

# jaarverslag 2013



## goed?

5.

Voorwoord door Eric de Ceuster, directeur - bestuurder.

## goed doen

6.

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

## goed huren en kopen

14.

Mensen huisvesten is onze kerntaak.

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

## goed wonen

20.

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

## goed duurzaam

26.

De klimaatverandering en de ontwikkeling van de energieprijzen zijn redenen om op structurele wijze het energithema op te pakken.

## goed samen

30.

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

## goed werken

36.

70 collega's werken aan 'een goede woning in een fijne straat, voor iedereen!'

## goed met geld

42.

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 op Walcheren.

## goed met anderen

48.

We zijn transparant over onze deelnemingen.

## goed bestuur & toezicht

52.

Hoe goed doet Woongoed het op gebied van governance?  
In dit hoofdstuk geven we daar een overzicht van.

## jaarrekening

62.

## controleverklaring

96.

## bijlagen

97.

Kencijfers.  
Verslag Ondernemingsraad.  
Belanghoudersregister.  
Colofon.

 Alle informatie in dit jaarverslag kunt u ook downloaden op onze website [www.woongoed.nl](http://www.woongoed.nl)



# goed?

Goed is het trefwoord in dit jaarverslag over 2013.

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 kunt beoordelen wat goed is en wat beter kan. U kunt ons daarbij helpen met uw reactie.

In 2013 hebben we samen met externe belanghouders en medewerkers in een intensief proces een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Begin 2014 hebben we dit proces afgerond. Eigenlijk past het niet in een jaarverslag 2013 maar we willen u onze nieuwe koers niet onthouden. Daarom is een samenvatting van het ondernemingsplan "nieuwe zekerheden in het wonen" als bijlage opgenomen.

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 keuzes.

In dit hoofdstuk geven we eerst onze missie en visie. Vervolgens toetsen we onze resultaten in 2013 aan de afspraken met de gemeente en aan ons eigen jaarplan. In de hoofdstukken GOEDsamen en GOEDwerken leest u hoe onze klanten en belanghouders ons waarderen.

In onze missie, visie en resultaten gaan we uit van het ondernemingsplan 2009 – 2012. We hebben dit plan met één jaar opgerekt tot en met 2013 omdat we in 2012 in gesprek waren met l'escout en Woonburg over een fusie. Een eigen ondernemingsplan opstellen is dan vreemd. Uiteindelijk ging die fusie niet door en zijn we gestart met het maken van een nieuw ondernemingsplan voor Woongoed Middelburg. Inmiddels was ook de volle omvang van de verhuurdersheffing duidelijk, in 2017 voor Woongoed € 3,7 mln. Een dermate grote financiële aderlating dat een fundamentele herziening van onze missie, visie en doelstellingen nodig was.

Het opstellen van een nieuw ondernemingsplan is een intensief proces geweest met een grote betrokkenheid van externe belanghouders en medewerkers. Begin 2014 is dit proces afgerond.

### 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'

- we investeren in het onderhoud van onze woningen
- we investeren in de energieprestaties van onze woningen
- we bouwen nieuwe woningen van goede kwaliteit

#### 'Een fijne straat'

- we organiseren en ondersteunen activiteiten die de woonomgeving schoon, veilig en leefbaar houden
- we gaan in gesprek met bewoners, gemeente, zorg- en

welzijnsorganisaties, buurt- en huurdersgroepen over wat er leeft in de buurten, straten en complexen

- we investeren in divers vastgoed en in de leefomgeving om de buurt dynamisch en aantrekkelijk te houden

#### 'Voor iedereen'

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

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

### Ondernemingsplan

Onze visie en missie hebben we vertaald in vijf strategische hoofddoelen. Deze vijf vormen samen 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. Klanten worden aan de telefoon direct en snel geholpen. Dit monitoren we wekelijks. Met de "click" handelen we klantvragen af via de website mijnwoongoed en we communiceren gericht via twitter. Ook bij het renovatieproject Nieuw Middelburg hebben we verder ingezet op digitale informatievoorziening door het breder inzetten van de webportal [www.vernieuwdmid-delburg.nl](http://www.vernieuwdmid-delburg.nl). In het energieproject Edelstenenbuurt hebben we gebruik gemaakt van Facebook om de onderlinge communicatie met huurders te stimuleren en informatie over het project te delen met bewoners. Wekelijks worden hier foto's en updates over de werkzaamheden geplaatst. Waar nodig, op ons kantoor of bij mensen thuis hebben we persoonlijk contact.

### Optimale keuzevrijheid

We vinden dat onze klanten moeten kunnen wonen zoals zij dat willen. Daarom maken we ons sterk voor betaalbaar huren en kopen, kunnen klanten (onder voorwaarden) hun eigen keuken- of badkamerrenovatie bepalen en werken



we bij nieuwbouwprojecten met een optieprogramma.

#### Zichtbaar bouw- en energieprogramma / buurtaanpak

Ook in 2013 hebben we nog op tal van plekken in Middelburg geïnvesteerd in de kwaliteit van het wonen. In totaliteit werd voor opgeleverde projecten € 27.400.000 uitgegeven. Van dit bedrag werd € 8.700.000 besteed aan renovatie- en energieprojecten. € 2.400.000 werd uitgegeven voor het project Golsteinseweg waar 17 eenheden voor Stichting Door zijn gerealiseerd. Voor de bouw van 74 huurwoningen werd een bedrag van € 16.300.000 uitgegeven.

Eind 2013 hebben we voor in aanbouw zijnde huurwoningen en voor het verbeterprogramma een bedrag van € 9,8 miljoen uitgegeven. Voor 2014 wordt op dit onderdeel aan uitgaven een bedrag van € 12,9 miljoen verwacht.

#### Rendement

Onze inspanningen om het wonen betaalbaar te houden en te investeren in nieuwbouw, energiebesparing en leefbare buurten zijn alleen mogelijk als de investeringen van Woongoed voldoende renderen. Om voldoende financiële armslag te houden en de continuïteit te waarborgen letten we scherp op de kosten.

#### Competenties en talenten

Mensen maken het verschil. Woongoed als organisatie is een structuur, een netwerk van processen en vooral mensenwerk. Wij vinden het belangrijk dat medewerkers weten wat we van hen verwachten. Wij geloven dat medewerkers het fijn vinden om te werken bij een organisatie die er toe doet en dat een goede organisatie van het werk medewerkers energie geeft. We zijn gericht op de ontwikkeling van onze competenties en onze talenten. Dat is in 2013, een jaar met onzekerheid over de nieuwe koers van Woongoed Middelburg, doorgegaan.

#### 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 5.380 woningen bereikbaar.

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

Ja, dit percentage ligt op 97%, hiermee voldoen we aan de toewijzingsbepalingen uit de EU-beschikking.

Alle studenten van de University College Roosevelt (UCR, voorheen Roosevelt Academy) zijn gehuisvest.

Ja, voor het tiende achtereenvolgende jaar hebben we in de huisvesting van de groeiende studentenpopulatie kunnen voorzien.

Minimaal 500 woningen komen in aanmerking voor 'JeStek' (het Woongoedlabel voor Koopgarant).

Ja, we hebben 554 woningen met een 'JeStek' label.

#### 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.

Ja/Nee, we kunnen dit niet goed meten. Wel weten we dat tenminste 99% van de vragen van de klant, direct of na één keer doorverbinden, wordt beantwoord.

'Click, Call, Face' implementatie

Ja, we richten ons in de dienstverlening op uitbreiding van de digitale mogelijkheden.

Ook informeren we onze 1.138 volgers op twitter dagelijks over onze producten en diensten. We richten ons verder op de verbetering van de telefonische bereikbaarheid door allerlei maatregelen gericht op (piek) bezetting, gedrag en werkprocessen. De mogelijkheid om via 'click' met ons in contact te komen door gebruik te maken van mijnwoongoed.nl stimuleren we.

We meten de klanttevredenheid.

Ja, en met positieve uitkomsten als het gaat over de wijze waarop wij klachten over dienstverlening en reparatieverzoeken afhandelen. Evenals bij de evaluatie van energie- en renovatieprojecten ontvangen we waardering voor het eindresultaat en onze aanpak.

Woningzoekenden krijgen informatie over zoekduur en slagingskansen.

Ja, doordat er inzicht is in de wachttijden en de slagingskansen in de diverse wijken en voor de verschillende woningtypes die we verhuren, kunnen we woningzoekenden gerichter helpen. Zelf krijgen we hierdoor ook een beter beeld van de wachttijden, de krapte of de ruimte op delen van de woningmarkt. Dit vertalen we in individuele adviezen aan onze woningzoekenden.

Woningzoekenden krijgen meer keuzemogelijkheden uit het huuraanbod.

Ja, er is meer om uit te kiezen omdat een aantal beperkende toewijzingscriteria zijn komen te vervallen.

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. We realiseerden 39 nieuwe appartementen en 7 toewijzingen in bestaand aanbod voor deze groepen. Tevens huisvesten we urgent woningzoekenden binnen twee maanden nadat de urgentie is toegekend.

We leveren maatwerk om betalingsachterstanden te voorkomen.

Ja, een huurachterstand signaleren we snel en we maken, waar mogelijk, direct afspraken om te voorkomen dat de achterstand oploopt. Kenmerken voor onze aanpak zijn: streng, snel en sociaal.

Klanten krijgen keuzevrijheid bij nieuwbouw.

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

Klanten krijgen meer keuzemogelijkheden in het koopaanbod.

Ja, we hebben meer huurwoningen voor verkoop aangegeven. Zowel in 'JeStek' (met korting tot 25%) als in de vrije verkoop.

Klanten krijgen keuzevrijheid bij keuken- en badkamerrenovatie.

Ja, we hebben ons programma 'onderhoud op aanvraag' in 2013 voortgezet en daarvoor € 1.105.959 aangewend.

We werken samen met bewoners om renovatie- en energieprojecten vorm te geven.

Ja, in voorgaande jaren gingen we aan de slag samen met bewoners in en voor de wijk. Dat hebben we in 2013 voortgezet. In 2013 hebben we het omvangrijke renovatieproject in Nieuw Middelburg feestelijk afgerond. Wijkbewoners, betrokken bouwpartners, gemeente Middelburg en Huurdersvereniging Middelburg (HVM) waren, naast betrokken personen bij dit project, allemaal uitgenodigd bij deze bijeenkomst.

Daarnaast hebben we een aantal projecten uitgevoerd waarbij bewoners actief betrokken waren in klankbordgroepen. In de Edelstenenbuurt is met bewoners, naast de aanpak van de woningen, ook gesproken over verbetering van de woonomgeving. In de Driewegenhof en de Westgatstraat denkt een klankbordgroep mee over de uitvoering van de energiemaatregelen en de bewonerscommunicatie.

We zetten ons in om overlast te voorkomen of op te lossen.

Ja, ook in 2013 hebben we ons actief ingezet om overlast te voorkomen of op te lossen. Onze overlstaanpak is versterkt door intensivering van de samenwerking met maatschappelijke partners. Dit gebeurt met name door het project buurtbemiddeling, de ketenaanpak met de gemeente/ politie/opvanginstellingen, voorzetting van het project 'Woonherkansen' en de verbeterde samenwerking tussen begeleidende instanties op het gebied van welzijn, maatschappelijk werk en opvang.

Verwaarloosde tuinen pakken we aan.

Ja, een schone woonomgeving vraagt om een snelle en directe aanpak bij verwaarlozing of vervuiling van tuinen. Daarmee wijzen we bewoners op hun verantwoordelijkheden.

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

Ja, de focus bij de inzet van onze middelen is gericht op het leveren van een bijdrage aan een schone, hele en veilige buurt waar mensen zich thuis voelen. We bieden faciliteiten voor bewonersparticipatie. Daarnaast sponsorden we activiteiten gericht op het verbeteren van goed wonen en een fijne, veilige woonomgeving.

Participatie op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de HVM toegepast.

Ja, in 2013 is invulling gegeven aan participatie via overleg met HVM, tien bewonerscommissies en vier klankbordgroepen.

Er is intensief samengewerkt waarbij we ons gericht hebben op: vroegtijdig betrekken, openheid in handelen, leren van elkaar en inzicht hebben en houden in elkaars belangen.

#### Vastgoedwaarde gehaald?

De implementatie van de EU-beschikking is gerealiseerd.

Ja, de toewijzingscriteria voor de doelgroep en de inkomensstoets zijn geïmplementeerd.

Nee, de splitsing Diensten van Algemeen en Economisch Belang en niet Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB/niet-DAEB) is nog niet gerealiseerd en de strategie hoe hier mee om te gaan is nog niet ontwikkeld. Dit komt doordat nog niet duidelijk is hoe de splitsing moet worden gerealiseerd. Volgens de laatste berichten zal dit pas eind 2014 plaatsvinden.

Een bouw- en energieprogramma dat zichtbaar is en wordt gewaardeerd door de omgeving.

Het nieuwbouwprogramma is gerealiseerd.

Ja, de nieuwbouwprojecten Noordweg/Noordsingel, Mortiere fase 2 en Panorama-zuid (in de Stromenwijk) zijn opgeleverd. Met name de cliënten van Philadelphia en Zeeuwse Gronden zijn blij met hun nieuwe huisvesting.

Het onderhoudsprogramma is gerealiseerd volgens de begroting van 2013.

Ja, we hebben de activiteiten in het onderhoudsprogramma uitgevoerd volgens planning.

Het energieprogramma is gerealiseerd.

Ja, we hebben de complexen Nieuw Middelburg, Westerscheldestraat, Burgerweidestraat, Edelstenenbuurt en Wielingestraat in 2013 (gedeeltelijk) afgerond.

Nee, de complexen Burgerweidestraat, Westerscheldestraat en Edelstenenbuurt zijn verbeterprojecten met een lager ambitieniveau.

Het renovatieplan Nieuw Middelburg is in uitvoering.

Ja, we hebben in 2013 de renovatie van de laatste 146 woningen gerealiseerd.

Een vastgoedportefeuille die voldoende rendeert voor maatschappelijke investeringen.

We voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW; kredietwaardigheidsnorm) en houden de A-status bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

Tweemaal ja.

CFV geeft geen A-statussen meer af. In haar toezichtsbrief van 1 oktober 2013 stelt het CFV dat het uitgevoerde bureauonderzoek voor Woongoed geen aanleiding geeft tot opmerkingen, nader onderzoek of het uitvoeren van interventies.

Het rendement op nieuwbouw voor ons sociaal vastgoed is minimaal 3,5% bij eengezinswoningen en minimaal 3,8% bij appartementen.

Nee, bij het project Maisbaai is de IRR lager dan de minimale eis. Gezien de reeds gemaakte afspraken en het maatschappelijk belang is besloten om toch door te gaan.

Het rendement op nieuwbouw voor duurdere huur is minimaal 6%.

Nee, door de crisis is de verkoop van woningen in de nieuwbouw gestagneerd. Woningen die niet verkocht worden, nemen we in de verhuur. Dit is het geval in 2013 bij de 28 woningen van Mortiere fase 2. Hier halen we geen rendement van 6%. Twee andere nieuwbouwprojecten waarin een aandeel verkoop was opgenomen, hebben

we stopgezet omdat de omzetting naar duurdere huur te weinig rendement zou geven.

De huurdering is maximaal 2,5% van de huursom.

Nee, door de renovatieprojecten die we gestart zijn en de toename van verkoop, is er sprake van extra leegstand. Vanwege de economische omstandigheden is er ook extra leegstand in de bedrijfspanden.

Dit leidde tot een totale huurdering van 3,1%.

De huurachterstand is maximaal 1,2% van de huursom.

Nee, met 1,3% komen we net boven onze norm uit. We zijn er wel in geslaagd om de totale achterstand, ondanks de huidige crisis, zo veel mogelijk te beperken.

We passen ketenintegratie toe in het renovatieproject Nieuw Middelburg en bij de energieprojecten.

Ja, voorafgaand aan de renovatie in Nieuw Middelburg hebben we met alle bouwpartners een opleiding gevolgd over 'lean bouwen'. Principes hiervan worden nog steeds toegepast in het renovatieproject Nieuw Middelburg en bij de energieprojecten.

Strategisch voorraadbeleid/portefeuillestrategie is geactualiseerd en wordt gemonitord.

Ja, we hebben onderzoek gedaan naar de Wijdastraat en omgeving, de Volkerakstraat en de Lauwereyszstraat. Bij deze complexen gaan we noodzakelijk groot onderhoud uitvoeren in combinatie met energiebesparende maatregelen. De planontwikkeling van de Nieuwe Vlissingeweg en de Havendijkstraat is afgerond. Hiernaast hebben we onderzoek gedaan naar energie op aanvraag, energieopwekking en zijn we betrokken geweest bij het wijkplan Dauwendaele.

Nieuwe wijze van onderhoudsplanung ingevoerd conform de meerjarenbegroting.

Ja, er is een nieuwe werkwijze geïmplementeerd voor het beoordelen van de onderhoudsopgave. Leidend is de conditie van de complexen die jaarlijks wordt herijkt. Aan de hand van de conditie wordt de onderhoudsopgave bepaald. Het beschikbare budget, gebaseerd op een benchmark van vastgoedbeheerders, is leidend.

Organisatiewaarde gehaald?

Focus op kosten.

Ja, onze bedrijfs- en exploitatielasten zijn laag. In 2012 € 974 per verhuureenheid ten opzichte van een landelijk gemiddelde van € 1.298. Onze bedrijfslasten zijn in 2013 wel toegenomen door stijgende belastingen, de sanerings- en verhuurdersheffing en reorganisatiekosten. De besparingen op de andere bedrijfskosten hebben dit nagenoeg gecompenseerd.

Ketenaanpak in nieuwbouw en onderhoud, delen van kennis via een interne kennisbank .

