

A photograph of two children roller skating on a paved area in front of a modern building with large glass windows. The child on the left is wearing a black jacket and light-colored pants, with their arms raised in excitement. The child on the right is wearing a black leather jacket and dark pants with knee pads. The text 'een goede woning in een fijne straat voor iedereen' is overlaid in large white letters across the image.

een goede woning in een fijne straat voor iedereen

jaarverslag 2009

inhoudsopgave

pagina

goed?

4.

Voorwoord door Eric de Ceuster, directeur - bestuurder.

goed doen

6.

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

goed huren en kopen

12.

Mensen huisvesten is onze kerntaak.

Wij willen iedereen in Middelburg een fijne plek bieden om te wonen.

goed wonen

18.

Om in te spelen op de wensen van huidige en toekomstige klanten, investeren wij in ons woningbezit.

goed duurzaam

24.

De klimaatverandering is aanleiding geweest om in 2009 actief en op structurele wijze het energithema op te pakken.

goed samen

28.

'Wij doen meer dan wonen alleen' hieraan geven we op verschillende manieren vorm.

goed werken

32.

2009 was het eerste volledige jaar waarin we met een nieuwe structuur en een andere sturing ervaring opdeden. In acht teams brachten we clusters van bij elkaar horende processen onder.

goed met geld

38.

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

goed met anderen

We zijn transparant over onze deelnemingen.

46.

goed bestuur & toezicht

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

50.

jaarrekening

61.

accountsverklaring

80.

bijlagen

81.

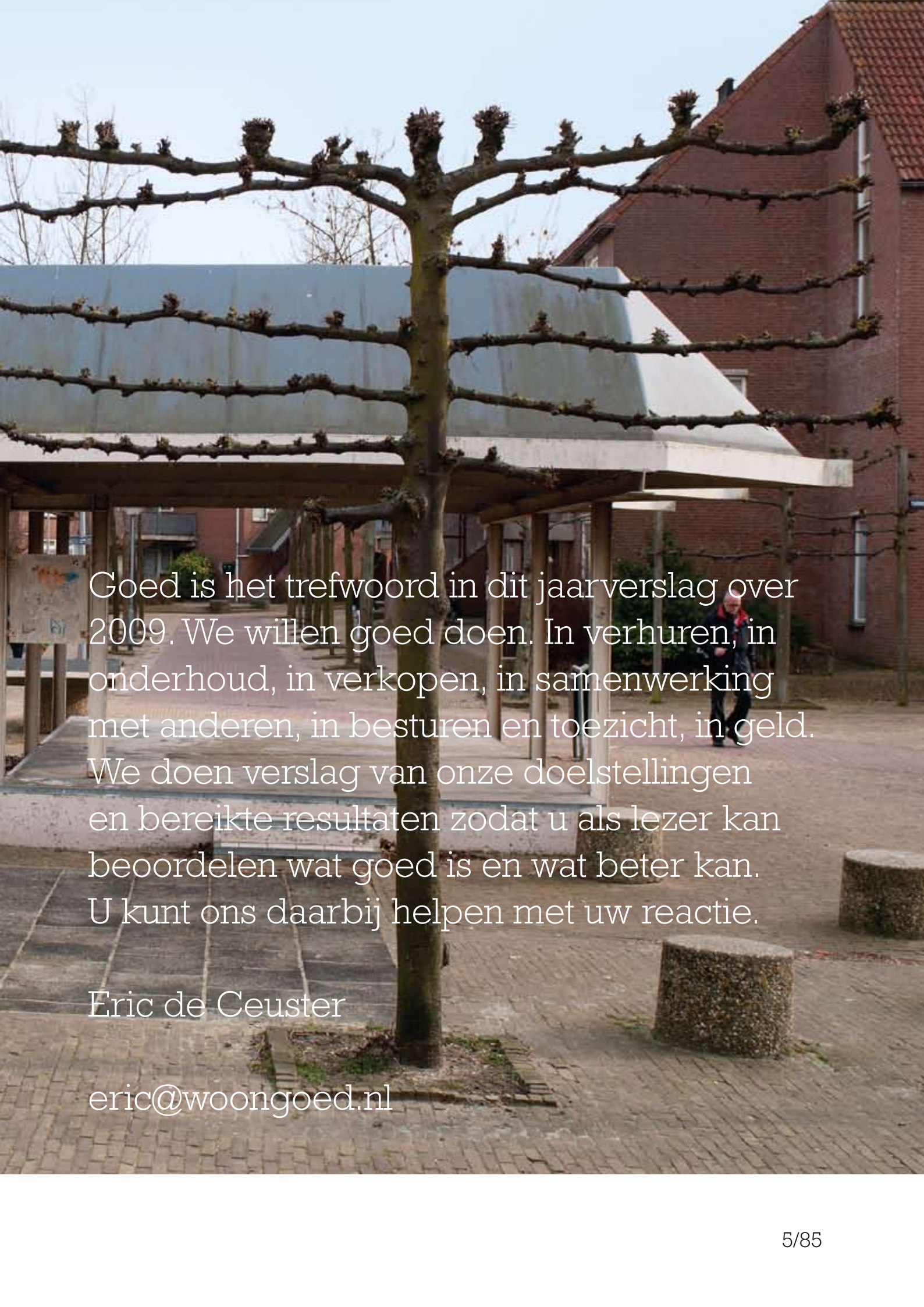
 Alle informatie in dit jaarverslag kunt u ook downloaden op onze website www.woongood.nl

Als u meer informatie nodig heeft over woongood
middelburg bel dan onze klantenservice op 0118 691700



goed?

foto: Edelstenenbuurt, Middelburg



Goed is het trefwoord in dit jaarverslag over 2009. We willen goed doen. In verhuren, in onderhoud, in verkopen, in samenwerking met anderen, in besturen en toezicht, in geld. We doen verslag van onze doelstellingen en bereikte resultaten zodat u als lezer kan beoordelen wat goed is en wat beter kan. U kunt ons daarbij helpen met uw reactie.

Eric de Ceuster

eric@woongoed.nl

goeddoen

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

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

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

Aan onze klanten omdat zij direct worden geconfronteerd met de gevolgen van onze keuzen.

In dit hoofdstuk geven we eerst onze missie en visie. Dan toetsen we onze resultaten in 2009 aan de afspraken met de gemeente en aan ons eigen jaarplan.

In de hoofdstukken GOEDsamen en GOEDwerken leest u meer over de waardering van klanten over onze dienstverlening en over de waardering van belanghouders zoals opgetekend door een onafhankelijke visitatiecommissie.

Missie

Een goede woning, een fijne straat, voor iedereen. Daar staan we voor.

We geven daar inhoud aan op de volgende wijze:

'Een goede woning'

- investeren in het onderhoud van onze woningen
- investeren in de energieprestaties van onze woningen

- nieuwe woningen van goede kwaliteit bouwen

'Een fijne straat'

- organiseren en ondersteunen van activiteiten die de woonomgeving veilig en leefbaar houden
- samen met bewoners, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, buurt- en huurdersgroepen
- investeren in divers vastgoed en in de leefomgeving om de buurt dynamisch en aantrekkelijk te houden

'Voor iedereen'

- een ruim en gevarieerd aanbod van woningen voor alle typen huishoudens, leefstijlen en inkomenscategorieën zowel in koop als in huur
- met een extra nadruk op voldoende aanbod voor mensen met lage inkomens
- gespecialiseerd aanbod voor bijzondere groepen en begeleid wonen

Onze missie wordt gevoed door onze visie. Woongoed is een maatschappelijk georiënteerde organisatie met een gezonde ondernemingszin die bijdraagt aan de kwaliteit van wonen en leven in de regio Walcheren en Middelburg in het bijzonder.

missie/ ondernemingsplan/ klantfocus/
keuzevrijheid/ buurtaanpak/ competenties &
talenten/ jaarplan



Ondernemingsplan

Visie en missie vertalen we in vijf strategische hoofddoelen. Samen vormen ze het Ondernemingsplan 2009-2012.

Klantfocus

We streven naar het afhandelen van klantvragen in het eerste contact (per e-mail, telefoon, of 'face to face') voor 80% van alle vragen. We openen op onze website www.woongoed.nl een 'mijnwoongoed' voor onze klanten, voor een 24/7- bereikbaarheid en als interactief communicatiemiddel met klanten en bewonersgroepen.

Optimale keuzevrijheid

Wij vinden dat onze klanten moeten kunnen wonen zoals zij dat willen. Daarom maken wij ons sterk voor betaalbaar huren en kopen, kunnen klanten (onder de gestelde voorwaarden) hun eigen keuken- of badkamerrenovatie bepalen en werken we bij nieuwbouwprojecten met een optieprogramma.

Zichtbaar bouw- en energieprogramma / buurtaanpak

Wij hebben eind 2009 een hard investeringsprogramma van € 156 mln. voor nieuwbouw, renovatie en energiebesparing ingezet. Daar bovenop hebben we plannen voor nieuwbouw voor € 73 mln. die nog in de initiatieffase zijn. Om goede woningen blijvend te kunnen aanbieden in een periode met grote demografische veranderingen, zijn omvangrijke investeringen noodzakelijk. Daarbij is nadrukkelijk aandacht nodig voor de leefomgeving. De kwaliteit van het wonen speelt achter én voor de voordeur. In de gebieden met een goede kwaliteit van de woningen richt onze buurtaanpak zich op schoon, heel en veilig. In sommige delen van ons woningbezit is een meer ingrijpende aanpak gewenst en stellen we samen met bewoners plannen op.

Rendement

Onze inspanningen om het wonen betaalbaar te houden en te investeren in nieuwbouw, energiebesparing en leefbare buurten is alleen mogelijk als Woongoed voldoende rendeert. Om voldoende financiële armslag te houden en de continuïteit te waarborgen, letten we scherp op de kosten en zoeken we actief naar verdienmogelijkheden die niet ten koste gaan van onze maatschappelijke doelstellingen.

Competenties en talenten

Mensen maken het verschil. Woongoed als organisatie is een structuur, een samenstel van processen en vooral mensenwerk. Wij geloven dat het belangrijk is dat onze medewerkers weten wat we van hen verwachten. Dat medewerkers het fijn vinden om te werken bij een organisatie die er toe doet. Dat een goede organisatie van het

werk medewerkers energie geeft. Onze interne sturing en inzet van HRM-instrumenten is gericht op het ontwikkelen van competenties en talenten van onze medewerkers in aansluiting op de strategie van Woongoed.

Prestatieafspraken

De strategische doelen uit het ondernemingsplan vertalen we naar een jaarplan. In het jaarplan zijn ook de prestatieafspraken met de gemeente Middelburg opgenomen.

Prestatieafspraken gehaald?

3.800 bestaande woningen bereikbaar houden voor mensen met een laag inkomen.

Ja, ruimschoots. We hielden zelfs 4.859 woningen bereikbaar.

90% van de vrijkomende betaalbare woningen verhuren we aan de primaire doelgroep.

Ja, zelfs 96%.

Alle studenten van de Roosevelt Academy zijn gehuisvest.

Ja, voor het vijfde achtereenvolgende jaar hebben we de groei van het aantal studenten kunnen bijbenen.

We bieden voldoende aanbod aan jongeren, zodat ze een redelijke slaagkans hebben.

Ja, 20% van het reguliere aanbod (exclusief studenten) verhuren we in 2009 aan jongeren. De zoektijd is voor veel jongeren slechts een aantal maanden.

Minimaal 500 woningen komen in aanmerking voor JeStek (het Woongoed-label voor Koopgarant).

Nee, we blijven steken op 366 woningen. De voorbereidende werkzaamheden en goedkeuringsprocedures vergen meer tijd dan verwacht. In 2010 nemen we een beslissing over de aanwijzing van nieuwe JeStek-complexen.

We bouwen minimaal 800 woningen binnen de woonservicezones voor ouderen.

Nee, deze afspraak bleek te ambitieus. Sinds 2005, toen we de prestatieafspraken vaststelden, hebben we 357 huur- en 120 koopappartementen in aanbouw genomen. We verwachten in 2010 nog eens met de bouw van 157 appartementen te starten.

Minstens de helft van de nieuwbouw voor senioren heeft een huur onder de huurtoeslaggrens.

Ja, van de 44 opgeleverde appartementen zijn er 30 met een huur onder de huurtoeslaggrens.

Jaarplan (exclusief prestatieafspraken)

Ons jaarplan bestaat uit drie delen: klantwaarde, vastgoedwaarde en organisatiewaarde.

Klantwaarde gehaald?

80% van de klantvragen wordt in het eerste contact afgehandeld.

Nee, we hebben wel de organisatie er op ingericht, medewerkers getraind en de telefooncentrale aangepast. Maar de vruchten kunnen we pas in 2010 plukken. Eind 2009 zaten we op een score van 55%.

Mijnwoongoed.nl heeft de testfase doorlopen.

Nee, we hebben meer tijd nodig voor de conceptontwikkeling. De introductie staat nu voor 2010 op het programma.

We meten de klanttevredenheid.

Ja, en met positieve uitkomsten (zie ook hoofdstuk GOEDduurzaam).

Woningzoekenden krijgen informatie over zoekduur en slagingskansen.

Ja, en daarmee helpen we klanten ook effectiever te zoeken naar een andere woning.

Kwetsbare groepen krijgen maatwerk bij hun huisvesting.

Ja, alle verzoeken om huisvesting van zorg- en opvanginstellingen voor zelfstandige huisvesting van hun cliënten hebben we in samenwerking met de collega-corporaties op Walcheren gehonoreerd. Van de 50 toewijzingen realiseerde Woongoed er 21.

Maatwerk gericht op het voorkomen van betalingsachterstanden.

Ja, we signaleren snel een huurachterstand en maken - waar mogelijk - direct afspraken om te voorkomen dat de achterstand oploopt. Toch is de totale huurachterstand in vergelijking met 2008 opgelopen. Gelukkig hadden we - ook door maatwerk - in 2009 slechts 8 huisuitzettingen (in 2008: 27).

Klanten krijgen keuzevrijheid bij nieuwbouw.

Ja, we hebben een optieprogramma waaruit toekomstige huurders kunnen kiezen.

Klanten krijgen keuzevrijheid bij keuken- en badkamerrenovatie.

Ja, we hebben ons programma 'Onderhoud op aanvraag' in 2009 voortgezet en daarvoor € 1.833.000 aangewend.

Klantenpanels inzetten om onze aanpak te toetsen.

Ja, we zochten in het project 'Schatgraven' intensief met huurders en andere betrokkenen naar uitgangspunten voor de aanpak van de renovatie van Nieuw Middelburg. Samen met de bewoners van recent opgeleverde nieuwbouwprojecten haalden we verbeter-

punten op voor toekomstige projecten.

De overlastaanpak is versterkt door buurtbemiddeling daarin een vaste plek te geven.

Ja, het project buurtbemiddeling is omgezet in een reguliere samenwerking tussen Woongoed, de gemeente Middelburg en Stichting Welzijn Middelburg.

Voor participatie en ondersteuning van buurtinitiatieven met een focus op schoon, heel en veilig, is een programma.

Ja, in 2009 hebben we in dit kader € 248.000 ingezet.

Vastgoedwaarde gehaald?

Voor Nieuw Middelburg is een plan van aanpak opgesteld.

Ja, we gaan in de periode 2010 tot en met 2012 € 31 mln. bij 267 woningen investeren in renovatie en energiebesparende maatregelen. Dit plan heeft de instemming van de klankbordgroep van bewoners en Huurdersvereniging Middelburg.

Een programma energiebesparing vastgesteld en het deel voor 2009 gerealiseerd.

Ja, we hebben een energieprogramma opgesteld. In de periode 2010-2023 investeren we € 30 mln. exclusief Nieuw Middelburg in 2.645 woningen. Hiermee denken we een gasbesparing van 32% en een CO²-vermindering van 36% te bereiken.

Nee, we hebben in 2009 minder aan energiebesparing uitgegeven dan begroot (resp. € 103.000 en € 2.000.000). De voorbereiding vergde meer tijd dan aanvankelijk gedacht; we komen op stoom in 2010.

Een nieuwbouwprogramma met 48 wooneenheden opgeleverd en 557 wooneenheden in aanbouw genomen.

Bijna, we hebben slechts 40 woningen opgeleverd (één deelproject van acht woningen - Clasinastraat - liep een half jaar vertraging op). Daarnaast leverden we vier psychogeriatrische woningen op aan zorgaanbieder SVRZ en in een voormalig schoolgebouw één verhuureenheid met vier studio's.

Nee, het aantal wooneenheden dat in aanbouw is genomen blijft ver achter bij het beoogde programma. Gestart is met 158 woningen [Symfonie 2(28+20), Watergang/Baarsjestraat(43) en Veersch Palet(67)], definitief geschrappt zijn 81 wooneenheden [Kanaalweg], 124 wooneenheden hebben langdurige procedurele vertraging opgelopen [Golsteinseweg(17,.) Symfonie 1(122), Nieuwe Haven(6) en Centrum Stromenwijk(73)], de resterende 100 zijn vertraagd door noodzakelijke planaanpassingen vanwege de economische crisis [Dokstraat(28), Quarleshavenstraat(20), Noordweg/Noordsingel(52)].

Het onderhoudsprogramma realiseren.

Ja, het geplande totale programma à € 10,6 mln. is gerealiseerd binnen het budget.

We voldoen aan de financierbaarheids-eisen die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt en behouden de A-status van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Tweemaal ja.

De vastgoedportefeuille rendeert volgens onze normen.

Ja, bij nieuwbouw is het rendement minimaal 3,0% (sociaal) en 6,0% (vrije sector). De kasstroom uit operationele activiteiten is volgens het doel positief, namelijk € 1.181 per VHE.

Organisatiewaarde gehaald?

We sluiten met de Belastingdienst een convenant betreft Horizontaal Toezicht.

Ja, we waren de tweede corporatie van Nederland met afspraken over meer zekerheid vooraf en minder controle achteraf.

ICT ondersteunt klantgericht en efficiënt werken.

Ja, we hebben de verbeterkalender 2009 gerealiseerd en de digitale post- en factuurverwerking ingevoerd.

HRM-instrumenten ondersteunen de ondernemingsstrategie.

Gedeeltelijk. We hebben belangrijke stappen gezet in sturen op competentieontwikkeling en een HRM-beleidsplan in concept gereed. De afronding en implementatie is niet meer in 2009 gehaald.

De belanghouders meer betrekken bij de beleidscyclus.

Ja, het ondernemingsplan is besproken met onze belangrijkste partners. Dit zorgde ook voor andere accenten in de uitvoering. We evalueerden de samenwerking met Huurdersvereniging Middelburg en dat bracht een proces op gang om de verhoudingen tussen bewonerscommissies, de huurdersvereniging en Woongood te herzien en aan te laten sluiten op de mogelijkheden van de nieuwe wet huurders-verhuurders.

