b>120.388</b>	<b>125.394</b>

De overige opbrengsten bestaan voornamelijk uit vergoedingen voor zendmasten en alsnog ontvangen huurdebiteuren.

<b>24. Overige organisatiekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kosten Governance, bestuur en assetmanagement	587.949	559.626
Accountantskosten	226.527	214.953
Toezicht Autoriteit Wonen	27.333	26.917
Kosten Ondernemingsraad	6.733	1.899
Obligoheffing WSW	275.827	82.597
Dotatie Jubileumuitkeringen-Langdurig zieken	27.789	-3.230
	<b>1.152.158</b>	<b>882.762</b>

De bijdrage obligoheffing WSW 2023 bedraagt 0,1383% van het uitstaande saldo € 199.441.576 (2022 0,0487%/€ 169.602.679) geborgde leningen per ultimo voorgaand boekjaar (2022). In 2023 bedroeg de mutatie aan de voorzieningen jubileumuitkeringen en arbeidsongeschiktheid per saldo € 27.789 (2022: -/- € 3.230).

#### **Accountantskosten**

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

<b>Ernst&amp;Young Accountants LLP</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Onderzoek van de jaarrekening	203.174	192.793
Andere controleopdrachten	23.353	22.160
Totaal	<b>226.527</b>	<b>214.953</b>

<b>25. Leefbaarheid</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	29.631	4.703
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/onderhoud/overlast/veiligheid	265.846	142.649
Toegerekende organisatiekosten	555.564	543.785
<b>Totaal</b>	<b>851.041</b>	<b>691.137</b>



<b>26. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	-86.847	-99.618
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	206.343	206.343
- Rente op leningen kredietinstellingen	5.440.347	4.997.492
- Borgstellingsvergoeding, provisiekosten aantrekken geldlening	231.279	62.417
- Mutatie rente contante waarde voorzieningen	-1.663	-220.518
<b>Totaal</b>	<b>5.789.459</b>	<b>4.946.116</b>

De voorzieningen zijn ultimo 2023 op contante waarde gewaardeerd á 2.2% (2022 2,5%). De totale rentecomponent hiervan bedraagt € 1.663 (2022: € 220.518). De rentecomponent van de contante waarde van de voorziening latente belasting ad € 27.843 (2022 € 129.121) is verwerkt in post belastingen.

## **27. Belastingen**

### **Schattingen**

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

### **Toepasselijk en effectief belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2024 en volgende jaren).

<b>27. Belastingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acute Belastingen over resultaat huidig boekjaar	3.577.316	1.798.425
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	236.238	-1.889.299
Mutatie latente belastingen	253.902	-117.811
<b>Totaal</b>	<b>4.067.456</b>	<b>-208.685</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	-72.962.068	3.823.283
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	90.436.833	15.218.618
Dotatie herinvesteringsreserve	-4.371.560	-2.845.444
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	7.584.192	8.214.634
Fiscaal onderhoud in renovaties	-14.523.776	-18.075.814
ATAD niet aftrekbare rentelasten	4.120.625	4.302.695
Overige verschillen	3.634.031	-3.501.985
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	86.880.345	3.312.704
Belastbaar bedrag	13.918.277	7.135.987
Verschuldigde vennootschapsbelasting	3.577.316	1.798.425

### Aanpassingen in verband met belastingen over vorige boekjaren

In 2023 zijn de aanslagen vennootschapsbelasting tot en met fiscaal boekjaar 2021 vastgesteld in afgewikkeld zoals opgenomen in de jaarrekening 2022. Daarnaast is de aangifte vennootschapsbelasting over fiscaal boekjaar 2022 ingediend en afgewikkeld. Dit resulteerde een aanvullende last van € 236.238.