Ja, bij de renovatie van Nieuw Middelburg en de energieprojecten werken we volgens de principes van ketensamenwerking en 'lean bouwen'. We hebben ons hierin intensief laten scholen en we zijn enthousiast over de samenwerking met onze bouwpartners. We hebben ketenintegratie verder toegepast bij nieuwbouwprojecten.

Nee, we hebben de ketensamenwerking nog niet breed kunnen toepassen in het onderhoud.

Ja/nee, we delen kennis door integrale evaluaties en verbeteren continue werkprocessen in bouwprojecten. Daartoe gebruiken we andere middelen dan een kennisbank.

Kwaliteitszorg: we meten kwaliteit volgens nieuwe uitgangspunten.

Ja, we hebben ingezet op twee speerpunten: de telefonische dienstverlening en het beperken van de klachten over dienstverlening. Systematisch wordt gewerkt aan kwaliteitszorg door wekelijkse en maandelijkse rapportages over resultaten en verbetermaatregelen te maken.

Governancedoelstellingen gehaald?

Het controleplan 2013 wordt uitgevoerd.

Ja, het controleplan 2013 is uitgevoerd.

Het integriteitbeleid is in alle teams, het directieteam en raad van commissarissen verankerd en gevolgd.

Ja, het integriteitbeleid wordt regelmatig besproken in de voortgangsgesprekken. De in het beleid opgenomen verplichtingen (zoals melden van uitnodigingen en nevenactiviteiten) worden gevolgd.

Met de ondernemingsraad is gesproken over privacyvraagstukken.

Belanghoudersprogramma uitgevoerd.

Ja, met belanghouders is gesproken, ook in het kader van de visitatie en de opstelling van een nieuw ondernemingsplan.

Visitatie

Ja, als Woongoed voldoen we aan de Aedescode. Onderdeel daarvan is dat we iedere 4 jaar ons laten visiteren. In 2013 heeft een visitatie plaatsgevonden. Het eindoordeel wordt uitgedrukt in een rapportcijfer, in ons geval een ruime voldoende. We kregen een 7,3. Op het onderdeel governance scoorden we ook een 7,3.



# 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 om voldoende woningen bereikbaar te houden voor huishoudens met de laagste inkomens.

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

### Huisvesten van bijzondere doelgroepen

In 2013 verhuurden we woningen aan huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen waarvan:

- 31 statushouders
- 17 woningzoekenden met een medische urgentie-huisvesting op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning
- 28 woningzoekenden met een sociale urgentie
- regionaal zijn 30 woningen aangeboden voor uitstroom uit maatschappelijke instellingen, daarvan zijn er 18 afgenomen. Woongoed heeft daarvan 7 woningen verhuurd
- 39 appartementen en een algemene ruimte zijn in 2013 verhuurd in twee gebouwen aan de Noordsingel. Een gebouw met 16 appartementen aan cliënten van Zeeuwse Gronden en een gebouw met 23 appartementen aan Stichting Philadelphia Zorg

### Mensen met een zorgbehoefte

Het beleid van Woongoed is, om in samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders, 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 participatie in de samenleving mogelijk blijft.

Wij garanderen steeds dat minstens 50% van de huurwoningen voor senioren onder de huurtoeslaggrens blijft en zo toegankelijk is voor mensen met een lager inkomen. In 2013 realiseerden we 39 appartementen, zie bovenstaand, onder de huurtoeslaggrens.

In 2014 realiseren we 20 appartementen voor ouderen met een eventuele zorgbehoefte, aan de Maisbaai, in het centrum van Middelburg. Dit project omvat 4 groepswoningen voor ouderen in opdracht van SVRZ.

### Speciale groepen

We zien het als onze taak om speciale doelgroepen te huisvesten. In 2013 stelden we 13 woningen ter beschikking voor de uitstroom vanuit maatschappelijke instellingen zoals stichting Blijf van m'n Lijf, Arduin, Juvent, stichting Zuidwester, Weerwonen, Emergis, stichting Droom, CMO Maresaete en stichting Door. Hiervan zijn door deze instellingen 7 woningen afgenomen. Daarnaast hebben we woningen beschikbaar gesteld aan stichting Stichting Philadelphia Zorg voor huisvesting van haar cliënten in reeds daarvoor bestemde complexen.

### Statushouders

In 2013 hebben we 31 statushouders gehuisvest. Het realiseren van de taakstellingen was al een aantal jaren niet volledig gelukt. Woongoed heeft de opgelopen achterstand in samenspraak en nauwe samenwerking met de gemeente en het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) opgelost. Verbetermaatregelen, zoals een andere toewijzingsprocedure door de COA hebben mede dit resultaat opgeleverd. De COA wijst aan de statushouder een gemeente aan waar hij/zij moet gaan wonen. Daardoor is de vraaguitval buiten de grote steden gekeerd. In nauw overleg met de gemeente Middelburg zijn vijf uitgenodigde vluchtelingen probleemloos gehuisvest.

### Studentenhuisvesting

Woongoed geeft de unieke garantie dat alle studenten van de UCR gehuisvest worden. Dit is ook in 2013 gelukt. De studenteneenheden liggen voor het grootste deel in een campusachtige setting in de binnenstad in de nabijheid van de faciliteiten van de UCR.

### Verhuringen

In 2013 hebben we 863 vrijkomende woningen verhuurd. We willen mensen met een lager inkomen (onze primaire doelgroep) met voorrang een goedkopere woning aanbieden. Ons doel is dat wij minstens 90% van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toewijzen. Dit doel is met 97,8% in 2013 gehaald.



## Woningvoorraad per 31-12-2012

woningtype	huurprijsklasse				totaal
	goedkoop < € 374,44	middelduur ≥ € 374,44 en < € 574,35	bereikbaar ≥ € 574,35 tot huurtoeslaggrens	duur > huurtoeslaggrens € 681,02	
eengezins	102	1.903	559	76	2.640
meergezins	446	1.111	362	114	2.033
senioren	150	592	278	57	1.077
bedrijfsruimten					
en zorg	7	5	-	45	57
studenteneenheden	551	13	-	-	564
totaal	1.256	3.624	1.199	292	6.371

### Sociale urgentie

Ook mensen die met spoed een woning nodig hebben, krijgen van ons bijzondere aandacht. We doen dat in samenwerking met de collega-corporaties op Walcheren. Wij bieden de mensen met urgentie binnen twee maanden een passende woning aan. We houden daarbij rekening met hun woonplaatsvoorkeur.

### Aantal sociale urgenties in de regio

jaar	aantal	verhuringen door Woongoed
2009	85	37
2010	101	33
2011	81	30
2012	78	36
2013	69	28

### Medische urgentie

50 huishoudens kregen in 2013 een medische urgentie. Deze klanten met een medische urgentie zoeken zelf naar een woning van hun keuze en krijgen daarbij voorrang op anderen. In 2013 accepteerden 17 van deze huishoudens een woning bij Woongoed.

### Aantal medische urgenties in de regio

jaar	nieuwe toekenningen	verhuringen door Woongoed
2009	123	77
2010	134	50
2011	119	22
2012	60	22
2013	50	17

De mutatiegraad (het aantal vrijgekomen woningen op het totaal aantal woningen, exclusief studenten) is in de laatste jaren constant gebleven.

### Mutatiegraad

jaar	percentage
2009	9,6
2010	10,0
2011	10,1
2012	10,0
2013	9,9

### Woonfraude

Wij proberen zorgvuldig te zijn in het verhuren van woningen. Een eerlijke woonruimteverdeling staat daarbij voorop. Daarom accepteren wij geen illegale onderverhuur. We zetten onze eigen onderhouds- en andere medewerkers, die in de wijk komen, actief in om tekenen van woonfraude te signaleren. Wanneer omwonenden mogelijke woonfraude melden, onderzoeken wij steeds de situatie. In 2013 hebben we 30 meldingen hieromtrent onderzocht en maatregelen getroffen. In 6 zaken is de huur opgezegd en 3 meldingen hebben geleid tot ontruiming van de woning.

### Huurbeleid

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

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

### Huurverhoging 2013

Het inflatievolgend huurbeleid van de overheid is bepalend voor Woongoed. In 2013 verhoogden we de huren met 2,7%. Daarbij hebben we rekening gehouden met de geldende restricties.

### Betaalbaarheid

Goed wonen is een essentiële levensbehoefte en moet daarom voor iedereen bereikbaar zijn. Ook voor mensen met een lager inkomen. Wij hebben bijna 6.200 woningen onder de huurtoeslaggrens.

### **Gemiddelde huurverhoging**

jaar	percentage
2009	2,4
2010	1,2
2011	1,3
2012	2,3
2013	2,7

### Huurachterstand

In 2013 bedroeg de totale huurachterstand (van huidige en vertrokken huurders) € 541.844. Dit is 1,3% van de jaarhuur. We zijn er, dankzij grote inspanning van onze medewerkers, in geslaagd om de totale achterstand, ondanks de huidige crisis, zoveel mogelijk te beperken. Ook de overgang naar SEPA betalingen speelt hierbij een rol.

Ondanks al onze inspanningen is de huurachterstand met 0,1 boven onze norm van maximaal 1,2% van de jaarhuur gekomen.

### **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
2009	451.228	1,24	440	246.584	0,68	180	204.644	0,56
2010	515.568	1,39	379	267.772	0,72	187	247.796	0,67
2011	428.876	1,08	315	254.822	0,62	140	179.317	0,46
2012	484.409	1,19	386	320.761	0,79	151	163.648	0,40
2013	541.844	1,30	426	356.139	0,85	197	185.705	0,45

\* exclusief mutaties met terugwerkende kracht

Het percentage is berekend op basis van de huur aan het einde van het jaar. De huur is inclusief de opbrengst van leveringen en diensten.

### Ontruimingen

Onze incassoanpak is streng, snel en sociaal. Toch zijn ontruimingen helaas soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank, ondergebracht in Orionis, hulpverleners en onze huurders, proberen we het aantal ontruimingen te beperken. In totaal is het gelukt om in 23 gevallen ontruiming te voorkomen.

#### **Aantal ontruimingen**

jaar	uitgevoerd	niet uitgevoerd
2009	8	45
2010	16	67
2011	19	55
2012	27	47
2013	22	23

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

### Huurderwing

De huurderwing vanwege leegstand en afboekingen van achterstanden over de netto huur in 2013 bedraagt € 1.215.000. Dit is 3,11% van de huursom. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn: de leegstand in bedrijfspanden, de leegstand als gevolg van renovatie, met name bij het Marijkeplein, de sloop/nieuwbouw van de Havendijkstraat, de leegstand in de te verkopen woningen, de leegstand van studentenhuisvesting in de zomer en de reservering voor studentenhuisvesting.

#### **Huurderwing**

jaar	huurderwing
2009	1,78 %
2010	2,03 %
2011	3,03 %
2012	3,34 %
2013	3,11 %

### Verkoop

In 2013 verkochten we 15 woningen in de vrije verkoop en 35 woningen in de JeStek-formule. Uit de nieuwbouwprojecten verkochten we in 2013 1 appartement in de vrije verkoop.

Begin 2013 hadden we 4 teruggekochte JeStek-woningen op voorraad. In 2013 kochten we 6 woningen terug, hebben we 7 woningen doorverkocht en 2 woningen gingen er terug in de verhuur. Daardoor hadden we eind 2013 nog 1 JeStek-woning op voorraad.

# 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.

#### Onderhouden van ons vastgoed

##### Reparatieonderhoud

Op verzoek van onze klanten voeren wij reparaties uit. We streven ernaar om binnen tijdsblokken van twee uur een afspraak bij de klant te maken. In 2013 lukte dit in 95% van de gevallen.

De stijging van het aantal reparatieverzoeken wordt voor een deel veroorzaakt door de vernieuwde aanpak bij groot onderhoud bij twee complexen. Bij deze complexen hebben we, voorafgaand aan de werkzaamheden, geïnventariseerd welke reparaties noodzakelijk zijn om uit voeren, maar nog niet eerder bij ons waren gemeld.

##### Reparatieverzoeken

jaar	aantal reparatieverzoeken	kosten per verzoek in euro's	kosten per woning in euro's	totale kosten in euro's *
2009	6.158	279	273	1.720.711
2010	6.444	267	272	1.717.863
2011	6.953	237	261	1.650.270
2012	6.827	223	240	1.524.342
2013	8.038	205	258	1.645.012

\* alleen woningen, exclusief kosten calamiteiten en bijdragen van derden

### Mutatieonderhoud

Als een huurder de woning verlaat, maken we de woning verhuurklaar voor de nieuwe bewoner.

In totaal gaven we in 2013 € 542.507 uit aan mutatieonderhoud in leeg gekomen woningen. Dit is € 16.063 minder dan in 2012. Dit komt ondanks de stijging van het aantal mutaties (1%), door de lagere kosten per mutatie (4%).

### Mutatieonderhoud

jaar	aantal mutaties	kosten per mutatie in euro's	totale kosten in euro's *
2009	811	1.151	933.311
2010	759	775	588.587
2011	895	790	707.212
2012	844	662	558.570
2013	856	634	542.879

\* exclusief bijdragen van derden, inclusief studenteneenheden

De kosten mutatieonderhoud per woning bedragen € 85.

### 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 verstoppingen 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 85%. Het aantal deelnemers is toegenomen met respectievelijk 40 en 49 huurders.

### Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2013, exclusief garages, een bedrag van € 2.814.675.

### Planmatig onderhoud

jaar	totale kosten in euro's
2009	4.395.110
2010	3.644.769
2011	3.734.891
2012	3.269.664
2013 *	3.215.615

\* inclusief doorgeschoven onderhoud van het voorgaande jaar à € 37.000 en € 385.000 voor kosten asbest en onvoorzien.

### Onderhoud op aanvraag

Wanneer huurders een opknapbeurt van hun keuken of badkamer willen, voorziet Woongoed daarin. We noemen dit 'onderhoud op aanvraag'.

In 2013 besteedden we € 1.106.959 aan 'onderhoud op aanvraag'. Daarvan is € 26.348 voor extra wensen van de huurder. Deze kosten hebben we rechtstreeks in rekening gebracht bij de huurders. In 2013 hebben we 281 aanvragen afgewikkeld, met een gemiddeld bedrag van € 3.936 per aanvraag.

### Totaal onderhoud

Per woning gaven we in 2013 € 1.011 uit. In 2012 was dit € 1.051. De basis voor dit bedrag is het totaal aan onderhoudskosten (exclusief serviceonderhoud), gedeeld door het gemiddelde aantal woningen in 2013.

### 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 2013 zijn er 74 huurwoningen opgeleverd. In het overzicht op de volgende pagina geven we aan welke projecten we in 2013 opleverden, welke in uitvoering zijn en welke we ontwikkelen.

### Opleveringen nieuwbouw

jaar	verhuureenheden	koop*	totaal
2009	41	10	51
2010	14	11	25
2011	113	94	207
2012	65	0	65
2013	74	2	76

\* inclusief V.O.F Veersche Poort / Novaform

## Nieuwbouwprogramma

aantallen woningen/eenheden	huureenheden		koopeenheden	
	Woongood	Woongood	samenwerking	
	Middelburg	Middelburg		
opgeleverd in 2013:				
Stromenwijk (winkelcentrum)	8	1	-	-
Golsteinseweg	1	-	-	-
Noordweg/Noordsingel	37	1	-	-
Mortiere Symfonie II (fase 2)	28	-	-	-
totaal opgeleverd	74	2	0	0
in uitvoering:				
Maisbaai	20	4	-	-
totaal in uitvoering	20	4	0	0
in ontwikkeling:				
Havendijkstraat *)	28	4	-	-
totaal in ontwikkeling		4	0	0
in initiatiefase:	-	-	-	-
totaal in initiatiefase	0	0	0	0
totaal	122	10	0	0

\*) De vier eenheden koop bij de Havendijkstraat hebben betrekking op grondpercelen.





# goedduurzaam





## Klimaatverandering, de eindigheid van fossiele brandstoffen en de stijging van de energieprijzen, in relatie tot de woonlastenontwikkeling, zijn aanleiding geweest om actief en op structurele wijze het energithema op te pakken.

We hebben een energiebesparingsprogramma van € 4 miljoen per jaar voor de periode 2010-2021 voor de bestaande woningvoorraad.

### Onze ambitie

- ca. 1.100 eengezinswoningen worden, met de nieuw ontwikkelde aanpak energie op aanvraag, verbeterd naar label B;
- bij natuurlijke onderhoudsmomenten wordt het energielabel verbeterd van hoogbouwoningen die in aanmerking komen voor energieverbetering
- de gemiddelde energie-index van de totale woningportefeuille wordt verbeterd van 1,59 naar 1,37 (energielabel C) in 2021.

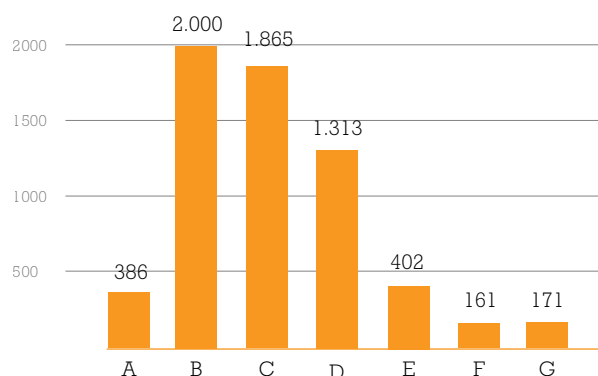
De complexen die buiten het energieprogramma vallen zijn:

- bedrijfsonroerendgoed
- woningen die reeds een groen A-, B- of C- label hebben
- monumenten
- studentenwoningen
- woningen die in aanmerking komen voor verkoop

Woongoed richt zich met het duurzaamheidsbeleid voornamelijk op de verbetering van de bestaande woningvoorraad omdat hierin de meeste energiewinst te behalen valt. De energiebesparende maatregelen leiden tot meer wooncomfort (minder kou, vocht en tocht), lagere stookkosten en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dat is goed voor het milieu, goed voor de gezondheid en goed voor de portemonnee van de huurder.