A portrait of Margo Dekkers, a woman with short reddish-brown hair, wearing glasses and a dark blue jacket. She is smiling and looking towards the camera. The background shows a brick wall and a white railing.

margo is met haar
bewonerscommissie
betrokken bij de wijk
en haar bewoners

margo dekkers, 52, mosselkreekstraat, stromenwijk

goedhurenenkopen

Mensen huisvesten is onze kerntaak. Wij willen iedereen in Middelburg een fijne plek bieden om te wonen, vooral de mensen die niet zelf in hun eigen woonruimte kunnen voorzien.

Ons beleid is voldoende woningen bereikbaar te houden voor huishoudens met de laagste inkomens.

We bieden maatwerk aan klanten die door medische of sociale omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Ook bieden we passende huisvesting aan bijzondere groepen en voldoen we vanzelfsprekend aan onze verplichting om statushouders en mensen uit de pardonregeling te huisvesten.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In 2009 verhuurden we aan 76 huishoudens - die we tot bijzondere doelgroepen rekenen - een woning:

- 24 ouderen met een zorgindicatie;
- 7 statushouders;
- 27 medisch urgenten - huisvesting op basis van Wet Maatschappelijke Opvang;
- 18 woningen beschikbaar gesteld - uitstroom uit maatschappelijke instellingen.

Mensen met een zorgbehoefte

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

Voor mensen met een zorgbehoefte willen we in alle

wijken levensloopbestendige woningen bouwen met zorginfrastructuur en welzijnsvoorzieningen zodat zelfstandig wonen en participeren in een samenleving mogelijk blijft.

In 2009 leverden we 40 woningen op aan Hof ter Veste, Kranesteijn + 4 groepswoningen voor SVRZ. Deze woningen vallen onder de woonservicezone.

Van de huurwoningen garanderen wij steeds dat minstens 50% onder de huurtoeslaggrens blijft en daardoor toegankelijk is voor mensen met een lager inkomen.

Speciale groepen

We zien het als onze taak om speciale doelgroepen te huisvesten. Met verschillende zorgaanbieders zijn we in gesprek over nieuwbouw voor hun cliënten. In 2008 hebben we met Stichting Philadelphia afspraken gemaakt over negen zelfstandige eenheden en een gemeenschappelijke voorziening in het project Baarsjesstraat.

Een groep ouders met jongvolwassen kinderen willen zelf de regie houden over de zorgverlening en klopte bij ons aan voor huisvesting. Zij hebben zich verenigd in Stichting Wonen met Zorg en Ondersteuning en gaan 10 zelfstandige eenheden en een gemeenschappelijke ruimte huren in het project Baarsjesstraat.



huisvesten/ doelgroepen/ zorgbehoefte/
studenten/ woningvoorraad/ huurbeleid

Stichting 't Gors participeert in het project Centrum Stromenwijk met 19 zelfstandige eenheden en een gemeenschappelijke ruimte. Daarnaast zijn we in gesprek met Stichting Zeeuwse Gronden om cliënten te huisvesten in een project aan de Noordweg/Noordsingel.

In 2009 maakten we afspraken met 't Hart voor zorg. Deze organisatie is een particulier initiatief van medewerkers uit de zorg, die zelf de zorgrol en het begeleid wonen willen organiseren voor bewoners met een beperking. Woongoed ondersteunt hierin door een locatie voor ze te zoeken en deze op maat aan te passen.

Ex-gedetineerden

In samenwerking met Stichting DOOR, die zich inzet voor de reïntegratie van ex-gedetineerden in de samenleving, ontwikkelen we een plan voor het verbouwen van een boerderij aan de rand van Middelburg tot een woon-werk-leef-project voor 17 deelnemers.

Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31-12-2009

woningtype	huurprijsklasse				totaal
	goedkoop < € 357,37	middelduur ≥ € 357,37 en < € 548,18	bereikbaar ≥ € 548,18 tot huurtoeslaggrens € 647,53	duur > huurtoeslaggrens € 647,53	
eengezins	213	2.343	148	22	2.726
meergezins	761	928	171	60	1.920
senioren	192	604	191	60	1.047
bedrijfsruimten en zorg	7	2	2	43	54
studenteneenheden	553				553
totaal	1.726	3.877	512	185	6.300

De woningvoorraad is in 2009 met 130 woningen toegenomen ten opzichte van 2008.

Statushouders

In 2009 is de taakstelling van 14 woningen voor de helft gerealiseerd. Woongoed liep - voor het eerst in de geschiedenis van de regeling voor huisvesten van asielzoekers - een achterstand op. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door de beperktere vraag vanuit deze groep voor het wonen in Middelburg.

Studentenhuisvesting

We bieden alle studenten van de Roosevelt Academy (RA) huisvesting. Woongoed geeft de unieke garantie dat alle studenten van de RA gehuisvest worden. In 2009 groeide de RA door naar 553 studenten.

Verhuringen

In 2009 hebben we 822 vrijkomende woningen verhuurd. We willen mensen met een lager inkomen (primaire doelgroep) met voorrang een goedkopere woning aanbieden. Ons doel is dat minstens 90% van de verhuringen in deze huurprijsklasse bij de primaire doelgroep komt.

Verhuringen

	huurprijsklasse						totaal	
	goedkoop		middelduur		duur			
primair	409	96%	247	81%	41	44%	697	85%
niet primair	15	4%	58	19%	52	56%	125	15%
totaal	424	100%	305	100%	93	100%	822	100%

Sociale urgentie

Ook mensen die met spoed een (andere) woning nodig hebben, krijgen van ons bijzondere aandacht. We doen dat in samenwerking met de collega-corporaties op Walcheren.

Wij bieden de mensen met een urgentie zo snel mogelijk een passende woning aan. Daarbij houden we rekening met hun woonplaatsvoorkeur.

Aantal sociale urgenties in de regio

jaar	aantal	verhuringen door Woongoed
2005	137	41
2006	97	45
2007	108	45
2008	82	33
2009	85	37

Medische urgentie

123 huishoudens kregen in 2009 een medische urgentie. Zij zoeken zelf naar een woning van hun keuze en krijgen daarbij voorrang op anderen. Van deze huishoudens accepteerden 77 een woning in 2009, waarvan 27 bij Woongoed.

Aantal medische urgenties in de regio

jaar	aantal	geaccepteerd	verhuring door Woongoed
2008	96	82	33
2009	123	77	27

Woningzoekenden krijgen een medische urgentie omdat de huidige woning niet meer voldoet aan de noodzakelijke criteria. De toename in 2009 heeft te maken met de grotere terughoudendheid van de gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere om de

bestaande woning aan te passen. De prioriteit wordt gelegd bij verhuizen naar een passende woning.

Mutatiegraad

De mutatiegraad (het aantal vrijkomende woningen op het totaal aantal woningen) was in 2009 10%. De mutatiegraad is lager dan in 2008 omdat we in dat jaar een groter aantal nieuwbouwprojecten opleverden die de doorstroming bevorderden. In 2009 is dat in mindere mate het geval. Daarnaast kiezen - in een tijd van economische recessie - meer mensen voor zekerheid en blijven 'zitten waar ze zitten'.

Mutatiegraad

jaar	percentage
2005	9
2006	9
2007	12
2008	11
2009	10

Woonfraude

Wij proberen zorgvuldig te zijn in het verhuren van woningen. Een eerlijke woonruimteverdeling staat voorop. Daarom accepteren wij geen illegale onderverhuur. We zetten onze eigen reparatiemedewerkers en andere collega's die 'in de wijk' komen actief in om tekenen van woonfraude te signaleren. Als omwonenden ons mogelijke woonfraude melden, onderzoeken wij steeds de situaties. In 2009 hebben wij bij 3 gevallen van woonfraude ingegrepen.

Huurbeleid

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

- het betaalbaar houden van een belangrijk deel van de woningvoorraad voor de primaire doelgroep;
- een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding afgestemd op de lokale en regionale woningmarkt;
- het waarborgen van de financiële continuïteit van de organisatie.

Om aan deze pijlers een goede invulling te geven hebben we in 2009 met Huurdersvereniging Middelburg een nieuwe huurbeleid afgesproken.

Huurverhoging 2009

Het inflatievolgend huurbeleid van de overheid (2,5%) is bepalend voor Woongoed. In 2009 verhoogden we de huren, rekening houdend met restricties, met 2,4%.

Gemiddelde huurverhoging

jaar	percentage
2005	1,6
2006	1,9
2007	1,1
2008	1,4
2009	2,4

Betaalbaarheid

Goed wonen is een essentiële levensbehoefte en moet daarom voor iedereen bereikbaar zijn, ook voor mensen met een lager inkomen. Kort samengevat doen we het volgende:

- eigen regeling voor 65+'ers die zelfstandig willen wonen in een appartement waar ook intensieve zorg kan worden verstrekt;
- bijdrage aan solidariteitsfonds van de studentengemeenschap van de Roosevelt Academy. Hieruit ontvangen studenten, die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, een bijdrage in de huurlasten;
- in 2009 begonnen we samen met bewoners in de Bomenbuurt Griffioen en in Nieuw Middelburg met het opstellen van een programma voor energiebesparende maatregelen om zodoende een bijdrage te leveren aan de woonlasten als geheel.

Huurachterstand

In 2009 bedroeg de totale huurachterstand (huidige en vertrokken huurders) € 451.228. Dit is 1,24% van de jaarhuur. Door de economische crisis zien we meer bewoners met een betaalachterstand. We zijn er, door grote inspanning van de medewerkers, in geslaagd om de totale achterstand te beperken. Daarmee blijven we onder de intern gestelde norm van maximaal 1,6% van de jaarhuur.

Huurachterstand

jaar	huurachterstand in euro's (*)	% jaarhuur	aantal huidige huurders	totaal bedrag in euro's	% jaarhuur	aantal vertrokken huurders	totaal bedrag in euro's	% jaarhuur
2005	375.732	1,27	387	224.239	0,76	153	151.492	0,51
2006	454.993	1,48	470	310.309	1,01	138	144.089	0,47
2007	490.823	1,52	438	274.539	0,85	60	216.285	0,67
2008	425.101	1,22	364	194.848	0,56	190	230.253	0,66
2009	451.228	1,24	440	246.584	0,68	180	204.644	0,56

* exclusief terugwerkende kracht mutaties

Ontruimingen

Onze incassoanpak is snel, streng en sociaal. Toch zijn ontruimingen soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank Walcheren, hulpverleners en onze klanten, proberen we het aantal ontruimingen te beperken.

Aantal ontruimingen

jaar	uitgevoerd	niet uitgevoerd
2005	23	65
2006	18	73
2007	28	69
2008	27	57
2009	8	45

bovenstaande aantallen hebben betrekking op de woningen

Huurderving

De huurderving vanwege leegstand en afboekingen van achterstanden bedraagt in 2009 over de nettohuur € 594.000. Dit is 1,78% van de huursom. Belangrijke oorzaken zijn: de hoge mutatiegraad, leegstand van studentenhuisvesting in de zomer, voorreservering voor studentenhuisvesting en leegstand in bedrijfspanden.

Huurderving

jaar	huurderving
2005	0,75 %
2006	0,79 %
2007	1,30 %
2008	2,14 %
2009	1,78 %

Woningen in Je Stek

complex	oorspronkelijk aantal woningen	verkocht per 01-01-2009	verkocht 2009	verkocht per 31-12-2009
Statenlaan	154	105	7	112
't Zanddorp	124	0	8	8
Nassaulaan	88	0	0	0
totaal	366	105	15	120

Verkoop

Onze 'vrije' verkoopactiviteiten zijn al een aantal jaren beperkt tot de zogeheten spijtoptanten. Dat zijn huurders die eerder een aanbod kregen om hun woning te kopen. Woongoed verkocht in 2009 15 woningen.

Naast het 'vrije' verkoopprogramma verkopen we woningen onder het label 'JeStek'.

Bij verkoop met 'JeStek' kunnen mensen een woning kopen onder bepaalde voorwaarden en met een keuze uit kortingen van 0%, 10%, 15% en 25% op de taxatiewaarde, een terugkoopgarantie van Woongoed en een deling van de waardeverandering. Met 'JeStek' slaan we twee vliegen in één klap. We voldoen aan de behoefte aan goedkope koopwoningen bij veel van onze huurders en woningzoekenden. Tegelijkertijd maken wij het vermogen dat vastligt in ons vastgoed, liquide voor investeringen in nieuwbouw, energiebesparing en leefbaarheid.

De JeStek-formule pasten we toe bij de appartementen aan de Statenlaan en omgeving. Door de groeiende vraag naar goedkope koopwoningen voegden we in 2009 nog twee complexen toe aan JeStek: 't Zanddorp (eengezinswoningen) en de Nassaulaan (appartementen). In 2009 kochten we in Statenlaan en omgeving 13 woningen terug en hebben we 10 woningen doorverkocht. De eerste verkoop in de Nassaulaan zal in 2010 plaatsvinden. In het volgende overzicht presenteren we de eerste verkopen.

goedwonen

Om in te spelen op de wensen van huidige en toekomstige klanten, investeren wij in ons woningbezit. Met onderhoud en energiebesparende maatregelen zorgen we voor een goede en betaalbare woning. Bovendien blijft de waarde van het woningbezit in stand en dat is belangrijk voor onze (financiële) continuïteit. We onderscheiden: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, serviceonderhoud, planmatig onderhoud, en onderhoud op aanvraag. Met aankopen, verkopen, slopen, herstructureren en nieuwbouw passen we de samenstelling van ons woningbezit aan. Vragen van klanten, de demografische ontwikkelingen op lange termijn en het streven naar een gezonde financiële positie zijn daarin leidend. In ons strategisch voorraadbeleid hebben we een streefportefeuille vastgelegd voor de jaren 2012, 2020 en 2028.



onderhoud/ renovatie/ herstructurering/
nieuwbouw/ maatschappelijk vastgoed

Onderhouden van ons vastgoed

Reparatieonderhoud

Op verzoek van onze klanten voeren wij reparaties uit.

We streven er naar binnen tijdsblokken van twee uur een afspraak bij de klant te maken. In 2009 lukte dit in 91,3% van de gevallen.

Reparatieverzoeken

jaar	aantal reparatie- verzoeken	koster per verzoek in euro's	kosten per woning in euro's	totale kosten in euro's
2005	7.979	160	224	1.277.262
2006	5.824	186	188	1.085.089
2007	5.757	208	200	1.195.471
2008	6.059	272	267	1.651.649
2009	6.158	279	273	1.720.711

Mutatieonderhoud

Als een huurder de woning verlaat, maken we de woning verhuurklaar voordat de nieuwe huurder de woning betreft.

In totaal gaven we in 2009 € 933.311, exclusief garages, uit aan mutatieonderhoud. Dit is € 352.495 minder dan in 2008. Deze daling komt door een lagere mutatiegraad en lagere kosten per mutatie.

Mutatieonderhoud

jaar	aantal mutaties	kosten per mutatie in euro's	totale kosten in euro's
2005	668	1.371	915.533
2006	691	1.074	742.460
2007	802	1.000	801.954
2008	922	1.398	1.289.194
2009	811	1.151	933.311

Serviceonderhoud

Een deel van het onderhoud waarvoor huurders verantwoordelijk zijn, verricht Woongoed in de vorm van een onderhoudsabonnement. We onderscheiden een basispakket voor glasschade en herstel van ontoppingen, en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra.

Beide pakketten voorzien in een behoefte. Aan het basispakket neemt 96% van de huurders deel, aan het pluspakket 83%. Het aantal deelnemers nam toe met respectievelijk 104 en 112 huurders.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2009, exclusief garages, een bedrag van € 4.395.110. Hierin is voor € 103.000 aan energiebesparende maatregelen opgenomen.

Planmatig onderhoud

jaar	totale kosten in euro's
2005	4.353.503
2006	4.453.445
2007	4.277.829
2008	5.106.972
2009*	4.395.110

* inclusief doorgeschoven onderhoud voorgaand jaar

Onderhoud op aanvraag

Wanneer huurders een opknappbeurt van hun keuken of badkamer willen, kan Woongoed daarin voorzien. We noemen dit onderhoud op aanvraag. Eind 2009 stelden we een nieuwe aanpak vast om het onderhoud op aanvraag te vereenvoudigen.

In 2009 besteedden we € 1.833.228 aan onderhoud op aanvraag. Daarvan is € 431.304 voor extra wensen van de huurder, die we in de huur doorberekenen.

In 2009 pasten we 359 woningen aan, met een gemiddeld bedrag van € 5.106.

Totaal onderhoud

Per woning gaven we in 2009 € 1.431 uit. Als basis voor dit bedrag is het totaal aan onderhoudskosten (exclusief serviceonderhoud) en het gemiddelde aantal woningen in 2009.

Renovatie

Begin 2009 begonnen we met een grootschalig onderhouds- en energietraject van drie complexen in Nieuw Middelburg. Het gaat om 267 kleine woningen, die in 1920-1921 gebouwd zijn in de stijl van de Amsterdamse school. Het is het eerste woningbezit van de juridische voorganger van Woongoed Middelburg. Vanaf de start zijn bewoners nauw betrokken bij het proces.

Deze ingrepen moeten ervoor zorgen dat de woningen straks het energielabel B, en bij voorkeur zelfs label A krijgen.

In december 2009 begon de architect met de opnames van de eerste 39 woningen van complex 128 (Jasmijnstraat e.o.). Gelijktijdig met de opname werd met iedere huurder individueel gesproken. De start van de uitvoering is gepland voor 2010/2011. De uitvoering zal in totaal ongeveer twee jaar in beslag nemen.

Herstructurering

Eind 2009 startten we met de sloop van 44 woningen aan de Sloestraat, voor de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum en 73 woningen in het centrum van de Stroomwijk. We hebben geen andere woningen gesloopt. In de huidige woningmarkt en het huidige kwaliteitsniveau zijn onze woningen nog steeds aantrekkelijk voor grote groepen woningzoekenden. Bovendien zijn we terughoudend met slopen. Het is niet alleen een fysieke en financiële, maar zeker ook een sociaal ingrijpende maatregel.

Nieuwbouw

Een belangrijke verandering in de samenstelling van ons woningbezit vormt de nieuwbouw. Woongoed speelde in de afgelopen jaren actief in op de behoefte aan nieuwe woningen voor huurders en kopers. In 2009 kennen we met 44 opgeleverde verhuureenheden en 10 koop-eenheden (onder andere groepswoonings voor zorginstelling), na een aantal productieve jaren, een jaar met een beperkte productie. In 2009/2010 hebben we weer diverse projecten in uitvoering genomen, die we de komende jaren op gaan leveren. In het overzicht op pagina 23 geven we aan welke projecten we in 2009 opleverden, welke in uitvoering zijn en welke we ontwikkelen.