De post latente belastingen betreft de mutatie van de belastinglatenties voor:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fiscale onderhoudsvoorziening incl ATAD correctie	0	-226.563
Afschrijvingspotentieel	200.179	-168.466
Leningruil Vestia agio	0	407.409
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	-9.354	721
Langlopende schulden o/g	-1.985	-1.791
Rente contante waarde voorziening latente belastingverplichtingen	65.062	-129.121
	<u>253.902</u>	<u>-117.811</u>

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

Effectieve belastingdruk 2023	Bedrag in Eur *1000	VPB 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-/- 72.962		
Nominale belastingdruk		-/- 18.824	25,80%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		3	0,00%
ATAD		1.063	-/- 1,46%
Correctie voorgaande jaren		236	-/- 0,33%
Aanpassingen waardering latente belastingen		21.589	-/- 29,59%
Impact tariefswijziging		0	0,00%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>4.067</b>	<b>-/- 5,58%</b>

Effectieve belastingdruk 2022	Bedrag in Eur *1000	VPB 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	3.823		
Nominale belastingdruk		986	25,80%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		3	0,08%
ATAD		1.110	29,04%
Correctie voorgaande jaren		-1.889	-49,43%
Aanpassingen waardering latente belastingen		-427	-11,17%
Impact tariefswijziging		8	0,21%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>-209</b>	<b>-5,46%</b>

Het verschil tussen het percentage vennootschapsbelasting van 25,8% en de effectieve belastingdruk over het commercieel resultaat van het boekjaar van -/- 5,58% (2022 -/- 5,46%) wordt hoofdzakelijk verklaard doordat de posten van de (her)waardering van het vastgoed en de mutatie van belastinglatenties niet leiden tot te betalen vennootschapsbelasting. De correctie voorgaande jaren betreft het effect op basis van de aangifte van de te betalen vennootschapsbelasting over de boekjaar 2022. De generieke rente-aftrekbeperking heeft een verhogend effect op de te betalen vennootschapsbelasting en zorgt voor een verhoging van de effectieve belastingdruk.

## 7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2023

### Toelichting op de kasstromen

#### Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen per 31 december 2022	1.678.702	
Kort geld per 31 december 2022	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2022		<u>1.678.702</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		<u>-/- 6.544.558</u>
Liquide middelen per 31 december 2023	4.306	
Kort geld per 31 december 2023 (financieringsactiviteit)	<u>-/- 4.870.162</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2023		<u>-/- 4.865.856</u>

### Toelichting op kasstromen

#### Kasstroom Operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo inkomsten ad € 17.788.643 (2022: € 16.794.711). De operationele inkomsten bedroegen € 44.814.556 (2022: € 46.173.820) en de operationele uitgaven bedroegen € 27.025.913 (2022: € 29.379.109).

#### Kasstroom (Des)Investerings

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2023 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2023 bedragen € 35.520.146 (2022: € 47.677.299). Hiervan kan een bedrag van € 19.148.196 (2022: € 21.855.357) worden aangemerkt als woningverbetering. Voor nieuwbouw, inclusief aankopen grond en sloopuitgaven, bedroegen de uitgaven € 15.447.370 (2022: € 24.287.444). De aankopen van woningen verkocht onder voorwaarden bedroegen € 924.580 (2022: € 1.534.498).

Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overig investeringen € 300.165 (2022: € 335.788) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 213.868 (2022: € 185.828).

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen, inclusief grond en woningen verkocht onder voorwaarden, bedroeg € 9.871.185 (2022: € 9.216.285).

#### Kasstroom financieringsactiviteiten

De inkomende kasstroom bij de financieringsactiviteiten bedroeg € 12.000.000 van 1 nieuw aangetrokken geldlening. In 2022 zijn 3 leningen van € 10.000.000 elk aangetrokken.

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 10.170.207 (2022: € 161.103).