Ons woningbezit ziet er als volgt uit na uitvoering van het energieprogramma:

situatie na energieprogramma



### Stand van zaken projecten

In 2010 is gestart met de uitvoering van het energieprogramma. In het onderstaande schema zijn de projecten weergegeven die zijn opgeleverd of nog worden uitgevoerd. In dit overzicht zijn ook verbeterprojecten opgenomen waarbij in de meeste gevallen, naast onderhoud, ook energiebesparing plaatsvindt.

### Nieuwe initiatieven

Het energieprogramma richt zich in eerste instantie op de reductie van de energievraag. Dit wordt met name bereikt door het isoleren van de schil van de woningen. De volgende stap waar we nu onderzoek naar doen is duurzame energieopwekking. Met name op het gebied van zonne-energie liggen er mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen. Met de Beleidsgroep Energie van de huurdersvereniging zijn we in overleg over dit onderwerp. In 2014 willen we starten met een pilotproject voor duurzame energieopwekking met zonnepanelen.

### Vervanging geisers en gaskachels

In navolging van het energieprogramma en het verkrijgen van een gezond binnenmilieu in de woningen zijn in 2013 bij 150 woningen de geiser en/of gaskachel met een open verbrandingsbron projectmatig of individueel vervangen door een centrale verwarmingsinstallatie. De vervanging van de resterende toestellen met open verbrandingsbron vindt de komende jaren plaats.

complex	naam	aantal	energiesprong	oplevering
<b>opgeleverd</b>				
228	Bomenbuurt Griffioen	112	E naar B	2011
128	Nieuw Middelburg	152	D naar A	2011/2013
129	Nieuw Middelburg	98	E naar B	2011/2013
130	Nieuw Middelburg	16	D naar A	2011/2013
137	Montgomerylaan	18	D naar B	2012
109	Bellinkplein, St. Jorisstraat en Volderijlaagte	38	D naar B	2012
133	Nieuw Middelburg	42	E naar B	2012
411	Gervinsland	77	D naar B	2012
219	Westerscheldestraat	90	G naar E	2013
132	Nieuw Middelburg	84	D naar B	2013
	totaal	727		
<b>in uitvoering</b>				
201	Burgerweidestraat e.o.	148	F naar F	2013/2014
217	Wielingestraat e.o.	82	E naar B	2013/2014
412	Edelstenenbuurt	104	D naar C	2013/2014
413	Edelstenenbuurt	136	C naar C	2013/2014
414	Edelstenenbuurt	88	D naar D	2013/2014
403	Driewegenhof	126	D naar C	2014
	totaal	684		
<b>geannuleerd</b>				
109	Klein Vlaanderen	14	D naar B	geen 70% akkoord bewoners
131	Nieuw Middelburg	22	F naar B	geen 70% akkoord bewoners
237	Welzingestraat	22	E naar B	geen 70% akkoord bewoners
	totaal	58		

\*) Bij kleine aanpassingen vindt een sprong binnen het label plaats.

# goedsamen





**Het begrip 'wonen' is veelomvattend. Het betreft niet alleen een gebouw en 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 hiervan bewust en geven er dan ook gericht aandacht aan. Om die reden zeggen we: 'wij doen meer dan wonen alleen'. Dit 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 samenspraak met belanghouders SWM, HVM, gemeente Middelburg, politie) kozen we bij de start van het ondernemingsplan voor de speerpunten 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2013 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid.

Voor 'schoon en heel' zetten we in vijf complexen onze huismeesters in. Ook onze buitendienstmedewerkers, zoals de reparatie- en verhuurmedewerkers, hebben een belangrijke signaleringsfunctie. Daarnaast hebben we een aparte medewerker 'beheer woonomgeving'.

Bij vervuiling en vernieling van de woonomgeving zetten wij direct ons serviceteam in. Het uitgangspunt is: 'vandaag gemeld, morgen hersteld'. In 2013 kwam ons serviceteam 20 keer in actie.

Wij geven invulling aan het begrip 'veilig' door overlast te beperken. In 2013 kregen we daarvan 852 meldingen. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en mensen te helpen om het met elkaar op te lossen. We zijn partner in het project Buurtbemiddeling, een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnhemuiden en SWM. In 2013 zijn 129 situaties naar buurtbemiddeling doorverwezen, waarvan 59 in behandeling zijn genomen.

Soms is de overlast dermate ernstig dat bemiddeling geen zin heeft. Als sociale verhuurder nemen wij dan onze verantwoordelijkheid. Onze stelling is dat omwonenden niet de dupe mogen worden van ernstige, langdurige overlast. We nemen passende maatregelen, variërend van begeleiding naar hulpverleningsinstanties tot inzet van de politie. Als dat alles niet tot een afdoende resultaat leidt, starten we een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In samenwerking met de gemeente ontwijken we daarbij het harde juridische middel van de gedwongen verhuisplicht niet.

Sinds 2011 werken we samen met de gemeente, politie en woningbouwvereniging Arnhemuiden in een op elkaar afgestemde aanpak van ernstige overlast. In 2013 zijn twaalf kwesties in de ketenaanpak opgenomen.

In 2013 hebben we de focus op samenwerking met hulpverlenende en begeleidende instanties voortgezet. Woongoed heeft hierin voornamelijk een signalerende en activerende rol naar de betreffende instanties.

Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren we met een bijdrage

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

Aan leefbaarheid gaven we in 2013 in totaal € 373.000 uit. Deze uitgaven hebben betrekking op initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van de bewonersparticipatie en deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid (Woonherkansen en Buurtbemiddeling).



### Bewonersparticipatie in diverse vormen

Het actief betrekken van bewoners bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van haalbare plannen. We toetsen daarmee onze beleidsvoornemens. Deze werkwijze draagt in belangrijke mate bij aan het creëren van draagvlak onder bewoners. In 2013 boekten we met deze aanpak resultaten in renovatie- en energieprojecten in diverse wijken:

- Westgatstraat e.o.
- Havendijkstraat/Karels gang
- Edelstenenbuurt
- Driewegenhof

Naast het actief betrekken van bewonersgroepen leggen we steeds vaker de nadruk op persoonlijke benadering waarbij we als organisatie de juiste informatie 'ophalen' voor de uitvoering van een project.

In 2013 is Woongoed in overleg met de HVM een nieuwe aanpak voor energieverbeterende maatregelen in woningen overeengekomen. Hierbij wordt de aanpak vanaf 2014 toegespitst op de individuele aanvraag van een bewoner. Door deze nieuwe werkwijze worden de huurders ontlast die niet willen deelnemen.

Woongoed stimuleert allerlei vormen van participatie. Op centraal niveau voeren we overleg met de HVM.

In 2013 overlegden we zes maal met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van onderwerpen welke in deze overleggen aan de orde kwamen of waarover gekwalificeerd advies is gevraagd:

- activiteitenplan en begroting HVM
- jaarplan en begroting Woongoed
- jaarverslag Woongoed
- ondernemingsplan Woongoed
- participatie in energie- en onderhoudsprojecten
- herijking woonruimteverdeling
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod
- huurverhoging en aanpassing tarieven servicepakketten
- onderhoudsplanning
- resultaten kwaliteitsmeting dienstverlening
- relevante ontwikkelingen vanuit wetgeving en gevolgen voor Woongoed
- woonlastenonderzoek onder huurders

Daarnaast is diverse malen overleg gevoerd met beleidsgroepen gericht op de thema's dienstverlening en service, huurverhoging en energiebesparing/duurzaamheid en heeft een expertmeeting plaatsgevonden met de HVM en gemeente over betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Ook zijn er keuzes gemaakt door de focus verder te leggen op succesvolle participatie via klankbordgroepen en verder te gaan met maatwerk voor bewonerscommissies.

Naast frequent overleg met de HVM hebben we jaarlijks een gezamenlijke rondgang door de complexen met de commissies die de bewoners van diverse flats, buurten en straten van Middelburg vertegenwoordigen.

Met hen bespreken we zaken die spelen op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer.

Ook hebben we nauw contact met actieve bewoners die zich op buurt- of themaniveau organiseren, zoals Stichting Wijk Dauwendaele, Stichting Bomenbuurt Griffioen en Vereniging 't Bastion.

De participatie in projecten levert een goede bijdrage aan de voorbereiding en uitvoering van projecten. Door aan het begin van een project te starten met klankbordgroepen, geven we samen vorm aan de aanpak en de inhoud van grote onderhoudsprojecten. In 2013 hebben we op deze wijze ons werk in verschillende complexen voortgezet zoals de Driewegenhof en de Edelstenenbuurt.

Bewoners geven aan wat vanuit hun ervaringen belangrijke aspecten zijn qua maatregelen en faciliteiten voor bewoners. Door intensieve samenwerking met bewoners krijgen we meer inzicht in welke aanpak werkt in welke situatie. Zo ontstaan ook diverse vormen van participatie die afgestemd zijn op de aard van het project en de behoefte van bewoners. Van een lichte vorm, waarbij na een informatieavond, deelname aan een project wordt gevraagd tot aan intensieve participatie, waarbij persoonlijke benaderingen en een aanpak 'achter de voordeur', worden gecombineerd. We leveren meer en meer maatwerk en evalueren projecten zodat we leereffecten toepassen in volgende projecten.

In december 2013 zijn de laatste reguliere huurders vertrokken uit de woningen gelegen aan de Havendijkstraat/Karels gang. Zowel het bewonersbegeleidingsplan voor het vertrek uit de huidige woningen als de nieuwbouwplannen zijn tot stand gekomen in samenwerking met een klankbordgroep van bewoners.

### Samen met anderen actief in wijken en buurten

Wij horen graag van onze belanghouders wat er speelt in de wijken en waar hun prioriteiten liggen. Op welke punten werken we samen? En wie kan op welk onderdeel een bijdrage leveren aan de verbetering van de leefbaarheid? We werken actief en intensief samen met belanghouders en bespreken vooraf ons jaarplan en meer in het bijzonder de projecten die we voorbereiden en uit gaan voeren in de diverse wijken. Dit vanuit een open, lerende houding, gericht op de bundeling van krachten.

Zo nemen we ook deel aan de wijktafels: het overleg tussen gemeente, wijkbewoners en actieve organisaties in de wijk. We gebruiken deze platforms als informatiebron voor wat er leeft in de verschillende buurten, als forum voor de afstemming van activiteiten en om, indien nodig, onze plannen te toetsen. Woongood is aanwezig geweest bij 3 wijktafels: Nieuw Middelburg, Dauwendaele en Nieuw & St. Joosland.

Hierbij hebben we een toelichting gegeven op de stand van zaken van het energieproject in de duplexwoningen aan het Pr. Marijkeplein e.o. Daarnaast zijn een aantal algemene vragen beantwoord tijdens de diverse wijktafels. De samenwerking met directe maatschappelijke partners zoals de gemeente, de politie en SWM is in 2013 voortgezet. Naast de reguliere samenwerking in buurtbemiddeling en de ketenaanpak bij overlast is projectmatig samengewerkt op het gebied van projecten. Het buurtteam in de binnenstad, in samenwerking met de gemeente en de SWM, is voortgezet. Ook de samenwerking met zorg en welzijnsinstanties heeft in 2013 op casusniveau een intensievere vorm gekregen. Het streven is een integrale aanpak om de leefbaarheid te herstellen waar nodig en preventief een goede samenleving te stimuleren. In het afstemmingsoverleg met betrokken partijen hebben we de samenwerking bij energie- en onderhoudsprojecten verder vormgegeven. Maar ook 'buiten' treffen we elkaar bij wijkwandelingen, die we samen met bewoners in diverse wijken aflegden.

#### Stageplekken

We hebben voortdurend stageplekken voor studenten uit het MBO- en HBO-onderwijs. Dat hoort bij onze visie op maatschappelijk ondernemen. Bovendien leren we er zelf ook van en krijgen we er tijdelijk enthousiaste collega's bij.

#### 'Woonherkansen'

In 2013 namen we deel aan het project 'Woonherkansen'. In dit project bieden we huurders die op het punt staan van ontruiming van de woning een laatste kans om onder begeleiding toch in hun huis te kunnen blijven wonen. Zo voorkomen we een huisuitzetting. Oorzaken kunnen liggen in betalingsproblematiek of woonoverlast. Het project 'Woonherkansen' is een samenwerking met Emergis en wordt ondersteund door de Walcherse gemeenten en woningcorporaties.



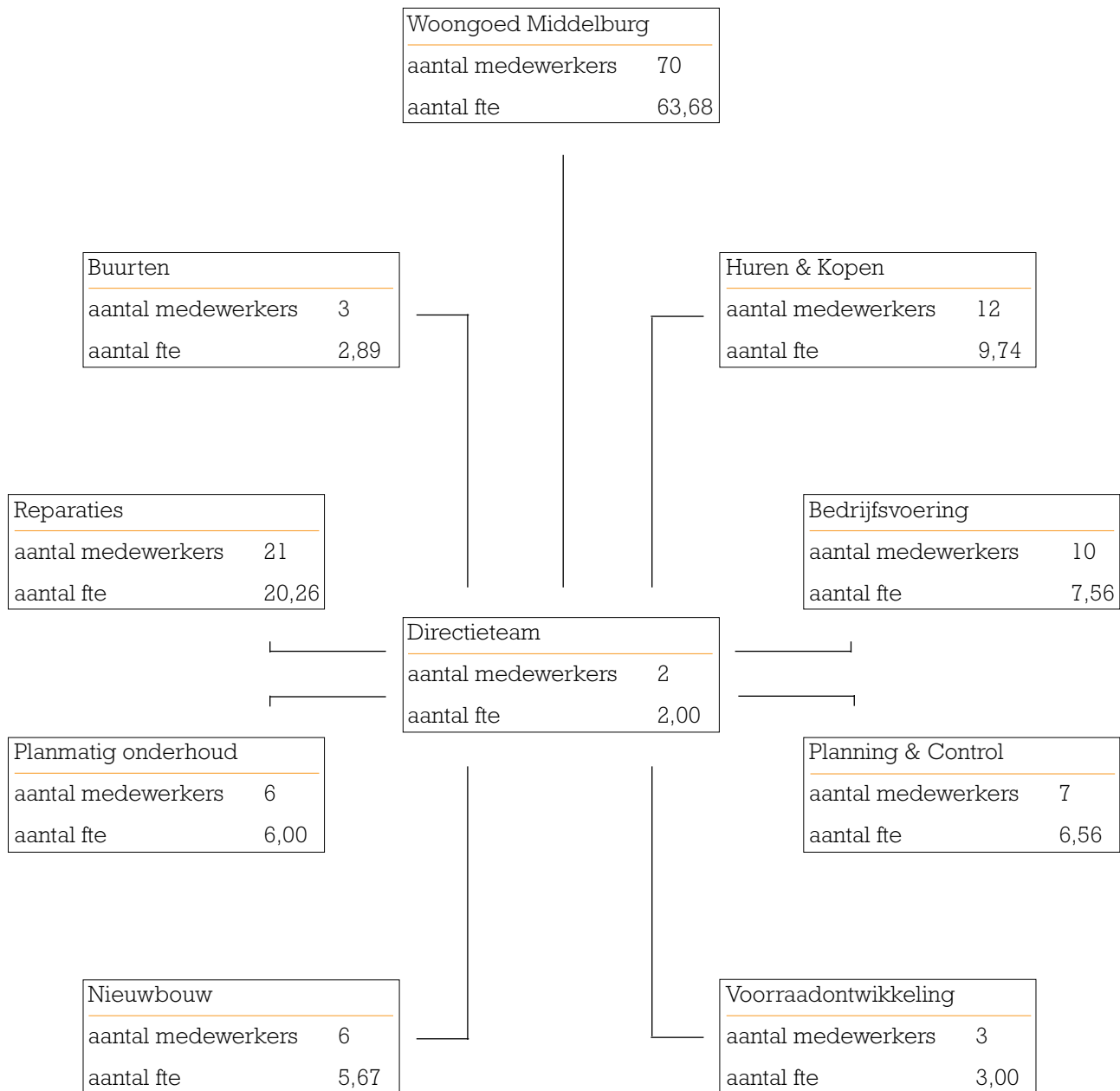
# goedwerken





We hebben ons werk verdeeld over acht teams. Ieder team werkt aan een cluster van bij elkaar horende processen. Elk team heeft een duidelijk profiel dat de verdergaande professionalisering van onze organisatie stimuleert. Ook de relatie tussen de teams en de klanten is duidelijk gedefinieerd.

organisatie per 31 december 2013



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 en portefeuille vastgoedwaarde
- mevrouw Petrie Pijnenborg, portefeuille klantwaarde
- de functie voor de portefeuille vastgoedwaarde is in verband met de aanstaande organisatieaanpassingen niet ingevuld.

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 organogram drukken we deze kenmerken uit.

#### Wijziging organisatie

Met ingang van april 2014 zal de indeling in aantal teams wijzigen en blijven er 3 teams over (Goede Woning, Tevreden Klant en Middelen).

#### Sturing en strategie

Het directieteam is verantwoordelijk voor de sturing en strategie.

Bij de strategie kijkt het directieteam vooral naar de aansluiting van het ondernemingsplan op de veranderende omstandigheden.

#### Medewerkers

Eind 2013 hadden we 70 medewerkers in dienst (63,68 fte). Een vermindering van 4,11 fte ten opzichte van eind 2012.

Het ziekteverzuim was in 2013 5,78%, een daling ten opzichte van 2012 (6,64%).

#### Tevreden klanten

Tevreden klanten zijn een graadmeter voor de kwaliteit van ons werk. Ontevreden klanten zijn veelal een signaal dat we onze manier van werken moeten verbeteren.