Opleveringen nieuwbouw

jaar	verhuureenheden	koop*	totaal
2005	97	19	116
2006	18	73	91
2007	210	30	240
2008	253	48	301
2009	41	10	51

*inclusief V.O.F Veersche Poort

Aankoop

In 2009 kochten we drie objecten aan.

- 78 appartementen aan het Scheldeplein te Vlissingen.
- 14 appartementen aan de Schutterijstraat te Vlissingen.
- 3 monumentale panden van Stichting Centraal Wonen; besluit reeds in 2008 genomen, juridische levering vond in 2009 plaats.

We zijn geworteld in Middelburg en actief in geheel Walcheren. Bovenstaande aankopen in Vlissingen passen in ons beleid om op goede locaties, sociale woningbouw aan te bieden.

Maatschappelijk vastgoed

Wij ontwikkelen maatschappelijk vastgoed (zorg, gezondheidszorg, welzijn) en houden dat in eigendom om het voorzieningenniveau in een wijk op peil te houden. In 2009 hebben we geen maatschappelijk vastgoed opgeleverd. We gaan bij maatschappelijk vastgoed uit van een kostendeckende exploitatie. Wij willen ons vermogen niet inzetten voor de subsidiëring van andere (maatschappelijke) ondernemingen. Vastgoed voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zien wij als woonruimte (zie hoofdstuk GOEDhuren en kopen). Altijd gaat het om mensen met een laag inkomen. Daar rekenen we sociale huurprijzen.



erica en haar
gezin vonden hun
nieuwbouwwoning
samen met
woongoes

erica van vliet, 30, eddy boydstraat, mortiere
vianne & tristen

Nieuwbouwprogramma

aantallen woningen/ eenheden

	huureenheden	koopeenheden	
	Woongoed	Woongoed	Samenwerking
	Middelburg	Middelburg	
opgeleverd in 2009:			
Hof ter Veste 3	40	4 ¹	
Grote Sternstraat			6
Latijnse Schoolstraat	1		
totaal opgeleverd:	41	4	6
in uitvoering:			
Clasinastraat	8		11
Baarsjesstraat	43		
De Watergang		20	
Mortiere Symfonie 2 (eengezinswoningen)	8	20	
Dokstraat	29		
't Veersch Palet		67	
totaal in uitvoering:	88	107	11
in ontwikkeling:			
Golsteinseweg	17		
Quarleshavenstraat	10	10	
Noordweg/ Noordsingel	44	8	
Mortiere Symfonie 1 (appartementen)	57	65	
Mortiere Symfonie 1 (eengezinswoningen)	8	20	
Stromenwijk winkelcentrum	73	2	
Ijsselstraat	22		
totaal in ontwikkeling:	231	105	0
in initiatieffase:	418	204	0
totaal:	778	420	17

¹ betreft groepswoningen

Gerealiseerde en verwachte investeringen

	huureenheden	koopeenheden	
	Woongoed	Woongoed	Samenwerking
	Middelburg	Middelburg	
opgeleverd in 2009	7.416.689	2.555.778	2.690.178
in uitvoering	14.534.128	18.140.802	3.278.388
in ontwikkeling	41.843.559	23.566.479	
in initiatieffase	55.257.247	39.100.000	
totaal	119.051.623	83.363.059	

alle bedragen zijn gebaseerd op de prognoses van de verwachte investeringen

goedduurzaam

Klimaatverandering, de eindigheid van fossiele brandstoffen, de stijging van de energieprijzen in relatie tot de woonlastenontwikkeling, is aanleiding geweest om in 2009 actief en op structurele wijze het energithema op te pakken. Succesvolle energiebesparing vereist een reeks van samenhangende activiteiten, maatregelen en inspanningen.



klimaatverandering/ onze ambitie/ Bomenbuurt
energiebesparende maatregelen/
renovatieproject Nieuw Middelburg

We dachten in 2009 na over hoe we hier op een verstandige manier invulling aan kunnen geven. Dit resulteerde in een ambitieus energiebesparingsprogramma van 30 miljoen euro voor de periode 2010-2023 op de bestaande woningvoorraad.

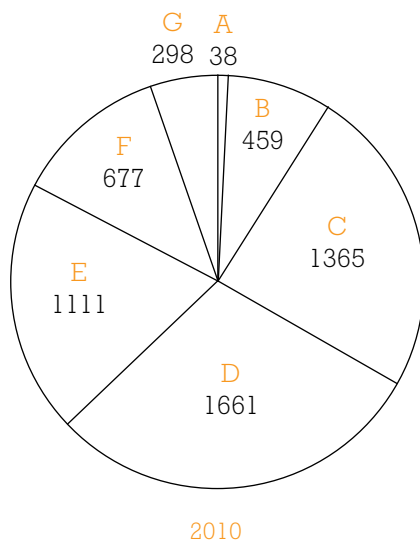
Onze ambitie

- 2645 woningen worden verbeterd naar label B
- De totale CO²- en gasbesparing op de woningen uit het energieprogramma is respectievelijk 36% en 32%.
- De totale CO²- en gasbesparing verwerkt in de totale woningenportefeuille bedraagt respectievelijk 18% en 20%.

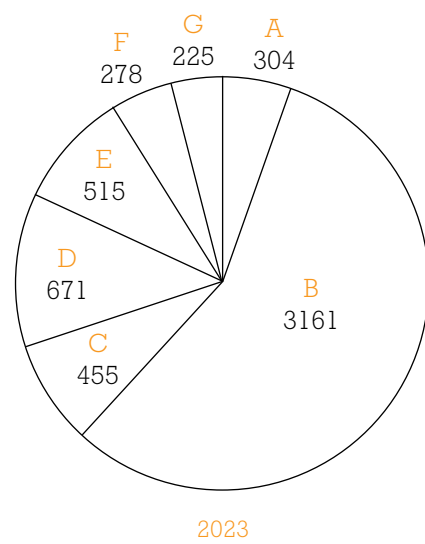
Energiebesparende maatregelen leiden tot meer wooncomfort (minder kou, vocht en tocht), lagere stookkosten en minder CO²-uitstoot. Dat is goed voor het milieu, goed voor de gezondheid en goed voor de betaalbaarheid van de woonlasten. Ons uitgangspunt is dat de woonlasten gelijk blijven direct na de ingreep. De huurverhoging als gevolg van de energiebesparende maatregelen mag niet hoger zijn dan de berekende besparing op energie. In 2009 zijn we samen met bewoners aan de slag gegaan met het besparingsprogramma bij het renovatieproject Nieuw Middelburg en het energiebesparingsproject Bomenbuurt Griffioen.

De onderstaande diagrammen geven de transformatie van onze woningvoorraad weer:

Energieprestatie huidige voorraad:



Energieprestatie voorraad na uitvoering energieprogramma:





jos zet zich in voor een energiezuinig huis in een fijne buurt

jos van hees, 70, kastanjelaan, griffioen

goedsamen

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

Ons motto in leefbaarheid: schoon, heel en veilig

Het woongenot wordt minstens net zoveel door de woonomgeving bepaald als door de woning zelf. In samenwerking met belanghouders (Huudersvereniging Middelburg, gemeente Middelburg, politie, welzijnsorganisaties) kozen we de speerpunten 'schoon, heel en veilig'.

Voor 'schoon en heel' zetten we onze huismeesters in, in een vijftal complexen. Onze medewerkers buiten, zoals de reparatie- en verhuurmedewerkers, hebben een belangrijke signaleringsfunctie en we hebben een aparte medewerker beheer woonomgeving.

Bij vervuiling en vernieling in de woonomgeving van de woningen zetten wij direct ons serviceteam in. Het uitgangspunt is 'vandaag gemeld, morgen hersteld'. We doen dat ook in de openbare ruimten in gemeente-eigendom. In 2009 kwam ons serviceteam 29 maal in actie.

Voor 'veilig' zetten wij ons in door overlast te beperken. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en

mensen te helpen het met elkaar op te lossen. We zijn één van de initiatiefnemers van het project 'buurtbemiddeling', een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningcorporatie Arnhemuiden en Stichting Welzijn Middelburg. In 2009 zijn 98 situaties voor buurtbemiddeling aangemeld. Het project is vorig jaar vanwege het succes omgezet in een structurele voorziening.

Soms is de overlast dermate ernstig dat bemiddelen geen zin heeft. Als huisbaas nemen wij dan onze verantwoordelijkheid. Onze stelling is dat omwonenden niet de dupe mogen worden van ernstige, langdurige overlast. We nemen dan passende maatregelen zoals het starten van een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In samenwerking met de gemeente ontwijken we zelfs het harde juridische middel van de gedwongen verhuisplicht niet. In 2009 is de gedwongen verhuisplicht tweemaal toegepast.



leefbaarheid/ wijkwens/ bewonersparticipatie/
wijktafels/ actief zijn in wijken & buurten

Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren we met een bijdrage

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

Jaarlijks organiseren we de actie 'doe een wens voor je wijk'. Goede ideeën van bewoners maken kans op een bijdrage. In 2009 stuurden 25 bewoners een wens in, vier zijn er toegekend. Dit zijn:

- schilderijen op garageboxen in Dauwendaele, uitgevoerd door bewoners en leerlingen van één van de basisscholen uit de wijk;
- openbare wasvoorziening in het Getij 'Doe je wasjes in de buurt van het Getij'. Speciaal voor mensen die zich geen wasmachine en droger kunnen veroorloven, komt er een wasvoorziening in het multifunctionele centrum het Getij;
- ludieke actie aanpak hondenpoep 'Boodschap aan de buurt' in de wijk Griffioen;
- sprekende gevels in het Sint Jansgebied. Het Sint Jansgebied heeft een actieve bewonersgroep die hard werkt aan het opknappen van het gebied. Op drie verschillende gevels komen historische gedichten over de Heeren van Sint Jan, de monniken waar de buurt naar is vernoemd. En een gedicht over de oude slangentoren van de brandweerkazerne die er vroeger stond.

We vinden het belangrijk dat Middelburg een leefbare stad is en blijft. De demografische ontwikkelingen in Zeeland tonen aan dat we ons in moeten zetten om mensen over te halen naar Zeeland te komen en aan Zeeland te binden. Hiermee houden we Zeeland, en daarmee ook Middelburg, leefbaar. De Roosevelt Academy levert hier een belangrijke bijdrage aan. In dit kader hebben wij € 120.000 bijgedragen.

Aan leefbaarheid gaven we in 2009 in totaal € 507.000 uit.

Bewonersparticipatie in diverse vormen

Het actief betrekken van bewonersgroepen bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van afgestemde plannen en beleidsvoornemens en draagt bij aan draagvlak bij bewoners.

We stimuleren allerlei vormen van participatie. Op centraal niveau voeren we overleg met Huurdersvereniging Middelburg (HVM), waarmee we een samenwerkings-

overeenkomst hebben.

In 2009 overlegden we in totaal 15 maal met het bestuur van de HVM.

Een selectie van onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en waarover soms gekwalificeerd advies is gevraagd:

- Huurverhoging & Huurbeleid
- Strategisch voorraadbeleid
- Sociaal statuut herhuisvesting
- Verkoop via de 'JeStek-formule'
- Beleid onderhoud op aanvraag
- Verbeterproject Nieuw Middelburg
- Introductie nieuwe vormen van participatie bij onderhoud- & energieprojecten
- Aanpassing klachtenregeling & klantbenadering
- Evaluatie nieuwbouwprojecten
- Beleidsplan HVM
- Invoering nieuwe overlegwet huurders - verhuurders

Naast frequent overleg met de HVM hebben we minimaal tweemaal per jaar overleg met 22 bewonerscommissies die diverse flats, buurten en straten van Middelburg vertegenwoordigen. Met hen bespreken we zaken die spelen in leefbaarheid, dienstverlening en het woningbeheer. Ook hebben we nauw contact met actieve bewoners die zich op buurt- of themaniveau organiseren, zoals Stichting Wijk Dauwendaele en Stichting Bomenbuurt Griffioen.

We zetten ook nieuwe vormen van participatie in. Eind 2009 startten we met een project voor verbeteren van de energieprestatie van de woningen in de Bomenbuurt. Samen met het bestuur van Stichting Bomenbuurt en een aantal buurtbewoners zijn we in gesprek om te komen tot een goed en passend programma voor het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen. Een klankbordgroep van bewoners fungeert als spreekbuis voor de buurt in de voorbereiding en uitvoering van het project.

Een ander vernieuwend initiatief is het project Schatgraven in Nieuw Middelburg. Tijdens buurtwandelingen met bewoners uit de wijk en professionals inventariseerden we goede en minder goede punten van Nieuw Middelburg. Dit resulteerde, samen met technische onderzoeken, in een plan om de woningen in Nieuw Middelburg op te knappen en daarnaast de energieprestatie te verbeteren. Uit het project is een klankbordgroep gevormd met daarin een afvaardiging van de bewoners, gemeente Middelburg, de HVM, architectenbureau Hulshof en Woongoed. De klankbordgroep houdt zich in eerste instantie bezig met het opstellen van een bewonersbegeleidingsplan.

Ook werkten we samen met de bewoners van de Stads-schuur aan het opknappen van de binnenplaats. Woongoed heeft de plannen van de bewoners deels gefinancierd, deels uitgevoerd; een deel wordt door de bewoners zelf uitgevoerd.

Samen met anderen actief in wijken & buurten

We nemen deel aan de wijktafels: het overleg tussen gemeente, wijkbewoners en in de wijk actieve organisaties. We gebruiken deze platforms als informatiebron voor wat er leeft in de verschillende buurten, als forum voor de afstemming van activiteiten en, waar dat aan de orde is, om onze plannen te toetsen.

In de afgelopen wijktafels is bijvoorbeeld een toelichting gegeven op het schuttingen-, tuinen- en overlastbeleid. Daarnaast gaven we voorlichting over diverse nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

In 2008 hielden we met de direct betrokken belanghouders een themabijeenkomst over de buurtaanpak. In 2009 zijn we druk aan de slag gegaan met het verder inhoud geven van de aanpak in buurten en wijken. Daarnaast inventariseerden we de samenwerking met de directe maatschappelijke partners zoals de gemeente, de politie en Stichting Welzijn Middelburg (SWM). Dit gebeurt door deelname in diverse overleggen (bijvoorbeeld wijkoverleg, afstemmingsoverleg, Ketenaanpak, enzovoort) en regelmatig persoonlijk contact. Om goed en programma-tisch samen te werken met een aantal maatschappelijke partners richtten we een afstemmingsoverleg op. In dit overleg nemen SWM, de politie, gemeente Middelburg en Woongood plaats.

In het najaar begonnen we in samenwerking met SWM twee leefregelprojecten. In deze projecten denkt een groep bewoners na over hoe men met elkaar wil omgaan in de buurt of het woongebouw. Dit wordt vastgelegd in afspraken: zogeheten leefregels waarvoor, doordat ze samen met bewoners zijn opgesteld, draagvlak is gecreëerd. Vervolgens worden de leefregels aan alle bewoners uitgedeeld met als doel dat iedereen zich samen aan deze regels houdt.

We hebben steeds stageplekken voor studenten uit het MBO en HBO. We vinden dat horen bij ons maatschappelijk ondernemen. We leren er zelf ook van en hebben veelal een enthousiaste, tijdelijke collega.

In 2009 werkten we veelvuldig samen met het Laatste Kans Project (LKP). In dit project bieden we huurders die op het punt van ontruimen van de woning staan, een laatste kans om onder begeleiding toch in hun huis te kunnen blijven wonen. Het LKP is een initiatief van 'het Witte Huis' en Emergis, ondersteund door de Walcherse gemeenten en woningcorporaties.

In 2009 startte in Middelburg een pilotproject op initiatief van de gemeente. Het Pit/Jit richt zich op preventie en interventie bij probleemgroepen in wijken. Pit staat voor

Preventie interventieteam en Jit voor Jeugd interven-tieteam. We waarderen de samenwerking en inzet van de gemeente en politie om gericht (ernstige) probleemsituaties samen met ons aan te pakken.

goedwerken

Vanaf 15 september 2008 werken we met een nieuw organisatiemodel. 2009 was het eerste volledige jaar waarin we met een nieuwe structuur en een andere sturing ervaring opdeden. In acht teams brachten we clusters van bij elkaar horende processen onder. Elk team heeft een duidelijk profiel dat de verdergaande professionalisering stimuleert. Ook de relatie tussen de teams en de klanten zijn duidelijk gedefinieerd.



organisatiemodel/ medewerkers/ KWH-meting/
urgentie/ maatschappelijke onderneming

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

Het directieteam is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie en bestaat uit:

- de heer Eric de Ceuster, directeur-bestuurder
- mevrouw Judith Corsmit, portefeuille vastgoedwaarde
- mevrouw Petrie Pijnenborg, portefeuille klantwaarde

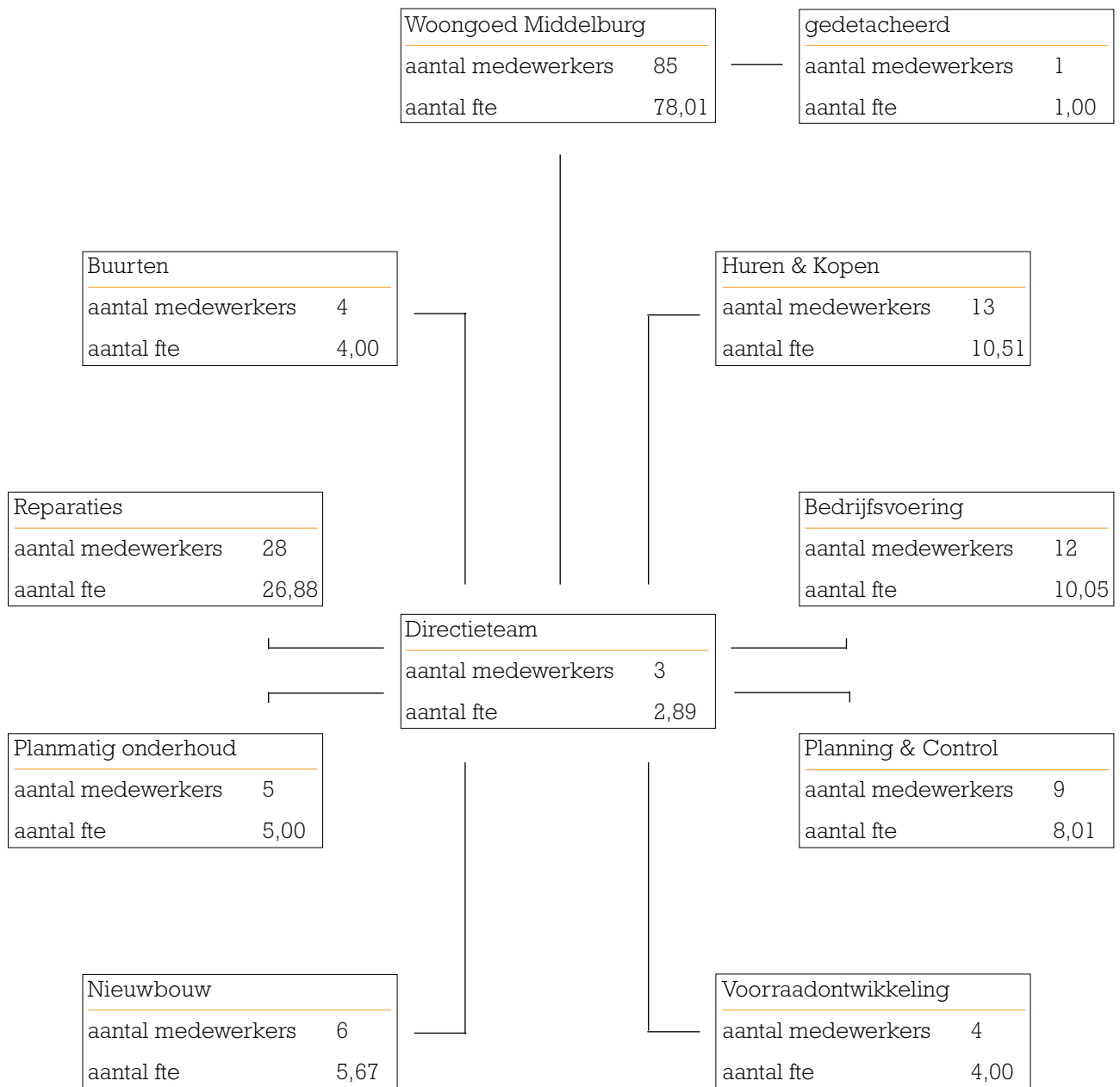
Kenmerkend voor ons organisatiemodel is de grote zelfstandigheid van de verschillende teams, de sturing van het directieteam op aandachtsgebieden (in plaats van organieke onderdelen) en de samenwerking tussen de teams onderling en met het directieteam. In ons organigram drukken we deze kenmerken uit.