## 8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

### 8.1. Afzonderlijke primaire overzichten

#### Algemeen

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

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

#### Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

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

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



## 8.2. Balans DAEB per 31 december 2023

<b>Activa</b>	<u><b>31-12-2023</b></u>	<u><b>31-12-2022</b></u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	726.027.319	777.112.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.376.634	21.608.406
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.067.998</u>	<u>9.559.077</u>
	754.471.951	808.280.090
 <b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	754.471.951	808.280.090
 <b>Financiële vaste activa</b>		
Interne lening	6.129.000	6.129.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>95.651.975</u>	<u>99.639.652</u>
	101.780.975	105.768.652
 <b>Vlottende activa</b>		
 <b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
 <b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	434.158	305.466
Vorderingen op overheid	115.037	
Latente belastingvorderingen	108.493	108.332
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	3.110.573
Overige vorderingen	19.165	66.262
Overlopende activa	<u>501.259</u>	<u>547.377</u>
	1.178.112	4.138.010
 <b>Liquide middelen</b>		
 <b>Totaal activa</b>	<u><u>857.431.038</u></u>	<u><u>918.186.752</u></u>

**Passiva**

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	523.533.582	586.060.903
Overige reserves	152.442.747	85.883.457
Resultaat boekjaar	-77.029.524	4.031.968
	598.946.805	675.976.328
<b>Voorzieningen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	8.658.078	9.520.650
Latente belastingverplichtingen	280.838	26.774
Overige voorzieningen	726.790	1.552.778
	9.665.706	11.100.202
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	188.745.664	187.997.284
Overige schulden (was waarborgsommen)	43.742	60.279
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	22.556.642	20.300.417
	215.635.926	212.647.858
<b>Kortlopende schulden</b>		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	0	0
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	11.251.619	10.241.604
Schulden aan kredietinstellingen	15.984.768	4.775.292
Schulden aan leveranciers	2.328.749	864.073
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.814.059	563.942
Overlopende passiva	1.803.406	2.017.453
	33.182.601	18.462.364
<b>Totaal Passiva</b>	<b>857.431.038</b>	<b>918.186.752</b>



### 8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2023

	2023	2022
Huuropbrengsten	38.269.917	37.258.822
Opbrengsten servicecontracten	1.778.414	1.403.995
Lasten servicecontracten	-1.692.818	-1.505.588
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.954.093	-2.380.374
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.934.040	-11.541.818
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.288.756	-2.427.599
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>21.178.624</b>	<b>20.807.438</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.047.221	4.716.809
Toegerekende organisatiekosten	-80.232	-93.154
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.844.611	-3.448.669
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.122.378</b>	<b>1.174.986</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.397.096	-19.530.452
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.258.714	3.612.327
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	545.589	164.764
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-84.110.221</b>	<b>-15.753.361</b>
Opbrengst overige activiteiten	115.310	123.233
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>115.310</b>	<b>123.233</b>
Overige organisatiekosten	-1.029.907	-781.701
Leefbaarheid	-771.350	-618.577
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-63.495.166</b>	<b>4.952.018</b>
Financiële baten en lasten	-5.677.298	-4.799.688
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-69.172.464</b>	<b>152.330</b>
Belastingen	-3.869.383	121.433
Resultaat deelnemingen	-3.987.677	3.758.205
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-77.029.524</b>	<b>4.031.968</b>

#### 8.4. Kasstroomoverzicht DAEB 2023

	2023	2022
<b>1. (A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
1.1 Huren	38.166.785	37.281.935
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	35.626.606	35.047.943
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	695.186	599.395
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	1.275.562	1.101.633
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	569.431	526.524
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen DAEB</i>		6.440
1.2 Vergoedingen	1.666.579	1.490.906
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	305.416	2.691.722
1,5 A Rente ontvangsten	14.482	31.467
1.5 B Renteontvangsten interne lening	112.161	146.400
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	40.265.423	41.642.430
<b>Uitgaven</b>		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	3.535.833	3.389.642
1.8 Onderhoudsuitgaven	9.142.050	9.768.409
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.147.693	6.099.438
1.10 Renteuitgaven	5.838.886	5.062.239
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
1.11 b Verhuurdersheffing	0	1.827.766
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	215.137	134.551
1.13 Vennootschapsbelasting	-1.075.303	784.225
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	24.804.296	27.066.270
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.461.127</b>	<b>14.576.160</b>

	2023	2022
<b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.561.021	2.986.270
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	748.553	1.638.000
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	6.309.574	4.624.270
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	12.855.421	21.366.924
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	19.015.272	21.471.070
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB		
2.11 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	653.490	1.534.498
2.12 Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	335.423	
2.13 A Aankoop grond	1.519.334	1.323.315
2.14 A Investerings overig	295.934	326.116
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	135.095	86.354
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	34.809.969	46.108.277
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	-28.500.395	-41.484.007
<b>FVA</b>		
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	0	1.871.000
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	0	1.871.000
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-28.500.395</b>	<b>-39.613.007</b>
<b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	30.000.000
<b>Uitgaand</b>		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-10.170.207	-161.103
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.829.793</b>	<b>29.838.897</b>
4.1 Mutatie liquide middelen	-11.209.475	4.802.050
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-11.209.475</b>	<b>4.802.050</b>
Liquide middelen per 1 januari	-4.775.293	-9.577.343
Liquide middelen per 31 december	-15.984.768	-4.775.293
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-11.209.475</b>	<b>4.802.050</b>



## 8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2023

Activa	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	522.383	567.624
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.483.006	94.426.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.479.620	1.490.569
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>214.223</u>	<u>80.430</u>
	88.176.849	95.997.978
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>5.157.251</u>	<u>4.143.387</u>
	<b>93.856.483</b>	<b>100.708.989</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	330.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	1.800.000	2.130.000
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	26.972	53.651
Vorderingen op overheid		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	449.657
Overige vorderingen		
Overlopende activa	<u>73.913</u>	<u>90.808</u>
	100.885	594.116
<b>Liquide middelen</b>	11.118.912	6.453.996
<b>Totaal vlottende activa</b>	<u>13.019.797</u>	<u>9.178.112</u>
<b>Totaal activa</b>	<u><u>106.876.280</u></u>	<u><u>109.887.101</u></u>

**Passiva**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	64.370.268	71.022.379
Overige reserves	35.269.384	24.859.068
Resultaat boekjaar	<u>-3.987.677</u>	<u>3.758.205</u>
	95.651.975	99.639.652
<b>Voorzieningen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	368.208
Overige voorzieningen	351.858	24.283
Latente belastingverplichtingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	351.858	392.491
<b>Langlopende schulden</b>		
Interne lening	6.129.000	6.129.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>1.466.930</u>	<u>1.477.890</u>
	7.595.930	7.606.890
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	300.526	124.908
Belastingen en premies sociale verzekeringen	234.105	81.522
Overlopende passiva	<u>2.741.886</u>	<u>2.041.638</u>
	3.276.517	2.248.068
<b>Totaal Passiva</b>	<u><u>106.876.280</u></u>	<u><u>109.887.101</u></u>



**8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	4.504.640	4.512.904
Opbrengsten servicecontracten	166.429	135.823
Lasten servicecontracten	-183.401	-166.827
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-381.227	-344.101
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.267.464	-1.011.032
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-353.777	-501.627
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.485.200</b>	<b>2.625.140</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2.700.332	
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.656.894	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>43.438</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.041.540	2.447.591
Toegerekende organisatiekosten	-45.167	-65.720
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.678.979	-1.552.914
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>317.394</b>	<b>828.957</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-344.164	-978.809
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.987.098	1.531.510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	4.652	-17.958
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.326.610</b>	<b>534.743</b>
Opbrengst overige activiteiten	5.078	2.161
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>5.078</b>	<b>2.161</b>
Overige organisatiekosten	-122.251	-101.061
Leefbaarheid	-79.691	-72.560
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-3.677.442</b>	<b>3.817.380</b>
Financiële baten en lasten	-112.161	-146.428
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-3.789.603</b>	<b>3.670.952</b>
Belastingen	-198.074	87.253
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-3.987.677</b>	<b>3.758.205</b>