Ons speerpunt is de telefonische bereikbaarheid en de directe behandeling van klantvragen.

onderwerp	norm	resultaat 2013
de klant krijgt contact	97%	95%
minstens 80% van de gesprekken binnen 30 seconden beantwoord	80%	72%
minstens 80% van de vragen van de klant wordt direct of na één keer doorverbinden beantwoord	80%	99%
gemiddeld wordt de klant doorverbonden in:	45 sec.	25 sec.

In 99% van de gevallen wordt een klantvraag direct of na een keer doorverbonden afgehandeld. We werkten in 2013 verder aan de optimalisatie van onze telefoonprestaties als het gaat om bereikbaarheid en inhoudelijke afhandeling in het eerste contact. Met name optimaliseren van de informatievoorziening op de website en intern dragen hieraan in belangrijke mate bij.

Ook houden we bij nieuwbouwprojecten een evaluatie met de bewoners. Daaruit volgen nazorgprogramma's en verbeterpunten voor eventuele volgende projecten. Wij meten structureel de omvang en de aard van de dienstverlening bij klachten evenals de wijze waarop onze klanten onze dienstverlening bij klachten ervaren. Per kwartaal worden verbetermaatregelen vastgesteld en geïmplementeerd. Van onze huurders ontvangen we positieve reacties op de zorgvuldige wijze waarop wij omgaan met klachten en de wijze waarop wij proberen van klachten "te leren".

## Klachten

Officiële klachten staan meestal voor een breder ongenoegen. Elke klacht is voor ons daarom van groot belang, zodat we zelf ons functioneren kritisch kunnen beoordelen.

Woongoed kent twee klachtencommissies:

1. De regionale klachtencommissie woonruimteverdeling is een samenwerkingsverband van de Walcherse woningcorporaties. Bij deze commissie kunnen mensen een klacht indienen of in beroep gaan tegen een negatief besluit over hun urgentieverklaring.

In 2013 kwamen 2 klachten binnen. Er zijn 2 zaken terugverwezen naar de urgentiecommissie. In 2 zaken is urgentie verleend, die was afgewezen door de urgentiecommissie.

Op 31 december 2013 bestond de commissie uit de volgende personen:

- mevrouw A. de Bruijn (voorzitter)
- de heer J. Bostelaar
- mevrouw J. van Dijk-Sturm
- mevrouw T. Verhage
- mevrouw H. Miezerus

Woongoed verzorgt de secretariële werkzaamheden van de regionale klachtencommissie.

2. De klachtencommissie voor alle overige vormen van dienstverlening is in 2013 opgegaan in de geschillencommissie woningcorporaties Walcheren.

In 2013 ontving deze commissie geen klachten die betrekking hadden op Woongoed.

Op 31 december 2013 bestond deze commissie uit de volgende personen:

- de heer D. Kruis (voorzitter) (namens een corporatie)
- mevrouw C. Wouters (namens de huurdersorganisatie)
- mevrouw J. van Dijk (namens een corporatie)
- de heer J. Kodde (namens een corporatie)
- de heer A. Bosselaar (namens een corporatie)





# goedmetgeld





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

### Hoe hebben we het in 2013 gedaan?

Het resultaat over 2013 kwam uit op € 3.134.000 voor de aftrek van belasting (2012: € 6.582.000).

Hiermee behaalden we een resultaat dat lager is dan 2012.

Na de mutatie belastingen resulteert een bedrag van € 1.714.000.

Hierna geven we, op hoofdlijnen, een toelichting op de samenstelling van het resultaat, voor belastingen, tussen het werkelijke resultaat 2013, 2012 en het begrote jaarresultaat 2013.

### Resultaten 2013 (volgens enkelvoudige jaarrekening)

x € 1.000

	jaarrekening 2013	begroting 2013	jaarrekening 2012
bedrijfsopbrengsten	43.960	45.470	42.680
bedrijfslasten	31.779	31.737	27.419
exploitatie resultaat	12.180	13.733	15.261
rentelasten/ rentebaten	9.046	10.240	8.679
jaarresultaat voor belastingen	3.134	3.493	6.582
resultaat deelnemingen	- 7	14	4
belastingen	1.413	3.141	3.844
jaarresultaat	1.714	366	2.742

Het verschil in bedrijfsopbrengsten, ten opzichte van vorig jaar, wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de huuropbrengsten en daling van de vrije verkopen.

Ook de uitgaven en inkomsten, in het kader van de bouw van nieuwbouwwoningen voor verkoop, veroorzaakt mutaties.

Ten opzichte van de begroting wordt de mutatie veroorzaakt door nieuwbouwwoningen voor verkoop.

In vergelijking met 2012 zijn de lasten gestegen met € 4.360.000.

In 2013 is een investering van € 27.400.000 geactiveerd, dit geeft € 800.000 aan hogere afschrijvingskosten. Met ingang van 2013 betalen we voor de verhuurdersheffing en de bijdrage saneringskosten € 1.500.000. We hebben € 900.000 aan lagere onderhoudskosten, waarvan € 700.000 is doorgeschoven naar 2014. Naast lagere kosten bij onderhoud op aanvraag en planmatig onderhoud wordt de daling voornamelijk veroorzaakt door een lagere dotatie aan de voorziening asbest. Verder zijn de kosten van het uitbesteed werk € 2.200.000 hoger ten opzichte van 2012. Ook heeft een afboeking plaatsgevonden van € 961.000 op de deelname het Wooninvesteringsfonds.

Ten opzichte van de begroting zijn de afschrijvingskosten en kosten nieuwbouwwoningen voor verkoop lager. De waardevermindering van commercieel vastgoed, afwaardering Wooninvesteringsfonds en het onderhoud van complex 201 Burgerweidestraat waren niet begroot. Van de inkomsten resteert uiteindelijk € 1.714.000 als nettoresultaat na belasting. Ten opzichte van de boekwaarde van de woningen (in exploitatie en in ontwikkeling) aan het begin van 2013, € 268.000.000, betekent dit een rendement van 0,64%.

### Resultaat van de portefeuille

Het gerealiseerde resultaat op verkopen van bestaand bezit is € 2.532.000. Dit is lager dan het begrote bedrag van € 2.935.000. Hiervan is € 1.304.000 opgenomen onder de verkopen (vrije verkopen) en € 1.228.000 onder de overige waardeveranderingen (JeStek).

Het aantal woningen dat verkocht is in 2013 is hoger dan begroot. In 2013 verkochten we 51 woningen, terwijl we 47 verkopen hadden begroot.

In totaliteit werd € 27.400.000 uitgegeven. Van dit bedrag werd € 8.700.000 besteed aan renovatie- en energie-

projecten. € 2.400.000 werd uitgegeven voor het project Golsteinseweg waar 17 eenheden voor Stichting Door zijn gerealiseerd. Voor de bouw van 74 huurwoningen werd een bedrag van € 16.300.000 uitgegeven.

#### Resultaat van financieringen

Doelstellingen voor Woongoed Middelburg in het treasurybeleid 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 2013 stonden een eindaflossing in de begroting van € 10.000.000 en een jaarlijkse aflossing van € 600.000. In totaal werd in 2013 € 10.000.000 aan nieuwe leningen gestort en is de roll over lening met € 5.700.000 verhoogd. Een bedrag van € 11.200.000 is afgelost.

De gemiddelde rentevoet in 2013 is 4,36%. Hiermee is deze afgenomen ten opzichte van de rentevoet van 2012 (4,53%).

#### Hoe bewaken we de financiële continuïteit?

Wij zetten onze financiële middelen in voor de prestaties op het gebied van volkshuisvesting 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% (op basis van historische kostprijs)
3. we voldoen aan de kredietwaardigheidsnorm van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

#### 1. Positieve operationele kasstromen

Het kasstroomoverzicht van Woongoed Middelburg over 2013 en 2012 is als volgt:

#### Kasstroomoverzicht

x € 1.000

	jaarrekening 2013	jaarrekening 2012
kasstroom uit operationele activiteiten	10.404	18.291
kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	- 12.266	- 28.220
kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.493	- 1.957
toename/afname geldmiddelen	- 2.631	- 11.887

De daling van de operationele kasstroom met € 7.900.000 ten opzichte van 2012 wordt met € 8.800.000 veroorzaakt door een mutatie van het werkkapitaal (voorraden, onderhanden projecten, vorderingen en kortlopende schulden). Verder heeft de betaling van de sanerings- en heffingsbijdrage een nadelige invloed op de operationele kasstroom. De vennootschapsbelasting heeft een positief effect op de operationele kasstroom.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat ten opzichte van vorig jaar minder investeringen hebben plaatsgevonden.

In 2013 zijn de opgenomen gelden € 4.500.000 hoger dan de aflossingen.

#### Kasstroom operationele activiteiten

Wij vinden dat de kasstroom uit operationele activiteiten (inclusief 2% genormeerde aflossingen) positief moet zijn. Anders worden we in onze kernactiviteiten afhankelijk van verkoopopbrengsten en brengen wij de betaling van rente en aflossingen in gevaar. Wij hebben maatregelen genomen om in de komende jaren een positieve operationele kasstroom te behouden.

De daling van de operationele kasstroom met € 7.900.000 ten opzichte van 2012 wordt met € 8.800.000 veroorzaakt door een mutatie van het werkkapitaal (voorraden, onderhanden projecten, vorderingen en kortlopende schulden). Verder heeft de betaling van de sanerings- en heffingsbijdrage een nadelige invloed op de operationele kasstroom. De vennootschapsbelasting heeft een positief effect op de operationele kasstroom.

#### Kasstroom investeringsactiviteiten

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten is het saldo van nieuwbouw, renovatie en verkoop.

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat ten opzichte van vorig jaar minder investeringen hebben plaatsgevonden. De daling van de (des)investeringskasstroom komt vooral door een verlaging van de investeringen met € 17.500.000.

#### Kasstroom financieringsactiviteiten

Meestal kiezen we ervoor om de af te lossen leningen te herfinancieren. Daarbij is ons doel om deze toename 'in de pas te laten lopen' met het faciliteringsvolume dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beschikbaar stelt. In 2013 zijn de opgenomen gelden € 4.500.000 hoger dan de aflossingen.

Samengevat sturen we aan op een positieve operationele kasstroom en op een verkoopopbrengst om de kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten te beperken, zodat we binnen het faciliteringsvolume van het WSW blijven.

## 2. De solvabiliteit op basis van het volkshuisvestelijk vermogen bedraagt minimaal 15% (op basis van historische kostprijs)

We stellen ons een solvabiliteit (op basis van historische kostprijzen) van minimaal 15% als doel. De komende jaren verwachten wij boven deze norm te blijven.

Op 1 oktober 2013 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) ons de toezichtbrief 2013 gezonden. Het CFV heeft ons op 6 toezichtterreinen beoordeeld. Het uitgevoerde bureauonderzoek geeft volgens het CFV op dit moment geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek. Ook geeft het CFV aan dat er geen aanleiding is tot het doen van interventies.

Het solvabiliteitsoordeel verandert enigszins van karakter en wordt veel meer een toets of het volkshuisvestelijk vermogen voor hetzelfde jaar in lijn ligt met het eerder bepaalde vermogen voor hetzelfde jaar in de continuïteitsbeoordeling.

## 3. Beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woongoed is deelnemer aan het WSW en maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van de borgstelling vanuit het fonds.

Op 13 februari 2014 verklaarde het WSW dat Woongoed Middelburg voldoet aan de eisen van kredietwaardigheid.

## Vermogen en resultaat op basis van waardering vastgoedportefeuille IPD aeDex

Woongoed neemt sinds 2004 deel aan de IPD aeDex Corporatie Vastgoedindex. Deze index is een van de commerciële vastgoedsector afgeleid meetinstrument dat voor corporaties een beoordeling mogelijk maakt van zowel het financieel-economische, als het maatschappelijke optreden.

IPD aeDex wordt binnen Woongoed gebruikt om de kwaliteit van de bedrijfsvoering te 'benchmarken' met andere corporaties. Het instrument levert belangrijke managementinformatie op. Op basis van die informatie kunnen we strategische beslissingen onderbouwen. Daarnaast gebruiken we IPD aeDex om verschillende waarden te bepalen bij investeringsbeslissingen. Ook gebruiken we IPD aeDex om het directe en indirecte rendement van de portefeuille te meten.

De waarde van de vastgoedportefeuille 'in verhuurde staat bij complexgewijze verkoop' van Woongoed bedroeg per 31 december 2012 € 558.000.000 (inclusief kosten koper).

De vastgoedportefeuille van Woongoed behaalde in 2012 een totaalrendement van -8,4%, waarvan 3,9% direct rendement (rendement exploitatie) en -11,9% indirect rendement (waardeontwikkeling).

### Direct rendement

Het direct rendement was 0,8% hoger dan landelijk gemeten. Dit wordt met name veroorzaakt doordat Woongoed in vergelijking met de deelnemende corporaties lagere bedrijfslasten heeft. De exploitatiekosten in 2012 waren laag; 34,8% van de bruto opbrengsten ten opzichte van landelijk 43,8%.

In onderstaande tabel is te zien dat Woongoed ook in de afgelopen jaren een hoger direct rendement heeft gehaald dan landelijk:

	Woongoed	Benchmark	Relatief
1 jaar	3,9	3,1	0,8
3 jaar	3,6	3,0	0,6
5 jaar	3,1	2,8	0,3

### Indirect rendement

Het indirect rendement was met -/- 11,9% lager dan de benchmark (-/- 6,3%).

Dit wordt deels veroorzaakt door (her)ontwikkelingsactiviteiten. We zien investeringen in de bestaande voorraad op het gebied van renovatie en verbeteringsmaatregelen niet of onvoldoende terug in de waarde van het vastgoed.

De effecten van de economische situatie op de woningmarkt zien we, als we naar de laatste vijf jaren kijken, terug in de waardeontwikkeling. De waarde van het vastgoed van Woongoed is de afgelopen 5 jaren met ruim 30% gedaald.

Daling van de waarde van het bezit is een risico; de verhouding tussen de hoogte van de leningenportefeuille en de marktwaarde in verhuurde staat neemt af. Voor financiers betekent dit minder onderpand.

De IPD aeDex meet tevens de transformatiegraad van de deelnemende corporaties. Dit is een maatstaf die aangeeft hoe actief een corporatie bezig is met haar vastgoedportefeuille. De transformatiegraad was 9,3% in 2012, dit is twee keer hoger dan de benchmark (4,5%). De transformatieomzet is de afgelopen drie jaren gemiddeld genomen hoger dan landelijk gemiddeld. Hiermee is Woongoed meer dan gemiddeld actief aan de slag geweest met de woningportefeuille.

### Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2013

€ 416.000.000. Op 31 december 2012 was de bedrijfs- waarde € 405.000.000.

De belangrijkste oorzaken van de toename van de be- drijfswaarde ten opzichte van 2012 zijn het aantal opgele- verde woningen in 2013, de verandering in huur/huurstij- ging, actualisatie van verbeterprogramma. Verder zijn de onderhouds- en bedrijfskosten geactualiseerd.

Met ingang van 2013 is ook de verhuurdersheffing opge- nomen in de bedrijfswaarde.

#### Fiscaliteit

##### Algemeen

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

#### **Fiscale positie**

	2013	2012*
commercieel resultaat voor belastingen	3.128	6.589
correctie verschil commerciële/fiscale afschrijvingen MVA	8.988	8.153
correctie bijzondere waardevermindering MVA	1.788	359
fiscaal niet aftrekbare heffingen	1.392	101
correctie gemengde kosten	13	14
fiscaal lagere onderhoudslasten	- 196	430
grond en opstal resultaat projecten	0	- 1.059
correctie fiscale winst verkopen MVA	- 1.765	- 2.389
dotatie fiscale voorziening onderhoud	596	1.502
correctie fiscale waarde leningen	- 134	- 227
fiscale afwaardiging Woz	- 1.970	0
	11.840	13.473
verrekenbaar verlies	11.840	382
fiscaal resultaat	0	13.091
toevoeging aan herbestedingsreserve	0	0
verschuldigde vennootschapsbelasting	0	3.262

\*) de vergelijkende cijfers 2012 zijn inclusief verschuldigde vennootschapsbelasting opgenomen om aansluiting te houden met de uitgebrachte jaarrekening 2012.

#### Opstellen fiscale jaarrekening

In 2013 hebben we de aangiftes vennootschapsbelasting tot en met 2012 afgerond en ingediend bij de Belasting- dienst. Bij de aangifte is een uitgebreide toelichting mee- gezonden waarin de veronderstellingen en aannames, die zijn gehanteerd bij het samenstellen van de aangifte, zijn aangegeven. Deze uitgebreide toelichting op de aangifte is gemaakt op basis van het convenant Horizontaal Toezicht dat Woongoed en de Belastingdienst hebben afgesloten.

#### Verskil commerciële en fiscale jaarrekening

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

Door verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waardering kunnen verschillen in het vennootschappelijk en fiscaal jaarresultaat ontstaan. In deze waarderingsver- schillen wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke en permanente verschillen. Voor tijdelijke verschillen in de 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 hoeft geen belas- tinglatentie te worden 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.

### Projecten Woongoed B.V.

Doel van 100% Woongoed-dochter Projecten Woongoed B.V. is het bemiddelen bij de verhuur en verkoop van woningen en het ontwikkelen daarvan. Daarnaast is zij betrokken bij de verkoop van producten die verband houden met woningen. Woongoed Middelburg is de enige aandeelhouder en bestuurder van deze vennootschap.

De verbinding is in de consolidatie betrokken.

Eigen vermogen eind 2013	-/-	€	231.579
Geplaatst en gestort kapitaal		€	18.000
Jaarresultaat 2013 na belastingen	-/-	€	6.618
Langlopende schulden		€	0
Omzet 2013		€	0

Woongoed heeft € 79.502 belegd bij Zeeuwind. In 2013 is een rente-uitkering van € 3.221 verantwoord.