Eind 2009 hadden we 85 medewerkers in dienst en 2 vacatures (78,01 fte), waarvan 40% vrouwen en 60% mannen. Deze verhouding is al jaren ongeveer gelijk. Het aandeel medewerkers met een HBO/WO-opleiding is 35%. Ten opzichte van eind 2007 is dat een stijging van 5%. Deze ontwikkeling hangt nauw samen met de toename van complexe en gespecialiseerde werkzaamheden (fiscaliteit, interne controle, duurzaamheid) en hogere eisen aan management.

In 2009 zijn we verder gegaan met actief sturen op competentieontwikkeling. We hebben kerncompetenties benoemd op ondernemingsniveau, teamniveau en functieniveau.

De competenties en individuele prestatieafspraken integreerden we in de plannings-, beoordelings- en beloningscyclus. We vinden de ontwikkeling van medewerkers erg belangrijk en maken hiervoor jaarlijks 5,0% van de loonsom vrij.

In de verdere professionalisering van Woongoed vinden we de ondersteuning vanuit ICT van groot belang. We lieten in 2009 een gespecialiseerd bureau de helpdesk-functie invullen en doen dit niet langer 'erbij'. Een belangrijke procesverbetering is de digitalisering van in- en uitgaande post en facturen.



Alle werkprocessen hebben we getoetst op fiscaliteit. Veranderingen in de fiscale regelgeving verwerken we - waar nodig - in de interne procedures en de opvolging bewaken we.

De interne controlefunctie versterkten we met extra mensen, verbeteringen in de rapportageprocedures en door gericht feitenonderzoek.

Vanwege de omvang en de risico's is het van groot belang om bij nieuwbouwprojecten 'in control' te zijn. In 2009 hebben we de voortgangsrapportages inhoudelijk verdiept, beter aangesloten op de liquiditeitsprognoses en de besluitvorming verder geformaliseerd.

In 2009 smeedden we het strategisch voorraadbeleid, programma's (bijvoorbeeld voor renovatie, energiebesparing en aan-/verkoop) en projecten in de initiatieffase tot een samenhangende vastgoedaanpak.

Het proces van 'Onderhoud op aanvraag' is grondig herzien. De administratieve organisatie/interne controle hebben we verbeterd en de aanpak vereenvoudigd.

Goed werken heeft mede tot doel:

- tevreden klanten
- medewerkers die graag bij Woongoed werken
- een doelmatige besteding van de middelen
- leren van klachten

Resultaten KWH-meting

onderwerp	cijfer 2006	cijfer 2007	cijfer 2008	cijfer 2009
corporatie bellen	7,3	-	7,0	-
corporatie bezoeken	-	-	-	7,7
woning zoeken	-	7,5	-	7,7
woning betrekken	-	7,9	-	7,5
woning veranderen	7,9	-	7,1	-
huur betalen	-	-	-	8,0
reparatie uitvoeren	-	7,5	-	8,1
woning onderhouden	8,0	-	7,7	-
klachten afhandelen	7,0	-	6,6	-
woning verlaten	8,2	-	8,3	-
gemiddeld	7,7	7,6	7,3	7,8

Tevreden klanten

We vinden het belangrijk dat klanten onze dienstverlening - waarover zij contact hebben met ons - waarderen. We hechten daarbij aan een onafhankelijk oordeel mede gebaseerd op meningen en ervaringen van klanten. Daarom zijn we aangesloten bij het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Dit centrum meet de kwaliteit op negen onderdelen. Wij voldoen, evenals in eerdere jaren, ook in 2009 aan de eisen van het KWH als het gaat om onze kwaliteit van dienstverlening.

Om het onafhankelijke KWH-label te behouden is een score nodig van gemiddeld een zeven of hoger. In 2009 zijn we gemeten op vijf onderdelen. Met een gemiddelde van 7,8 (2008: 7,3) voldoen we aan de eisen van het KWH.

Klachten

Officiële klachten staan in onze ogen meestal voor een breder ongenoegen. Daarom is elke klacht belangrijk om naar ons eigen functioneren te kijken.

Woongoed kent twee klachtencommissies.

1. De regionale klachtencommissie woonruimteverdeling, een samenwerkingsverband van de Walcherse corporaties. Bij deze commissie kunnen mensen een klacht indienen (beter gezegd in beroep gaan) tegen een negatief besluit over hun urgentieaanvraag.

In 2009 kwamen 14 klachten binnen. In drie gevallen is de klacht gegrond verklaard waarvan twee door gewijzigde omstandigheden en aanvullende informatie.

Op 31 december 2009 bestond de commissie uit de volgende personen:

- de heer Ronald den Broeder, benoemd door l'escout woonservice, tevens voorzitter;
- de heer Jan Bostelaar, benoemd door de gemeente Veere;
- de heer Olivier van den Hoek, benoemd door Woonburg;
- de heer Piet Polderman, benoemd door de gemeente Vlissingen;
- vacature (benoeming door Woongoed Middelburg).
Woongoed Middelburg verricht het secretariaat van de regionale klachtencommissie.

2. De klachtencommissie voor alle overige vormen van dienstverlening. In 2009 ontving deze commissie geen klachten.

Op 31 december 2009 bestond de commissie uit de volgende personen:

- de heer Dik Kruis, voorzitter;
- mevrouw Rie Wisse, benoemd door Huurdersvereniging Middelburg;
- mevrouw Joan van Dijk-Sturm, benoemd door Woongoed Middelburg.

De heer Wim van Wouwe, benoemd door Woongoed Middelburg in beide commissies, is in 2009 overleden. We waardeerden zijn sociale betrokkenheid en zorgvuldigheid.

Medewerkers

Medewerkers werken graag bij Woongoed Middelburg.

Om de anderhalf jaar meten we de bevindingen van medewerkers. Het volgende onderzoek houden we in het eerste kwartaal van 2010.

Uit de visitatie, gehouden in het najaar van 2009, scoren we op het onderdeel 'perspectief medewerkers' ruim voldoende (7,25 op een schaal van 5 tot 8).

Doelmatige besteding

Een doelmatige besteding van de middelen passend bij een maatschappelijke onderneming.

We zien in vergelijking met andere corporaties dat we 'gemiddeld' (Aedex) tot 'laag' (Centraal Fonds Volkshuisvesting) scoren op onze bedrijfslasten.

goedmetgeld

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



Hoe hebben we het gedaan in 2009?

Het resultaat over 2009 kwam uit op € 3.381.000 voor belasting. Na belasting resulteert € 3.210.000. Hiermee behaalden we een beter resultaat voor belasting dan in 2008.

Het relatief lage bedrag aan belastingen komt doordat tegenover de VPB- prognose van € 1.146.000 een belastinglatentie is gecorrigeerd van € 975.000.

Hierna geven we in hoofdlijnen een toelichting op de samenstelling van het resultaat en op de belangrijkste verschillen tussen het jaarresultaat volgens de jaarrekening 2009 en het jaarresultaat volgens de begroting 2009.

Resultaten 2009 (volgens enkelvoudige jaarrekening)

x € 1.000

	jaarrekening 2009	begroting 2009	jaarrekening 2008
bedrijfsopbrengsten	37.702	37.829	35.699
bedrijfslasten	27.141	27.875	27.925
exploitatieresultaat	10.561	9.954	7.774
rentelasten/ rentebaten	6.971	7.567	5.873
resultaat deelnemingen	- 209	963	146
jaarresultaat voor belastingen	3.381	3.350	2.047
belastingen	171	1.729	- 454
jaarresultaat	3.210	1.621	2.501

Van de € 38 mln. aan inkomsten werd in 2009 71% - een bedrag van € 27 mln. - uitgegeven aan bedrijfslasten. Het onderhoud is een grote kostenpost: 29% van de huuroopbrengsten geven we uit aan onderhoud. Dat vinden wij belangrijk in het kader van de kwaliteit van woningen.

Van de inkomsten uit verhuur resteert uiteindelijk € 3.210.000 als nettoresultaat na belasting. Ten opzichte van de historische kostprijs van de woningen aan het begin van 2009, € 211 mln., betekent dat een rendement van 1,52%.

Het verwachte verloop van het jaarresultaat tot en met de komende 5 jaar:

Jaarresultaat

x € 1.000

	jaarrekening 2009	begroting 2009	begroting 2010	begroting 2011	begroting 2012	begroting 2013	begroting 2014
jaarresultaat	3.210	1.621	2.477	1.589	3.750	378	1.414

Resultaat van de portefeuille

Het gerealiseerde resultaat op verkopen van bestaand bezit is € 1.212.000. Dit is lager dan begroot. Dit komt doordat we complexen later dan gepland in de verkoop hebben genomen en ook door het terugkopen van Koopgarant-woningen.

We leverden in 2009 40 huureenheden op en 10 koopeenheden. De stichtingskosten van de verhuureenheden bedroegen € 6,6 mln. De onrendabele top voor deze woningen bedroeg € 997.000.

Tot en met 2009 is € 800.662 geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed in de Latijnse Schoolstraat. Deze investering heeft betrekking op onderwijsruimte en 4 studio's voor de Middelburg Centre for Transatlantic Studies.

In Vlissingen kochten we twee complexen aan van institutionele beleggers. In totaal 92 verhuureenheden. De onrendabele top voor deze woningen bedroeg € 1.634.000, waarvan € 888.000 is geboekt als waardevermindering vaste activa.

In Middelburg hebben we drie monumentale panden aangekocht van Stichting Centraal Wonen voor het bedrag van € 445.000 (excl grondkosten). De onrendabele top voor deze panden is niet afzonderlijk berekend omdat het definitieve programma nog niet is vastgesteld.

Resultaat van financieringen

Doelstellingen voor Woongoed Middelburg in het treasury-beleid zijn de beschikbaarheid van kapitaal, het minimaliseren van de vermogenskostenvoet en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningenportefeuille voor het beheersen van renterisico's. In totaal trokken we in 2009 € 43,0 mln. aan nieuwe leningen aan. Een bedrag van € 21,3 mln heeft betrekking op nieuwe leningen en € 21,7 mln. aan leningen in verband met renteherziening. De gemiddelde rentevoet in 2009 is 4,33 %. Hiermee is deze iets toegenomen ten opzichte van 2008, die 4,31% was.

Hoe bewaken we de financiële continuïteit?

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

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

1. Positieve operationele kasstromen

Het kasstroomoverzicht van Woongoed Middelburg over 2009 en de prognose 2010 t/m 2014 is als volgt:

Kasstroomoverzicht

x € 1.000

	jaarrekening 2009	begroting 2009	begroting 2010	begroting 2011	begroting 2012	begroting 2013	begroting 2014
kasstroom uit operationele activiteiten	1.800	- 1.616	4.247	1.565	181	1.335	486
kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	17.489	30.657	64.482	21.534	- 380	33.154	- 1.033
kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 27.397	- 19.163	1.436	- 22.232	- 10.684	- 10.534	- 5.062
toename/afname geldmiddelen	43.086	51.436	58.799	42.201	10.123	42.353	3.543

De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief 2% genormeerde aflossingen moet positief zijn, vinden wij. Anders worden we in onze kernactiviteiten afhankelijk van verkoopopbrengsten en brengen wij de betaling van rente en aflossingen in gevaar.

Deze kasstroom staat onder grote druk, vooral door de vennootschapsbelasting. Wij hebben maatregelen genomen om in de komende jaren een positieve operationele kasstroom te behouden. Vanaf 2011 gaan we uit van ongeveer 5,0% lagere bedrijfslasten en € 1,0 mln. lagere onderhoudsuitgaven dan eerder begroot.

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is het saldo van nieuwbouw, renovatie en verkoop. De cijfers wisselen sterk per jaar door de planning van nieuwbouw en renovatie. We blijven de komende vijf jaar een investerende corporatie. De komende vijf jaren zijn we van plan € 189 mln. te investeren. We gaan daarbij uit van verkoopopbrengsten van € 71 mln. Minder verkoop kan invloed hebben op het investeringsvolume.

De kasstroom uit de financieringsactiviteiten geeft de afwijking weer van de werkelijke aflossingen van leningen ten opzichte van de genormeerde 2% aflossingen, die in de operationele kasstroom zijn verwerkt. We zien dat

Woongoed de komende vijf jaar boven op de norm van 2% € 47 mln. aan aflossingen heeft. Daardoor lopen wij rente- en financieringsrisico's. In het eerste kwartaal van 2010 namen we maatregelen om deze risico's te beperken. De af te lossen leningen herfinancieren we meestal. Dat is goed te zien in de laatste regel van het schema over de toename/afname van geldmiddelen. Daarbij is ons doel om deze toename 'in de pas te laten lopen' met het faciliteringsvolume dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beschikbaar stelt.

Samengevat sturen we op een positieve operationele kasstroom en op een verkoopopbrengst om de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten te beperken.

Een andere graadmeter voor de financiële continuïteit is de interest coverage ratio (ICR) / rentedekkingsgraad. Deze geeft aan in welke mate we kunnen voldoen aan de rentelast uit de kasstroom (exclusief rente en aflossingen). Het WSW beschouwt een waarde van 1,3 of lager als een signaal van een corporatie in 'slecht weer'.

Uit het onderstaande overzicht blijkt dat Woongoed dicht tegen de ondergrens van 1,3 komt.

Interest coverage ratio/ rentedekkingsgraad

jaar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
ICR	1,65	1,81	1,75	1,46	1,37	1,39	1,38

2. Solvabiliteit

Door de toename aan investeringen en een beperkte positieve kasstroom uit operationele activiteiten zien we dat de solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) daalt.

Solvabiliteit

jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014
solvabiliteit in %	19	14	14	15	14	14

We hebben als doelstelling 15%. Die halen we de komende jaren, ondanks de te nemen maatregelen (kostenbesparing en verkoop), niet. In de loop van 2010 bezinnen we ons op de noodzaak van aanvullende maatregelen en/of de bijstelling van het investeringsprogramma.

Op basis van de door ons ingediende prognosegegevens concludeert het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van Woongoed; en dat leidde tot

een A-oordeel.

De bandbreedte die het CFV hanteert voor het volkshuisvestelijk vermogen is groot. In 2013 hebben we volgens het CFV nog steeds een A-oordeel. We presteren dus naar vermogen maar we hebben een vrije vermogensruimte van € 52 mln. volgens het CFV.

Gelet op de druk op de kasstromen, de daling van de ICR, en de onzekerheid over het toekomstige faciliteringsvolume van het WSW, voeren we geen gericht beleid om deze vrije ruimte in het vermogen aan te wenden.

Het CFV beoordeelde, op basis van onze jaarrekening over 2008, onze solvabiliteit als voldoende.

3. Beoordeling door het WSW

Woongoed is deelnemer van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van borgstelling van het WSW. Sinds 2007 is het systeem van beoordelen aangepast. Borgingsfaciliteiten zijn vervangen door het faciliteringsvolume. Niet alleen is de balanspositie een graadmeter om middelen aan te trekken met borging van het WSW, ook kasstromen worden hierin betrokken. In 2009 verklaarde het WSW dat Woongoed Middelburg voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid. Het toegekende faciliteringsvolume in 2009 bedraagt € 82,4 mln. Dit bedrag mogen we onder garantie van het WSW lenen.

Vermogen en resultaat op basis van waardering vastgoedportefeuille Aedex

Woongoed doet sinds 2003 mee aan de Aedex/IPD Corporatie Vastgoedindex. Deze Aedex-index is een, vanuit de commerciële vastgoedsector afgeleid meetinstrument, dat voor corporaties een beoordeling mogelijk maakt van zowel de financieel-economische als het maatschappelijke optreden.

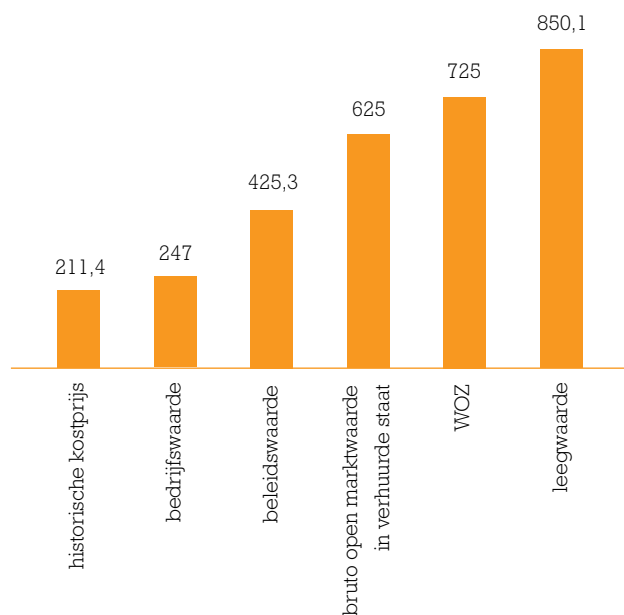
Aedex wordt binnen Woongoed gebruikt om de kwaliteit van de bedrijfsvoering te 'benchmarken'. Het instrument levert belangrijke managementinformatie op. Op basis van die informatie kunnen we strategische beslissingen onderbouwen. Daarnaast gebruiken we Aedex om verschillende waarden te bepalen bij investeringsbeslissingen, bijvoorbeeld de waarde van (een deel van) de vastgoedportefeuille in verhuurde staat. Ook gebruiken we Aedex om de performance van (een deel van) de portefeuille te meten, middels het directe en indirecte rendement.