## 8.7. Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. (A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
1.1 Huren	4.490.126	4.511.048
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	<i>4.047.509</i>	<i>4.079.940</i>
<i>1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	<i>131.811</i>	<i>125.311</i>
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB</i>	<i>310.806</i>	<i>305.797</i>
1.2 Vergoedingen	160.169	134.558
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	10.978	32.184
1.5 Renteontvangsten	21	
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<u>4.661.294</u>	<u>4.677.790</u>
<b>Uitgaven</b>		
1.7 Personeelsuitgaven	545.264	587.352
1.8 Onderhoudsuitgaven	948.336	700.975
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	855.142	771.739
1.10 Renteuitgaven	0	28
1.10 Renteuitgaven interne lening	112.161	146.400
1.11 b Verhuurderheffing	0	136.961
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	11.643	2.420
1.13 Vennootschapsbelasting	-138.768	113.366
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<u>2.333.778</u>	<u>2.459.240</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u><b>2.327.516</b></u>	<u><b>2.218.550</b></u>

	2023	2022
<b>2. (B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	2.195.564	2.220.196
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	1.535.321	1.930.099
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongeleg	356.649	176.835
2.4 Verkoopontvangsten grond	222.630	1.902.886
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	4.310.164	6.230.016
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenh niet-DAEB	737.193	1.597.203
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegenh niet-DAEB	132.925	384.288
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB		
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB V	1.019.643	1.638.000
2.13 A Aankoop grond		
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	4.231	9.673
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	78.772	99.474
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	1.972.764	3.728.638
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	2.337.400	2.501.378
<b>FVA</b>		
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	0	0
<b>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>2.337.400</b>	<b>2.501.378</b>
<b>3. (C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
3.1.4 Ontvangen interne leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
3.2.4 Aflossing interne leningen	0	-1.871.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>-1.871.000</b>
4.1 Mutatie liquide middelen	4.664.916	2.848.928
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>4.664.916</b>	<b>2.848.928</b>
Liquide middelen per 1 januari	6.453.996	3.605.068
Liquide middelen per 31 december	11.118.912	6.453.996
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>4.664.916</b>	<b>2.848.928</b>

## 9. WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING WOONGOOD MIDDELBURG

De WNT is van toepassing op Woongood Middelburg. Het voor Woongood Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen* met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster		R. de Jonge
<b>Funcatiegegevens</b>	Bestuurder		Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 21-05		01-05 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		1,0
Dienstbetrekking?	ja		ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	61.893,52		92.298,96
Beloningen betaalbaar op termijn	8.998,15		14.046,08
<i>Subtotaal</i>	<i>70.891,67</i>		<i>106.345,04</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	72.238,36		125.520,50
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>70.891,67</b>		<b>106.345,04</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.



<b>Gegevens 2022</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>H.M.P. de Ceuster</b>	<b>N.v.t.</b>
<b>Functiegegevens</b>	Bestuurder	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 t/m 31-12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.784,88	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	22.215,12	N.v.t.
<i>Subtotaal</i>	<i>176.000</i>	<i>N.v.t.</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>176.000</b>	<b>N.v.t.</b>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J. de Groene</b>		<b>M.I.H. Smulders</b>		<b>J.S. Vrolijk</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-5		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	7.954,83		12.921,36		12.868,96	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.604,25		18.700		18.700	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	7.954,83		12.921,36		12.868,96	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
<b>Gegevens 2022</b>						
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J. de Groene</b>		<b>M.I.H. Smulders</b>		<b>J.S. Vrolijk</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	18.460		12.524,83		12.465,19	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150		18.100		18.100	

<b>Gegevens 2023</b>				
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R. de Ridder</b>		<b>R.F.F. Bin</b>	<b>C.L. van de Wege</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 28-2		1-1 t/m 31-12	8-9 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	2.120		12.720	4.376,80
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.022,74		18.700	5.891,78
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	2.120		12.720	4.376,80
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>				
<b>bedragen x € 1</b>	<b>R. de Ridder</b>		<b>R. Bin</b>	<b>C.L. van de Wege</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid		n.v.t. gestart 2023	n.v.t. gestart 2023
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1-1 t/m 31-12		n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	12.961,42		n.v.t.	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100		n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2023</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>S.J. Szarafinski</b>	
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-3 t/m 31-5 (vanaf 1-6 voorzitter)	1-6 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging <sup>3</sup>	3.180	11.179,65
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	4.713,42	16.445,75
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag <sup>5</sup>	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	3.180	11.179,65
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan <sup>6</sup>	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling <sup>7</sup>	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022<sup>8</sup></b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>S.J. Szarafinski</b>	
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	n.v.t. gestart in 2023	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	n.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging <sup>3</sup>	n.v.t.	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum <sup>4</sup>	n.v.t.	

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Er hebben aan de op 21-5-2023 uit dienst getreden directeur bestuurder geen uitkeringen plaatsgevonden. Deze tabel als zodanig ook niet gevuld.

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### Bestuur

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

Middelburg, 7 juni 2024

R. de Jonge  
Directeur/bestuurder

### Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg is vastgesteld door de raad van commissarissen op 7 juni 2024 te Middelburg.

S.J. Szarafinski  
Voorzitter

J.S. Vrolijk  
Lid

M.I.H. Smulders  
Lid

R.F.F. Bin  
Lid

C.L. van de Wege  
Lid

## DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS

### **Statutaire regeling resultaatbestemming**

Er is geen statutaire regeling voor de resultaatbestemming van toepassing.

### **Controleverklaring**



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongood Middelburg

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Middelburg per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023;
- 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 het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongood Middelburg (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



### Ons inzicht in de toegelaten instelling

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

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 11.900.000 (2022: € 13.500.000)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2023
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen op onderdeel "Financiële continuïteit" in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 894.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 595.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.





### **Oprichtsteam en gebruikmaken van het werk van specialisten**

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam belastingspecialisten opgenomen. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

### **Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie**

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub>-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting Woongood Middelburg rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in hoofdstuk 2 "Resultaten" in het jaarverslag.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2023.

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

#### **Onze verantwoordelijkheid**

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.



### **Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's**

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongood Middelburg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf "Risicomanagement" van het jaarverslag in hoofdstuk "Financiële continuïteit", waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en naar hoofdstuk 4 "Verslag van Raad van Commissarissen" van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in "Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden" in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.



De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde	
Frauderisico en controleaanpak	<p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p>

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, management (waaronder manager middelen, medewerkers planning en control), de controller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving**

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van managementrapportages en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

#### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit" van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.



Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals de loan to value en de interest coverage rate in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

#### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Vanwege het geïdentificeerde frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde hebben wij de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie dit jaar als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

#### Kernpunten van onze controle

##### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

###### Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 813 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Woongood Middelburg.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongood Middelburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" en in de toelichting op de balans onder "2. Vastgoedbeleggingen".

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuurlang belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Woongood Middelburg een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- ▶ Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woongood Middelburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- ▶ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
  - ▶ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
  - ▶ de aard en diepgang van de interne waardering en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
- ▶ Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waardering en externe taxaties per 31 december 2023 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- ▶ Het evalueren van de door Stichting Woongood Middelburg opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.



### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
-------------------------	---

### Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>De beleidswaarde is nader toegelicht in de jaarrekening onder de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Beleidswaarde". Tevens is in het bestuursverslag onder "Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongood Middelburg gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "Financiële continuïteit". Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dienen voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> </ul>

### Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

- ▶ Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
  - ▶ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
  - ▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
  - ▶ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
  - ▶ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.
- ▶ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de daarbij gehanteerde disconteringsvoet en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.

Ten slotte hebben wij de toelichting inzake de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

#### Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.





Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder “Doel” in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen in 2014 benoemd als accountant van Stichting Woongood Middelburg vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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



## Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

### Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.



Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 7 juni 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M. Verschoor RA