### Transacties met verbonden partijen

Gedurende het boekjaar 2013 vonden transacties tussen de Projecten Woongoed B.V. en haar 100% aandeelhouder Stichting Woongoed Middelburg plaats. Stichting Woongoed heeft in totaal € 3.750 aan kosten doorbelast en € 19.880 aan rente in rekening courant betaald.

### Leningen

<u>Wooninvesteringsfonds</u>	<u>31-12-2013</u>
Lening	€ 1.222.490
Rente	In 2012 en 2013 is respectievelijk € 46.225 en € 47.265 aan rente bijgeschreven op de lening. In 2013 is de investering met € 961.000 afgewaardeerd.

### Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

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

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

### Belegging Zeeuwind



# goedbestuuretoezicht





**Goed ondernemerschap betekent dat de bestuurder integer en transparant handelt, dat hier goed toezicht op wordt gehouden en er verantwoording over wordt afgelegd. Dat zijn de pijlers waar 'good governance' op steunt.**

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

#### Bestuur

Het bestuur van Woongoed Middelburg is een éénhoofdig 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 beroepscommissie van Aedes, lid van het bestuur van de Stichting Uit De Steigers, lid van het bestuur Stichting Woonwagengebruik Zuid-West Nederland, lid deelnemersraad WSW
- 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 de 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.

#### Strategie, beleid, realisatie

Voor 2013 is het ondernemingsplan 2009-2012 richtinggevend geweest. De daarin gestelde doelen en de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken vormen het beoordelingskader voor de resultaten in 2013. In 2013 is ook gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan 2014-2017. Het besluit om niet te fuseren met een andere corporatie en de wens om de financiële continuïteit te waarborgen, om daarmee ook op termijn de doelgroep te voorzien in betaalbare en goede woningen, vormen de basis van het nieuwe ondernemingsplan. Een samenvatting van dit plan, tot stand gekomen in overleg met externe belanghouders, is als bijlage toegevoegd aan dit jaarverslag.

#### Risicobeheersing

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

#### Projectportefeuillerisico's

Alle nieuwbouw- en renovatieprojecten volgen we nauwgezet aan de hand van fase-documenten. In deze documenten staat onder andere informatie over de risico's van contracten, de afzet, de financiering, de procedures, de kosten versus kwaliteit en de tijd. De fase-documenten worden doorgenomen door team Nieuwbouw en het directieteam. Na vaststelling is het fase-document het kader om de volgende fase in een project te kunnen uitvoeren. De vaststelling wordt regelmatig aangehouden omdat er aanvullende maatregelen nodig zijn om de risico's te beperken. De nieuwbouw- en renovatieprojecten worden tussentijds verantwoord aan de raad van commissarissen in de periodieke managementrapportages. Daarnaast wordt voor elke aanbesteding het fase-document voorgelegd aan de raad van commissarissen.

#### Treasuryrisico's

Woongoed kent een treasurycommissie om rente- en (her)financieringsrisico's gestructureerd te beperken en passende beheersmaatregelen te nemen. Het gaat met name om het eerder aantrekken van kapitaal met een uitgestelde datum van storting om de beschikbaarheid van kapitaal te garanderen, de spreiding van de looptijden van de leningen om het renterisico te spreiden en om financieringen met een flexibele hoofdsom om korte schommelingen in de kapitaalbehoefte te kunnen opvangen. Daarbij zijn goede kasgeld- en investeringsprognoses van groot belang. We bewaken de kwaliteit van deze prognoses nauwgezet. We hebben het treasurystatuut in 2011 geactualiseerd en vastgesteld. Er heeft een aanscherping plaatsgevonden op de bevoegdhedenverdeling. Door de afwaardering van financiële instellingen hebben we de uitgangspunten voor beleggen aangepast. In 2013 hebben nog kleine aanvullingen in het treasurystatuut plaatsgevonden.

Voor het financieren van de onderneming zijn kasstromen veel belangrijker geworden dan vermogensposities. Het team Planning & Control stuurt op voldoende positieve kasstromen.

### Vastgoedportefeuille- en marktrisico's

In het kader van de herijking van het strategisch voorraad-beleid keken we naar verhuurrisico's bij de verschillende complexen en naar ongewenste oververtegenwoordiging van bepaalde bouwperiodes en wijken. We hebben ook gekeken naar de type woningen, de aantallen en de kwaliteit. Verder hebben we gekeken naar de beleidsomgeving. Voor die risico's troffen we passende maatregelen in de energie-, verkoop- en renovatieprogramma's. Bij de verkoopprogramma's in de nieuwbouw houden wij vooraf al rekening met een mogelijk verhuurscenario. De eventuele tegenvallende verkoop van bestaande huurwoningen vangen wij op door investeringen te temporiseren en gedeeltelijk pas uit te voeren als er zicht is op verkoop-opbrengsten.

### Fiscale risico's

Vooraf 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, hebben we een Tax Control Framework (TCF). Deze TCF vormt 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 van bevoegdheden.

### Frauderisico's

Met een fraudeanalyse en maatregelen zoals functiescheiding en interne audits proberen we het risico van fraude zo beperkt mogelijk te houden. Fraudezaken worden altijd aan de Raad van Commissarissen en de accountant gemeld.

### 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 B.V. worden de koopprojecten en de projecten met derden ontwikkeld. Nadat corporaties 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 binnen de stichting.

Misschien wel het grootste risico voor de continuïteit van het goed en betaalbaar huisvesten van huishoudens met

een laag inkomen is de veranderende politiek-bestuurlijke context op Europees en nationaal niveau. Wij volgen de ontwikkelingen nauwgezet en proberen daarop ook te anticiperen maar gelet op de aard van het risico is de mate van beïnvloeding beperkt.

### Beoordeling van het stelsel van risicobeheersing

Naast controle door de externe accountant voert Woongoed ook zelf (financiële) audits uit. Daarvoor stelden we in 2012 een intern controleplan 2013 op. Dit controleplan wordt uitgevoerd door het team Planning & Control.

In 2013 hebben we, naast de algemene controles, audits op het gebied van:

- huuropbrengsten
- verantwoording facturen
- kasgelden
- salariskosten
- 90%-regeling woningtoewijzing
- verkopen
- tussenrekeningen

### Periodieke informatievoorziening

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

Afgezien van de inhoud van de rapportage is een tijdige, juiste en volledige informatievoorziening een graadmeter voor de kwaliteit van de bedrijfsvoering. Sinds 2009 hebben we de medewerker Planning & Control een zelfstandige positie gegeven in het stelsel van maandelijkse rapportages aan teammanagers en het directieteam. Deze persoon toetst de tijdigheid, juistheid en volledigheid van de rapportages. 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 de waarden en normen betreffende belangenverstremgeling, nevenfuncties, beoordeling en beloning.

Het beleidskader inzake integriteit omvat:

- het reglement van de raad van commissarissen met onder andere de bepaling omtrent de (schijn van) belangenverstremgeling van leden van de raad en de bestuurder
- een gedragscode (deze staat vermeld op de website)
- een regeling vertrouwenspersoon (deze staat vermeld op de website)

- een klokkenluidersregeling (deze staat vermeld op de website)
- bepalingen in de statuten en in het reglement van de raad van commissarissen over de bevoegdheid van de bestuurder om besluiten te nemen met of zonder voorafgaande goedkeuring van de raad

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 Peters gevolgd. Deze honorering pastte ook binnen de beloningscode van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), de Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en de Wet Normering Topinkomens, zoals die in 2013 van toepassing was.

Ook voor de medewerkers van Woongoed geldt de gedragscode. In 2011 hebben we in een proces met alle medewerkers de nieuwe code (minder gericht op regels en meer gericht op gedrag) besproken, vertaald naar de eigen situaties.

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

#### Toezicht houden

##### Raad van commissarissen

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

- 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
- werkgeverschap voor de bestuurder

In de werkwijze van de raad van commissarissen is het volgende vastgelegd: de informatievoorziening, de relatie

met de Ondernemingsraad en de HVM en de toetsing van zijn eigen functioneren.

Het profiel kent een aantal algemene kenmerken, waaraan alle leden afzonderlijk dienen te voldoen. Het gaat hierbij om zaken als betrokkenheid bij de sociale doelstelling, onafhankelijkheid van Woongoed Middelburg en haar directe relaties, het bezit van basiskennis op het vlak van financiën, volkshuisvesting en bedrijfsvoering en vergadervaarbaarheid. Daarnaast dient de raad als totaal en bij voorkeur gespreid over verschillende personen te voldoen aan een aantal algemene kenmerken.

#### Samenstelling

Per 1 april 2013 is Koos Scherphuis (vicevoorzitter) afgetreden volgens het rooster van aftreden. Deze vacature wordt met ingang van 1 januari 2014 ingevuld.

In 2013 was de samenstelling als volgt:

##### De heer Jaap Gelok (voorzitter)

1. Geboren in 1951
2. Sinds 2006 voorzitter van de raad van commissarissen
3. Burgemeester van Borsele
4. Overige werkzaamheden: voorzitter Stichting Zeeuwse Schaapskudde, voorzitter plaatselijke groep Leader+ Midden- en Noord Zeeland, voorzitter raad van commissarissen Sportfondsen Borsele, voorzitter klankbordgroep RMPK, Designated authority, coördinerend burgemeester ISPS (International Ship and Port Security)
5. Einde termijn 2014

##### Mevrouw Elly Brand (lid)

1. Geboren in 1961
2. Sinds 2005 lid van de raad van commissarissen
3. Bestuurder Kibeo en bestuurder Ommisscholen
4. Overige werkzaamheden: lid van de raad van toezicht van VIAZORG, lid van het bestuur van Kindwijzer, lid interne klachtencommissie Emergis
5. Einde termijn 2013

##### De heer Marijn Dieleman (lid)

1. Geboren in 1958
2. Sinds 2003 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie, lid van de auditcommissie
3. Advocaat te Middelburg
4. Overige werkzaamheden: voorzitter Stichting Mentorship Zeeland
5. Einde termijn 2015



#### Mevrouw Wilna Janse-Alewijnse (lid)

1. Geboren in 1953
2. Sinds 2002 lid van de raad van commissarissen
3. Manager Stichting Dag- en Woonvoorzieningen Roodsendaal tot 01-09-2013
4. Overige werkzaamheden: zelfstandig interim-manager en organisatieadviseur, lid raad van toezicht Swinhove Groep Zwijndrecht, lid Landelijke Bezwaar Advies Commissie speciaal onderwijs
5. Einde termijn 2014

#### De heer Koos Scherphuis (vicevoorzitter tot 1 april 2013)

1. Geboren in 1942
2. Sinds 2001 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie, lid van de auditcommissie
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 UCR Scholarfund, bestuurslid Stichting ZIGZAG, voorzitter programmaraad Omroep Zeeland, voorzitter a.i. van Stichting Panorama Walcheren en lid van de raad van toezicht van Omroep Zeeland
5. Einde termijn 01-04-2013

#### Mevrouw Fiek Smitskamp (lid)

1. Geboren in 1940
2. Sinds 2005 lid van de raad van commissarissen
3. Tot 1997 wethouder in Middelburg
4. Overige werkzaamheden: lid klachtencommissie Stichting Jeugdzorg Zeeland, Bestuurslid 'de Loods' (arbeidsintegratieproject), voorzitter Seniorenraad Middelburg
5. Einde termijn 2013

#### De heer Dick van der Wouw (lid)

1. Geboren in 1955
2. Sinds 2006 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. Adviseur onderzoek en ontwikkeling SCOOP (Zeeuws instituut voor sociale en culturele ontwikkeling)
4. Overige werkzaamheden: geen
5. Einde termijn 2014

Mevrouw Smitskamp en de heer Dieleman zijn benoemd op voordracht van de HVM. De leden van de raad van commissarissen worden steeds benoemd voor een periode van vier jaar. De maximaal toegestane zittingsduur is verkort van twaalf naar acht jaar (afgezien van de overgangsregeling voor de leden die reeds in hun derde zittingstermijn zitten).

#### 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 gaf zijn goedkeuring op de jaarrekening van 2012, het jaarverslag van 2012 en de begroting van 2014. De raad van commissarissen volgt de investeringsbeslissingen kritisch.

#### Werkprogramma raad van commissarissen in 2012

- agendaoverleg: zeven keer
- reguliere vergaderingen: zeven keer
- vergadering met externe accountant: één keer
- themabijeenkomsten met auditcommissie: twee keer
- strategiedag onder externe begeleiding: één keer

#### Besluiten van de raad van commissarissen in 2013

- instemming met de aanpak van de projecten Maisbaai en Elzenlaan en de bestuurdersverklaring inzake de dPI in relatie tot het eigen middelenbeleid WSW
- instemming met een selectie van in aanmerking komende visitatiebureaus door de bestuurder
- besluit de VTW ook namens de RvC-leden van Woongoed een bodemprocedure te laten voeren en instemming met het in depot plaatsen van beloningen boven de staffel Wet Normering Topinkomens
- instemming met de gewijzigde aanpak van de Burgerweidestraat en de financiële consequenties daarvan
- goedkeuring van het jaarverslag 2012 en de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed en de Projecten Woongoed B.V., enkelvoudige jaarrekening Stichting Woongoed en de enkelvoudige jaarrekening Projecten Woongoed B.V. De accountant lichtte zijn oordeel over de prestaties en continuïteit van Woongoed Middelburg toe
- instemming met het traject van werving en selectie van 3 vacatures in de RvC volgens het rooster van aftreden, via een extern bureau en te streven naar een benoeming in het laatste kwartaal van 2013
- instemming met de aanbesteding van de bouw van 4 groepseenheden t.b.v. de SVRZ (koop) en 20 appartementen huur
- instemming met de keuze van Pentascope als visitator
- instemming met het plan van aanpak en de adviezen van de remuneratiecommissie voor wat betreft de invulling van de vacatures in de RvC

- instemming met het vicevoorzitterschap van Marijn Dieleman, na het vertrek van Koos Scherphuis per 1 april 2013 volgens het rooster van aftreden
- besluit om alle BOG-eenheden (bedrijfsonroerendgoed) te labelen voor verkoop in 5 categorieën
- instemming met verkoop garagebox Vreedenburg nr. 16 voor € 15.000 k.k.
- goedkeuring met toekomstige verkoop van de overige garageboxen aan Vreedenburg (nr. 6 t/m 20)
- vaststellen van de bestuursrapportage 1e kwartaal 2013
- vaststellen van het beslisdocument aanbestedingsfase Marijkeplein e.o., complex 132
- vaststelling van het fasedocument aanbesteding Edelstenenbuurt, complex 412
- instemmen met afschaffing van honorering van aparte commissies (audit- en remuneratiecommissie)
- goedkeuring van 4 vrije kavels aan de Havendijkstraat conform voorstel
- instemming met het basisscenario als kader voor de begroting 2014 e.v.
- instemming met een begroting planmatig onderhoud 2014 à € 2.975.000 incl. btw
- goedkeuring van de aanbesteding van de uitvoering van energie- en onderhouds- maatregelen in 82 woningen in complex 217 (Oostgatstraat e.o.)
- goedkeuring van de rapportagevorm voor verkoop bedrijfsonroerendgoed en een rapportage per halfjaar
- instemming met het verstrekken van een lastgeving/volmacht aan het WSW
- instemming met de voorgestelde honorering van de leden van de raad van commissarissen
- instemming met de benoeming van mevrouw Anita Hendrikse op voordracht van de HVM en de heren Paul van Tuil en Marc van de Vijver tot lid van de RvC van Woongoed per 1 januari 2014
- instemming met het jaarplan 2014 en de begroting 2014
- instemming met de aanbesteding van de uitvoering van onderhoudsmaatregelen in 126 appartementen in complex 403, Driewegenhof
- instemming met de voorgestelde aanpassingen in het treasurystatuut
- instemming met het voorstel met betrekking tot communicatie en vervolgacties naar aanleiding van het visitatierapport

Vanuit zijn toezichthoudende 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 indica-

tie is van het 'in control' zijn van de bestuurder. Naar het oordeel van de raad van commissarissen is de informatievoorziening goed.

- de risico-aspecten zoals opgenomen in de fasedocumenten van de verschillende projecten
- de beoordeling door CFV, WSW en het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en de beleidsregels van deze externe toezichthouders
- de managementletter van de accountant aan de bestuurder

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

- de managementletter van de accountant aan de bestuurder
- de toetsingsbrief van de minister
- de beoordeling van het CFV

De Raad van Commissarissen van Woongoed Middelburg heeft een auditcommissie. De taakopdracht van de auditcommissie is gericht op het geven van verdieping en verheldering van te bespreken stukken in de vergadering van de raad van commissarissen. Met de vraagstukken wordt onderzocht of de bestuurder 'in control' is. De kwaliteit van investeringsbeslissingen, het treasuryproces en de financiële positie van Woongoed zijn beoordeeld.

De auditcommissie is in 2013 tweemaal bijeen geweest. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- het jaarverslag en de jaarrekening 2012, met name gericht op financiële continuïteit en CFV- en WSW-oordelen
- treasurystatuut
- begroting 2014 en verder

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

- het ondernemingsplan 2013 - 2017
- de ontwikkelingen van het overheidsbeleid

De raad van commissarissen voerde in 2013 onder externe begeleiding een zelfevaluatie uit.

Governance-aspecten kwamen daarbij nadrukkelijk aan de orde, met name vormen van 'soft control'.

De raad van commissarissen heeft in 2013 ook gesproken met de ondernemingsraad van Woongoed Middelburg.

De raad van commissarissen laat zich in zijn werk mede leiden door belangrijke beleidsdocumenten, zoals:

- de Aedescode
- het Ondernemingsplan 2009-2013, vastgesteld in 2008, waarin naast de strategische doelen ook het beleidskader voor de kwaliteit van het woningbezit en een investeringsprogramma is opgenomen
- de prestatieafspraken met de gemeente, in maart 2011 opnieuw vastgesteld
- het jaarplan 2013, gekoppeld aan de begroting 2013
- het treasurystatuut

#### Informatie

De bestuurder informeert de raad van commissarissen conform de afspraken in het 'reglement raad van commissarissen', bijgesteld in 2009. Hierin is 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 de Huurdersvereniging Middelburg, de Ondernemingsraad, de accountant en via 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.