De waarde van de portefeuille 'in verhuurde staat' van Woongoed bedroeg per 31-12-2008 € 625 mln. De vastgoedportefeuille van Woongoed behaalde in 2008 een totaalrendement van -3,2%, waarvan 2,0% direct rendement en -5,2% indirect rendement.

Het gemiddelde indirecte, directe en totale rendement van de Aedex-deelnemers was in 2008 respectievelijk 2,5%, -3,7% en -1,2%. Onze lagere score op het directe rendement komt door de hoge bedrijfskosten in 2008 (onderhoud op aanvraag en de kosten van de organisatieontwikkeling).

Staafdiagram met de waarden van Woongoed per ultimo 2008:

De waarden van Woongoed



De historische kostprijs gebruiken we in de jaarrekening voor de waardering van de materiële vaste activa.

Het CFV hanteert de bedrijfswaarde voor de waardering van de materiële vaste activa. Deze waarde is de netto contante waarde op basis van de beleidsvoornemens van Woongoed en de CFV-normen voor huurstijging, inflatie, enzovoort.

De Aedex-beleidswaarde is de verdien capaciteit van Woongoed die Aedex berekent op basis van de beleidsvoornemens van Woongoed, rekening houdend met verkoop na 15 jaar. De bruto open marktwaarde geeft aan wat de waarde is als Woongoed haar woningen verhuurt tegen marktwaarde en probeert te verkopen aan zittende huurders of bij mutatie.

De WOZ-waarde wordt door de gemeente als heffingsgrondslag gebruikt voor de gemeentelijke belastingen. Het WSW hanteert de WOZ-waarde voor de normering van de omvang van de leningenportefeuille. De Belastingdienst

hanteert een % van de WOZ-waarde voor de waardering van de materiële vaste activa.

De leegwaarde is de waarde van de woningen in lege staat voor verkoop.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is € 296 mln. In 2008 was de bedrijfs-waarde € 247 mln. Investerings zijn ingerekend op basis van feitelijke verplichtingen in casu voorgenomen en intern goedgekeurd extern gecommuniceerd beleid. De belang-rijkste oorzaak van de toename van de bedrijfs-waarde ten opzichte van 2008 is het aantal opgeleverde woningen in 2009 en de levensduurverlenging. Een marktwaarde-indicator van het bezit is de WOZ-waarde. De getaxeerde waarden bedragen samen € 705 mln.

Fiscaliteit

Horizontaal Toezicht

Om duidelijkheid te krijgen over de belastingpositie en het beheersen van de daarmee samenhangende risico's, besloot Woongoed in januari 2009 de uitnodiging aan te nemen voor deelname aan de pilotgroep Horizontaal Toezicht. Deze pilotgroep, ontstaan uit een initiatief van Aedes, bestond uit de Belastingdienst, adviseurs van Deloitte en een vijftal corporaties.

Horizontaal Toezicht is een breed concept. In wederzijds vertrouwen naar een goede en open relatie tussen de Belastingdienst en de corporatie. Hierbij werken we in de actualiteit zodat naderhand minder intensief toezicht noodzakelijk is. Bij Horizontaal Toezicht verschuift de controle: van achteraf naar preventief (vooraf). Centraal staat de verantwoordelijkheid van de corporatie voor het indienen van een aanvaardbare aangifte. De kernwoorden bij Horizontaal Toezicht zijn transparantie, begrip en wederzijds vertrouwen. Zowel de corporatie als de Belastingdienst geven openheid. De Belastingdienst is transparant over het toezicht en de achtergrond van vragen. De corporatie is transparant over haar fiscale strategie en geconstateerde fiscale risico's. Begrip is van groot belang voor de wederzijdse posities en (soms tegengestelde) belangen.

Woongoed tekende als eerste corporatie uit de pilotgroep op 9 juli 2009 een convenant met de Belastingdienst. Hierbij zijn afspraken gemaakt over het nader beschrijven van de Administratieve organisatie / Interne Beheersing en het opzetten van een Tax Control Framework. De fiscale knelpunten uit het verleden zijn onderzocht en na de afhandeling ervan komt de Belastingdienst hier

niet meer op terug. Woongoed legt toekomstige fiscale 'twijfelgevallen' in een vroeg stadium voor aan de Belastingdienst. De Belastingdienst geeft hierbij de zekerheid dat hij de uitkomsten van dit overleg accepteert in de aangiften. Woongoed informeert de Belastingdienst ook bij ingrijpende wijzigingen in de organisatiestructuur en/of juridische verhoudingen.

Fiscale positie

	2009	2008
commercieel resultaat voor belastingen	3.499	2.108
bij:		
correctie verschil commerciële/fiscale afschrijvingen materiële vaste activa (MVA)	3.875	4.136
correctie bijzondere waardevermindering MVA	887	
fiscaal niet aftrekbare heffingen	273	274
correctie gemengde kosten	14	
fiscaal lagere onderhoudslasten	538	570
opstal resultaat projecten	120	
af:		
correctie fiscale winst verkopen MVA	1.303	109
dotatie fiscale voorziening onderhoud	3.192	1.283
correctie fiscale waarde leningen	262	270
fiscaal resultaat	4.449	5.426
verschuldigde vennootschapsbelasting	1.123	1.368

Fiscale positie

Door verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waardering kunnen verschillen in het vennootschappelijk en fiscaal resultaat ontstaan. Deze waarderingsverschillen onderscheiden we in tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in waardering in de vennootschappelijke en fiscale balans dient een belastinglatentie als schuld en/of als vordering in de vennootschappelijke balans te worden gevormd. Voor permanente waarderingsverschillen wordt, op basis van de huidige richtlijnen, geen belastinglatentie gevormd.

goedmetanderen

Woongoed kent een aantal verbindingen met andere rechtspersonen. De hieruit voortvloeiende activiteiten vinden plaats op het terrein en in het belang van de volkshuisvesting. Ons beleid is voldoende woningen bereikbaar te houden voor huishoudens met de laagste inkomens. We bieden maatwerk aan klanten die door medische of sociale omstandigheden snel woonruimte nodig hebben. Ook bieden we passende huisvesting aan bijzondere groepen en voldoen we vanzelfsprekend aan onze verplichting om statushouders en mensen uit de pardonregeling te huisvesten.



huisvesting/ projecten/ leningen/ maatwerk/
investeringsen

A photograph of a middle-aged man with short grey hair and glasses, smiling warmly. He is wearing a purple zip-up sweater over a white t-shirt. He stands in front of a residential building with white garage doors and brick accents. The background shows a clear blue sky and some trees. The text is overlaid on the lower half of the image.

hans zet zich met
zijn wijkwens in
voor een goede
en mooie
woonomgeving

hans van sluijs, 61, landluststraat, dauwendaele

Projecten Woongoed B.V.

Doel van deze (100% dochter) B.V. is: het laten bemiddelen bij de verhuur en verkoop van woonhuizen, alsook het ontwikkelen daarvan en verkopen van producten die verband houden met woonhuizen. Woongoed Middelburg is de enige aandeelhouder en bestuurder van de vennootschap. De verbinding is in de consolidatie betrokken.

Eigen vermogen eind 2009	-/-	€ 160.350
Maatschappelijk kapitaal		€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal		€ 18.000
Jaarresultaat 2009 na belastingen	-/-	€ 209.258
Langlopende schulden		€ 0
Omzet 2009	-/-	€ 204

Transacties met verbonden partijen

Gedurende het boekjaar 2009 vonden transacties tussen de Projecten Woongoed B.V. en haar 100% aandeelhouder Stichting Woongoed Middelburg plaats. Stichting Woongoed heeft in totaal € 46.460 doorbelast aan kosten.

Leningen

Stichting Bedrijfsgebouwen WVM	31-12-2009
Lening	€ 1.618.594
Rentepercentage	6,5%
Looptijd tot	30-12-2018

Wooninvesteringsfonds	31-12-2009
Lening	€ 2.090.000
Rentepercentage	4,5%
Looptijd tot	2015

Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant

Woongoed Middelburg maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant.

Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant is in 2001 opgericht door een zevental corporaties in West-Brabant met als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagengebeheer en woonwagens en het op een adequate wijze beheren van deze objecten.

Op 1 januari 2006 is de stichting eigenaar geworden van 72 standplaatsen en 28 huurwoonwagens van de gemeente Roosendaal en op 15 november 2006 werd de stichting eigenaar van twaalf standplaatsen en vier huurwoonwagens van de gemeente Halderberge.

Op 13 juni 2008 sloten een zevental Midden- en Noord-Zeeuwse corporaties aan bij de stichting en vond een overdracht plaats van 98 standplaatsen. De huurwoonwagens op deze standplaatsen zijn nog eigendom van de

diverse gemeenten.

Het werkgebied is dus vergroot evenals het aantal te beheren standplaatsen. De naam van de stichting werd gewijzigd in: Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De corporaties geven op deze wijze uitvoering aan de zorg voor het doelgroepenbeleid volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Belegging Zeeuwind

Woongoed heeft € 79.502 belegd bij Zeeuwind. Deze belegging is nader gespecificeerd onder de post beleggingen van de financiële vaste activa in de jaarrekening. In 2009 is een winstuitkering verantwoord van ongeveer 4%.

goedbestuurentoezicht

Goed ondernemerschap, waaronder integer en transparant handelen van de bestuurder en goed toezicht hierop, inclusief de verantwoording hierover, zijn de twee pijlers waar good governance op steunt.

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



strategie/ beleid/ realisatie/ integriteit/
beoordeling/ toezichthouden/ RvC/
good governance

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

Profiel van de bestuurder

- de heer Eric de Ceuster
- geboren in 1956
- Sinds 1999 directeur-bestuurder van Woongoed Middelburg. Sinds 1994 in dienst bij Woongoed Middelburg
- Overige werkzaamheden: lid van het bestuur van de Zeeuwse Concertzaal, lid van de bestuurscommissie van de Openbare Bibliotheek Vlissingen, lid van het bestuur van het Zeeuws Gezicht, lid van de beroepscommissie van Aedes
- Benoemd voor onbepaalde tijd

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en het realiseren van de doelstellingen. Bovendien is het bestuur verantwoordelijk voor het naleven van alle relevante wet- en regelgeving, het beheersen van risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van Woongoed Middelburg, en voor het financieren van de onderneming. Ook moet de bestuurder voldoen aan de waarden en normen betreffende belangenverstrengeling, nevenfuncties, beoordeling en honorering. De belangrijkste bestuursbesluiten in 2009 zijn opgenomen op blz. 56, bij besluiten van de raad van commissarissen.

Strategie, beleid, realisatie

Het in 2008 opgestelde Ondernemingsplan 2009-2012 is begin 2009 afgestemd met belanghouders en vormt de basis voor jaarplannen en uitvoeringsprogramma's. De organisatie is heringericht en de bemensing is aangepast om de doelen uit het ondernemingsplan te realiseren. ICT en HRM-middelen worden aangepast om de gekozen strategie te ondersteunen. Ook op andere onderdelen is de bedrijfsvoering aangepast en verbeterd. De doelen zijn ambitieus, uitdagend én haalbaar. De realisatie wordt toegelicht in het hoofdstuk GOEDdoen. Kort samengevat: op enkele onderdelen lopen we achter op het schema, maar een inhaalslag is mogelijk.

Risicobeheersing

Woongoed geeft veel aandacht aan de organisatie van risicobeheersing. We onderscheiden vijf soorten risico's.

Projectportefeuillerisico's

Alle nieuwbouw- en renovatieprojecten volgen we nauwgezet aan de hand van fase-documenten op: onder andere de risico's van contracten, afzet, financiering, procedures, kosten/kwaliteit en tijd. De fase-documenten bespreken we met team Nieuwbouw en het Directieteam en vervolgens stellen we ze vast. De vaststelling wordt regelmatig aangehouden omdat er aanvullende maatregelen nodig zijn om

risico's te beperken. Na vaststelling is het fase-document het kader om de volgende fase in een project uit te kunnen voeren.

Treasuryrisico's

Woongoed kent een treasurycommissie om rente- en (her)financieringsrisico's gestructureerd te bepreken en passende beheersmaatregelen te nemen. Daarbij zijn goede kasgeld- en investeringsprognoses van groot belang. We bewaken de kwaliteit van deze prognoses nauwgezet. Door de kredietcrisis is het risico van ontbrekende beschikbaarheid van kapitaal fors toegenomen. In 2009 en begin 2010 hebben we daarom al (her)financieringen tot en met februari 2011 gefixeerd.

Voor het financieren van de onderneming zijn kasstromen veel belangrijker geworden dan vermogensposities. In de planning & controlcyclus krijgt de sturing op voldoende positieve kasstromen veel aandacht.

Vastgoedportefeuille- en marktrisico's

In het kader van de herijking van het strategisch voorraadbeleid keken we naar verhuurrisico's bij de verschillende woningcomplexen en naar ongewenste oververtegenwoordiging van bepaalde bouwperiodes en wijken. Voor die risico's troffen we passende maatregelen in de energie-, verkoop- en renovatieprogramma's.

Fiscale risico's

Vooral de btw-heffing en de vennootschapsbelasting zijn complex en kunnen veel effect hebben op de financiële resultaten van Woongoed. Om deze risico's te beheersen begonnen we met het opzetten van een Tax Control Framework (TCF). Deze TCF is de basis voor de overeenkomst met de Belastingdienst in het kader van Horizontaal Toezicht.

Organisatierisico's

Belangrijke middelen om in de bedrijfsvoering 'in control' te zijn, vormen de informatievoorziening en een duidelijke toedeling voor bevoegdheden. Op beide aspecten brachten we in 2009 verbeteringen aan. Dit resultaat is mede het gevolg van de extra capaciteit die hiervoor beschikbaar is gesteld.

Risicobeheersing verbindingen

De stichting heeft één verbinding, Projecten Woongoed B.V. De bestuurder van de B.V. is Stichting Woongoed Middelburg. Daardoor is de raad van commissarissen van Woongoed in staat rechtstreeks toezicht te houden op de B.V. In de projecten werden de koopprojecten ontwikkeld en de projecten met derden. Nadat corporaties integraal verplicht zijn vennootschapsbelasting te betalen,

is de ontwikkeling van koopprojecten weer in de stichting ondergebracht. In de projecten B.V. voeren we nu alleen nog de samenwerkingsverbanden met derden uit. Voor de risicobeoordeling (vooral projecten en financiering) is de systematiek van de risicoanalyse gelijk aan die van binnen de stichting.

Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

Naast controle door de externe accountant voert Woongoed ook zelf financial audits uit. Daarvoor stelden we in 2009 een intern controleplan op. Dit controleplan wordt uitgevoerd door team Planning & Control.

In 2009 zijn, naast de algemene controles, audits uitgevoerd gericht op:

- salariskosten
- verzekeringen
- huuropbrengsten
- verantwoording facturen
- kasgelden
- digitale facturenstroom

Periodieke informatievoorziening

Een goede informatievoorziening zien we als een belangrijk middel om risico's te beheersen.

Nog afgezien van de inhoud van de rapportage is een tijdige, juiste en volledige informatievoorziening een graadmeter voor de kwaliteit van de bedrijfsvoering. In 2009 gaven we, in het stelsel van maandelijkse rapportages aan teammanagers en het Directieteam, een zelfstandige positie aan de medewerker Planning & Control om de tijdigheid, juistheid en volledigheid te toetsen. Tevens heeft hij een adviesfunctie in de meer inhoudelijke zaken.

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

Integriteit

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

Het is het beleid van Woongoed dat we elke vorm en schijn van tegengestelde belangen tussen de woningcorporatie en het bestuur vermijden. Hoe we hiermee omgaan is vastgelegd in de integriteitcode van Woongoed. De directeur-bestuurder verklaart dat er geen transacties zijn geweest met tegenstrijdige belangen.

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

De raad van commissarissen stelt de honorering van de bestuurder vast. Hij is zelf ook verantwoordelijk voor een passende honorering. Bij het aangaan van de arbeidsovereenkomst zijn de toen vigerende richtlijnen van de commissie Peeters gevolgd.

Ook voor de medewerkers van Woongoed geldt de integriteitcode. In het najaar van 2009 startte een proces van herziening van de code (minder gericht op regels en meer gericht op gewenst gedrag). In de loop van 2010 ronden we dit proces af.

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

Visitatie

In 2009 liet Woongoed zich visiteren door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het betreft de periode 2005 tot en met 2008. Zowel het openbare deel 1: maatschappelijke prestaties als het - vooral voor intern gebruik bedoelde - deel 2: maatschappelijke audit van 21 december 2009, plaatsten we op onze website www.woongoed.nl met een korte reactie.

In dit hoofdstuk gaan we uitgebreider op de visitatie in omdat het een reflectie en verantwoording is van goed doen, goed presteren, goed bestuur naar onze eigen maatstaven én naar de mening van belanghouders.

Allereerst geven we in een schema onze resultaten weer. Vervolgens noemen we de aanbevelingen van de visitatiecommissie en ten slotte geven we aan wat wij met deze visitatierapporten gaan doen.

Beoordeling per ratio (schaal 5 t/m 7)

presteren naar eigen ambities en doelen	6,8
presteren naar opgaven	6,7
presteren volgens belanghouders	6,9
presteren naar vermogen	7,3
governance	7,1
totaal	6,9

De visitatiecommissie doet de volgende aanbevelingen:

- Hoewel Woongoed gewaardeerde prestaties levert, is de onderbouwing van de beleidskeuzes die de corporatie maakt nog niet overtuigend.
- Belangrijke bronnen van de vermogensontwikkeling van Woongoed Middelburg zijn de sobere bedrijfsvoering en kritische benadering van investeringsvraagstukken. Dat is een te koesteren bedrijfscultuur, die echter het ontwikkelen van een heldere visie op de besteding van het nog vrije vermogen niet hoeft te belemmeren.

- De belangrijke positie en rol opvatting vragen om verdere professionalisering. Met name versterking van het interne toezicht op de waardeontwikkeling en investeringen in vastgoed. Het scherper in beeld brengen van de juridisering en fiscalisering van de corporatieactiviteiten, een toename van de waardering van belanghouders door stabilisatie van de organisatie en een toegankelijker communicatie over het doen en laten van Woongoed en de beweegredenen daarvoor.

Wij herkennen ons in het beeld van Woongoed Middelburg zoals geschetst door de visitatiecommissie. We zijn trots op onze aanspreekbaarheid en verantwoordelijkheid over het huisvesten van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt. Ook zijn we trots op onze indrukwekkende productieomvang met veelal een hoog architectonisch niveau. We voelen ons aangesproken door de kritische opmerkingen over het ontbreken van een afwegingskader hoe Woongoed Middelburg haar keuzes maakt. Ook de weinig expliciete doelen over de bestaande woningvoorraad, is een herkenbare, kritische noot.

In 2009 deelden we ons nieuwe ondernemingsplan met onze belanghouders. Het ondernemingsplan is de basis voor het herzien van het strategisch voorraadbeleid en daaraan verbonden programma's voor energiebesparing, renovatie en verkoop. Deze programma's legden we voor aan de betrokken belanghouders.

Daarmee gaven we in 2009 al inhoud aan de eerste aanbeveling van de visitatiecommissie. Een verdere uitbouw is noodzakelijk en pakken we in 2010 op. Het is daarbij zoeken naar de goede vorm, rekeninghoudend met grote verschillen tussen de diverse belanghouders.

De tweede aanbeveling (visie op het te besteden vrije vermogen) draagt ook bij aan de communicatie met de belanghouders. Intussen hebben wij de investeringen in nieuwbouw en in de bestaande voorraad meer in balans gebracht door een omvangrijk energiebesparing- en renovatieprogramma. Toch blijft een heldere visie nodig, juist nu de kasstromen van veel corporaties, waaronder Woongoed, onder druk staan. De derde aanbeveling, de verdere professionalisering pakken we in 2010 op. Aan de fiscale aspecten van de activiteiten hebben we al veel aandacht gegeven. Dat leidde ook tot een overeenkomst met de Belastingdienst in het kader van Horizontaal Toezicht.

Toezicht houden

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

- het bewaken van de continuïteit van Woongoed Middelburg;

- het bewaken van de doelstelling;
- het bewaken van de kwaliteit van de leiding van de werkorganisatie;
- het vervullen van een rol als adviesorgaan/klankbord voor de werkorganisatie;
- het bewaken van de kwaliteit van de raad van commissarissen.

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

Het profiel kent een aantal algemene kenmerken, waaraan alle leden afzonderlijk dienen te voldoen. Het betreft hier zaken als betrokkenheid bij de sociale doelstelling, onafhankelijkheid van Woongoed Middelburg en haar directe relaties, bezit van basiskennis op financieel, volkshuisvestings- en bedrijfsvoeringsvlak en vergadervaardig. Daarnaast dient de raad als totaal en bij voorkeur gespreid over verschillende personen te voldoen aan een aantal algemene kenmerken.

Samenstelling

De samenstelling van de raad van commissarissen is in 2009 niet gewijzigd en was per 31 december 2009 als volgt:

De heer Jaap Gelok (voorzitter)

1. Geboren in 1951
2. Sinds 2006 voorzitter van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Burgemeester van Borsele
4. Overige werkzaamheden: lid raad van commissarissen Delta N.V., lid Aanpassings- en Inrichtingscommissie Borsele, voorzitter Stichting Zeeuwse Schaapskudde, voorzitter plaatselijke groep Leader+ Midden- en Noord Zeeland, voorzitter raad van commissarissen Sportfondsen Borsele, voorzitter klankbordgroep RMPK, voorzitter facilitair bureau brandweer Goes/Borsele, voorzitter raad van toezicht ROC Zeeland, Designated authority, coördinerend burgemeester ISPS (International Ship and Port Security)
5. Einde termijn 2010 (Herkiesbaar)

Mevrouw Elly Brand (lid)

1. Geboren in 1961
2. Sinds 2005 lid van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Directeur-bestuurder van Stichting Kinderopvang De Bevelanden
4. Overige werkzaamheden: bestuurslid branchebestuur kinderopvang van de MO-groep (landelijke werkgeversorganisatie), bestuurslid VIAZORG, lid van de raad van toezicht van Stichting Trangel

A woman with long, wavy blonde hair and glasses, wearing a bright red coat with a black fur collar, stands in a cobblestone street. She is smiling and looking towards the camera. The background shows traditional brick buildings with white window frames and a street lamp. The text is overlaid on the lower half of the image.

anneke spreekt
zich uit namens
alle huurders van
Middelburg

anneke de vries, 55, bellinkstraat, centrum

5. Einde termijn 2013 (Herkiesbaar)

De heer Marijn Dieleman (lid)

1. Geboren in 1958
2. Sinds 2003 lid van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Advocaat te Middelburg
4. Deken van de Orde van Advocaten arrondissement Middelburg; bestuurslid Koninklijk Zeeuws Genootschap der Wetenschappen, voorzitter Stichting Mentorschap Zeeland
5. Einde termijn 2012 (Herkiesbaar)

Mevrouw Wilna Janse-Alewijnse (lid)

1. Geboren in 1953
2. Sinds 2002 lid van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Organisatieadviseur, interim-manager gezondheidszorg
4. Overige werkzaamheden: voorzitter Bestuur Stichting Welzijn Middelburg (tot 1 maart 2009), lid raad van toezicht Swinhove Groep Zwijndrecht, lid Landelijke Bezwaar Advies Commissie speciaal onderwijs cluster 4, promovendus Gouverneur Kremers Centrum/ Universiteit Maastricht
5. Einde termijn 2010 (Herkiesbaar)

De heer Koos Scherphuis (vicevoorzitter)

1. Geboren in 1942
2. Sinds 2001 lid van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Van 1971 tot 1997 directeur, mede-eigenaar van de Provinciale Zeeuwse Courant (PZC)
4. Overige werkzaamheden: bestuurslid Maatschappij voor Nijverheid en Handel Department Zeeland, penningmeester Roosevelt Academy Scholarfund, bestuurslid Stichting ZIGZAG, voorzitter programma Omroep Zeeland, voorzitter a.i. van Stichting Panorama Walcheren en lid van de raad van toezicht van Omroep Zeeland.
5. Einde termijn: 2012

Mevrouw Fiek Smitskamp (lid)

1. Geboren in 1940
2. Sinds 2005 lid van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Tot 1997 wethouder in Middelburg
4. Overige werkzaamheden: lid raad van toezicht Stichting Regionale Zorgverlening, lid raad van toezicht Hogeschool Zeeland, voorzitter provinciale culturele Stichting NieuwZout, voorzitter Stichting Dynamic Art Delta, lid klachtencommissie Stichting Jeugdzorg Zeeland, Bestuurslid 'de Loods' (arbeidsintegratieproject)

5. Einde termijn: 2013 (Herkiesbaar)

De heer Dick van der Wouw (lid)

1. Geboren in 1955
2. Sinds 2006 lid van de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg
3. Adviseur onderzoek en ontwikkeling SCOOP (Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling)
4. Overige werkzaamheden: geen
5. Einde termijn: 2010 (Herkiesbaar)

Mevrouw Smitskamp en de heer Dieleman zijn benoemd op voordracht van Huurdersvereniging Middelburg. De leden van de raad van commissarissen worden steeds benoemd voor een periode van vier jaar. De maximaal toegestane zittingsduur is twaalf jaar.

Werkzaamheden

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

Toezicht op financiën

De raad hechtte zijn goedkeuring aan de jaarrekening 2008, jaarverslag 2008 en de begroting 2010. De raad van commissarissen volgt de investeringsbeslissingen kritisch.

Werkprogramma raad van commissarissen in 2009

- reguliere vergaderingen: 4 keer
- vergadering met externe accountant: 1 keer
- themabijeenkomsten: Auditcommissie 3 keer; Vistatiecommissie: 1 keer
- overleg met de Ondernemingsraad: 1 keer
- strategiedag onder externe begeleiding: 1 keer

Besluiten van de raad van commissarissen in 2009

- ondertekening VSO2
- werkwijze betreft klachtencommissie
- jaarverslag 2008 en jaarrekening 2008
- herbenoeming RvC-leden E. Brand en F. Smitskamp
- 'garantiepakket' voor Watergang (20 woningen), Symfonie II (26 woningen), Noordweg/Noordsingel (9 woningen)
- programmawisseling Noordweg/Noordsingel
- aanbesteding en start verkoop Watergang en Symfonie II
- aankoop van woningen aan het Scheldeplein Vlissingen
- aankoop van 14 woningen aan de Schutterijstraat te Vlissingen

- herontwikkeling plan Quarleshavenstraat
- de rapportage over het eerste halfjaar 2009
- wijziging meerjarenbegroting 2009-2012 om aan de eisen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te voldoen
- beleid onderhoud op aanvraag
- impuls onderhoud op aanvraag en aanpassing budget 2009 met € 311.000
- onderhoudsbegroting 2010
- afzien van de bouw van het nieuwe kantoor en appartementen aan de Kanaalweg
- verbetering van de huisvesting van Woongoed aan de Buitenruststraat
- in uitvoering nemen van het project Veersch Palet (67 appartementen) en de toepassing van inkoopgarantie
- de notitie 'Integriteit binnen Woongoed Middelburg'
- de verkoop van woningen in het complex Nassaulaan in de vorm van JeStek
- de verkoop (zonder beperkende voorwaarden) aan particuliere eigenaren van 179 woningen
- de rapportage tot en met derde kwartaal 2009
- het jaarplan 2010
- begroting 2010
- een herziene bevoegdhedenregeling
- minimaal rendement op investeringen aan de doelgroep van 3%
- het energieprogramma en goedkeuring voor uitvoeringsprogramma 2010

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

- de planning & controlcyclus, zowel de inhoudelijke kant als de procesmatige aspecten. De raad van commissarissen vindt dat het op tijd, juist en volledig rapporteren over vooraf vastgelegde onderwerpen een indicatie is van het 'in control' zijn van de bestuurder. Naar het oordeel van de raad van commissarissen is de informatievoorziening goed
- het overzicht begroting-realisatie onderhoud 2008
- de notitie financieel beleid
- stand van zaken jaarplan 2009
- voorstellen aan Huurdersvereniging Middelburg betreft het huurbeleid
- traject vernieuwing bewonersparticipatie
- project Schatgraven in Nieuw Middelburg
- beslisdocument aanbestedingsfase project Dokstraat Arnhemuiden

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

- het jaarverslag 2008. Bij de bespreking was de accountant aanwezig. Hij lichtte zijn oordeel over de prestaties

- en de continuïteit van Woongoed Middelburg toe
- de managementletter van de accountant aan de bestuurder
- de toetsingsbrief van de minister
- de beoordeling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV)
- prognose 2010-2013. De raad van commissarissen besteedde vooral aandacht aan de ontwikkeling van de kasstromen en vindt het belangrijk dat het bestuur kritisch blijft en alert is op mogelijke besparingen
- de raad van commissarissen krijgt over de voortgang/realisatie van doelstellingen per kwartaal een rapportage.
In een uitgebreide rapportage over de nieuwbouwprojecten wordt ook nadrukkelijk ingegaan op de risico's.

In 2008 is een auditcommissie ingesteld, bestaande uit drie leden: mevrouw Wilna Janse-Alewynse, de heer Koos Scherphuis, en de heer Dick van der Wouw. De taakopdracht van de auditcommissie is gericht op het geven van verdieping en verheldering van te bespreken stukken in de RvC-vergadering. De vraagstukken hebben betrekking op of de bestuurder 'in control' is, de kwaliteit van investeringsbeslissingen, het treasuryproces en de financiële positie van Woongoed.

De auditcommissie is in 2009 driemaal bijeen geweest. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- het jaarverslag 2008, met name gericht op financiële continuïteit en CFV- en WSW-oordelen.
- kader voor investeringsbeslissingen
- resultaten voor beheersing uitgaven: onderhoud op aanvraag en kostendekking eigen dienst
- begroting 2010
- financiële afwegingen bij deelname aan het Scheldekwartier in Vlissingen

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

- relatie HVM-Woongoed
- betrokkenheid ontwikkeling Scheldekwartier
- landelijke ontwikkelingen woningcorporatiesector (brief van minister van der Laan, EU-beschikking inzake staatssteun)

De raad van commissarissen voerde in 2009 een zelf-evaluatie uit onder externe begeleiding. Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de raad meer aandacht wil geven aan en kennis wil ontwikkelen op het terrein van de financiële sturing en beheersing. Ook governance aspecten, waaronder integriteit vragen blijvende aandacht.

De raad van commissarissen heeft in 2009 ook gesproken met het bestuur van HVM. Belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- de nieuwe overlegwet
- positie HVM
- de communicatie met de bewonerscommissies, de HVM en Woongoed

Er is in 2009 gesproken met de Ondernemingsraad (OR) van Woongoed Middelburg. In dit gesprek zijn de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- voorstellen van de nieuwe ondernemingsraad, uitleg over de visie van de ondernemingsraad op zijn taak en wat daarbij de speerpunten zijn
- de organisatieveranderingen. Komen de gestelde doelen binnen handbereik, wat zijn de ervaringen van de OR
- welke opvattingen heeft de raad van commissarissen over de positie/functie van de OR

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

- de Aedescode
- het ondernemingsplan 2009-2012, vastgesteld in 2008, waarin naast de strategische doelen ook het beleidskader is opgenomen voor de kwaliteit van het woningbezit en een investeringsprogramma
- de prestatieafspraken met de gemeente, in maart 2006 opnieuw vastgesteld
- het jaarplan 2009, gekoppeld aan de begroting 2009
- het treasurystatuut

Informatie

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

Met betrekking tot de risico's worden de belangrijkste grote geldstromen, verkoop, nieuwbouw, onderhoud en leningen gevolgd. De raad van commissarissen onderkende de risico's van fraude en ultimo 2008 stelde de bestuurder een frauderisicoanalyse op en deze is met het management en de accountant besproken. Er was geen aanleiding om de frauderisicoanalyse in 2009 te doen.

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

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

De kwaliteit van de bedrijfsvoering wordt getoetst aan externe audits zoals KWH, Aedex en CFV en aan een interne toetsing in de vorm van een medewerkersonderzoek.

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

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

Good Governance

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

Bij de uitwerking van goed ondernemingsbestuur is de 'Governance code Woningcorporaties' het uitgangspunt. Alle leden van de raad van commissarissen voldoen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals in de Governance code is gedefinieerd. Principes die niet één op één zijn overgenomen, worden in de onderstaande tabel toegelicht.

Woongoed Middelburg heeft zich in 2009 laten visiteren.

principe omschrijving

2.2 het bestuur, rechtspositie en bezoldiging bestuur

uitleg

De directeur-bestuurder is benoemd voor onbepaalde tijd. Jaarlijks vindt een functioneringsgesprek plaats en een evaluatie of de organisatie op koers is. Bij het ontstaan van een vacature beraadt de raad van commissarissen zich op de 'voors en tegens' van een benoemingsperiode van vier jaar.

Werkgeversrol

De raad van commissarissen stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. Op het moment van aangaan van de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder volgde de raad van commissarissen het advies van de door Aedes ingestelde commissie Peters. De raad van commissarissen meent dat, gelet op de wederzijdse overeengekomen arbeidsvoorwaarden en de marktverhoudingen, aanpassen van deze beloning nu niet aan de orde is.

Als de functie van bestuurder vacant komt, zal de raad van commissarissen bij de beloning van de bestuurder de adviezen van de commissie Izeboud betrekken. De raad van commissarissen voert jaarlijks een functioneringsgesprek en stelt de beloning van de bestuurder vast. Voor 2009 is de beloning (inclusief fiscale bijtelling voor een auto) weergegeven in onderstaande tabel. Er is geen sprake van een variabel inkomen. De vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

naam	functie	totaal vast inkomen	inkomen op termijn	werkgeverslasten	totaal
Eric de Ceuster	directeur - bestuurder	120.768	33.159	7.159	161.086

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

De beloning van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op een advies van de brancheorganisatie in 1997 bij de overgang van een drie- naar een tweelagenstructuur in het bestuur en toezicht. De beloning gaat uit van een vast bedrag en volgt de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche. Overige vergoedingen zijn gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten.