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 Aedex en CFV.

De raad van commissarissen constateerde geen besluiten

naam	functie	totaal vast inkomen	inkomen op termijn	werkgeverslasten	totaal
Eric de Ceuster	directeur - bestuurder	151.002	29.039	9.256	189.297

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, 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.

Woongoed Middelburg heeft zich in 2013 laten visiteren.

#### 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 beloning is ook conform de actuele beloningscode in de sector (commissie Izeboud). Wanneer 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 2013 is de beloning weergegeven in onderstaande tabel. Er is geen sprake van een variabel inkomen. De vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten. Verder is de directeur-bestuurder een auto ter beschikking gesteld.

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.

Voor de secundaire arbeidsvoorwaarden en de beloningsmutaties worden respectievelijk de algemeen geldende regels binnen Woongoed Middelburg en de geïndexeerde loonontwikkeling in de branche gevolgd. Deze passen ook in de code van VTW en NVBW.

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.

naam	functie	vergoeding 2013 incl btw*
de heer Jaap Gelok	voorzitter vanaf 01-04-2006	€ 9.529
mevrouw Elly Brand	lid vanaf 01-09-2005	€ 5.250
de heer Marijn Dieleman	lid vanaf 01-12-2003	€ 6.353
mevrouw Wilna Janse-Alewijnse	lid vanaf 16-09-2002	€ 6.353
de heer Koos Scherphuis	lid vanaf 01-07-2001	€ 2.094
mevrouw Fiek Smitskamp	lid vanaf 01-09-2005	€ 5.250
de heer Dick van de Wouw	lid vanaf 01-12-2006	€ 5.250
totaal		€ 40.079

\*) In de overige informatie van de Jaarrekening 2013 worden de bedragen, conform WNT, exclusief omzetbelasting verantwoord.



# jaarrekening

Dit betreft de verkorte jaarrekening, waarin een samenvatting is opgenomen van de cijfers en toelichtingen uit de volledig gecontroleerde gecsolideerde jaarrekening, vastgesteld d.d. 19 mei 2014.

1. Geconsolideerde balans per 31-12-2013 (na winstbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>vaste activa</b>		
immateriële vaste activa	26.747	36.592
<b>materiële vaste activa</b>		
sociaal vastgoed in exploitatie	221.919.672	213.714.441
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.755.917	19.950.430
onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.038.494	3.240.840
<b>totaal materiële vaste activa</b>	<b>234.714.083</b>	<b>236.905.711</b>
<b>vastgoedbeleggingen</b>		
commercieel vastgoed in exploitatie	40.516.715	32.671.473
onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.045.875	23.878.470
vastgoed in ontw bestemd voor eigen expl (commerc)	-	1.192.938
<b>totaal vastgoedbelegging</b>	<b>68.562.590</b>	<b>57.742.881</b>
<b>financiële vaste activa</b>		
andere deelnemingen	-	25.515
latente belastingvordering(en)	15.027.489	2.938.472
leningen u/g	1.222.490	2.136.225
overige effecten	79.502	79.502
te vorderen BWS-subsidies	44.575	71.392
<b>totaal vaste activa</b>	<b>16.374.056</b>	<b>5.251.106</b>
	<b>319.677.476</b>	<b>299.936.290</b>
<b>vlottende activa</b>		
<b>voorraden</b>		
vastgoed bestemd voor de verkoop	102.600	474.950
voorraad in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.491.801	1.571.761
grond- en hulpstoffen	66.818	76.186
<b>totaal voorraden</b>	<b>2.661.219</b>	<b>2.122.897</b>
<b>onderhanden projecten</b>	<b>445.990</b>	<b>8.000</b>
<b>vorderingen</b>		
huurdebiteuren	352.894	394.737
handelsdebiteuren	206.025	204.721
belastingen en premies sociale verzekeringen	1.209.114	726.343
overige vorderingen	79.729	58.043
overlopende activa	714.541	221.067
<b>totaal vorderingen</b>	<b>2.562.303</b>	<b>1.604.911</b>
liquide middelen	3.319.291	1.350.648
<b>totaal vlottende activa</b>	<b>8.988.803</b>	<b>5.086.456</b>
<b>totaal</b>	<b>328.666.729</b>	<b>305.022.746</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
<b>groepsvermogen</b>	62.307.971	59.365.308
<b>egalisatierekening</b>	44.575	71.392
<b>voorzieningen</b>		
latente belastingverplichtingen	17.606.901	842.491
overige voorzieningen	966.285	1.221.252
<b>totaal voorzieningen</b>	<b>18.573.186</b>	<b>2.063.743</b>
<b>langlopende schulden</b>		
schulden/leningen overheid	47.095.167	47.235.572
schulden aan kredietinstellingen	153.834.841	148.658.728
waarborgsommen	133.459	129.359
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.944.138	23.756.653
<b>totaal langlopende schulden</b>	<b>229.007.605</b>	<b>219.780.312</b>
<b>kortlopende schulden</b>		
schulden aan kredietinstellingen	880.517	1.542.863
aflossingsverplichtingen langlopende schulden	10.663.972	11.206.000
schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.596.571	4.118.817
belastingen en premies sociale verzekeringen	187.526	2.266.630
overige schulden	75.336	210.222
overlopende passiva	4.329.020	4.397.459
<b>totaal kortlopende schulden</b>	<b>18.732.942</b>	<b>23.741.991</b>
<b>totaal</b>	<b>328.666.279</b>	<b>305.022.746</b>



## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2013

	2013	2012
<b>bedrijfsopbrengsten</b>		
huuropbrengsten	37.904.130	35.570.886
opbrengsten servicecontracten	2.233.486	2.194.745
overheidsbijdragen	29.405	47.174
wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	438.196	- 4.406.782
netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.032.268	7.228.586
geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	781.303	1.133.340
overige bedrijfsopbrengsten	539.303	654.222
<b>totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>43.958.334</b>	<b>42.422.171</b>
<b>bedrijfslasten</b>		
afschrijvingen	9.236.876	8.415.761
overige waardeveranderingen van vaste activa	1.778.325	622.902
kosten uitbesteed werk	1.234.378	- 915.992
erfpacht	19.557	62.305
lonen en salarissen	3.730.011	4.015.741
sociale lasten	498.274	515.481
pensioenlasten	634.743	659.514
onderhoudslasten	6.478.654	7.427.019
lasten servicecontracten	1.349.476	1.361.284
overige bedrijfskosten	6.823.238	5.002.058
<b>totaal bedrijfslasten</b>	<b>31.783.532</b>	<b>27.166.073</b>
<b>bedrijfsresultaat</b>	<b>12.174.802</b>	<b>15.256.098</b>
<b>financiële baten en lasten</b>		
rentebaten en soortgelijke opbrengsten	185.632	664.080
rentelasten en soortgelijke kosten	- 9.211.686	- 9.330.052
som van de financiële baten en lasten	- 9.026.054	- 8.665.972
<b>resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>3.148.748</b>	<b>6.590.126</b>
belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 1.413.393	- 3.846.826
	1.735.355	2.743.300
aandeel in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	- 20.639	- 2.211
<b>resultaat</b>	<b>1.714.716</b>	<b>2.741.089</b>
<b>waardeveranderingen rechtstreeks verwerkt in eigen vermogen</b>	<b>1.227.947</b>	<b>1.799.444</b>

### 3. GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013.

Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

De activiteiten van Woongoed Middelburg, statutair gevestigd en kantoor houdende Buitenruststraat 235 in Middelburg, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

#### Groepsverhoudingen

##### Consolidatie

In de jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens geconsolideerd van Stichting Woongoed Middelburg en de volgende groepsmaatschappijen:

- Projecten Woongoed B.V.

##### Lijst met kapitaalbelangen

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

Naam, statutaire zetel	aandeel in het geplaatste kapitaal	opgenomen in consolidatie
Projecten Woongoed B.V., Middelburg	100,00%	ja

#### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Woongoed Middelburg.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

#### Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De geconsolideerde jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### Personeelsleden

Bij de stichting waren in 2013 gemiddeld 64 personeelsleden werkzaam (2012: 68).

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

##### Algemeen

##### Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen,

behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

#### Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

#### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

#### Materiële vaste activa

##### Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

##### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van 4%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

##### Verwerking van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. 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. Aan de huurder wordt de mogelijkheid gegeven om extra voorzieningen aan te schaffen. De meerkosten van deze extra voorzieningen worden direct in rekening gebracht bij de huurder.

##### Sociaal vastgoed in exploitatie

##### Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2013 bedraagt deze grens € 681,02 (2012: € 664,66).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woongoed kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woongoed een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het Volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde. Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

#### Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

#### Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien dit component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als

gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

#### Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2013 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhogingen van 3,5% (voorgaand jaar: 2,0%)
- jaarlijkse huurderiving van 2,75% t/m 2016 en daarna 2,0% (voorgaand jaar: 2,5%)
- jaarlijkse stijgingen van de variabele lasten van 20% t/m 2018 en daarna 3,0% (voorgaand jaar: 2,0% t/m 2017 en daarna 3,0%)
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende jaar, daarna een norm per verhuureenheid met een jaarlijkse stijging van 3,0% (voorgaand jaar: idem);
- disconteringsvoet van 5,25% (voorgaand jaar: idem)
- de periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen
- de saneringsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde
- de verhuurderheffing is ingerekend op basis van de laatst gepubliceerde uitgangspunten van het WSW aangaande de verantwoording van de prospectieve informatie

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie niet zijnde een vastgoedbelegging.

### Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart.

Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te verwaarden materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van 4%.

### Bijzondere waardevermindering

Stichting Woongoed Middelburg beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de verwachte realiseerbare waarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering is sprake van een onrendabele top. Bij de bepaling of de onrendabele top leidt tot een bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de bedrijfswaarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Indien en voor zover de onrendabele top groter is dan het verschil tussen de bedrijfswaarde en de boekwaarde van de betreffende kas stroomgenererende eenheid, is sprake van een bijzondere waardevermindering van het vastgoed in ontwikkeling.

Indien en voor zover de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van het vastgoed in ontwikkeling, dan wordt het vastgoed in ontwikkeling op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

### Afschrijvingen

Op vastgoed in ontwikkeling wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt eerst plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en

bijzondere waardeverminderingen.

Dit betreft het kantoorpand, inventarissen en vervoermiddelen.

## Vastgoedbeleggingen

### Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardeinstijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van materiële vaste activa (zie paragraaf "Algemene uitgangspunten") zijn ook van toepassing op vastgoedbeleggingen, tenzij hierna anders is vermeld.

## Commercieel vastgoed in exploitatie

### Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

### Waarderingsgrondslag

Stichting Woongoed Middelburg waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen kostprijs verminderd met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

### Overige uitgangspunten

Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de marktwaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

### Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen. 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. Aan de huurder wordt de mogelijkheid gegeven om extra voorzieningen aan te schaffen. De meerkosten van deze extra voorzieningen worden direct in rekening gebracht bij de huurder.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden/JeStek

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Typering

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie als commercieel vastgoed.

De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs bestaat uit materiaalkosten, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering en toegerekende rente tijdens de bouw onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en, indien van toepassing, verminderd met bijzondere waardeverminderingen. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

### Financiële vaste activa

#### Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er vanuit gegaan dat er invloed van betekenis is.

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

#### Andere deelnemingen

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

#### Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

#### Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

#### Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst- en verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst- en verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

### Te vorderen BWS-subsidies

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

### Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de gemiddelde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente renteinkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzeningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De

netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhouds-afdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

#### Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen of lagere opbrengstwaarde.

#### Onderhanden projecten

De onderhanden projecten betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

### Vorderingen

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

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

### Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare depositos met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### 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.

### Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

### Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de

financiële vaste activa. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

### Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

### Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden en overlopende passiva worden opgenomen tegen nominale waarde.

## GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

### Algemeen

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

### Bedrijfsopbrengsten

#### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit gemiddeld 2,7%.

#### Vergoedingen

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.



### Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen
- overige overheidsbijdragen

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

### Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

### Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

### Bedrijfslasten

#### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op (im)materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. Mutaties in bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

### Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in

rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

### Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

### Pensioenlasten

De pensioenregeling, welke is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Woongoed is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies.

### 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.

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden 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.

### Overige bedrijfslasten

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

### 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 verantwoordde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de

verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten

#### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Woongoed Middelburg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Stichting Woongoed Middelburg heeft een convenant Horizontaal Toezicht afgesloten met de Belastingdienst.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor 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 bijgestelde 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.



## Toelichting op de geconsolideerde balans

### Immateriële Vaste Activa per 31 december

	software ed.
boekwaarde per 1 januari 2013	
verkrijgingsprijs	74.701
cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	- 38.109
	36.592
mutaties:	
investeringen	31.790
afschrijvingen	- 41.635
	- 9.845
boekwaarde per 31 december 2013	
verkrijgingsprijs	106.491
cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	- 79.744
	26.747
de immateriële activa wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.	
afschrijvings percentages	%
software ed.	33

### Materiële Vaste Activa

	sociaal vastgoed in exploitatie
boekwaarde per 1 januari 2013	
aanschaffingswaarde	294.295.920
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 80.581.479
	213.714.441
mutaties	
in exploitatie genomen	18.087.192
investeringen	1.783.998
desinvesteringen	- 13.750.804
afschrijving desinvesteringen	10.194.654
afschrijvingen	- 8.005.212
herclassificaties	- 346.097
overige mutaties	241.500
	8.205.231
boekwaarde per 31 januari 2013	300.070.209
aanschaffingswaarde	- 78.150.537
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	221.919.672

vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

boekwaarde per 1 januari 2013	
aanschaffingswaarde	19.950.430
boekwaarde per 1 januari 2013	19.950.430
mutaties	
in exploitatie genomen	- 18.087.192
investeringen	15.916.919
desinvesteringen	- 1.117.828
herclassificaties	- 6.906.412
	- 10.194.513
boekwaarde per 31 januari 2013	9.755.917
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	9.755.917

onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

boekwaarde per 1 januari 2013	
aanschaffingswaarde	4.695.020
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 1.454.180
	3.240.840
mutaties	
investeringen	5.869
desinvesteringen	- 10.215
afschrijvingen desinvesteringen	10.215
afschrijvingen	- 208.215
	- 202.346
aanschaffingswaarde	4.690.674
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 1.652.180
boekwaarde per 31 december 2013	3.038.494

commercieel vastgoed in exploitatie

boekwaarde per 1 januari 2013	
aanschaffingswaarde	41.761.454
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 9.089.981
	32.671.473
mutaties	
in exploitatie genomen	9.292.703
investeringen	65.295
desinvesteringen	- 6.262
herwaardering	- 870.777
afschrijvingen	- 981.814
herclassificaties	346.097
	7.845.242
boekwaarde per 31 december 2013	
aanschaffingswaarde	51.459.287
herwaardering	- 870.777
cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	- 10.071.795
	40.516.715

onroerende zaken verkocht onder voorwaarden/JeStek

aanschaffingswaarde	23.878.470
boekwaarde per 1 januari 2013	23.878.470
mutaties	
investeringen	4.874.175
desinvesteringen	- 522.110
herwaardering	- 59.660
herclassificaties	- 125.000
	4.167.405
boekwaarde per 31 december 2013	
aanschaffingswaarde	28.105.535
herwaardering	- 59.660
	28.045.875

vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

boekwaarde per 1 januari 2013	
aanschaffingswaarde	1.192.938
	1.192.938
mutaties	
in exploitatie genomen	- 9.292.703
investeringen	2.665.507
herclassificaties	5.434.258
	- 1.192.938
boekwaarde per 31 december 2013	
aanschaffingswaarde	0



## Financiële vaste activa

	deelnemingen in groepmaat- schappijen	andere deelnemingen	latente belasting- vordering	leningen u/g	totaal
stand per 1 jan 2013	6.618	25.514	2.938.472	2.136.225	5.106.829
investeringen	-	-	12.089.017	-	12.089.017
desinvesteringen	-	- 4.875	-	-	- 4.875
waardeverminderingen	-	-	-	- 916.000	- 961.000
aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	- 6.618	- 20.639	-	-	- 27.257
rente	-	-	-	47.265	47.265
stand per 31 dec 2013	-	-	15.027.489	1.222.490	16.249.979

	overige effecten	te vorderen BWS- subsidies	totaal
stand per 1 jan 2013	79.502	71.392	150.894
desinvesteringen	-	- 26.817	- 26.817
stand per 31 dec 2013	79.502	44.575	124.077

### Andere deelnemingen

Ontwikkelmaatschappij De Veersche Poort v.o.f. is in 2013 ontbonden.

	2013	2012
stand per 1 januari	25.514	27.726
desinvesteringen	- 4.875	-
aandeel in het resultaat	- 20.639	- 2.211
stand per 31 december	-	25.515

### Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	opgenomen onder financiële vaste activa
verrekenbare tijdelijke verschillen	4.242.572
compensabele verliezen	10.784.917
totaal	15.027.489



Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend naar het geldende belastingtarief van 25,00%. Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Tevens is een bedrag van € 240.250 opgenomen voor de afwaardering van het WIF.

De verwachting is dat een bedrag € 3.800.000 een looptijd heeft korter dan 1 jaar.

#### Latente belasting-vordering

	2013	2012
stand per 1 januari	2.938.472	3.899.000
mutatie	12.089.017	- 960.528
stand per 31 december	15.027.489	2.938.472

#### Leningen u/g

	stand per 1 januari 2013	rente	overige mutaties	stand per 1 december 2013
wooninvesteringsfonds	2.136.225	47.265	- 961.000	1.222.490

Op de nominale waarde van de achtergestelde lening aan het Wooninvesteringsfonds heeft een afwaardering plaatsgevonden met 44%. De waardevermindering is gebaseerd op het aandeel in het negatieve vermogen van het WIF per 31-12-2013.

	31-12-2013	31-12-2012
<b>overige effecten</b>		
Zeeuwind	79.502	79.502
<b>te vorderen BWS-subsidies</b>		
BWS-subsidie	44.575	71.392

Vlottende activa

5. Voorraden

	31-12-2013	31-12-2012
<b>vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
vastgoed bestemd voor de verkoop	102.600	474.950

De voorraad ultimo 2013 heeft betrekking op 1 woning. Dit betreft een teruggekochte JeStek woning, welke in 2014 is verkocht.

**vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop**

vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.491.801	1.571.761
--------------------------------------------------	-----------	-----------

**grond- en hulpstoffen**

grond- en hulpstoffen	66.818	76.186
-----------------------	--------	--------

6. Onderhanden projecten

**onderhanden projecten**

onderhanden projecten	445.990	8.000
-----------------------	---------	-------

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 961.000 (2012: € 5.107.000) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Het uitbesteed werk bedraagt € 1.234.000 (2012: € 414.000 negatief). Hiervan heeft € 567.000 (2012: € 493.000) betrekking op een mutatie uit de voorraad.

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten geen rente geactiveerd.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de directe productiekosten, vermeerderd met een opslag voor indirecte kosten en winst onder aftrek van de gedeclareerde termijnen en een voorziening voor te verwachten verliezen winstneming op de onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk.

## 7. Vorderingen

	31-12-2013	31-12-2012
<b>huurdebiteuren</b>		
huurdebiteuren	524.894	631.737
voorziening wegens oninbaarheid	- 172.000	- 237.000
	352.894	394.737
<b>handelsdebiteuren</b>		
overige debiteuren huurgebonden vorderingen	203.286	214.860
overige debiteuren	63.739	53.861
	267.025	268.721
voorziening dubieuze debiteuren	- 61.000	- 64.000
	206.025	204.721

	2013	2012
<b>voorziening dubieuze debiteuren</b>		
stand per 1 januari	64.000	70.000
dotatie	- 3.000	- 6.000
stand per 31 december	61.000	64.000

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2013, respectievelijk 2012 € 61.000 en € 64.000

	31-12-2013	31-12-2012
<b>belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
vennootschapsbelasting	1.177.500	-
omzetbelasting	31.614	726.343
	1.209.114	726.343
<b>overige vorderingen</b>		
te ontvangen bedragen	79.729	58.043
<b>overlopende activa</b>		
vooruitbetaalde abonnementen	15.126	-
nog te ontvangen verkopen	315.000	-
rente	3.180	32.000
fietsenplan/ PC privé project	13.159	16.000
diversen	-	1.620
door te berekenen nieuwbouw	-	39.000
afrekening servicekosten	-	23.841
diverse vergoedingen	66.808	61.606
vooruitbetaalde bedragen	301.268	47.000
	714.541	221.067

Onder de opgenomen vorderingen bevinden zich geen posten met een looptijd van meer dan één jaar.

## 8. Liquide middelen

	31-12-2013	31-12-2012
BNG	314.693	309.835
spaarrekeningen	3.001.767	1.026.256
kas	2.831	4.698
gelden onderweg	-	9.859
	3.319.291	1.350.648

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

## 9. Groepsvermogen

	2013	2012
<b>overige reserves</b>		
stand per 1 januari	59.365.308	54.824.775
resultaatbestemming boekjaar	1.714.716	2.741.089
	61.080.024	57.565.864
1e verkopen JeStek	1.227.947	1.799.444
stand per 31 december	62.307.971	59.365.308
<b>ongerealiseerd deel van de reserves</b>		
stand per 1 januari	12.370.000	11.949.000
verkopen JeStek	1.228.000	1.800.000
resultaat boekjaar	- 348.000	- 1.379.000
stand per 31 december	13.250.000	12.370.000

## 10. Egalisatierekening

	2013	2012
<b>egalisatierekening</b>		
stand per 1 januari	71.392	106.000
vrijval ten gunste van de exploitatie	- 26.817	- 34.608
stand per 31 december	44.575	71.392

## 11. Voorzieningen

### Latente belastingverplichtingen

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

stand per 1 januari	842.491	1.218.000
dotatie	16.913.449	-
onttrekking	- 149.039	- 375.509
stand per 31 december	17.606.901	842.491

Ultimo 2013 heeft een bedrag van € 693.452 (2012: € 842.491) betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. Een bedrag van € 16.913/149 (2012: € 0) heeft betrekking op de fiscale afwaardering van het vastgoed.

	31-12-2013	31-12-2012
<b>overige voorzieningen</b>		
voorziening loopbaanbudget	188.730	197.013
asbest	777.555	1.024.239
	966.285	1.221.252

	stand per 1 januari 2013	dotatie	onttrekking	stand per 31 december 2013
voorziening loopbaanbudget	197.013	20.000	- 28.283	188.730
asbest	1.024.239	427.000	- 673.684	777.555
	1.221.252	447.000	- 701.967	966.285

Overeenkomstig de CAO Woondiensten is de voorziening loopbaanbudget gevormd.

Naar verwachting worden beide bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.

## 12. Langlopende schulden

	31-12-2013	31-12-2012
<b>schulden/leningen overheid</b>		
schulden/leningen overheid	47.095.167	47.235.572
	2013	2012
schulden/leningen overheid		
stand per 1 januari	47.554.572	71.061.645
aflossing	- 319.360	- 23.507.073
aflossingsverplichting komend boekjaar	- 140.045	- 319.000
langlopend deel per 31 december	47.095.167	47.235.572

Van het resultaat van de lening per 31 december 2013 heeft een bedrag van € 4.631.077 een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2013	31-12-2012
<b>schulden aan kredietinstellingen</b>		
leningen	153.834.841	148.658.728

## Leningen o/g

	2013	2012
leningen		
stand per 1 januari	159.545.728	137.997.151
opgenomen gelden	15.700.000	22.400.000
	175.245.728	160.397.151
aflossing	- 10.886.960	- 851.423
stand per 31 december	- 10.886.960	- 851.423
aflossingsverplichting komend boekjaar	- 10.523.927	- 10.887.000
langlopend deel per 31 december	153.834.841	148.658.728

Van het restant van de lening per 31 december 2013 heeft een bedrag van € 124.995.531 een looptijd langer dan vijf jaar. De gewogen gemiddelde Vermogenskostenvoet bedraagt in 2013: 4,36% . De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele rente: rentepercentage in 2013 en 2012: 1 maand euribor + 0.12 In her boekjaar is een nieuwe lening gestort: Lening € 10.000.000; rentepercentage 2.72% fix; Looptijd 10 jaar. Per 31 december 2013 en 2012 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

	31-12-2013	31-12-2012
<b>waarborgsommen</b>		
waarborgsommen	133.459	129.359
<b>verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.944.138	23.756.653

	verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
stand per 1 januari 2013	23.756.653
verkopen	4.847.175
terugkopen	- 522.110
terug in exploitatie	- 125.000
waardeveranderingen	- 39.580
stand per 31 december 2013	27.944.138
terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	28.108.718
vermeerderingen/verminderingen	- 164.580
	27.944.138

### 13. Kortlopende schulden

	31-12-2013	31-12-2012
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
BNG	880.517	1.542.863

Deze post betreft de rekening-courant bij BNG. De maximale krediefaciliteit in rekening-courant ultimo 2013 bedroeg € 15.700.000. De gemeente Middelburg staat vanaf 1 januari 1997 borg voor deze faciliteit tegenover de BNG. Per 31-12-2013 was de kortgeldfaciliteit benut voor € 880.517.

#### Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

overheidsleningen	140.045	319.000
leningen	10.523.927	10.887.000
	10.663.972	11.206.000

#### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

crediteuren	2.596.571	4.118.817
-------------	-----------	-----------

#### Belastingen en premies sociale verzekeringen

vennootschapsbelasting loonheffing	-	2.084.505
loonheffing	89.147	84.248
bedrijfsvereniging	40.768	40.266
pensioenen	57.611	57.611
	187.526	2.266.630

#### Overige schulden

afrekening servicekosten	75.336	210.222
--------------------------	--------	---------

#### Overlopende passiva

vakantiedagen	168.414	171.000
accountantskosten	17.000	18.000
participatiefonds	84.157	-
rente- en bankkosten	3.455.534	3.494.311
SWM buurtbemiddeling	40.000	-
ontvangen voorschotten	460.218	609.325
investeringsverplichting	55.663	82.000
personeelsvereniging	1.533	1.544
diversen	46.501	21.279
	4.329.020	4.397.459

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN  
(BOVEN € 100.000)

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting van Stichting Woongoed Middelburg; op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting-schuld van de fiscale eenheid als geheel.

WSW geborgde langlopende schulden

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW—deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. Voor het type lening met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De schuldrestanten per 31-12-2013 zijn in totaal voor € 211.593.981 geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2013 € 8.069.368.

Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen en renovatie € 8.147.000.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Deelname stichting Woonwagengebeur Zuid-West Nederland

Woongoed Middelburg neemt deel aan de stichting Woonwagengebeur Zuid-West Nederland. De overdragende Corporaties van het Woonwagenschap Midden- en Noord Zeeland aan eerder genoemde stichting en de nieuwe corporaties hebben zich maximaal garant gesteld voor exploitatiekosten tot een bedrag van € 2.000.000. Woongoed Middelburg heeft hierin een aandeel van ongeveer 20%, hetgeen overeenkomt met een garantie van € 400.000. De algemene raad van de stichting heeft ultimo mei 2012 aangegeven dat in de komende jaren geen aanspraak op

de garantstelling wordt verwacht.

Woningborg

Eind 2013 zijn bij Woningborg plannen aangemeld. Aan het obligobedrag is € 3.406.000 toegekend en € 3.157.000 opgeleverd. Eind 2013 is het uitstaande saldo € 249.000.

Risico doorgaan investeringen

Voor de investering Mortiere Symfonie I (project 423) heeft Woongoed Middelburg eind 2013 € 2.224.000 aan kosten gemaakt.

Voorlopig zijn de werkzaamheden ten aanzien van dit project stilgezet.



7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-  
EN VERLIESREKENING OVER 2013

**14. Huuropbrengsten**

	2013	2012
woningen en gebouwen	39.118.575	36.801.124
huurderving wegens leegstand	- 1.047.487	- 1.129.487
huurdervind wegens overige redenen	- 139.958	- 100.751
	37.904.130	35.570.886

De "te ontvangen netto huur" is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1.025.700
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woon gebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 5.812.000
- ook worden de huurprijzen bij mutatie opgetrokken naar streefhuur

Huurderving

Huurderving heeft betrekking op derving wegens leegstand voor verkoop, mutatieonderhoud, reservering, verhuurfase en herstructurering. De huurderving is in 2013 3,11% de streefnorm is 2.5%.

**15. Opbrengsten servicecontracten**

overige goederen, levering en diensten	2.329.684	2.303.887
vergoedingsderving wegens leegstand	- 80.975	- 104.490
vergoedingsderving wegens oninbaarheid	- 15.223	- 4.652
	2.233.486	2.194.745

**16. Overheidsbijdragen**

vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	29.405	47.174
-----------------------------------------	--------	--------

**17. Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop  
en onderhanden projecten**

mutatie onderhanden projecten	438.196	- 4.406.375
gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	-	- 407
	438.196	- 4.406.782

	2013	2012
<b>18. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
netto opbrengst verkopen bestaand bezit	2.260.240	7.571.001
verkoopkosten	- 227.972	- 324.415
	2.032.268	7.228.586
netto opbrengst verkopen bestaand bezit	1.303.466	2.535.000
netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	956.774	5.036.001
	2.260.240	7.571.001
<b>19. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>		
geactiveerde productie	781.546	1.133.340
<b>20. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
vergoedingen/ verichte diensten	440.061	571.365
erfpacht	15.094	-
diversen	84.148	82.857
	539.303	654.222
<b>21. Afschrijvingen</b>		
immateriële vaste activa	41.635	38.109
materiële vaste activa	8.213.427	7.476.365
vastgoedbeleggingen	981.814	901.287
	9.236.876	8.415.761
<b>Afschrijvingen immateriële vaste activa</b>		
software e.d.	41.635	38.109
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
sociaal vastgoed in exploitatie	8.005.212	7.244.423
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	208.215	231.942
	8.213.427	7.476.365
<b>Afschrijvingen vastgoedbeleggingen</b>		
commercieel vastgoed in exploitatie	981.814	901.287
<b>22. Overige waardeveranderingen van vaste activa</b>		
overige waardeverandering	817.325	622.902
afwaardering financiële vaste activa	961.000	-
	1.778.325	622.902

	2013	2012
<b>Overige waardeveranderingen van vaste activa</b>		
verkoop onder voorwaarden nieuwbouw	-	8.090
waardeverandering terugkoop verplichting VOV	- 39.580	- 735.520
waardeverandering materiële vaste activa VOV	55.370	904.572
materiële vaste activa in ontwikkeling	- 9.551	174.263
afwaardering Mortiere/vrijval voorziening	-	114.552
afwaardering commercieel vastgoed	870.777	161.730
afboeken garages	-	22.185
verkoop onder voorwaarden JeStek transacties	- 59.691	- 27.240
afwaardering financiële vaste activa	961.000	-
	1.778.325	622.902

Als kasstroomgenererende eenheden is voor het sociaal vastgoed het totaal van de woningen, inclusief garages per gemeente genomen. Voor het commerciële vastgoed vormen de dure woningen en parkeergelegenheden enerzijds en anderszijds de bedrijfspanden de kasstroom-genererende eenheden. Bij de bedrijfspanden binnen het commerciële vastgoed heeft een individuele beoordeling plaatsgevonden tussen marktwaarde en de boekwaarde (op basis van historische kostprijs).

### 23. Kosten uitbesteed werk

kosten uitbesteed werk	1.234.378	- 915.992
------------------------	-----------	-----------

### 24. Erpacht

erfpacht diverse complexen	- 19.557	- 62.305
----------------------------	----------	----------

### Personeelskosten

#### 25. Lonen en salarissen

bruto lonen	3.370.083	3.494.292
uitzendkrachten	359.928	521.449
	3.730.011	4.015.741

#### 26. Sociale lasten

premies sociale verzekeringswetten	498.274	515.481
------------------------------------	---------	---------

#### 27. Pensioenlasten

pensioenlasten	634.743	659.514
----------------	---------	---------

De pensioenregeling, welke is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Woongoed is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2013: 114%.

### Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging aan (voormalige) bestuurders (inclusief pensioenpremies) over 2013 bedraagt € 169.104 (2012: € 168.030) en aan commissarissen € 40.079 (2012: € 44.949).

### Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2013 gemiddeld 64 personeelsleden werkzaam (2012: 68).

	2013	2012
<b>28 Onderhoudslasten</b>		
service onderhoud	753.519	784.393
onderhoud op aanvraag	1.106.959	1.313.790
klachtenonderhoud	1.807.888	1.641.752
mutatieonderhoud	542.879	559.232
planmatig onderhoud	3.215.615	3.282.142
calamiteiten	-	249.000
doorberekening uren team reparaties	- 1.061.308	- 1.053.290
dotatie voorziening asbest	427.118	1.031.000
vrijval voorziening asbest	- 314.016	- 381.000
	<u>6.478.654</u>	<u>1.361.284</u>

### **29. Lasten servicecontracten**

Lasten servicecontracten	1.349.476	1.361.284
--------------------------	-----------	-----------

Een deel van de kosten van de servicecontracten worden verantwoord onder de onderhoudslasten

### **30. Overige bedrijfslasten**

automatiseringskosten	467	454
bestuurs- en toezichtkosten	72.250	49.873
huisvestingskosten	171.580	139.235
overige personeelskosten	283.796	260.286
belastingen	1.978.062	1.873.879
verzekeringen	106.495	101.561
contributie en saneringsbijdrage	1.542.639	160.665
kosten projectontwikkeling	1.620	-
mutaties overige voorzieningen	- 71.075	36.134
diverse bedrijfslasten	<u>2.737.404</u>	<u>2.379.971</u>
	<u>6.823.238</u>	<u>5.002.058</u>

### **Diverse bedrijfslasten**

accountantskosten	43.935	40.782
VVE bijdrage	469.187	424.761
kosten leefbaarheid	372.647	373.711
diverse overige lasten	498.323	388.923
overige algemene kosten	<u>1.353.312</u>	<u>1.151.794</u>
	<u>2.737.404</u>	<u>2.379.971</u>

	2013	2012
<b>Accountanthonoraria</b>		
controle van de jaarrekening	42.435	39.282
andere controlewerkzaamheden	1.500	1.500
fiscale advisering	28.616	25.635
	72.551	66.417

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. De opgenomen bedragen zijn de werkelijk betaalde bedragen in 2013. De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Deloitte.

### Financiële baten en lasten

#### 31. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

rentebaten	67.079	256.494
rente BNG	-	3
rente nieuwbouw	118.632	407.583
	185.632	664.080

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

#### 32. Rentelasten en soortgelijke kosten

rente leningen	- 9.211.686	- 9.330.052
----------------	-------------	-------------

#### 33. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

vennootschapsbelasting	-	- 3.262.000
vennootschapsbelasting voorgaand jaar	3.262.000	-
mutatie actieve belastinglatentie	12.089.017	- 960.412
mutatie passieve belastinglatentie	- 16.764.410	375.586
	- 1.413.393	- 3.846.826

De mutatie van de actieve belastinglatentie bestaat voor € 13.744.973 uit een correctie vordering Verliesverrekening voorgaand jaar. Mutatie verliesverrekening huidig jaar bedraagt € 2.960.056 De mutatie voor tijdelijke verschillen bedraagt € 1.134.114.

	2013	2012
<b>34. Aandeel in het resultaat deelnemingen</b>		
aandeel resultaat Ontwikkelmaatschappij		
De Veersche Poort v.o.f.	- 20.639	- 2.211

#### 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.

Was getekend door de raad van commissarissen van  
Woongoed Middelburg,  
Jaap Gelok (voorzitter raad van commissarissen)  
Marijn Dieleman  
Dick van der Wouw  
Wilna Janse-Alewijnse  
Anita Hendrikse  
Paul van Tuil  
Marc van de Vijver

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2013. Het zijn resultaten uit de vijf prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), het wettelijk kader voor woningcorporaties. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Was getekend  
Middelburg, 19 mei 2014

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.

Was getekend  
Middelburg, 19 mei 2014

Eric de Ceuster  
directeur-bestuurder

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Raad van Commissarissen van Stichting Woongoed Middelburg

Bijgesloten verkorte jaarrekening 2013, bestaande uit de verkorte geconsolideerde balans per 31 december 2013 en de verkorte geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013 met bijbehorende toelichtingen, is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2013 van Stichting Woongoed Middelburg. Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij die jaarrekening in onze controleverklaring van 19 mei 2014. Desbetreffende jaarrekening en deze samenvatting daarvan, bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 19 mei 2014.

De verkorte jaarrekening 2013 bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennismaken van de verkorte jaarrekening 2013 kan derhalve niet in de plaats treden van het kennismaken van de gecontroleerde jaarrekening 2013 van Stichting Woongoed Middelburg.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een samenvatting van de gecontroleerde jaarrekening 2013 in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

### Verantwoordelijkheid Van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de verkorte jaarrekening 2013 op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands Recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810, "Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten".

### Oordeel

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2013 van Stichting Woongoed Middelburg en in overeenstemming met de grondslagen zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Middelburg, 22 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: W.A. de Leeuw RA MGA





# bijlagen

<b>Kencijfers</b>	2013	2012	2011	2010	2009
<b>gegevens bezit</b>					
aantal VHE's in exploitatie:					
- woningen en woongebouwen	6.317	6.307	6.290	6.270	6.246
onroerende zaken niet zijnde woningen:					
- garages	893	894	901	911	912
- carports	4	4	4	4	4
- garagekelder	57	57	57	57	57
- parkeerplaatsen	172	172	167	141	141
- kelders/bergingen	15	15	16	16	15
- bedrijfsruimte	55	52	53	55	54
<b>totaal</b>	<b>7.513</b>	<b>7.501</b>	<b>7.488</b>	<b>7.454</b>	<b>7.429</b>
<b>het verhuren van woningen</b>					
- mutatiegraad	9,90	10,0	10,1	10,0	9,6
- huurachterstand in % jaarhuur	1,31	1,62	1,18	1,41	1,27
- huurderving in % jaarhuur	3,10	3,34	3,03	2,03	1,78
<b>financiële continuïteit</b>					
- liquiditeit (current ratio)	0,42	0,19	0,89	1,03	0,77
- solvabiliteit eigen vermogen (in %)	18,85	19,34	18,37	16,30	18,14
- rentabiliteit eigen vermogen (in %)	2,75	4,62	15,65	1,36	6,96
- rentabiliteit totaal vermogen (in %)	3,31	3,94	6,09	3,15	4,18
<b>balans en winst- en verliesrekening</b>					
- eigen vermogen per VHE (hkp*)	8.293	7.914	7.322	6.276	6.212
- overige voorzieningen per VHE	129	163	283	32	0
- totaal opbrengsten per VHE	5.851	5.690	5.785	7.149	4.897
- afschrijvingskosten per VHE	1.232	1.130	1.120	1.053	554
- overige bedrijfslasten per VHE	2.597	2.530	2.780	2.587	2.897
- jaarresultaat per VHE	228	366	1.146	85	432
<b>personeelsbezetting</b>					
- aantal medewerkers	70	76	79	82	83
- aantal fte's	63,68	68,79	72,18	74,91	75,99

\*) hkp = historische kostprijs

## Verslag Ondernemingsraad 2013

Samenstelling van de OR in 2013 is als volgt:

Eef van Ginkel (voorzitter)  
Natasja Swennen (secretaris)  
Cees de Groot  
Jan Leendertse  
Floris Horstink

In 2013 heeft de Ondernemingsraad vier keer een overlegvergadering gehad met de directeur-bestuurder en twee keer met de Raad van Commissarissen. Daarnaast hebben er meerdere bijpraatoverleggen over het ondernemingsplan plaatsgevonden en is de Ondernemingsraad toehoorder geweest bij de onderhandelingen over het sociaal plan tussen vakbonden en directie.

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

### **Reorganisatie/nieuw ondernemingsplan**

De directeur-bestuurder heeft de ondernemingsraad advies gevraagd over het nieuwe ondernemingsplan. Omdat de plannen niet voldoende waren uitgewerkt en de gevolgen onbekend waren voor personeel en organisatie heeft de ondernemingsraad in eerste instantie geen advies uitgebracht. Daarna zijn de plannen verder uitgewerkt en zijn door de directeur-bestuurder de volgende aanvullende adviezen gevraagd:

- koersbepalende besluiten organisatie-inrichting
- besturingsmodel en profielschets managementteam
- uitgangspunten organisatieontwerp
- concept functie en formatieplan

De Ondernemingsraad heeft alle bovenstaande adviezen gebundeld en hierover een algeheel advies gegeven. De ondernemingsraad heeft bij de totstandkoming van dit advies veelvuldig contact gehad met de achterban middels klankbordgroepen, spreekuren, bijeenkomsten en nieuwsbrieven. Daarnaast heeft de ondernemingsraad het ondernemingsplan en de gevolgen voor personeel getoetst aan haar kernwaarden continuïteit, veiligheid en kwaliteit.

De ondernemingsraad heeft enerzijds positief geadviseerd over de nieuwe koers en de veranderingen en anderzijds negatief over het uitbesteden van diverse onderdelen (zoals ICT en niet planmatig onderhoud) en de personele gevolgen.

In de door de directeur-bestuurder genomen definitieve besluiten worden de adviezen van de Ondernemingsraad voor een deel overgenomen, maar er wordt ook van afgeweken. Zo was het onvermijdelijk dat er gedwongen ont-

slagen zijn gevallen. Wel zijn de voorwaarden verbeterd. Hiervoor hebben de vakbonden, in nauw overleg met de Ondernemingsraad, een sociaal plan afgesloten met de directeur-bestuurder. Verder wordt er nader onderzoek verricht naar het uitbesteden van ICT en de onderhoudsdienst. In de loop van 2014 vindt hier definitieve besluitvorming over plaats.

### **Privacy reglement**

De Ondernemingsraad stemt in met het vernieuwde privacy reglement voor het opvragen van camerabeelden en gebruiksinformatie van de tag's, internet en e-mail.

### **Benoeming nieuwe RvC-leden**

De Ondernemingsraad heeft positief geadviseerd over de benoeming van twee nieuwe RvC-leden. Het derde RvC lid is benoemd door de HVM, hierin heeft de OR geen adviesrecht.

organisatie	kader	invulling
gemeente Middelburg	kwaliteitsatlas beleidsnota Wonen prestatieafspraken wijkenaanpak wijkbeheerprojecten buurtbemiddeling ketenaanpak Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) woningaanpassing veiligheid	- bestuurlijk en ambtelijk overleg brede agenda en frequentie - afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid per kwartaal - project en stuurgroep wijkvisie Dauwendaele - wijkgerichte interventie Dauwendaele - integraal veiligheidsbeleid
Provincie Zeeland	stedennetwerk zeeland 2010-2020: bestuurakkoord Kiezen & Delen	vertegenwoordiging Zeeuwse corporaties in Commissie Wonen
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 woonservicezones, huisvesting en zorgaanbod	- overleg op projectniveau - tweejaarlijks overleg op directieniveau
Stichting Welzijn Middelburg	samenwerkingsverband buurtbemiddeling, project Nieuw Middelburg leefbaarheid/leefregelproject buurtteam Bagijnhof	- diverse project- & themaoverleggen - halfjaarlijks afstemmingsoverleg buurtaanpak en leefbaarheid - halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
Politie Zeeland	samenwerkingsverband overlastaanpak, ketenaanpak, buurtbemiddeling	- op onderwerpniveau overlast en ketenaanpak - halfjaarlijks overleg buurtbemiddeling
University College Roosevelt	samenwerkingsverband huisvesting studenten en bevorderen leefbaarheid	periodiek overleg invulling samenwerking
Huurdersvereniging Middelburg	samenwerkingsovereenkomst participatie	maandelijks overleg met HVM en thematisch overleg bij adviesaanvragen voor 2013: - energie op aanvraag - huurverhoging - servicekosten - ondernemingsplan

10 Bewonerscommissies	samenwerkingsovereenkomst participatie	- bewonerscommissies minimaal eens per jaar overleg - stichting overleg naar behoefte
Stichting Bomenbuurt Stichting Wijk Dauwendaele Vrijwilligers 't Bastion		
Klankbordgroepen & projectgroepen energie- en renovatieprojecten: - Westgatstraat - Havendijkstraat/Karelsgang - Edelstenenbuurt - Driewegenhof		- klankbordgroepen: frequentie en inhoud afhankelijk van onderwerp
Housing Affair Commissie (HAC)		- HAC: gemiddeld eens per 2 maanden over verhuur, beheer en leefbaarheid
Orionis Walcheren	convenant budgetbewaking en schuldhulpverlening	jaarlijks overleg over invulling convenant, frequent operationeel overleg aanpak caseniveau
Stichting Blijf van mijn lijf	samenwerking in realisatie Woonvoorziening	behandeling huisvestingsverzoeken
GGD Zeeland, bemoeizorg	samenwerking op het gebied van bewoningsproblematiek, definiëring hulpvraag en begeleiding naar zorg	behandeling op caseniveau
Stichting Het Witte Huis	samenwerking in realisatie woonvoorziening	op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken
Leger des Heils	team voor samenwerking op het gebied van bewoningsbegeleiding	behandeling op caseniveau
Stichting Arduin	samenwerking huisvesting cliënten	huisvestingsaanbod op maat
Stichting CMO Maresaete	samenwerking in realisatie woonvoorziening	huisvestingsaanbod afgestemd op doelgroep
Emergis	samenwerking op het gebied van huisvesting en begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg, 'Woonherkansen'	op onderwerpniveau inzake huisvestingsverzoeken en invulling begeleiding en hulpverlening
Stichting Door	realisatie woon-, werk- en leefvoorziening ex-gedetineerden	participatie in project
Gors	samenwerking in huisvesting van gehandicapten	aanbod huisvesting en participatie in het project Nieuw Middelburg duplexwoningen

Zeeuwse Gronden	samenwerking in realisatie woonvoorziening	participatie in het project
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
MEE Zeeland	begeleiding	woonbegeleiding op caseniveau
Stichting Weerwerk	begeleiding	woonbegeleiding op caseniveau
Porthos	samenwerking op gebied van preventie en afhandeling huurproblematiek en bewoningsproblematiek	aanpak op caseniveau halfjaarlijkse evaluatie samenwerking
De Kering, maatschap voor ambulante geestelijke gezondheidszorg	samenwerking op gebied van begeleiding vanuit de geestelijke gezondheidszorg	samenwerking en woonbegeleiding op caseniveau

### Hoofddoel: Betaalbaar Wonen

Onze doelen zijn:

- Behoud van minstens 4.200 woningen met een huur tot € 699.
- Binnen deze 4.200 woningen behoud van minstens 3.000 woningen met een huur tot € 596.
- Van alle verhueringen tot € 596 wordt minstens 80% gedaan aan mensen met een inkomen tot € 29.400 per jaar.
- Van alle verhueringen tot € 699 wordt minstens 95% gedaan aan mensen met een inkomen tot € 34.678.
- Vanaf 2015 vermindert het aantal goedkope scheefwoningers (inkomen boven € 43.000, huur onder € 699) jaarlijks met 10%.
- De jongerenkorting zodanig toe te passen dat de slaagkans voor jongeren minimaal gelijk is aan de slaagkans voor huishoudens van 23 jaar of ouder.

### Hoofddoel: Tevreden Klant

Onze doelen zijn:

- Telefonische bereikbaarheid: Klanten krijgen ons minstens 97 van de 100 keer aan de lijn, met een gemiddelde wachttijd bij doorverbinden van hoogstens 25 seconden en er wordt maximaal 20% tweemaal doorverbonden.
- Huurders moeten op de Woongoed-site alle relevante informatie kunnen vinden. Dat zien we door een afname van het aantal telefoongesprekken, vanaf 2015 met 10% per jaar en een afname van het aantal vermijdbare telefonische verzoeken om informatie met 10% per jaar.
- Huurders moeten via de Woongoedsite voor henzelf zaken kunnen inzien en aanpassen, en de meest voorkomende processen en transacties kunnen starten. Dat zien we door een toename van het gebruik van deze mogelijkheden vanaf de implementaties met 10 % per jaar.
- Klanten beoordelen onze telefonische en digitale dienstverlening met gemiddeld minstens een 7,0.
- De afspraak met de klant komen wij in minstens 90% van alle verzoeken na.
- Het reparatieverzoek wordt in minstens 90% van de verzoeken in één keer goed uitgevoerd.
- Huurders bieden wij in samenwerking met ketenpartners buurtbemiddeling aan. In 70 % is deze bemiddeling succesvol.
- Ernstige (veiligheid bedreigende) overlastzaken worden altijd binnen één jaar opgelost.
- De huurachterstand van huidige huurders is maximaal 0,6% van de jaarhuur.
- Het aantal huisuitzettingen per jaar vanwege huurschuld daalt met 10% per jaar vanaf 2014.
- We komen de uitstrooimafspraken met opvang- en zorginstellingen na.
- We komen de taakstelling huisvesting asielzoekers na.
- Wij zijn herkenbaar voor huurders met initiatieven en hebben een eigen programma.

### Hoofddoel: Goede Woning

Onze doelen zijn:

- De onderhoudsbehoefte van het woningbezit neemt niet toe.
- De gemiddelde energie-index is eind 2017 1,44
- Overdracht van het beheer en bezit van alle niet-complexgebonden garages, overdracht van het beheer van bedrijfsroerend goed en de verkoop van een nader te bepalen deel daarvan.
- Overdracht van het beheer en zo mogelijk het bezit van complexgewijze studentenhuusvesting.
- Tot en met 2017 verkopen we 194 woningen, en realiseren we een bruto-opbrengst van € 16,4 mln.

Interesse en verbondenheid aan de missie van Woongoed en haar huurders staan centraal in ons DNA.

### Missie

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

### Randvoorwaarde: Passende Organisatie

Onze doelen zijn:

- > In 2017 hebben we al onze primaire processen opnieuw ontworpen en digitaal, slim en sober.
- > Ons DNA is zichtbaar in ons gedrag en in onze communicatie
- > Ons DNA is verankerd in ons beleid en in onze systemen
- > Onze medewerkers zijn tevreden en halen plezier uit hun werk, hun functie, hun resultaten, collega's en voelen zich verbonden met de doelen van Woongoed. Zij waarderen het werken bij Woongoed met minstens een 7,0.

middelburg  
**woongoed**

Werken aan nieuw zekerheden in het wonen  
Ondernemingsplan Woongoed 2014-2017

### Randvoorwaarde: Voldoende Middelen

Onze doelen zijn:

- > De leningenportefeuille verlagen we naar € 189 mln. eind 2017
- > Een rentedekkingsgraad (icr) van minimaal 1,4; een schuld dekkingsgraad (dscr) van minstens 1,0; een schuld/waardeverhouding (ltv) van niet meer dan 75%; een verhouding schuld/woz-waardeverhouding van maximaal 50%.
- > Wij besparen op organisatie/beheer en onderhoudskosten € 2 mln. Dat is een besparing van 12% ten opzichte van de begroting 2012.
- > Eind 2017 heeft Woongoed 32,3 formatieplaatsen, dit is exclusief de besluitvorming over reparaties, studentenhuusvesting en ICT.
- > De huurdering is in 2014 teruggelopen naar 2,5% van de jaarhuur en neemt vervolgens af tot 1,8 % in 2017. We besparen in 2017 ten opzichte van begroting 2012 in totaal € 1,55 à € 2,3 mln.

### Opgaven

We hebben duurzaam minimaal 4.200 betaalbare, energiezuinige en beheerbare woningen nodig. We moeten onze goede prijs-kwaliteitverhouding behouden en tegelijkertijd investeren in energiezuinigheid, differentiatie en onderhoud van onze woningen.

Onze klanten vragen om andere dienstverlening; meer digitaal, meer 24/7, meer zelfservice, meer inzicht en invloed en meer meedoen en zelf doen. Maar een deel van onze klanten wordt juist kwetsbaarder door veranderingen in hun inkomen en in de zorg, ondersteuning en participatie. Dit stelt ons voor de opgave om onze dienstverlening passend aan deze tijd te maken.

We zijn nu financieel gezond, maar zien dat dat op de lange termijn moeilijk wordt. Om onze financiële continuïteit werkelijk duurzaam te kunnen maken moeten we onze bedrijfs- en financieringslasten, overal waar dat mogelijk is, verlagen.

# woongoesd

middelburg

tekst: woongoesd middelburg  
foto's: Foto-Atelier CPD, Erik Put  
ontwerp: laura van dijk/ cmk1  
copyright 2014

Woongoesd Middelburg  
Postbus 7120  
4330 GC Middelburg  
T 0118 691700  
F 0118 691791  
E [mail@woongoesd.nl](mailto:mail@woongoesd.nl)  
 [www.woongoesd.nl](http://www.woongoesd.nl)  
 [www.twitter.com/woongoesd](http://www.twitter.com/woongoesd)

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

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

Woongoesd Middelburg is aangesloten bij Aedex,  
Stichting Corporatie Vastgoedindex en bij de Stichting  
Woonwagebeheer Zuid-West Nederland.