Voor de secundaire arbeidsvoorwaarden en de beloningsmutaties worden respectievelijk de algemeen geldende regels binnen Woongoed Middelburg en de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche gevolgd.

naam	functie	jaarlijkse vergoeding
de heer Jaap Gelok	voorzitter vanaf 01-04-2006	€ 7.251
mevrouw Elly Brand	lid vanaf 01-09-2005	€ 4.956
de heer Marijn Dieleman	lid vanaf 01-12-2003	€ 4.956
mevrouw Wilna Janse-Alewijnse	lid vanaf 16-09-2002	€ 4.956
de heer Koos Scherphuis	lid vanaf 01-07-2001	€ 4.956
	vice-voorzitter vanaf 04-06-2007	
mevrouw Fiek Smitskamp	lid vanaf 01-09-2005	€ 4.956
de heer Dick van de Wouw	lid vanaf 01-12-2006	€ 4.956

Tot slot

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

Namens de raad van commissarissen van Woongoed Middelburg,

Jaap Gelok

voorzitter raad van commissarissen

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2009. Deze resultaten zijn gericht op de vijf prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector, het wettelijk kader voor woningcorporaties. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 26 april 2010



Raad van commissarissen
Jaap Gelok
voorzitter



Bestuur
Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

Verklaring omtrent besteding van middelen

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



Eric de Ceuster
directeur-bestuurder

jaarrekening

1. Verkorte geconsolideerde balans per 31-12-2009

ACTIVA (x € 1.000)	31-12-2009	31-12-2008
vaste activa		
materiële vaste activa		
onroerende en roerende zaken in exploitatie	216.449	202.434
onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	6.962	7.295
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.544	1.721
totaal materiële vaste activa	224.955	211.450
financiële vaste activa		
te vorderen BWS-subsidies	213	274
deelnemingen	28	904
leningen u/g	3.708	3.708
beleggingen	80	80
totaal financiële vaste activa	4.029	4.966
totaal vaste activa	228.984	216.416
vlottende activa		
voorraden	7.097	3.592
vorderingen		
(huur)debiteuren	296	309
gemeenten	131	113
latente belastingen	2.353	1.378
overige vorderingen	836	1.822
overlopende activa	717	930
totaal vorderingen	4.333	4.552
liquide middelen	164	1.756
totaal vlottende activa	11.594	9.900
totaal	240.578	226.316

PASSIVA (x € 1.000)	31-12-2009	31-12-2008
eigen vermogen		
groepsvermogen	46.148	42.938
totaal eigen vermogen	46.148	45.938
egalisatierekening	213	274
voorzieningen		
voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	2.735	3.985
overige voorzieningen	0	0
totaal voorzieningen	2.735	3.985
langlopende schulden		
leningen overheid en kredietinstellingen	181.577	137.464
waarborgsommen	163	106
totaal langlopende schulden	181.740	137.570
kortlopende schulden		
aflossing komend jaar langlopende schulden	2.226	22.366
schulden aan kredietinstellingen	820	9.165
schulden aan leveranciers	2.399	2.941
belastingen en premies sociale verzekeringen	137	1.927
overige schulden	157	373
overlopende passiva	4.003	4.777
totaal kortlopende schulden	9.742	41.549
totaal	240.578	226.316

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2009

(x € 1.000)

	2009	2008
bedrijfsopbrengsten		
huren	32.710	30.445
vergoedingen	2.114	1.831
overheidsbijdragen	142	142
verkoop onroerende goederen	1.212	397
overige bedrijfsopbrengsten	1.478	2.073
som der bedrijfsopbrengsten	37.656	34.888
bedrijfslasten		
kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	12	347
afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	4.054	4.260
overige waardeveranderingen		
materiële vaste activa	1.506	-
erfpacht	62	60
lonen en salarissen	4.689	4.726
sociale lasten	451	428
pensioenlasten	687	612
lasten onderhoud	8.623	11.108
overige bedrijfslasten	7.073	6.739
som der bedrijfslasten	27.157	28.280
bedrijfsresultaat	10.499	6.608
financiële baten en lasten		
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	450	1.028
rentelasten en soortgelijke kosten	7.429	7.119
	- 6.979	- 6.091
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.520	517
resultaat deelneming	-21	1.582
belastingen	-289	402
	-310	1.984
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	3.210	2.501
resultaat na belastingen	3.210	2.501

3. Algemene toelichting

3.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2004 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

3.2 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Woongoed Middelburg en Projecten Woongoed B.V. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen zijn:

Volledig geconsolideerd (100%)

- Stichting Woongoed Middelburg, Middelburg
 - Projecten Woongoed B.V., Middelburg
-
- de activiteiten van Stichting Woongoed Middelburg bestaan uit het verhuren van woningen aan de primaire doelgroep en activiteiten op het gebied van de overige prestatievelden van het BBSH
 - de activiteiten van Projecten Woongoed B.V. bestaan voornamelijk uit het aangaan van samenwerkingsverbanden in projectontwikkeling ten behoeve van Stichting Woongoed Middelburg

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen

groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties, tussen de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

3.3 Wijzigingen ten opzichte van de jaarrekening 2008

3.3.1 Rubriceringwijziging projecten bestemd voor verkoop

De waarderingsgrondslagen en resultaat bepalingsgrondslagen zijn, met betrekking tot de post onroerende zaken in ontwikkeling en onderhanden werk, gewijzigd ten opzichte van het voorgaande verslagjaar.

Tot en met 2008 werden gemengde projecten in ontwikkeling (huur en koop) opgenomen onder de post onroerende zaken in ontwikkeling tegen de nominale waarde onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw. Projecten volledig bestemd voor de verkoop werden tot en met 2008 verantwoord onder de post onderhanden projecten. Met ingang van 2009 worden van de kooppdelen uit de gemengde projecten de cijfers verantwoord onder de post voorraden, waar tevens de projecten volledig bestemd voor de verkoop zijn opgenomen.

Wanneer woningen op een koopproject verkocht zijn, wordt het project overgeboekt naar de post onderhanden werk.

Voor deze projecten wordt de gecalculerde winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten, volgens de zogeheten percentage of completion methode. In 2009 zijn geen woningen verkocht op koopprojecten. De onderhanden koopprojecten zijn dus volledig verantwoord onder de post voorraden. Deze stelselwijziging heeft in het verslagjaar geen invloed op resultaat en vermogen. Het betreft een presentatiewijziging.

3.3.2 Schattingswijziging

In 2009 zijn de verwachte levensduren voor de in exploitatie zijnde woningen opnieuw bepaald. Als gevolg hiervan zijn voor een aantal complexen de levensduren verlengd. Dit heeft gevolgen voor de afschrijvingen en

bedrijfswaarde.

Als gevolg van de levensduurverlenging zijn de afschrijvingen in 2009 € 565.000 lager.

3.3.3 Latente belastingen

In 2009 is gebleken dat de in de balans van 2008 opgenomen latentie voor tijdelijke verschillen tussen fiscale en commerciële waardering inzake complexen bestemd voor verkoop moest worden aangepast. In de jaarrekening 2009 heeft derhalve een correctie plaatsgevonden van € 1.530.000 in het eigen vermogen. Tevens zijn de vergelijkende cijfers voor het eigen vermogen en de posten met betrekking tot de latentie voor 2008 aangepast.

3.3.4 Voorziening MGE verkopen

In het verleden is een voorziening gevormd voor de terugkoopverplichting van het gronddeel van bepaalde verkopen onder voorwaarden. Door gewijzigde omstandigheden (in het programma van verkoop onder voorwaarde) is besloten alle verkoopopbrengsten die als gerealiseerd kunnen worden beschouwd consistent te verantwoorden (als opbrengst). Deze stelselwijziging is verwerkt door een aanpassing van de vergelijkende cijfers 2008 en een rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen van €1.060.000.

4. Waarderingsgrondslagen voor de balans

4.1 Algemeen

De grondslagen waarop de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten, zijn de verkrijging- en/of vervaardigingsprijzen, met uitzondering van de hierna genoemde posten. Bij het samenstellen van de balans en de winst- en verliesrekening is een bestendige gedragslijn in acht genomen. De activa en passiva zijn, indien niet anders vermeld, opgenomen tegen de nominale waarden. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar, waarop zij betrekking hebben.

ACTIVA

4.2 Materiële vaste activa

4.2.1 Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie

Deze zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs verminderd met afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur of tegen lagere marktwaarde (=bedrijfswaarde). De analyse ten opzichte van de bedrijfswaarde gebeurt op PMC-niveau. Woongood heeft haar bezit opgedeeld in 3 PMC's te weten: Middelburg-noord, Middelburg-zuid en buiten Middelburg. Indien op PMC-niveau de bedrijfswaarde lager is dan de boekwaarde op basis van historische kosten, vindt afwaardering naar lagere bedrijfswaarde plaats.

Eind 2009 is bij 33 complexen in exploitatie de levensduur verlengd. De verlenging varieert van 1 tot 23 jaar. Deze verlengingen hebben plaatsgevonden aan de hand van de beoordeling van de verwachte levensduren van de onroerende zaken.

De afschrijvingen worden annuïtair berekend.

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd per te activeren item.

- grond: op de grond wordt niet afgeschreven.
- bouw: 50 jaar.
- technische installaties (onder andere centrale verwarming, combiketels, mechanische afzuiging, lift): 20 jaar.

Alle activa-posten worden annuïtair afgeschreven met een rentepercentage van 6,5%. Voor woningaanpassingen wordt deze methode niet toegepast. Afschrijving van deze activa vindt plaats op basis van het bij de investering vastgestelde rentepercentage.

Na-investeringen zijn kosten die leiden tot waardeverhoging van het actief. Vervangingsinvesteringen in centrale verwarming, sanitair, keukens en ventilatie worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

Woongood Middelburg wil haar klanten keuzevrijheid geven bij het bepalen van hun woonkwaliteit. De kosten van de normale vervanging worden geregistreerd onder de post planmatig onderhoud.

De extra's, waar een huurverhoging tegenover staat, worden geactiveerd. Voorwaarde is dat de kosten op jaarbasis per complex per actief hoger zijn dan € 20.000 (bedragen onder deze grens vallen in de exploitatie). De huurder kan ook tot vervanging overgaan, als de levensduur nog niet is verstreken. Er dient dan wel een vergoeding betaald te worden voor de restant levensduur. Deze vergoeding wordt gesaldeerd met het te activeren bedrag.

Verkochte woningen worden in het betreffende jaar als desinvestering verantwoord als in dat jaar ook de levering heeft plaats gevonden via de notaris.

Alle onroerende zaken zijn verzekerd tegen schade ontstaan door brand, blikseminslag, ontploffing, alsmede tegen stormschade en vliegtuigschade.

Opruimingskosten zijn tot maximaal 10% van de verzekerde som verzekerd met een maximum van € 500.000.

4.2.2 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende goederen in ontwikkeling betreffen nog niet in exploitatie genomen onroerende goederen. Ze zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van

een noodzakelijk geachte voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw op grond van de PMC-indeling op moment van ontstaan van het verlies.

Nieuwe projecten zullen, conform de vanaf 2008 geldende indeling, beoordeeld worden of de bedrijfswaarde waar ze in vallen de onrendabele delen kunnen dragen. Slechts indien de ruimte binnen dit bedrijfswaardecomplex niet aanwezig is, zullen de onrendabele delen ten laste van de winst- en verliesrekening worden gebracht.

Vanaf de datum van de start bouw tot aan het moment van oplevering wordt over de ontvangen bouwtermijnen en overige kosten een rente van 3,5 % (2009) aan een project toegerekend.

Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

4.2.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs verminderd met afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem.

Bedrijfswaarde

parameter	2009	2008
jaarlijkse huurverhoging	2010: 1,1% 2011: 0,95% 2012: ev: 2,25%	2009: 2,5% 2010: ev: 2,5%
jaarlijkse huurderiving	1,5%	1,5%
jaarlijkse stijging variabele lasten voor:		
• overige lasten	2,25%	2,25%
• beheer en administratie o.b.v. begroting komend jaar met stijging	2,25%	2,25%
rijksbijdragen volgens rijksregeling op woning-/complexniveau		
verkoopopbrengsten op basis van het vastgestelde verkoopprogramma. Verkopen worden ingerekend voor maximaal 5 jaar.		
werkelijke uitgaven op complexniveau klachten- en mutatieonderhoudskosten per verhuureenheid met jaarlijkse stijging	3,25%	3,25%
kosten groot onderhoud per woning:	3,25%	3,25%
• conform het geactualiseerd planmatig onderhoudsprogramma voor de komende 50 jaar, jaarlijkse stijging		
Disconteringsvoet	6%	6%

Op 30 december 1993 is het economische eigendom van het bedrijfsgebouw aan de Buitenruststraat 235 te Middelburg overgedragen aan de Stichting Beheer Bedrijfsgebouwen W.V.M. te Middelburg. Het juridisch eigendom berust bij Stichting Woongoed Middelburg.

Deze overdracht heeft plaatsgevonden tegen de fiscale boekwaarde van het onroerend goed welke de instemming heeft van de Belastingdienst Zuidwest te Goes. Het huurcontract is in 2008 conform de geldende bepalingen van het contract met 10 jaar verlengd en loopt af op 30 december 2018.

Het kantoorgebouw en de inventarissen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade alsmede tegen een groot aantal kleinere doch verzekeringswaardige risico's. De computerapparatuur en het gebruik hiervan zijn apart verzekerd.

4.2.4 Bedrijfswaarde

De beleidsuitgangspunten, die hebben geleid tot het vaststellen van de parameters ten behoeve van het berekenen van de bedrijfswaarde van de woningen, zijn als volgt kort samen te vatten:

4.3 Financiële vaste activa

4.3.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

4.3.2 Deelnemingen

Deelnemingen worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatie methode.

4.4 Voorraden

4.4.1 Voorraad materialen

De voorraden zijn gewaardeerd tegen inkooprijzen 2009.

4.4.2 Voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop

Onroerende zaken bestemd voor verkoop, welke niet terug genomen worden in exploitatie (veelal de zogenoemde ABC-transacties) worden onder deze post verantwoord tegen de aankoop c.q. terugkoopprijs.

4.4.3 Voorraden onderhanden projecten

Voor de projecten, waarbij de winst op de reeds verrichte prestaties op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt de winst aan het boekjaar toegerekend naar de mate waarin de verrichte prestaties hun aandeel hebben gehad in het totaal van de voor het project te verrichten prestaties. De voortgang van projecten wordt bepaald op basis van de kostprijs van het verrichte werk in relatie tot de verwachte kostprijs van het project als geheel. Winstname geschiedt met inachtneming van de daadwerkelijke gerealiseerde verkoopcontracten. Als de winst niet op verantwoorde wijze kan worden bepaald, wordt deze winst verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd. In het geval van meerjarige complexe projecten wordt niet eerder winst verantwoordt dan nadat een projectvoortgang is bereikt waarbij een verantwoorde inschatting van de projectwinst kan worden gemaakt.

Voorzieningen voor verwachte verliezen worden genomen in de periode waarin komt vast te staan dat er sprake is van verliesgevend project, en worden in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Verder worden op de post onderhanden projecten de gedeclareerde termijnen en vooruit- ontvangen betalingen in mindering gebracht. Gedeclareerde termijnen die de waardering van een individueel project overtreffen worden als passiefpost onder de kortlopende schulden opgenomen.

4.5. Vorderingen

Alle overige vorderingen zijn opgenomen tegen nominale waarde.

De voorziening dubieuze huurdebiteuren is gebaseerd op 50% van de vorderingen die 3 tot en met 6 maanden openstaan en 100% voor vorderingen die langer openstaan dan 6 maanden.

Een bedrag van 30% van de huurdergebonden vorderingen wordt aangemerkt als dubieus.

Actieve belastinglatentie

De actieve belastinglatentie is opgenomen rekening houdend met tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop (in de komende vijf jaar), beleggingen en langlopende schulden. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd. Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor zover realisatie daarvan redelijkerwijze te verwachten is. De latentie wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

4.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstelling onder kortlopende schulden.

PASSIVA

4.7 Egalisatierekening

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

4.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan en waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

In 2008 is de keuze gemaakt om de bedrijfswaarde van het bezit van Woongood Middelburg niet langer per complex te beoordelen maar in te delen in Noord (alle complexen ten noorden van het kanaal), Zuid (alle complexen ten zuiden van het kanaal) en Overig (alle complexen buiten de Gemeente Middelburg).

Vanaf 2008 wordt binnen deze groepering de bedrijfswaarde bepaald. Deze schattingswijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening, hetgeen inhoudt dat afboekingen uit het verleden niet teruggenomen worden. De voorzieningen, getroffen voor onrendabele toppen uit de nog lopende nieuwbouwprojecten, worden afgebouwd naar mate de projecten vorderen.

4.9 Langlopende leningen

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio.

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

4.10 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

5. Waarderingsgrondslagen voor bepaling van het resultaat

5.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gereëaliseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

5.2 Bedrijfsopbrengsten

5.2.1 Huren

Voor het verslagjaar 2009 bedroeg de gemiddelde huurverhoging 2,4 %.

5.2.2 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

5.2.3 Verkoop onroerende goederen

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

5.3 Bedrijfslasten

5.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

5.3.2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

5.3.3 Lasten onderhoud

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

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

5.3.4 Overige bedrijfslasten

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

5.4 Rentebaten en rentelasten

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

5.5 Belastingen

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

5.6 Valuta

Alle bedragen luiden in euro's x € 1.000 tenzij anders vermeld.

6. Toelichting op de geconsolideerde balans

6.1 Materiële Vaste Activa

	onroerende en roerende zaken in exploitatie	onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	totaal
1 januari 2009				
aanschaffingswaarde	259.270	10.100	2.197	271.567
cumulatieve afschrijvingen t/m 2008	-56.836		-476	-57.312
incl. waardeveranderingen aangemerkt als onrendabel		- 6.790		-6.790
waarvan opgenomen onder voorziening onrendabel		3.985		3.985
boekwaarden per 1 januari 2009	202.434	7.295	1.721	211.450
mutaties 2009				
investeringen	12.394	6.792	133	19.319
na investeringen		68		68
desinvesteringen	- 402		- 28	- 430
in exploitatie genomen	6.521			6.521
overboeking naar exploitatie		- 6.521		- 6.521
afschrijvingen 2009	- 3.772		- 282	- 4.054
waardecorrectie	- 888	- 312		- 1.200
correctie afschrijvingen i.v.m. desinvesteringen	162			162
totaal mutaties	14.015	27	- 177	13.865
31 december 2009				
aanschaffingswaarde	282.715	10.381	2.302	295.398
cumulatieve afschrijvingen t/m 2009	- 66.266		- 758	- 67.024
incl. waardeveranderingen aangemerkt als onrendabel		- 5.794		- 5.794
waarvan opgenomen onder voorziening onrendabel		2.735		2.735
boekwaarden 31 december 2009	216.449	7.322	1.544	225.315
koopdelen gemengde projecten		- 360		- 360
boekwaarden 31 december 2009	216.449	6.962	1.544	224.955

6.2 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	1. te vorderen BWS-subsidies	2. deelnemingen	3. leningen u/g	4. beleggingen	totaal
1 januari 2009					
boekwaarde	274	904	3.708	80	4.966
mutaties					
af: afschrijvingen/ aflossingen	- 61				- 61
kapitaalstorting/ opname		- 854			- 854
resultaat boekjaar		- 22			- 22
totaal mutaties	- 61	- 876			- 937
31 december 2009					
boekwaarde	213	28	3.708	80	4.029

6.3 Voorraden

	2009	2008
voorraad materialen	83	82
voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	356	294
onderhanden projecten:		
Mortiere	1.042	1.042
Mortiere 2e fase	1.850	1.846
Noordweg / Noordsingel	110	250
Watergang	985	30
Clasinastraat	35	35
Veersche Poort	2	13
Veersch Palet	2.274	-
totaal	6.737	3.592
koopdelen gemengde projecten (zie materiële vaste activa)	360	-
totaal	7.097	3.592

6.4 Liquide middelen

	2009	2008
direct opvraagbaar		
kas	2	1
B.N.G.	152	1.741
kruisposten	10	14
totaal einde boekjaar	164	1.756
op termijn uitgezet	-	-
depositorekeningen		
totaal einde boekjaar	0	0
totaal	164	1.756

Passiva

6.5 Eigen vermogen

Het verloop van het groepsvermogen is als volgt:

	2009	2008
stand per 1 januari	42.938	39.377
resultaat boekjaar	3.210	971
stand per 31 december	46.148	40.348
correctie 2008 belastinglatentie		1.530
correctie 2008 voorziening erfpacht		1.060
herziene stand per 31 december		42.938

6.6 Egalisatierekening

	aantal woningen	beginsaldo	ontvangen bijdrage (incl. rentewijzigingen)	eindsaldo
Maas-/Oosterscheldestraat	8	6	3	3
Penninghoeksingel	19	56	15	41
Hof ter Veste	60	42	19	23
Goudend	30	170	24	146
totaal	117	274	61	213

6.7 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

	leningen overheid	leningen kredietinstellingen	totaal
saldo per 1 januari 2009	105.182	54.647	159.829
waarvan opgenomen onder kortlopende schulden	20.565	1.801	22.366
stand per 1 januari 2009	84.617	52.846	137.463
bij: nieuwe leningen	-	43.026	43.026
af: aflossingen	1.164	1.801	2.965
af: correcties/ vervroegde aflossingen	21.086	- 5.000	16.086
saldo per 31 december 2009	82.932	100.872	183.804
waarvan opgenomen onder kortlopende schulden	1.178	1.049	2.227
stand per 31 december 2009	81.754	99.823	181.577

Waarborgsommen

	2009	2008
waarborgsommen	163	106
totaal	163	106

6.8 Kortlopende schulden

	2009	2008
aflossingen langlopende leningen komend jaar	2.226	22.366
schulden aan kredietinstellingen	820	9.165
schulden aan leveranciers	2.399	2.941
belastingen en premies sociale verzekeringen	137	1.927
overige schulden	157	373
overlopende passiva	4.003	4.777
totaal	9.742	41.549

Niet uit de balans blijvende verplichtingen / Risico's

WSW geborgde langlopende schulden

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. Voor het type lening met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. Per 31-12-2009 is een schuldrestant van pro resto € 169,8 mln. geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedroeg 31-12-2009 € 6,5 mln.

Woongoed Garant / JeStek

Er is een terugkoopplicht voor woningen die onder het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (Woongoed Garant / JeStek) regime verkocht zijn. Per balansdatum wordt dit risico gelopen over 112 woningen met een totale verkoopprijs van € 7.495.672 exclusief afkoop erfpacht. Het terugkoopbedrag exclusief afkoop erfpacht wordt op de volgende wijze bepaald: de gerealiseerde waardevermindering of -daling wordt 50-50% verdeeld tussen Woongoed Middelburg en de verkoper. Eind 2009 hebben 3 woningen betrekking op de Woongoed Garant regeling en 109 op JeStek-regeling.

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen € 4.042.256 en € 65.630 voor koopwoningen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2008 vormt Stichting Woongoed Middelburg tezamen met Projecten Woongoed B.V. een fiscale eenheid voor de Vennootschapsbelasting. Hieruit vloeit voort dat beiden tezamen en ieder afzonderlijk hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de vennootschapsbelastingsschulden van de fiscale eenheid.

Risico doorgaan van investeringen

Voor de investering Golsteinseweg heeft Woongoed Middelburg eind 2009 € 895.000 aan kosten gemaakt. De financiering voor dit project is afgewezen door het ministerie van Justitie; stichting DOOR is een bezwaarprocedure gestart tegen deze afwijzing. Een risico is of een invulling voor deze locatie kan worden gevonden. Voor de investering Mortiere Symfonie I (appartementen) heeft Woongoed Middelburg eind 2009 € 2.226.000 aan kosten gemaakt. Een risico van het plan is de bestemmingsplanprocedure. Voor de realisatie van de appartementen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Tegen de wijziging van het bestemmingsplan zijn veel zienswijzen ingediend. De afhandeling vergt de nodige tijd bij de gemeente. Met de gemeente wordt overleg gevoerd ten aanzien van de voortgang van de afhandeling van deze procedure. Voorlopig zijn de werkzaamheden ten aanzien van dit project stilgezet.

Deelname stichting Roosevelt Academy Fonds

Een van de directieleden neemt deel aan het bestuur van de stichting Roosevelt Academy Fonds.

Juridische bouwclaim

Een onderneming heeft een bouwclaim ingediend tegen Woongoed Middelburg.

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Woongoed Middelburg neemt deel aan de stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De overdragende corporaties van het Woonwagenschap Midden- en Noord Zeeland aan eerder genoemde stichting hebben zich maximaal garant gesteld voor exploitatietekorten tot een bedrag van € 2.000.000. Woongoed Middelburg heeft hierin een aandeel van ongeveer 20%, wat overeenkomt met een garantie van € 400.000.

Inkoopgarantie nieuwbouwprojecten

In de loop 2009 is besloten dat Woongoed bij twee complexen de huidige woning van de koper van nieuwbouw koopwoningen kan overnemen. Deze garantie geldt onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld als de huidige woning binnen een bepaalde tijd na oplevering van de nieuwbouw koopwoning niet is verkocht. Ultimo 2009 waren er geen toezeggingen. In januari 2010 is aan één koper een inkoopgarantie gegeven. De verwachting is dat deze garantie ingaat in februari 2011.

7. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

7.1 Bedrijfsopbrengsten

Huren

	2009	2008
te ontvangen netto huur	33.304	31.096
huurderving		
af: huurderving wegens leegstand	477	549
af: huurderving wegens overige redenen	117	102
totaal	32.710	30.445

Vergoedingen

	2009	2008
te ontvangen vergoedingen:		
overige goederen, leveringen en diensten	2.239	1.959
af: vergoedingsderving wegens leegstand	121	121
af: vergoedingsderving wegens oninbaarheid	4	7
totaal	2.114	1.831

Overheidsbijdragen

	2009	2008
jaarlijkse bijdragen woningaanpassingen	71	71
subsidies BWS	71	71
totaal	142	142

Verkopen onroerende zaken

	2009	2008
verkoop huurwoningen resp. 15 en 3 woningen	1.349	252
ABC-verkopen resp. 16 en 7 woningen	- 27	145
verkoopkosten	- 49	-
courtage verkopen	- 61	-
totaal	1.212	397

Overige bedrijfsopbrengsten

	2009	2008
vergoedingen / verrichte diensten	1.392	1.966
doorberekening projecten	-	13
overig	86	94
totaal	1.478	2.073

7.2 Bedrijfslasten

Overige waardeveranderingen

	2009	2008
materiële vaste activa in exploitatie	888	-
materiële vaste activa in ontwikkeling	312	-
Noordweg / Noordsingel	252	
kantoorgebouw	54	
totaal	1.506	-

Lonen en Salarissen, Sociale lasten en Pensioenlasten

	2009	2008
lonen en salarissen		
brutosalarissen (incl. ziekingeld)	3.555	3.303
uitzendkrachten	1.147	1.423
ontvangen ziekingelden	- 13	-
totaal lonen en salarissen	4.689	4.726
sociale lasten	451	428
pensioenlasten	687	612
totaal	5.827	5.766

Lasten onderhoud

	2009	2008
klachten onderhoud	1.789	1.765
mutatie onderhoud	937	1.289
onderhoud op aanvraag	1.833	3.869
af: geactiveerd onderhoud op aanvraag	- 75	- 728
onderhoud op aanvraag	1.758	3.141
planmatig onderhoud	4.552	5.107
service onderhoud	1.014	747
leefbaarheid	507	299
calamiteiten	56	100
subtotaal	10.613	12.448
af: onderhoudslasten werkapparaat	1.990	1.340
totaal	8.623	11.108

Overige bedrijfslasten

	2009	2008
overige personeelskosten	422	439
huisvestingskosten	291	323
bestuurskosten	43	40
algemene kosten	1.916	1.924
belastingen	1.700	1.562
verzekeringen	148	307
contr.land.fed / heffing CFV	58	51
overige directe exploitatielasten	2.481	2.109
dotatie-/ vrijval overige voorzieningen	-	- 35
overig (diverse kosten i.v.m. verkopen)	14	19
totaal	7.073	6.739

7.3 Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2009	2008
rentebaten	450	1.028
totaal	450	1.028

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2009	2008
rentelasten	7.429	7.119
totaal	7.429	7.119

7.4 Resultaat deelneming

Resultaat deelneming

	2009	2008
v.o.f. de Veersche Poort	- 21	1.591
correctie waarde Projecten Woongoed B.V.	-	- 9
totaal	- 21	1.582

7.5 Vennootschapsbelasting

	2009	2008
vennootschapsbelasting over 2009	1.123	-
vennootschapsbelasting over 2008	-	1.368
vennootschapsbelasting over 2007	115	-
vennootschapsbelasting over 2006	26	-
vennootschapsbelasting over 2006/2007	-	- 392
ontstaan actieve belastinglatentie per 1-1-2008	-	- 681
mutatie actieve belastinglatentie	-	68
ontstaan voorziening latente belastingen per 1-1-2008	-	802
mutatie voorziening latente belastingen	- 975	- 37
totaal	289	1.128
correctie 2008		1.530
bedrag na correctie		- 402
groepsresultaat		
het jaarresultaat volgens de winst- en verliesrekening	2009	2008
wordt als volgt aangewend:		
toevoeging aan de algemene reserve	3.210	971
jaarresultaat	3.210	971
correctie 2008		1.530
bedrag na fouterstel		2.501

7.6 Accountantsverklaring

Aan de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder
van Stichting Woongoed Middelburg
Postbus 7120
4330 GC MIDDELBURG

Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben gecontroleerd of de bijgaande verkorte jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg over 2009 op de juiste wijze is ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2009 van Stichting Woongoed Middelburg. Bij die jaarrekening hebben wij op 26 april 2010 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2009 van Stichting Woongoed Middelburg. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de verkorte jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de verkorte jaarrekening op de juiste wijze is ontleend aan de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten op de juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

Toelichting

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de entiteit en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de verkorte jaarrekening dient te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 26 april 2010 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring. Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Breda, 26 april 2010
Deloitte Accountants B.V.
was getekend: Drs. W. Veldhuis RA

bijlagen

Kengetallen

	2009	2008	2007	2006	2005
gegevens woningbezit					
aantal VHE's in exploitatie:					
woningen en woongebouwen	6.246	6.115	5.925	5.760	5.677
onroerende zaken niet zijnde woningen:					
garages	912	926	926	924	911
carports	4	4	1	1	1
garagekelder	57	57	57	57	57
parkeerplaatsen	141	135	79	79	80
kelders/bergingen	15	14	14	14	14
bedrijfsruimte	54	54	41	38	38
totaal	7.429	7.305	7.043	6.873	6.778
het verhuren van woningen					
mutatiegraad	9,6	11,0	12,0	9,5	9,2
acceptatiegraad	-	-	-	62	61
huurachterstand in % jaarhuur	1,27	1,41	1,72	1,42	1,79
huurderving in % jaarhuur	1,78	2,14	1,83	1,31	1,18
financiële continuïteit					
liquiditeit (current ratio)	0,97	0,18	0,12	0,58	0,27
solvabiliteit eigen vermogen (in %)	19,02	18,97	19,37	19,13	16,67
rentabiliteit eigen vermogen (in %)	6,96	5,82	2,16	27,78	16,07
rentabiliteit totaal vermogen (in %)	4,38	4,25	3,48	7,72	5,80
balans en winst- en verliesrekening					
eigen vermogen per VHE	6.212	5.733	5.591	5.606	4.105
overige voorzieningen per VHE	0	0	149	145	142
totaal opbrengsten per VHE	5.075	4.887	4.844	4.787	4.874
kapitaalslasten per VHE	2.604	2.224	2.609	1.608	2.679
overige bedrijfslasten per VHE	2.897	3.231	2.812	2.407	2.261
renteresultaat per VHE	909	829	764	788	670
jaarresultaat per VHE	432	342	121	1.557	660
personeelsbezetting					
aantal medewerkers	83	83	78	81	81
aantal fte's	75,99	76,08	69,87	73,53	73,54

Verslag Ondernemingsraad 2009

Samenstelling van de OR op 31 december 2009

Eef van Ginkel

Cees de Groot

Marion van Stiphout (secretaris)

Natasja Swennen

Machiel de Vries (voorzitter)

De Ondernemingsraad (OR) bepaalde tijdens een tweedaagse bijeenkomst, in een nieuwe samenstelling, opnieuw zijn positie. De OR wil actief en betrokken zijn, en meer zichtbaar naar de achterban. Daarom zijn we scherp op de procedures en de bevoegdheden van de OR. We willen hiermee zorgen voor een grotere zorgvuldigheid in de informatie en verantwoording over besluitvorming. Inhoudelijk kozen we als speerpunt voor het aannemen van nieuwe medewerkers, het vertrek van collega's, en alles wat daartussen zit.

In 2009 voerde de OR vier keer overleg met de directeur-bestuurder en één keer met de raad van commissarissen

De OR is betrokken geweest en/of heeft advies uitgebracht over de volgende zaken:

Organisatieontwikkeling

In 2009 is de verandering van de organisatie verder geïmplementeerd. Er is hard gewerkt aan nieuwe processen als klantconcept, JeStek, invoering van digitaal archief en dergelijke. De organisatieverandering leidde tot een aantal wisselingen in de personele bezetting. Het heeft daarnaast lang geduurd, voordat alle vacatures bij de teammanagers waren ingevuld.

Voorgaande leidde soms tot spanning in de organisatie. De OR hield vinger aan de pols en sprak hierover met de directie. Naar aanleiding van de personele wisselingen bracht de OR de aanneming van nieuwe medewerkers en de naleving van de procedure bij aanstelling onder de aandacht.

Om te zien waar we nu staan, werkte de OR samen met de directie een nieuwe opzet van het medewerkersonderzoek uit. In het eerste kwartaal van 2010 wordt dit onderzoek uitgevoerd.

Invoering competentie management

De OR stemde in met het invoeren van competentie management. De OR vindt competentie management een belangrijk instrument om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Aan de instemming is de voorwaarde verbonden dat de directie alsnog een HR-visiedocument

opstelt. Voor de zomervakantie zijn met alle medewerkers ontwikkelafspraken gemaakt. In december zijn de medewerkers niet meer alleen beoordeeld op resultaatafspraken, maar ook op competentieontwikkeling. De evaluatie van deze eerste beoordelingsronde volgens de nieuwe systematiek moet nog plaatsvinden.

Gedragscode

In 2009 is een start gemaakt met het aanpassen van de gedragscode. Voor de OR is het van belang dat de code een breed draagvlak heeft onder de medewerkers. De nadruk moet liggen op een open en transparante wijze van werken, in plaats van op het naleven van de regels. In 2010 werken we deze code samen met de directie verder uit en bespreken de wijze van implementeren.

Verkiezingen

In mei zijn er OR-verkiezingen geweest. Piet de Jong en Sjaak van Dalen waren aftredend en zijn opgevolgd door Machiel de Vries en Natasja Swennen. De vernieuwde OR heeft Machiel de Vries gekozen tot voorzitter. Marion van Stiphout blijft ook in de nieuwe samenstelling secretaris.

Deskundigheidsbevordering

In 2009 volgde de OR na de verkiezingen een instaptraining om de nieuwe OR-leden een flitsende start te laten maken. Ook voor de zittende leden is zo'n opfriscursus over wet- en regelgeving nuttig.

Marion van Stiphout,
secretaris Ondernemingsraad

organisatie	kader	invulling
gemeente Middelburg	kwaliteitsatlas beleidsnota Wonen prestatieafspraken wijkenpak wijkbeheerprojecten buurtbemiddeling ketenaanpak Wet Maatschappelijke Ondersteuning woningaanpassing	- bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie - afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid per kwartaal
Provincie Zeeland	stedennetwerk zeeland 2010-2020: bestuurakkoord Kiezen & Delen	- vertegenwoordiging Zeeuwse corporaties in Commissie Wonen - bijdrage Zilt Zeeland
Collega-corporaties: Woonburg, l'escaut woonservice, WBV Arnhemuiden	Samenwerkingsverband woonruimteverdeling, projectmatige samenwerking	regio-overleg op bestuurlijk en operationeel niveau volgens vaste agenda & frequentie
Zorgpartners Zorgstroom, Stichting werkt voor ouderen, SVRZ	samenwerkingsverband huisvesting in woonservicezones	- overleg op projectniveau - 2-jaarlijks overleg op directieniveau
Stichting Welzijn Middelburg	samenwerkingsverband buurtbemiddeling, project Nieuw Middelburg leefbaarheid/leefregelproject	- diverse project & themaoverleggen - per kwartaal afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid - halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
Politie Zeeland	samenwerkingsverband overlastaanpak, ketenaanpak, buurtbemiddeling	- op onderwerpniveau overlast en ketenaanpak - halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
Roosevelt Academy	samenwerkingsverband huisvesting studenten en bevorderen leefbaarheid	periodiek overleg invulling samenwerking
Huurdersvereniging Middelburg	samenwerkingsovereenkomst participatie	- maandelijks overleg met HVM - thematisch overleg bij adviesaanvragen
22 Bewonerscommissies 4 Klankbordgroepen/themagroepen (Griffioen, Nieuw Middelburg, Stadsschuur, Wonen & Zorg) Housing Affair Commity (HAC) Stichting Wijk Dauwendaele Stichting Bomenbuurt Griffioen	samenwerkingsovereenkomst participatie	- bewonerscommissies minimaal 2 maal per jaar - klankbordgroepen frequentie en inhoud afhankelijk van het onderwerp - HAC gemiddeld 1 per maand over verhuur, beheer en leefbaarheid - stichtingen themagericht overleg
Kredietbank Walcheren	convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening	- jaarlijks overleg over invulling convenant - frequent operationeel overleg

Stichting Blijf van mijn lijf	samenwerking in realisatie woonvoorziening	behandeling huisvestingsverzoeken
Stichting Het Witte Huis	samenwerking in realisatie woonvoorziening	op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken
Stichting Arduin	samenwerking huisvesting cliënten	huisvestingsaanbod op maat
Stichting AZZ	samenwerking in huisvesting bijzondere doelgroepen ontwikkeling foyer de Jeunesse	periodiek overleg aanvraag huisvestingverzoeken en begeleiding
Stichting CMO Maresaete	samenwerking in realisatie woonvoorziening	huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
Emergis	samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg Laatste Kansproject	op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening
Stichting Door	realisatie woon-werk-leefvoorziening ex-gedetineerden	participatie in project
Het Gors	samenwerking in huisvesting gehandicapten	aanbod huisvesting en participatie in het project Stromenwijk
Stichting Zeeuwse Gronden	samenwerking in realisatie woonvoorziening	participatie in het project Noordweg/Noordsingel
Stichting Philadelphia	aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	aanbod bestaande voorraad en ontwikkeling nieuw aanbod in project Baarsjesstraat
Stichting Wonen, Zorg en ondersteuning	aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	realisatie project Baarsjesstraat
Stichting 't Hart voor zorg	aanbod huisvesting bijzondere doelgroep	samenwerking in realisatie woonvoorziening
Mee Zeeland	begeleiding	samenwerking met betrekking tot huisvesting doelgroep

woongood^{middelburg}
een goede woning, een fijne straat voor iedereen

tekst: woongood middelburg

ontwerp: laura dor/ cmk1

fotografie: dickduyves

copyright 2010

Woongood Middelburg

Postbus 7120

4330 GC Middelburg

T 0118 691700

F 0118 691791

E mail@woongood.nl

 www.woongood.nl

ingeschreven bij de Kamer van koophandel en Fabrieken
voor Zeeland in het handelsregister onder nummer
22014999

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

Woongood Middelburg is aangesloten bij Aedex,
Stichting Corporatie Vastgoedindex

Woongood Middelburg is aangesloten bij KWH
(Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector)