

Jaarverslag 2022 Woongood Middelburg



Stichting Woongoed Middelburg

Postbus 7120
4330 GC Middelburg

Segeerssingel 6
4337 LG Middelburg

T 0118 691700

info@woongoed.nl

www.woongoed.nl

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

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

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

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

Inhoudsopgave

Jaarverslag

1. Voorwoord	4
2. Resultaten	5
3. Financiële continuïteit	12
4. Verslag raad van commissarissen 2022	24

Bijlage 1 Risicomanagement	27
-------------------------------------	----

Bijlage 2 Corporate governance	33
---	----

Bijlage 3 Remuneratierapport	45
---------------------------------------	----

Stichting Woongood Middelburg 2022

Rapport inzake jaarstukken 2022	49
--	----

Deel 1. Jaarrekening 2022	53
----------------------------------	----

Deel 2. Overige gegevens	128
---------------------------------	-----



1. Voorwoord

In dit jaarverslag tonen we onze resultaten van 2022, in maatschappelijk en volkshuisvestelijk opzicht. We geven inzicht in de financiële positie van Woongood Middelburg. Tot slot geven we inzicht in de wijze waarop er toezicht is gehouden.

Op de bereikte resultaten in 2022 zijn we trots. Het is het eerste jaar van ons ondernemingsplan 'ertoe doen 2022-2025'. We gaven invulling aan onze kernwaarden zekerheid, dichtbij en samenwerken. Zo staan we met onze wijkbeheerders dicht bij onze huurders en pakken opgaven in de wijk samen op. We organiseerden en ondersteunden diverse initiatieven en maakten een start met wijkplannen. We verbeterden de woningkwaliteit en investeerden in diverse verduurzamings- en nieuwbouwprojecten met als doel het woongenot van onze huurders verder te verbeteren.

Daarnaast zien we dat volkshuisvesting weer op de politieke agenda staat. De verhuurdersheffing is komen te vervallen. Er is daardoor meer ruimte om te investeren. Dat is goed nieuws, want ook in Middelburg ligt een flinke woningbouwopgave waarbij locaties schaars zijn. We zien de druk op de woningmarkt oplopen. Door provincie en gemeenten is een regionale woondeal gesloten, waarbij uitbreiding van de sociale woningvoorraad een belangrijk onderdeel is. Woongood Middelburg steunt deze woondeal en zal samen met de gemeente aan de verdere invulling en realisatie werken.

In dit verslagjaar waren een andere bestuurder en andere voorzitter van de raad van commissarissen actief voor Woongood Middelburg. We bouwen graag voort op hetgeen onze voorgangers, alle medewerkers en leden van de raad van commissarissen van Woongood Middelburg bereikten. Lees dit jaarverslag en neem bij vragen of suggesties contact op met info@woongood.nl.

Reinier de Jonge
Directeur/Bestuurder

Saskia Szarafinski
Voorzitter raad van commissarissen

2. Resultaten

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

Kernwaarden zijn:

- Zekerheid voor huurders en woningzoekenden
- Dichtbij huurders
- Samenwerken

Voor 2022 stelden we een jaarplan op om uitvoering te geven aan deze kernwaarden.

Zekerheid voor huurders en woningzoekenden

- Huurders bieden we een basiskwaliteit in en rondom de woning. We hanteerden al een basiskwaliteit in projecten en bij mutatieonderhoud. In 2022 implementeerden we de basiskwaliteit voor gemeenschappelijke ruimten en de woonomgeving.
- Huurders met een laag inkomen bieden we voldoende beschikbare passende woningen. We stelden een tweehurenbeleid op zodat woningzoekenden op een ruimer aanbod van woningen kunnen reageren. Zo zetten we – op de huidige krappe woningmarkt met oplopende wachttijden – geen groepen op achterstand. In februari 2023 verhuurden we de eerste woningen met dit tweehurenbeleid.
- Brandveiligheid is een essentieel onderdeel van veilig wonen. In 2021 stelden we een brandveiligheidsprogramma op voor de periode 2022 tot en met 2025. Het totale budget, exclusief de investeringen tijdens verduurzamingsprojecten is € 7,0 miljoen. In 2022 pakten we 411 woningen aan.
- Veilig wonen is ook gezond wonen. Daarbij hoort extra aandacht voor de vocht- en ventilatieproblematiek. Met onze onderhoudspartners maakten we afspraken over de intake, analyse en opvolging van vocht-, tocht- en schimmelklachten. We intensiverden het onderhoud aan ventilatie-installaties. In projecten krijgen vocht en tocht structureel aandacht.



Dichtbij huurders

- We bieden hulp aan woningzoekenden die al 18 maanden zoeken. Mede op basis van contacten met huurders, verruimde Woonggoed de dienstverlening voor niet digitaal- en taalvaardige woningzoekenden. Met behulp van data-analyse selecteren we woningzoekenden die meer dan 18 maanden zoeken en benaderen hen persoonlijk.
- We bieden maatwerk bij kleine aanpassingen. We stelden een richtlijn en een budget vast voor kleine aanpassingen aan de woning. Zo kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen.
- We versterken de participatie. Op tal van manieren luisteren we goed naar huurders: in onze dagelijkse contacten, met een continu klanttevredenheidsonderzoek en digitale klantenpanels. Ook hebben we een raad van advies bestaande uit huurders en professionals die dicht bij de leefwereld van huurders staan. De inbreng die we langs deze kanalen krijgen, gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren en ons beleid af te stemmen op huurdersbelangen. In december 2022 lieten wij de centrale huurdersbelangenorganisatie, de HVM, weten hen niet meer als onze gesprekspartner te zien. De HVM voldoet niet aan de eisen van de Overlegwet en het bestuur volgt de besluiten van de algemene ledenvergadering onvoldoende op. We informeerden actieve bewoners, bewonersgroepen en bewonerscommissies (63 in totaal) over de ontstane situatie. We vroegen hen om input voor een in 2023 nieuw te vormen centrale huurdersorganisatie.

Samenwerken

- We vergroten wijkkracht. Woonggoed werkt sinds 2020 met wijkbeheerders. In de wijk zijn zij het herkenbare gezicht van Woonggoed en direct aanspreekbaar. Nu zij bekend zijn in de wijk en een netwerk opbouwden met bewoners en partnerorganisaties, komt het wijkbeheer in een volgende fase. In 2022 startten we een meer programmatische aanpak onder andere gericht op wijkinitiatieven en leefbaarheid. In 2023 brengen we dit in uitvoering. In overleg met de gemeente Middelburg en Welzijn Middelburg stelden we een aanpak voor om te komen tot een integraal wijkplan, waar wijkkracht en leefbaarheid belangrijke thema's zijn. Op ons verzoek beginnen we in de Stromenwijk. Naast deze jaarplanactiviteiten geven we uitvoering aan ons ondernemingsplan 2022-2025.

Dienstverlening

Klanttevredenheid. De klanttevredenheid blijft onverminderd hoog en boven de norm van het cijfer 8,0 dat we onszelf stelden in ons ondernemingsplan 2022-2025.

Klanttevredenheid

Resultaten klanttevredenheid	Minimale norm	Gemiddeld resultaat 2022	Gemiddelde respons 2022
Nieuwe huurders	Norm 8,0 Respons 25%	9,1	37%
Vertrokken huurders	Norm 8,0 Respons 20%	8,3	13%
Reparaties	Norm 8,0 Respons 10%	8,7	12%

Ondanks dat de cijfers hoog zijn, willen we meer doen met de informatie die we krijgen uit deze klantmetingen. We meten immers om te verbeteren.

- Klantcontact** In 2022 hadden we 13.296 keer telefonisch contact met klanten en andere relaties. We namen in 86% van alle contacten de telefoon op binnen dertig seconden (norm: 70%). De bereikbaarheid in de tweede lijn behoeft verbetering. Daarom startten we in 2022 het bedrijfsbrede project 'Gouden regels in het klantcontact' met een nulmeting. In 2023 meten we periodiek de resultaten.
- Klachtencoördinatie** In 2022 verbeterden we de interne routing, afstemming en registratie van complexe klachten. Zo krijgen huurders sneller de juiste informatie en wordt er minder doorverwezen. Het aantal complexe klachten bleef beperkt tot zes. Klachten worden vastgelegd en in een rapportage verantwoord en besproken.
- Huurincasso** De huurachterstand bleef in 2022 stabiel en binnen de norm. Voor actieve huurders bedroeg de achterstand 0,61% van de huursom. Nog iets lager dan in 2021 (0,69%) ondanks de stijgende kosten voor levensonderhoud. In 2022 leverden wij 424 signalen (huurders met een huurachterstand) aan bij Orionis, de organisatie voor ondersteuning bij werk en inkomen. Deze meldingen sluiten aan bij de Wet vroegsignalering. Vanwege gebrek aan capaciteit bij Orionis is de opvolging van onze signalen helaas niet altijd adequaat. We voerden één van de zeven ontruimingsvonnissen uit.
- Verhuur** De gemiddelde inschrijfduur voor een woning steeg van 14,8 maanden (2021) naar 17,6 maanden (2022). Deze trend baart ons zorgen. Zeker omdat achter dit gemiddelde grote verschillen schuilgaan. De toegenomen wachttijd onderstreept de noodzaak voor uitbreiding van ons aanbod. Zie ook onder 'vastgoedinvesteringen'. Voorts onderzochten we de mogelijkheden tot doorstroming om met langere verhuisketens méér huishoudens een passende woning te bieden. In 2023 starten we in samenwerking met Beveland Wonen en Zeeuwendland pilots om de doorstroming te bevorderen. We voldeden in 2022 aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

- **Leefbaarheid** In 2022 zetten we sterk in op de aanpak van ernstige overlast. We pakten 165 meldingen op in 2022. Dat is 54% meer dan in 2021. Het ging daarbij evenals voorgaande jaren, vooral om tuinen/woonomgeving, vervuiling en geluidsoverlast. We zien de problematiek in de wijken toenemen en we zien de zorg die nodig is soms uitblijven. We volgen deze ontwikkelingen nauwgezet. We vinden het erg belangrijk dat we in samenwerking met andere partijen wijkplannen maken om de wijkkracht te vergroten en de leefbaarheid te bevorderen. De toename van het aantal ernstige overlastmeldingen is deels een gevolg van de aanwezigheid van de wijkbeheerders in de wijk. Zij zijn het nabije aanspreekpunt van Woonggoed voor huurders. Wijkbeheerders zorgden 238 keer voor een maatwerkoplossing (2021: 196). Het gaat dan niet om ernstige overlast, maar om eenzaamheid, vervuiling of moeizame burenrelaties. Wijkbeheerders schakelen dan vrijwilligers of hulpinstanties in vanuit hun netwerk.



Vastgoedinvesteringen

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

In 2022 werkten we aan de volgende projecten:

- **Nieuwbouw opgeleverd.** In 2022 namen we drie projecten in exploitatie. In de Hof van Oost-Indië 14 woningen. Strikt genomen is dat geen nieuwbouw. Twee gymzalen transformeerden we naar nul-op-de-meter-woningen. Aan de Kanaalweg realiseerden we 119 tweekamerwoningen, primair bedoeld als studentenhuisvesting. Maar we boden hier ook onderdak aan ontheemden uit Oekraïne. Aan de Drechtstraat namen we twintig grondgebonden woningen af van de ontwikkelaar/bouwer in fase drie van Rittenburg. Daarmee kreeg deze uitbreidingswijk toch nog een klein deel sociale huurwoningen.
- **Woningen in aanbouw.** Aan de Sardijngeulstraat bouwen we op dit voormalige binnenstedelijke bedrijfsterrein vijftig woningen, waarvan zestien koopwoningen. Bij oplevering in Q2 2023 zijn alle koopwoningen verkocht. Alle huur- en koopwoningen zijn nul-op-de-meter en komen 'uit de fabriek'. Zo konden we een korte bouwperiode realiseren. Op de plaats van een voormalige gymzaal en skatepark 'de Meker' zijn 32 appartementen in aanbouw.



- **Nieuwbouw in voorbereiding.** Twee nieuwbouwprojecten zijn al zover in voorbereiding dat de bouw in 2023 start. Mits er zich geen onverwachte situaties gaan voordoen. Het betreft 52 flexwoningen aan Het Zwin. We hergebruiken voormalige COA-woningen en maakten gebruik van een korte vergunningenprocedure. Daarmee kunnen we al medio 2023 deze woningen opleveren. Ze zijn deels bedoeld voor de huisvesting van statushouders. Zo verlichten we de druk op de opvanglocaties voor vluchtelingen. In Sint-Laurens gaan we elf patiowoningen bouwen. Deze kunnen bijdragen aan de doorstroming vanuit grondgebonden woningen.
- **Nieuwbouw in ontwikkeling.** Op nog vijf locaties (Essenvelt fase één en fase twee, Mortiere, Churchilllaan en Buitenruststraat) ontwikkelen we 205 woningen. Wanneer de bouw aanvangt is nog onzeker.

- **Sloop/nieuwbouw.** We hebben drie sloop-/nieuwbouwprojecten in voorbereiding met in totaal 180 bestaande woningen. We verwachten evenveel woningen terug te kunnen bouwen. Dat geldt zeker voor 't Zand. De sloop van deze woningen – gebouwd tijdens de Tweede Wereldoorlog en ernstig aangetast door zoutschade als gevolg van de inundatie – is onvermijdelijk. Het ontwerp voor de nieuwbouw blijft zo dicht mogelijk bij de bestaande karakteristieke bebouwing. Begin 2023 is gestart met de sloop van fase één.
- **Woningen verduurzaamd.** We rondde in 2022 vier verduurzamingsprojecten af met 298 woningen. We realiseerden daarbij 570 labelstappen. Met de gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2022, exclusief rijksmonumenten, woningen in een vereniging van eigenaren en in het sloopp programma staan in onderstaande tabel de energielabels van Woonggoed Middelburg per 31 december.
- **Verbetering energielabels.** Eind 2021 was het gemiddelde energielabel van onze woningen B. Eind 2025 is de doelstelling gemiddeld label A.

Aantal woningen per energielabel 31-12-2022

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
14	117	75	463	2401	944	622	120	30	10	3	4799

- **Verduurzaming in uitvoering.** Eind 2022 waren we in twee projecten 126 woningen aan het verduurzamen. We maken in deze projecten 465 labelstappen.
- **Verduurzamingsprojecten in voorbereiding.** Nog eens vier projecten met 67 woningen hebben we in voorbereiding voor verduurzaming. Start in 2023 is het doel. We verwachten in deze projecten 176 labelstappen te maken.

In 2022 verkochten we ook 24 woningen en drie garages. We gebruiken de opbrengst om een deel van onze investeringen te financieren. Daarvoor schiet het exploitatieresultaat van de bestaande woningvoorraad te kort. Bovendien passen deze verkochte woningen veelal niet in onze toekomstige woningportefeuille.

Bij onze vastgoedinvesteringen volgen wij het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Woonggoed voert interne controles uit op de navolging van het beleid. Het beleid zelf wordt periodiek geëvalueerd. We ontwikkelen de samenwerking verder door samen met andere Zeeuwse woningcorporaties in het verband van 'Zuidwest Samen'. Onze samenwerking in verenigingen van eigenaren kreeg in 2022 extra aandacht. Bij de opdracht voor de sloop en herbouw van 148 woningen in 't Zand betrokken we de raad van commissarissen in het bijzonder vanwege de omvang en complexiteit. We lieten ons bij deze opdracht ook meer dan gebruikelijk extern juridisch ondersteunen.

Samenvattend

In 2022 zagen we een toename van ernstige overlast, olopende wachttijden voor een woning, meer vraag naar ondersteuning en maatwerk. De mens/maatschappelijke kant van ons werk neemt aan intensiteit toe. Het betekent méér werk, wat we overigens van harte doen. Het betekent veelal ook meer maatwerk. Dit doet iets met Woonggoed Middelburg als organisatie. Het vereist meer ruimte voor medewerkers en meer samenwerken, zowel intern als extern.

Aan de vastgoedkant van Woonggoed Middelburg zagen we een forse opgave. In 2022 waren we in nieuwbouw- en verbeterprojecten op enigerlei wijze met ongeveer 2.000 woningen bezig – een derde van ons woningbezit. Ook in deze projecten pasten we maatwerk toe voor huurders die dit nodig hadden. Maar de omvang van de projectenportefeuille vroeg ook om het goed volgen van de voortgang en veel aandacht voor planning en control.

En dan was er nog een derde kant van Woonggoed Middelburg: de financiële. Vanuit de kasstromen bezien was de operationele kasstroom € 16,8 miljoen positief. Het saldo inkomsten van de woning-verkopen (inclusief de VOV aan- en verkopen) bedroeg € 7,4 miljoen. De kasstroom van de investeringsuitgaven in nieuwbouw-/renovatieprojecten en overige investeringen in 2022 was € 46,4 miljoen. Om dit te kunnen financieren werden 3 geldleningen aangetrokken voor in totaal € 30 miljoen. Het saldo liquide middelen steeg hierdoor in 2022 ten opzichte van de stand per ultimo 2021 met circa € 7,7 miljoen. Onze financiële positie is onder gelijkblijvende omstandigheden robuust genoeg om op deze wijze nog enkele jaren voort te gaan. Dat is ook nodig, gezien de verduurzamings- en nieuwbouwopgave. Maar het is zeer belangrijk om de continuïteit van Woonggoed Middelburg te bewaken.

In 2022 brachten we de klant/maatschappelijke, de vastgoed- en de financiële kant van Woonggoed Middelburg goed bij elkaar. We hadden een hoge klanttevredenheid, waren zichtbaar en aanspreekbaar in de wijken, onze woningen worden steeds duurzamer en we bleven financieel gezond.

Hier droegen alle medewerkers, bestuur en raad van commissarissen met een grote betrokkenheid aan bij.



3. Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een randvoorwaarde voor Woongood Middelburg om invulling te kunnen geven aan haar volkshuisvestelijke doelstellingen. Op dit moment staat Woongood Middelburg er financieel goed voor. We beschikken over een gezonde operationele kasstroom en de ruimte om de komende jaren investeringen te doen. Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële ratio's. Woongood staat niet onder bijzonder beheer van de bank en het WSW deelt Woongood in de categorie laag-gemiddeld in. Het WSW en de Aw verlaagden in 2022 het risicobeeld dat ze van Woongood hebben.

Voor de benchmark kwam Woongood in 2022 voor het eerst sinds jaren uit op een A voor de beïnvloedbare bedrijfslasten. Dat betekent dat we beter presteren dan de gemiddelde corporatie.

Maar er zijn ook flinke uitdagingen, zoals de forse investeringsopgave, kosten- en lastenstijgingen en beperkende mogelijkheden om te sturen op huurinkomsten. De aanwezige middelen worden zoveel als mogelijk ingezet om aan de maatschappelijke doelstellingen te voldoen.

Toenemende vraag

Tot 2030 blijkt er uit het woningmarktonderzoek meer vraag te zijn naar sociale huurwoningen in het bedieningsgebied. Woongood verlaagde daarom de aantallen te verkopen woningen. Omdat minder verkopen niet voldoende is om aan de toegenomen vraag te voldoen, heeft Woongood Middelburg het strategisch voorraadbeleid en het investeringskader geactualiseerd. De planning is om 750 nieuwe woningen te bouwen tot 2030. Dit is opgenomen in ons ondernemingsplan 2022-2025 en de vernieuwde prestatieafspraken. Daarnaast zijn de duurzaamheidsinvesteringen in beeld gebracht voor de komende jaren. Waar Woongood gemiddeld label B heeft gerealiseerd, is de volgende stap om het woningbezit naar gemiddeld label A te brengen.

Hierdoor vinden er meer investeringen plaats dan de operationele kasstroom toestaat en met verkopen wordt opgevangen. Daardoor loopt de schuldpositie op. Woongood blijft de komende tien jaar, ondanks dit gegeven, binnen de ratio's – mede door de gestegen markt- en beleidswaarde. Er is voldoende borgingsruimte bij het WSW beschikbaar om de komende jaren te lenen wat nodig is en om de investeringen te financieren.

Bouwkosten en rente stijgen

Het belangrijkste risico dat Woongood op korte termijn ziet, zijn de stijgende bouwkosten. Daardoor pak de initiële investering hoger uit. In combinatie met de toegenomen investeringsdruk zet dit de liquiditeitspositie onder druk. Daarbij ziet Woongood dat de rente eveneens is gestegen. Omdat Woongood vastrentende leningen heeft, heeft dat binnen een periode van twaalf maanden nog niet veel impact. Mede door de overheidsmaatregelen is Woongood beperkt in staat om de extra en duurdere investeringen te compenseren met stijgende huuropbrengsten.

Begroting

Woongood bleef in 2022 gemiddeld genomen binnen haar begroting. Om de begroting en de realisatie daarvan maandelijks te volgen, is een budgetrapportage opgezet. Zo ontstond gedurende het jaar een goed beeld van de realisatie en bijsturingmogelijkheden. De voornaamste afwijkingen op de begroting 2022 hebben betrekking op de huuropbrengsten, onderhoud op aanvraag en planmatig onderhoud. De huuropbrengsten bleven achter op planning door gewijzigde regelgeving (huurverlaging, huurbefriezing en maatwerk). De huurderiving was meer dan begroot, dit is veroorzaakt door de latere oplevering van de nieuw gerealiseerde studentenhuysvesting en enkele interne vertragingen in het verhuurproces, waarop is bijgestuurd.

Er zijn daarnaast minder aanvragen voor onderhoud op aanvraag geweest dan voorgaande jaren. De grootste afwijking op het budget heeft betrekking op planmatig onderhoud. Enkele complexe projecten vereisten meer voorbereidingstijd. Deze projecten zijn daarom naar een later tijdstip doorgeschoven. Om een vergelijkbare situatie in 2023 te voorkomen, wordt ingezet op extra ondersteuning van en door projectleiders. Naast deze ontwikkeling is een trend zichtbaar van oplopende onderhouds- en bouwkosten ingegeven door een hoge inflatie. Hierdoor stijgen door indexering ook de loon en inkooprijzen in contracten. Daarbij komen contractpartners door langere levertijden moeilijker aan materiaal, met vertragingen als gevolg.

De betrouwbaarheid en voorspelbaarheid voor de liquiditeitsprognose op kortere termijn is redelijk tot goed, behoudens de uitgave van de investeringen. Als deze vertraging oplopen (veelal door externe redenen) dan heeft dat uiteraard gevolgen voor de liquiditeit. Deze is daardoor veelal positiever dan verwacht. Woongood neemt in de meerjarenbegroting een liquiditeitsprognose op van circa tien jaar. In de loop van het jaar wordt er opnieuw gekeken naar de liquiditeit. Op basis van de actuele situatie en de verwachtingen wordt de meerjarenbegroting aangepast.

Inzicht verkrijgen

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

Aanvullend is in 2022 een berekening gemaakt om vast te stellen aan welke knoppen kan worden gedraaid (bijvoorbeeld minder investeren, overdracht niet DAEB-DAEB, extra verkopen) om bij een dreigende ratio-overschrijding te kunnen bijsturen. Door de effecten inzichtelijk te maken, kunnen afgewogen keuzes gemaakt worden om de ratio's tijdig te beïnvloeden en overschrijding van ratio's te voorkomen.

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

Impact coronavirus en de oorlog in Oekraïne

De gevolgen van het coronavirus waren voor Woongood Middelburg in 2022 (net als in 2021) beperkt. Door corona hebben beperkt vertragingen in de projecten plaatsgevonden. De financiële impact is beperkt. Het hogere ziekteverzuim is niet direct corona-gerelateerd.

Verder heeft de oorlog in Oekraïne mogelijk directe en indirecte effecten op organisaties. Voor Woongood zijn de directe effecten (sancties Rusland) zeer beperkt. In één geval is een toestemmingsverklaring aan de bank afgegeven: voor de betaling van een energierekening voor een beperkt deel van het bezit (betref een factuur van een aan een Rusland gelieerde instelling). Deze betaling viel niet onder de sanctieregeling. Bij de contractverlenging per eind 2022 is voor een contract gekozen met een niet aan Rusland gelieerde entiteit.

Het indirecte effect van de oorlog is lastiger vast te stellen. Woongood ziet dat de inflatie flink is toegenomen en dat Woongood geconfronteerd wordt met hogere inkooprijzen en vertragingen bij het aanleveren van materialen. In welke mate dit op de langere termijn nog effect heeft, is niet duidelijk.

Impact cyberaanval op systeem Woongood Middelburg

In november 2022 is er een cyberaanval ontdekt en zijn direct maatregelen genomen. Woongood heeft op dit moment geen reden om aan te nemen dat de cyberaanval enige financiële impact heeft op de continuïteit. Dit wordt ook door externe onderzoeksbureaus bevestigd. Het effect op de (financiële) continuïteit van de organisatie is zeer beperkt. Over het datalek en de gevolgen voor huurders, relaties en medewerkers communiceerden we meerdere keren. Ook is er melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens, is er aangifte gedaan bij de politie en contact geweest met de accountant en de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Woongood Middelburg waardeert haar vastgoed in de jaarrekening op basis van marktwaarde in verhuurde staat, conform het geactualiseerde waarderingshandboek voor woningcorporaties. Wij passen hierbij de methodiek van de 'full-versie' toe. Onze vastgoedportefeuille bestaat voornamelijk uit woningen. Daarnaast hebben we een beperkte portefeuille aan bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg-onroerend goed (BOG/MOG/ZOG) en parkeergelegenheden in ons bezit. Het verloop van de marktwaarde kan als volgt worden weergegeven:

Verloopstaat Marktwaarde 2021-2022 Woongood Middelburg

Woongood Middelburg	DAEB				niet DAEB				
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Totaal DAEB	Woningen incl. bloot eigendom	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Totaal niet-DAEB	TOTAAL
Marktwaarde 2021	708.358.260	40.658.034		749.016.294	88.424.597	1.270.819	5.370.000	95.065.416	844.081.710
Systeemmutatie Razzudock-TMS	7.358.782	3.052		7.361.834	834.868	1.096	-30.257	805.707	8.167.541
Voorraadmutaties	3.942.479	13.432.119		17.374.598	-1.526.895	-	-472.842	-1.999.737	15.374.861
Mutatie Vastgoedgegevens	13.738.198	-2.525.964		11.212.234	1.710.079	-169.740	43.256	1.583.595	12.795.829
Methodische wijzigingen Handboek	8.756.248	-437.227		8.319.021	1.334.166	-8.983	33.228	1.358.411	9.677.432
Marktontwikkelingen	-20.676.670	4.505.296		-16.171.374	-3.121.865	211.109	524.343	-2.386.413	-18.557.787
Marktwaarde 2022	721.477.297	55.635.310	-	777.112.607	87.654.950	1.304.301	5.467.728	94.426.979	871.539.586
% marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	102%	137%		104%	99%	103%	102%	99%	103%

Het afgelopen jaar werd de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door prijsstijgingen. Gemiddeld stegen de woningprijzen met 5,1%. In de provincie Zeeland was dat 5,5%. Woongood Middelburg laat jaarlijks roulerend een derde deel van haar portefeuille volledig taxeren en twee derde deel wordt door een externe taxateur van een markttechnische update voorzien. De vastgoed- en economische ontwikkelingen zorgen voor een forse stijging van de marktwaarde van de portefeuille van Woongood Middelburg. De totale waarde van de portefeuille is met € 27,4 miljoen gegroeid, van € 844,1 miljoen (eind 2021) naar € 871,5 miljoen (eind 2022): een waardegroei van 3,2%.

De belangrijkste oorzaken voor de stijging in de marktwaarde 2022 zijn:

- De oplevering van drie nieuwbouwcomplexen: Hof van Oost-Indië (14 woningen), Kanaalweg (119 woningen en 48 parkeergelegenheden) en Drechtstraat (20 woningen) met een totale marktwaarde van € 21 miljoen.
- De leegwaardestijging in 2022 gecombineerd met de verwachte leegwaardeontwikkeling na 2022 zorgt voor een marktwaarde ontwikkeling van +/- € 20 miljoen.
- Afschaffing van de verhuurderheffing zorgt voor een positieve marktwaardeontwikkeling van € 22,2 miljoen.

Portefeuille-informatie

Woongood Middelburg	2022	2021
Aantal VHE's		
Woongelegenheden	6.200	6.081
Maatschappelijk onroerend goed	30	30
Bedrijfsmatig onroerend goed	12	14
Parkeervoorzieningen	507	510
Overige verhuureenheden	34	30
Grondpositie	1	1
Totaal	6.784	6.666

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde) is ongeveer € 314 (2021: € 392) miljoen. Indien op beleidswaarde zou worden gewaardeerd, daalt het eigen vermogen met ongeveer € 314 miljoen. Dit is het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is (maatschappelijk bestemming). Feitelijk is dit het deel van het vermogen dat Woongood Middelburg (onrendabel) investeert om aan de sociaalmaatschappelijke doelstellingen te voldoen. Het grootste deel hiervan is het hogere kwaliteitsniveau van onze woningen met een maatschappelijke doelstelling. Een ander belangrijk deel bestaat uit de betaalbaarheid. Woongood Middelburg vraagt vrijwel nooit de maximale markthuurl, maar juist een lager bedrag om de betaalbaarheid voor de doelgroep te borgen.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

Om tot de beleidswaarde te komen, worden – uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat – de volgende vier stappen gehanteerd:

Stap 1: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario ‘door-exploiteren’ (in plaats van bij marktwaarde het hoogste scenario van ‘door-exploiteren’ en ‘uitponden’). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met de verkoop van vastgoed. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield sluiten we direct aan bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek Modelmatig Waarderen. De stijging van de vastgoedwaardering met € 71 miljoen (2021: € 36 miljoen) is een gevolg van het aanpassen van de exit yield in de full versie naar de exit yield conform basis waardering.

Stap 2: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een streefhuurklasse die gebaseerd is op de Woningwaarderingstelsel-punten (WWS) van de woning, met een streefhuur van gemiddeld 82,5% van de maximaal redelijke huur. De daling van de waarde met € 184 miljoen (2021: € 184 miljoen) is het gevolg van lagere beleidshuren (78,8% van de markthuur).

Stap 3: Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud, uit de netto contante waarde-berekening, vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. Wij hebben hiervoor de onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2037, als uitgangspunt genomen. Het verschil in de uitgaven, om het bezit gedurende de door ons ingeschatte levensduur aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen, is € 116 miljoen (2021: € 151 miljoen).

Stap 4: De beheerskosten uit de netto contante waarde-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de vijftienjaars periode. Wij gebruiken hiervoor de beheerskosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2037 als uitgangspunt. De waarde daalt hierdoor met € 85 miljoen (2021: € 94 miljoen).

De ‘waterval’ maakt inzichtelijk hoeveel vermogen Woongood Middelburg inzet voor een aantal maatschappelijke categorieën.

Woongood Middelburg, van marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen * € 1 000)

marktwaarde in verhuurde staat 871.540	71.097				maatschappelijke bestemming 314.234
		-184.434	-115.537	-85.360	beleidswaarde 557.306
	Beschikbaarheid (doorexpluiten)	Betaalbaarheid (huren/VHV)	Kwaliteit (onderhoud)	Beheer (beheerskosten)	

Toelichting beleidswaardeontwikkeling

Ten opzichte van 2021 steeg de beleidswaarde met € 105 miljoen naar € 557 miljoen in 2022. De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde nam met 10% toe in 2022. Deze was in 2021 53,6% en in 2022 63,9% van de marktwaarde. De grootste effecten op de beleidswaarde 2022 zijn:

- Het wegvallen van de verhuurderheffing heeft een groot effect op de beleidswaarde. Door het omzetten van 'uitponden' naar 'doorexploiteren' werd er ook verhuurderheffing ingerekend. Deze last valt weg. Een effect van +€ 83 miljoen (+18%)
- De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen naar € 690. Deze aanpassing van het huurbeleid geeft een positief effect van € 15 miljoen (+3%).
- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 1.998 naar € 2.067 (+3,5%). De reden hiervoor is dat veel complexen door aanpassingen in de portefeuillestrategie een langere levensduur hebben gekregen, waardoor het jaarlijks uit te voeren planmatig onderhoud is gestegen.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 1.048 naar € 1.086 (3,6%).

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

Woongood Middelburg	Effect op marktwaarde			
	x 1 mln.		reële waarde	
	2022	2022	2021	in % van de reële waarde 2021
Stap 0	871.540	100,0%	844.082	100,0%
Stap 1 Beschikbaarheid	71.097	8,2%	36.169	4,3%
Stap 2 Betaalbaarheid	- 184.434	- 21,2%	- 183.517	- 21,7%
Stap 3 Kwaliteit	- 115.537	- 13,3%	- 150.584	- 17,8%
Stap 4 Beheer	- 85.360	- 9,8%	- 93.764	- 11,1%
Beleidswaarde	557.306	63,9%	452.386	53,6%

Bedrijfskosten

De Aedes Benchmark vergelijkt corporaties onderling op de hoogte van de beïnvloedbare bedrijfslasten. In het najaar van 2022 is voor de achtste keer de Aedes Benchmark gepubliceerd. De deelname van de corporaties komt uit op 99% (gebaseerd op aantal woningen). Corporaties grijpen de benchmark aan om onderling te vergelijken, van elkaar te leren en om de transparantie te vergroten. De beïnvloedbare bedrijfslasten van alle corporaties bedragen gemiddeld € 877 in 2021 (2020: € 846). De toename van de lasten is met name toe te schrijven aan *out of pocket*-kosten en overige bedrijfslasten. De personeelskosten zijn landelijk beperkt gestegen.

De bedrijfskosten zijn in 2021 (cijfers benchmark 2022) met 7,1% gedaald ten opzichte van 2020. De afname wordt veroorzaakt door de personeelskosten en de overige directe exploitatielasten. De kosten voor inleenpersoneel (als onderdeel van de personeelskosten) zijn gedaald door minder inhuur, onder meer als gevolg van minder ziekte en minder uitstroom van personeel. Daarnaast zijn de overige directe exploitatielasten lager omdat er in boekjaar 2020 (benchmark 2021) een groot aantal incidentele kosten waren. In boekjaar 2021 was dat niet het geval. De geharmoniseerde bedrijfslasten kunnen als volgt worden weergegeven:

Woongood Middelburg				
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten functioneel per VHE	Woongood Middelburg	Woongood Middelburg	grootteklasse 5.000-<10.000 VHE	geheel Nederland
	2021	2020	2021	2021
Lasten verhuur en beheer	392	412	464	485
Overige directe exploitatielasten	107	154	56	64
Toegerekende verkoopkosten	22	24	15	17
Overige organisatiekosten	139	128	221	183
Leefbaarheid	103	103	110	116
Lasten servicecontracten	260	243	314	321
Opbrengsten servicecontracten	-246	-238	-302	-311
Totaal	778	826	878	875

Woongood Middelburg scoort in 2021 op de bedrijfskosten bij woningcorporaties € 778 per verhuureenheid (VHE) (2020: € 826) en behoort daarmee tot de best scorende corporatie in Nederland (benchmark 2022).

In 2022 zijn ten opzichte van 2021 de bedrijfskosten fors gedaald. Belangrijkste oorzaak hiervan was de eenmalige last in 2021 van de agio op de Vestia leningruil van € 3,2 miljoen. Anderzijds zijn de personeelskosten gestegen door de cao-aanpassing, een toename van het personeel en extra wervingskosten (nieuwe directeur-bestuurder en twee rvc-leden).

De bedrijfskosten kunnen als volgt worden weergegeven:

Woongood Middelburg	2022	2021	verschil
Personeelskosten	3.636	3.354	282
Huisvestingskosten	287	288	-1
Kosten rvc	96	80	16
Algemene kosten	2.212	5.313	-3.101
Totaal	6.231	9.035	-2.804
Mutatie in %			-31%

Personeel

In 2022 stabiliseerde de personeelsformatie in loondienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 51,8 (2021: 52,7) fte. Eind 2022 waren er 26 (2021: 27) mannen en 29 (2021: 29) vrouwen werkzaam bij Woongood. De gemiddelde leeftijd van het personeel in loondienst was per ultimo 2022 45 jaar (2021: 44 jaar). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem). Naast het personeel in loondienst werd gebruik gemaakt van inleenpersoneel om tijdelijk noodzakelijke functies in te vullen.

De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2022 is als volgt (aantal dan wel fte):

Woongood Middelburg	aantal	fte	aantal	fte
Afdeling	2022	2022	2021	2021
Bestuur	1	1,00	1	1,00
Staffuncties	2	1,89	2	1,89
Team Tevreden Klant	21	18,62	21	18,38
Team Goede Woning	9	7,91	9	8,69
Team Projecten	8	7,45	9	8,56
Team Middelen	14	12,51	14	12,83
Totaal Woongood Middelburg	55	49,38	56	51,35

Treasury

Er is een actueel treasury-statuuat en het treasury-beleid wordt jaarlijks vastgesteld. Het beleid is gericht op financierings- en beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst. De hoofddoelstelling is het beheren en beheersen van de financiële posities die voortvloeien uit de bedrijfsvoering, op een zodanige wijze dat de daaraan verbonden risico's worden beperkt en de daarmee gepaard gaande kosten worden geminimaliseerd en opbrengsten worden geoptimaliseerd. De commissie bespreekt de uitvoering van het treasury-jaarplan, de voorgestelde transacties en de afwikkeling van de in de afgelopen periode uitgevoerde treasury-activiteiten. De treasury-commissie adviseert het bestuur. Woongood Middelburg maakt geen gebruik van financiële derivaten of beleggingen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Woongood Middelburg is in 2022 2,87% (2021: 3,16%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, bedraagt eind 2022 16,2 (2021: 16,1) jaar. Woongood Middelburg heeft in 2022 voor € 30 miljoen aan leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen en nieuwe investeringen. De discontinuïteitsratio's van het WSW, dekkingsratio en onderpandratio houden rekening met de marktwaarde van de leningen. De marktwaarde van de leningen bedraagt eind 2022 € 185,7 miljoen (2021: € 206,6 miljoen). De rentegevoeligheid van corporaties neemt in de toekomst toe door de toename van de financieringsomvang. De rentelasten per VHE voor 2022 bedragen € 710 (2021: € 750). De schuld per VHE bedraagt eind 2022 € 29.854 (2021: € 25.917).

Risicomanagement

Het risicomanagementproces binnen Woongood is bedoeld om risico's zodanig te beheersen dat de doelstellingen worden gerealiseerd. Een risico is een kans op het optreden van een ongewenste gebeurtenis met gevolgen voor Woongood en invloed op het behalen van de doelstellingen. Woongood brengt jaarlijks in beeld welke ongewenste gebeurtenissen zich kunnen voordoen. Het gaat erom de risico's te kennen, beheersmaatregelen te nemen en bij de uitvoering de risico's inzichtelijk te houden. Waar nodig kan dan worden bijgestuurd. In 2021 is het beleid geactualiseerd en verder vormgegeven. In 2022 is de (rapportage)structuur verder doorontwikkeld. Woongood hecht er waarde aan om de risico's waarmee ze wordt geconfronteerd op een adequate manier te beheersen. We beperken ons daarbij niet alleen tot de eigen omgeving en organisatie, maar kijken ook naar de externe omgeving.

De organisatie loopt altijd risico's, maar door een adequaat risicomanagement ontstaat een hogere mate van inzicht. Dit zorgt voor stabiliteit en voorspelbaarheid van de effecten op de (financiële) resultaten. Risicomanagement is een doorlopend proces, waarbij we doelgericht en gestructureerd omgaan met het in kaart brengen, onderzoeken, reageren op en beoordelen van risico's die invloed hebben op het behalen van de doelstellingen. Daarover wordt op verschillende momenten gerapporteerd. Hoe beter risicomanagement bij Woongood is ontwikkeld, hoe beter we in staat zijn om onze doelstellingen te realiseren op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze.

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

Analyse jaarresultaat 2022

Het boekjaar 2022 sluiten we af met een positief jaarresultaat van € 4,0 miljoen (2021: € 104,7 miljoen). In dit jaarresultaat is een ongerealiseerde waardestijging van de marktwaarde van € 5,1 miljoen (2021: € 122,9 miljoen) verwerkt. Onderstaand overzicht laat het verschil van € 100,7 miljoen zien met het resultaat 2021:

Winst- en verliesrekening, verschillenanalyse (bedragen * €1,000)

Woongood Middelburg	Jaar-rekening	Jaar-rekening	verschil	verschil
Jaarrekeningpost	2022	2021	in €	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.433	21.129	2.304	11%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.004	3.993	- 1.989	- 50%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 15.219	93.092	- 108.311	- 116%
Nettoresultaat overige activiteiten	125	156	- 31	- 20%
Overige organisatiekosten	- 833	- 4.129	3.246	- 79%
Leefbaarheid	- 691	-648	- 43	7%
Bedrijfsresultaat	8.769	113.593	- 104.824	- 92%
Financiële baten en lasten	- 4.946	- 4.999	53	- 1%
Resultaat voor belasting	3.823	108.594	- 104.824	-92%
Vennootschapsbelasting	209	-3.908	4.117	- 105%
Totaal	4.032	104.686	- 100.654	- 96%

Meest opvallend is dat de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in 2022 een negatief resultaat vertoont. Dit komt enerzijds door het nemen van een onrendabele top op onze investeringen in nieuwbouw en renovatie, in 2022 +/- € 20,5 miljoen (2021 +/- € 30,3 miljoen). Anderzijds betrof dit in 2022 verminderde (markt)waardeontwikkeling van ons vastgoed. De waardeontwikkeling bedraagt dit jaar ongeveer € 5,1 miljoen (2021: € 122,9 miljoen) en kent – grofweg – twee oorzaken, te weten:

- 1) Een gemiddelde daling van de leegwaarde in 2022 op ons vastgoed van 2,35%, wat direct van invloed is op de verkoopopbrengst in het uitpondscenario en daarmee op de marktwaarde. In 2021 was er sprake van een grote stijging van de leegwaarde.
- 2) Toename van het vastgoed door investeringen voor een bedrag van € 21,0 miljoen. In 2021 was er een zeer positieve ontwikkeling in de eindwaarde van ons vastgoed. Deze eindwaarde betreft de waarde (lees: oneindig durende kasstroom) van de woningen aan het eind van de kasstroom-technische beschouwingsperiode van vijftien jaar en is daarmee zeer bepalend voor de waardeontwikkeling van het vastgoed.

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2021 verbeterd door een toename van de huuropbrengsten (in 2022 gereedgekomen nieuwbouw, minder huurdervering en de en ook over reguliere huurstijging), de verlaging van de afdracht van verhuurderheffing en de subsidie van de regeling vermindering verhuurderheffing.

Daartegenover stonden hogere onderhoudskosten en hogere kosten voor verhuur en beheer.

Daarnaast zien we een halvering van het verkoopresultaat. In 2022 zijn 24 woningen en 3 garages verkocht (2021: 83 woningen en 1 garage). Als gevolg van de gespannen huizenmarkt en de forse prijsstijgingen voor onroerend goed zijn de gemiddelde opbrengsten per verkoop wel toegenomen.

Ook de forse afname van de overige organisatiekosten is noemenswaardig. In 2021 verantwoordden we een eenmalige Vestia-bijdrage, als gevolg van een collectieve regeling in de sector om onder meer het borgingsstelsel van het WSW in stand te houden. Volgens deze regeling neemt Woongood Middelburg een lening aan van circa € 2,0 miljoen, met een looptijd van veertig jaar en een rentepercentage van 4,86% (conform de lening condities van Vestia). De reële waarde van de lening bedraagt € 5,2 miljoen. Aan deze lening gekoppeld zat de volkshuisvestelijke bijdrage die Woongood Middelburg levert, die is bepaald op € 3,2 miljoen.

De te betalen vennootschapsbelasting over 2022 is ingeschat op € 1,8 miljoen. Over voorgaande boekjaren is de inschatting op basis van recente inzichten, jurisprudentie en ingediende aangifte over de periode 2017-2021 herzien. Dit heeft als gevolg dat de te betalen vennootschapsbelasting met € 1,9 miljoen is verlaagd. Ook zijn de latente belastingverplichtingen verlaagd met € 0,1 mln. . Hierdoor resulteert per saldo een bate van € 0,2 mln. .

Financiële ratio's

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

Ons financiële beleid vormt het kader waarmee de financiële continuïteit wordt geborgd, zodat Woongood Middelburg haar volkshuisvestelijke ambities nu en in de toekomst kan blijven realiseren. Naast ons eigen financiële beleid hebben we te maken met de toezichthouder. Belangrijke aandachtspunten voor Woongood Middelburg en de toezichthouder zijn:

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

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

De financiële ratio's zien er als volgt uit:

Financiële ratio's	Externe normen	Interne normen	Realisatie		Prognose (op basis van meerjarenbegroting 2023)								
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Geconsolideerd	AW/WSW	2022	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Interest Coverage Ratio	> 1,4	>1,6	2,99	4,34	3,30	2,39	3,03	2,69	2,73	2,79	2,76	2,63	2,55
Loan-to-Value	< 85%	< 76,2%	37,5%	35,8%	46,0%	49,2%	54,2%	58,3%	61,8%	66,0%	68,5%	71,8%	70,6%
Solvabiliteit	> 15%	> 24,4%	55,9%	60,0%	52,1%	50,7%	45,5%	43,1%	40,6%	36,5%	34,5%	31,9%	30,2%
Dekkingsratio	< 70%	< 68,4%	24,5%	21,3%	23,8%	25,8%	28,5%	30,6%	32,6%	34,6%	35,5%	37,1%	36,4%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	24,5%	21,3%	22,4%	24,4%	27,2%	29,3%	31,3%	33,4%	34,4%	35,9%	35,2%

De ratio's zijn berekend op basis van jaarrekeningcijfers van Woongood Middelburg DAEB/niet-DAEB. De uitgangspunten, zoals opgenomen in de geactualiseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2023-2031, zijn gebruikt voor het vaststellen van de ratio's. Hierbij is uitgegaan van gelijke macro-economische parameters. Zoals uit de tabel hierboven blijkt, voldoen wij bij alle kengetallen aan de norm. De exploitatie is voldoende om de rentelasten te dragen. Er is voldoende ruimte om bij te lenen voor nieuwbouw. De ICR ligt boven de norm. Wij hanteren, naast de harde externe normen, eigen normen dan wel signaalwaarden voor de financiële kengetallen. De LTV en solvabiliteit laten zien dat wij de komende jaren voldoen aan de externe normen, maar dat de ratio's zich wel richting de interne signaalwaarden ontwikkelen. De reden voor een eigen veiligheidsmarge is dat we de financiële continuïteit en financierbaarheid te allen tijde willen garanderen en tijdig kunnen bijsturen. Tegelijkertijd zijn we bereid om dicht op de interne financiële grenzen te opereren, zodat we maximaal presteren op onze maatschappelijke doelstellingen. Indien de ratio's worden overschreden, dan zijn scenario's om bij te sturen opgesteld en is per maatregel de invloed op de ratio's berekend.

4. Verslag Raad van Commissarissen

Het jaar 2022 was een jaar van doorontwikkeling en van voorbereiding op diverse veranderingen.

De rvc en bestuurder actualiseerden de 'visie op bestuur en toezicht'. Daarin klinkt de grote verantwoordelijkheid door die rvc en bestuur hebben in de realisatie van de maatschappelijke opgave. Met het besef dat een gezonde bedrijfsvoering daarbij een voorwaarde is. De rvc sprak meerdere keren over de ambities van Woonggoed Middelburg. Zoals bij het vaststellen van de prestatieafspraken voor de periode 2022-2025 en bij omvangrijke investeringsvoorstellen voor de verduurzaming van bestaande woningen en 52 nieuwe flexwoningen aan Het Zwin. Daarbij zocht de rvc naar een project overstijgend, Woonggoed-breed afwegingskader. Door daar steeds over in gesprek te gaan, is zo'n kader gegroeid.

Diverse rapportages

Passend bij de rol als toezichthouder monitort de rvc de uitvoering van de jaarplannen binnen de vastgestelde kaders. Mede op verzoek van de rvc zijn de periodieke voortgangsrapportages doorontwikkeld. De woonmonitor, met gegevens over woningzoekenden en verhuringen, is verdiept. Ook zijn de rapportages over klantcontacten, klanttevredenheid, verhuur en leefbaarheid uitgebreid en besproken. Vanuit haar klankbordrol agendeert de rvc relevante vraagstukken uit de samenleving. Uitgebreid sprak de rvc met de bestuurder over de deelname van Woonggoed Middelburg aan een warmtenet in Dauwendaele. Voor de positie van huurders ten opzichte van een vaste warmteleverancier vroeg de rvc extra aandacht.

De rvc agendeerde nadrukkelijk cybersecurity. De rvc besprak het onderwerp tijdens een reguliere vergadering, volgde de voortgang van het Incident Response Plan en wijdde er een studiebijeenkomst aan. Toen Woonggoed Middelburg in november 2022 een cyberincident had, was er nauw contact met de bestuurder.

Klankborden en overleggen

De klankbordrol van de rvc kreeg ook inhoud bij het meedenken met de bestuurder over de relatie met de huurdersbelangenorganisatie HVM. Deze functioneert al geruime tijd niet volgens de normen van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Dat vond het toenmalige bestuur van de HVM ook en stelde voor om de huurdersvereniging op te heffen. Hoe Woonggoed Middelburg zich in deze situatie positioneerde en hoe de inbreng van huurders in de beleidsontwikkeling geborgd bleef, was onderwerp van gesprek tussen rvc en bestuurder.

De rvc besprak het medewerkersonderzoek en voerde eenmaal overleg met de ondernemingsraad in afwezigheid van de bestuurder. Dit deed zij ook met de controller. Zo vormde de rvc zich een beeld van de 'soft controls' van de organisatie. Ook de accountant werd daarover intensief bevraagd bij de besprekingen van de (interne) controles.

Aandachtspunten

Gedurende het gehele jaar en tijdens alle bijeenkomsten en besprekingen van de rvc resoneerden de grote onzekerheden van deze tijd ten gevolge van onder andere de oorlog in Oekraïne, de stijgende (energie)prijzen, de klimaatverandering en de crisis in de asielketen. De rvc zag toe op een goede balans tussen koersvast blijven waar dat kan en responsief zijn waar dat nodig is.

2022 was een jaar van voorbereiding omdat in 2023 twee nieuwe leden van de rvc, waaronder de voorzitter, nodig zijn en de huidige bestuurder met pensioen gaat. De gehele rvc en de remuneratiecommissie in het bijzonder zorgden voor een zorgvuldig en transparant wervings- en selectietraject. Met de benoeming van Roderik Bin per 1 januari 2023 als lid van de rvc op voordracht van de huurders, van Saskia Szarafinski per 1 maart 2023 als lid/beoogd voorzitter van de rvc en van Reinier de Jonge als bestuurder per 1 mei 2023 is dit traject met succes voltooid.

Tot slot

Specifieke gegevens van de commissarissen, het rooster van aftreden van de rvc, de PE-punten en dergelijke zijn terug te vinden in de bijlage Corporate governance van dit jaarverslag. Dit geldt ook voor de bezoldiging van het bestuur en de rvc en het overzicht van de genomen besluiten.

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

En verder

Stakeholders

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

Huurdersvereniging Woongood Middelburg (HVM)

Periodiek spreken de commissarissen op voordracht van de huurdersvereniging met het bestuur van de HVM. In 2022 namen de commissarissen deel aan de algemene ledenvergaderingen van de HVM. De rvc is betrokken bij de omvorming van de participatie op Woongoodniveau en de oprichting van de raad van advies.

Raad van advies (rva)

Deze raad is in 2020 opgericht om de beleidsadvisering aan de HVM en Woongood inhoudelijk te versterken. De rva bestaat uit drie huurders van Woongood, een ex-bestuurslid van de HVM en vijf betrokkenen uit ons maatschappelijk veld die goed bekend zijn met de leefwereld van onze huurders. In een aantal werksessies kwamen diverse thema's aan bod, zoals het tweehurenbeleid, doorstroming, dienstverlening en inzet op leefbaarheid zijn in 2022.

Ondernemingsraad (or)

De rvc sprak in 2022 één keer met de or. De rvc heeft een positief beeld van de or, die aangaf zich actief te willen inzetten en alert te zijn op hun taak. Aan de hand van diverse gespreksonderwerpen vond een goed en positief overleg plaats.

Controller

De controller is bij alle overleggen met de rvc aanwezig geweest en heeft actief deelgenomen aan de vergaderingen, onafhankelijk input gegeven en eventuele vragen beantwoord. Daarnaast heeft de rvc zonder aanwezigheid van de bestuurder met de controller gesproken over zijn ervaringen en bevindingen binnen de organisatie. Belangrijke gespreksonderwerpen waren soft controls, samenwerking met de accountant en bestuurder, ontwikkelingen binnen de organisatie en de belangrijkste risico's. Ter voorbereiding op het controleprogramma sprak de controller onafhankelijk met de auditcommissie. In 2022 heeft er tevens extra afstemming met leden plaatsgevonden om de statuten en reglementen te vernieuwen.

Toetsingskader

Een breed toetsingskader geeft de rvc inzicht in de prestaties van Woongood Middelburg. Daarbij kan de Aedes Benchmark als referentie worden gebruikt. De rvc houdt toezicht op het behalen van deze prestaties en weegt daarin de (financiële) continuïteit van de onderneming. Een overzicht van het toetsingskader is opgenomen in de bijlage Corporate governance van dit jaarverslag.

Bijlage 1 | Risicomanagement

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

Een belangrijke maatregel bij de te voorkomen/operationele risico's is het implementeren en toepassen van procedures. Daarom beoordeelt de controller jaarlijks de primaire processen, aangevuld met controles op het volgen van wet- en regelgeving en de actualiteit van het beleid. Om de te beoordelen processen vast te stellen, is een risicoanalyse uitgevoerd en een controleplan voor meerdere jaren opgesteld. Daar waar nodig hebben we het afgelopen jaar op basis van deze controles aanvullende maatregelen genomen of hebben we processen aangepast. Uit de controles blijkt dat deze methodiek bijdraagt aan verbeteringen. Het aantal bevindingen neemt af.

De viermaands rapportage is in de loop van 2022 aangepast en inhoudelijk verder aangescherpt. Daarmee wordt deze steeds geschikter als middel om te beoordelen hoe Woongood Middelburg er op allerlei vlakken voor staat. De rapportage wordt per tertiaal in het managementoverleg en daarna in de rvc besproken.

Risico's beheersen

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

We onderscheiden drie verschillende type risico's:

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

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

Strategische risico's

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

Operationele risico's

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

Externe risico's

Wanneer we praten over externe risico's, dan bedoelen we risico's die bijvoorbeeld voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving of economische ontwikkelingen. De oorzaak van deze risico's ligt buiten Woongood. Wij kunnen daarop dus geen, of zeer beperkte, invloed uitoefenen, maar moeten er wel rekening mee houden in de besluitvorming en er opvolging aan geven. We beperken de gevolgen door een financiële buffer aan te houden van voldoende omvang. De risico's worden jaarlijks geanalyseerd en opnieuw vastgesteld. Op basis van de risicoanalyse stellen we scenario's op en toetsen de impact op de ratio's en stellen zo de buffer vast.

Situatie 2022

In 2022 zijn bij de actualisatie zeven strategische risico's vastgesteld. Een aantal maatregelen is genomen om de risico's en/of de impact van de risico's te beperken. In de viermaands rapportage wordt periodiek het risico, de beheersmaatregelen en de voortgang inclusief opinie controller beschreven. In het jaarverslag is ervoor gekozen om verkort de gerealiseerde ontwikkeling per strategisch risico in 2022 te beschrijven.

1. Probleem om gekwalificeerd personeel aan te trekken en te behouden en kwetsbaarheid op sleutelposities

De huidige arbeidsmarkt is uitdagend, al kunnen vacatures nog ingevuld worden. De reputatie van woningcorporaties als werkgever is niet optimaal, al is een trend zichtbaar dat gekozen wordt voor organisaties met een maatschappelijke taak. De uitstraling van Woongood als werkgever is in 2022 verbeterd. Doordat Woongood een relatief kleine organisatie is, is er sprake van diverse sleutelfunctionarissen. Dat verhoogt het risico dat kennis verloren gaat en werkzaamheden niet uitgevoerd worden bij vertrek of uitval. Door de samenwerking met andere corporaties wordt enerzijds kennis gedeeld en anderzijds het risico verlaagd, omdat medewerkers onderling taken uitwisselen en bij ziekte taken kunnen opvangen. Uit de cijfers blijkt dat Woongood een hoog ziekteverzuim heeft – hoger dan gemiddeld. De wens is om te komen tot een ziekteverzuimpercentage dat gelijk of lager is dan het branchegemiddelde. Hiervoor zijn diverse acties uitgezet.

2. Problemen door dalende leefbaarheid en toenemende zorg in de wijken

Er is een ontwikkeling zichtbaar dat het aandeel van de huurders in een kwetsbare positie toeneemt, maar ook de sociale leefbaarheid in buurten afneemt. Dalende leefbaarheid kan leiden tot incidenten in de wijken. Deze problematiek heeft op langere termijn een negatieve invloed op de veiligheid in de wijken en op de onderhoudsstaat en de verhuurbaarheid van ons bezit. Door de inzet van wijkbeheer is het inzicht vergroot en wordt sneller gehandeld. Het beroep op de wijkbeheerders neemt toe door de toegenomen bekendheid. De inzet wordt door de huurders gewaardeerd en problematiek vroegtijdig gesignaleerd. Leefbaarheid verbeteren en samenwerken in de wijk zijn belangrijke speerpunten in het ondernemingsplan 2022-2025. In lijn met het advies van de visitatiecommissie geven we veel ruimte aan medewerkers in de samenwerking met de partners in de wijk. Voor Woongood blijven het woongenot van huurders en de veiligheid van onze medewerkers zeer belangrijke pijlers. Door de stapeling van risico's en problemen wordt de opgave voor Woongood steeds ingewikkelder. Aanvullend is aandacht nodig voor (mogelijk) extra plaatsing van vluchtelingen en de opvang van asielzoekers waarbij mogelijk gezinshereniging zal plaatsvinden. Hier is in 2022 invulling aangegeven in samenwerking met de gemeente.

Het contact tussen medewerkers en haar huurders krijgt de nodige aandacht, zoals bijvoorbeeld tijdens de Woongood-dag, cursus B1-schrijven, opvolging huurbezwaren en opvolging complexe technische klachten. Zo blijven we als organisatie als geheel in contact met de leefwereld van onze huurders.

3. Te verbeteren inzicht in gegevens

Woongood wil meer en accurater inzicht in haar woningbezit. Gegevens over het woningbezit, klanten, contracten, onderhoud en processen worden steeds belangrijker vanwege toenemende eisen aan de professionaliteit en vanuit verantwoordingseisen. De betrouwbaarheid, beschikbaarheid en toegankelijkheid van deze gegevens bepalen de toegevoegde waarde voor een goede sturing en bedrijfsvoering. De basis op orde krijgen is hierbij de eerste stap, die steeds verder is ingevuld. Een verdere verdiepingsslag is van essentieel belang voor toekomstige ontwikkelingen. Vanaf 2022 wordt de onderhoudsbegroting 2023-2032 gebaseerd op conditiemetingen van het woningbezit. Daarnaast is veel geïnvesteerd in brandveiligheid. We voldoen per 31 december 2022 aan de eisen voor de meting van oppervlakten van onze woningen. Dat is nodig voor de marktwaardering. Daarnaast is de actualisatie van de energielabels onderhanden.

Andere vastgoeddata verbeteren we en maken deze toegankelijker. Dat vergt veel inspanning en de doorlooptijd is lang. Vastgesteld is dat Woongood grote stappen heeft gezet in 2022 en ondanks de gewenste verbeteringen een koploper is op het gebied van datakwaliteit.

4. Specifieke kennis ontwikkelen vanwege toenemende regeldruk en nieuw gebruikte technieken

Wet- en regelgeving is continu aan wijzigingen onderhevig. Het aantal regels neemt toe en de uitvoering wordt steeds complexer. Dit heeft impact op de diverse werkzaamheden en afdelingen. Wijzigingen worden actief gemonitord en alle medewerkers hebben opleidingen gevolgd op het gebied van de woningwet. Het niet tijdig acteren, het onvoldoende op de hoogte blijven en het ontbreken van kennis, is een risico. Woongood wil voorkomen dat mogelijkheden beperkt worden en niet de meest optimale alternatieven aan onze huurders kan aanbieden. Woongood stuurt daarom op inhoudsdeskundigen en kennisdeling met de verschillende samenwerkingspartners en corporaties. De nieuwbouw opgave (750 woningen) en de verduurzamingsopgave, die een nieuw stadium ingaat nadat het 'project label B' is afgerond, maakt dat er stappen worden gemaakt op het gebied van het volgen en toepassen van nieuwe technieken. Het blijft belangrijk om aandacht te houden voor wijzigingen en dit actief onder collega's te delen.

5. Beveiliging gegevens verder te optimaliseren

Het is van groot belang dat we zoveel mogelijk proberen te voorkomen dat criminelen toegang kunnen krijgen tot systemen en/of gegevens van Woongood en dus ook van gegevens van onze verhuurders, personeelsleden, externe zakenpartners et cetera. Er is sprake van toenemende afhankelijkheid van de systemen en data. Aan de ene kant kan dit leiden tot extra kosten voor externe beveiliging en extra updates van programma's. Aan de andere kant kan het verlies of het in bezit komen van data door cybercriminelen leiden tot imagoschade en kan de bedrijfsvoering in gevaar komen.

Vastgesteld is dat risico's voornamelijk veroorzaakt worden door onvoldoende bewustzijn van de kwetsbaarheden rondom cybercrime. Door recente gebeurtenissen is gebleken dat een incident niet altijd te voorkomen is. Door de aandacht voor het onderwerp is snel en adequaat ingegrepen en zijn de gevolgen beperkt. In 2022 is nadrukkelijk aandacht geweest voor bewustwording, testen en het opstellen van een responseplan bij incidenten. Dit onderwerp krijgt volop aandacht op alle niveaus in de organisatie. We doen dit deels samen met andere corporaties en met externe deskundigen.

6. Financiële bewegingsruimte

De duurzaamheid van het verdienmodel staat onder druk, mede doordat Woongood ervoor kiest om de ruimte in de beschikbare middelen maximaal in te zetten. Met de vermindering en voorgenomen afschaffing van de verhuurdersheffing neemt de financiële druk in eerste instantie af. Het risico krijgt een ander karakter. Want tegenover deze verlaging/afschaffing staat de vraag naar extra inspanningen op vier pijlers: nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Tegelijkertijd stijgen de bouwkosten, is er een hogere inflatie, stijgt de rente en ontstaat druk op de huurontwikkeling. Woongood heeft in 2022 in de meerjarenbegroting diverse scenario's opgenomen om de impact te berekenen op de ratio's. Daarnaast zijn verschillende mogelijke interventies beschreven en berekend om eventuele keuzes te kunnen maken in de toekomst.

7. Passende (betaalbare) woningvoorraad

De komende jaren heeft Woongood als taak om een passende en betaalbare woningvoorraad te realiseren. De wachttijden lopen op en er ontstaan verschillen in wachttijden tussen verschillende groepen. Doorstroming bevorderen is steeds belangrijker. Nieuwe huurders hebben in toenemende mate een laag inkomen. Betaalbaarheid is en blijft daarmee een belangrijk thema. We zien dat het huurbeleid van de overheid zich steeds meer richt op het inkomen van de huurder en minder op de prijs-kwaliteitverhouding van de woning. Tegelijk is huur de belangrijkste inkomstenbron om met die inkomsten op lange termijn onze (toekomstige) huurders op een goede manier te huisvesten. Woongood beperkt dit risico door uitbreiding van de woningvoorraad met betaalbare nieuwbouw voor specifieke doelgroepen.

Externe risico's

Ieder jaar worden de belangrijkste externe risico's, die een flinke impact kunnen hebben op onze (financiële) positie, in kaart gebracht. We beschrijven de risico's, waarna ze gekwantificeerd worden door het benoemen van uitgangspunten. Op basis van deze uitgangspunten berekenen we buffers ter beheersing van deze risico's. Onze externe toezichthouders hanteren bij de beoordeling van de financiën van Woonggoed een minimale eis. Het is verstandig om een extra buffer te hanteren, om ook in een situatie van 'slecht weer' aan rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen. Aan de hand van deze buffers kunnen we dan, indien noodzakelijk, tijdig bijsturen. Er zijn naast de berekening van de buffers verschillende worst-case-scenario's berekend om de gevoeligheid van de buffers te testen.

Overzicht externe risico's:

Risico	Kans	Vorige	Vershil	Risico
	H/M/L	analyse	inschatting	verandering
1. Betaalbaarheid	Laag	Laag	Nee	Neutraal
2. Lage inflatie	-	Laag	Ja	Afname
3. Stijging bouwkosten	Hoog	Hoog	Nee	Neutraal
4. Duurzaamheid	Midden	Midden	Nee	Neutraal
5. Extra onderhoud	Midden	Midden	Nee	Neutraal
6. Verkoop	Laag	Laag	Nee	Neutraal
7. Rentestijging	Hoog	Laag	Ja	Toename
8. Vennootschapsbelasting	Laag	Laag	Nee	Neutraal
9. Studentenhuisvesting	Laag	Laag	Nee	Afname
10. Politiek	-	Laag	Ja	Afname

Maatregelen die in 2022 zijn genomen

In 2022 zijn meerdere acties ondernomen om risicomangement verder door te ontwikkelen. Een aantal belangrijke stappen zijn:

- Evalueren en actualiseren van de statuten en reglementen.
- Controleplan verder uitgewerkt en een meerjarige opzet gemaakt.
- Opnieuw vaststellen van de strategische en externe risico's.
- Periodiek rapporteren over voortgang risicomangement, uitvoering controleplan en status opvolgen beheersmaatregelen strategische risico's.
- Periodiek agenderen en beoordelen van nieuwe wet- en regelgeving en indien van toepassing implementeren.
- Professionalisering doorgevoerd van project control overleg.
- Samenwerking met Zeeuwse corporaties verder uitgebouwd.
- Opvolging gegeven aan acties uit de management letter en afbouw aantal openstaande interne verbeteracties. Specifiek op de hogere prioriteit en verlopen deadlines extra gestuurd.
- Tussentijdse wijzigingen/gebeurtenissen met financiële impact direct kunnen doorrekenen om de (toekomstige) impact op de ratio's te bepalen. Tevens scenario's uitgewerkt om de impact op de ratio's te bepalen. Aanvullend ten opzichte van voorgaande jaren ook mogelijke opties om in te grijpen opgesteld en de concrete effecten op de ratio's doorgerekend.

Daarnaast is opvolging gegeven aan diverse beheersmaatregelen zoals geformuleerd in de notitie strategische risico's. Conclusie is dat op alle onderdelen positieve stappen zijn gezet om te komen tot verdere verbetering van de organisatie en beperking van het risico.

Bijlage 2 | Corporate governance

Samenstelling bestuur

Woongoed Middelburg is ingericht volgens het raad van bestuur-/raad van commissarissenmodel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het besturen van de organisatie. De raad van commissarissen (rvc) houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie. Het bestuur werd in het verslagjaar gevormd door Eric de Ceuster. Eric de Ceuster is sinds 1999 werkzaam als directeur-bestuurder bij Woongoed Middelburg. Met hem is een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd afgesloten.

Toezichthouder

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

- Behalen van en toezicht houden op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen en volkshuisvestelijke opgave.
- Goedkeuren van strategische, maatschappelijke, operationele en financiële doelen.
- Zicht houden op de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.
- Beoordelen van de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen.
- Beoordelen van het (financiële) verslaggevingsproces.
- Beoordelen van de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de rvc zijn beschreven in de statuten van Woongoed Middelburg. Deze zijn in 2022 geactualiseerd en op 20 juni 2022 vastgesteld. De onderliggende taken en afspraken zijn vastgelegd in het rvc-reglement, auditreglement en het reglement remuneratie- en selectiecommissie. Deze zijn eveneens vernieuwd en op 20 juni 2022 vastgesteld. Aanvullend heeft de rvc in 2022 de visie op bestuur en toezicht geactualiseerd. Zowel de statuten als het rvc-reglement zijn terug te vinden op de website van Woongoed Middelburg (www.woongoed.nl).

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

Naam	Geboorte- datum	Nevenfuncties	Werkzaam bij Woongood Middelburg sinds	Werkzaam in huidige functie sinds
Eric de Ceuster	22 juli 1956	lid van het bestuur van Aedes, lid van het bestuur van Stichting Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (FLOW)	1994	1999

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

- Woningwet en Wet op het overleg huurders verhuurder
- Governancecode woningcorporaties
- Statuten van Woongood
- Bestuursreglement Woongood
- Reglement raad van commissarissen Woongood
- Reglement auditcommissie Woongood
- Reglement remuneratiecommissie Woongood
- Reglement financieel beleid en beheer Woongood
- Investeringsstatuut Woongood
- Treasury-statuut Woongood
- Fiscaal statuut Woongood
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling Woongood

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

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

Dit toezichtkader is door de rvc in 2022 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De samenstelling en deskundigheid van de rvc-leden van Woongood Middelburg kan als volgt worden weergegeven:

Naam en functie	Deskundigheid op gebied van	Functie/beroep	Overige functies
Anja de Groene Voorzitter rvc en lid rc	1	directeur/ eigenaar Kloveniersdoelen	lid bestuur Jeugdfonds sport en cultuur Zeeland, voorzitter CineZee, vrijwilliger Voedselbank Walcheren
Robert de Ridder lid rvc en lid ac	1-2-3	onafhankelijk adviseur en interim-manager in de publieke sector bij RdR Management & Advies	lid beoordelingscommissie Transformatiefonds extramuralisering en ambulantisering GGZ Zeeland
Ernst Radius lid rvc en voorzitter rc, benoemd op voordracht huurders	2	senior adviseur Public Affairs Sociaal Werk Nederland	eigenaar Eradius Advies
Steven Vrolijk lid rvc en lid ac	4-5	directeur Finance Indaver Landfull Reconversion directeur Finance Participaties Indaver Nederland financieel directeur Ecofuels BV	lid van de raad van toezicht en van de auditcommissie van Mondia Scholengroep
Monica Smulders lid rvc en voorzitter ac, benoemd op voordracht huurders	4	voorzitter en bedrijfskundig manager beschouwende zorg Adrz, programmamanager netwerkzorg Adrz	lid raad van toezicht en voorzitter auditcommissie Archipel scholen, lid gemeenschappelijke medezeggenschap raad Albero scholen

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

Selectie-/remuneratiecommissie

De rvc heeft uit diens midden een selectie-/ remuneratiecommissie gevormd. De remuneratiecommissie bestond in 2022 uit Ernst Radius als voorzitter en Anja de Groene als lid. De remuneratiecommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend aan en ondersteunend van de rvc. De belangrijkste activiteiten van de remuneratiecommissie in 2022 waren de werving van een nieuwe bestuurder en twee nieuwe commissarissen.

Per mei 2023 pensioneert de zittende bestuurder. De rvc en remuneratiecommissie begonnen in 2022 met het proces om tot een opvolger te komen. Zij gaven de opdracht aan een externe adviseur om een profielschets op te stellen. Hij sprak met externe belanghebbenden, ondernemingsraad, managementteam en commissarissen. Ook alle medewerkers zijn bevestigd. Op basis van deze profielschets startte de werving en selectie. In november 2022 besloot de rvc Reinier de Jonge te benoemen als bestuurder van Woongood per 1 mei 2023.

Vanwege het einde van de zittingsperiode van Ernst Radius per 1 januari 2023 en Anja de Groene per 1 juni 2023 zocht de rvc naar opvolgers. De remuneratiecommissie nam het voortouw in het wervings- en selectieproces. Daarin bijgestaan door de andere leden van de rvc. Omdat de remuneratiecommissie in 2022 bestond uit de vertrekkende leden, was een meer dan gebruikelijke betrokkenheid van de overige leden van de rvc bij het proces gewenst. In juli 2022 besloot de rvc Roderik Bin te benoemen als lid van de rvc op voordracht van de huurdersbelangenorganisatie per 1 januari 2023. In de vergadering van 7 november 2022 besloot de rvc Saskia Szarafinski te benoemen als lid/beoogd voorzitter van de rvc. Zij is benoemd per 1 maart 2023 om 1 juni 2023 voorzitter te worden.

Voorts hield de remuneratiecommissie halverwege het jaar een functioneringsgesprek en aan het einde van het jaar een beoordelingsgesprek met de bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt deze gesprekken voor met de voltallige rvc. De gespreksverslagen stelt de rvc ook vast.

Auditcommissie

De rvc heeft uit diens midden een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie bestond in 2022 uit Steven Vrolijk, Robert de Ridder en Monica Smulders (voorzitter). De commissie ondersteunt en adviseert de rvc bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van het (financiële) toezicht. Ook de auditcommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend aan en ondersteunend van de rvc, en rapporteert bevindingen rechtstreeks aan de rvc. Ten behoeve van de uitvoering van de taken heeft de auditcommissie in 2022 driemaal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Opdrachtbrief jaarrekeningcontrole 2022 en evaluatie jaarrekeningcontrole 2021
- Volkshuisvestingsverslag 2021 (jaarverslag en jaarrekening)
- Accountantsverslag en controleverklaring 2021
- Reglement auditcommissie

- Begroting inclusief jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2023 – 2032 + afwegingskader vastgoedinvesteringen
- Managementletter 2022
- Actualisatie strategische en externe risico's en interne normen
- Controleplan 2023 en verder

Jaarlijks spreekt de auditcommissie de controller afzonderlijk en buiten de aanwezigheid van de bestuurder. In 2022 kreeg de hoogte van de bedrijfslasten, soft controls in het bijzonder, aandacht van de auditcommissie.

Rooster van aftreden

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

Naam	Benoemd per	Aftreden volgens rooster (mogelijke) herbenoeming
Ernst Radius	januari 2015	december 2022 niet herbenoembaar
Anja de Groene	juni 2015	juni 2023 niet herbenoembaar
Steven Vrolijk	januari 2018	januari 2026 niet herbenoembaar
Monica Smulders	april 2020	april 2024 herbenoembaar
Robert de Ridder	november 2021	november 2025 herbenoembaar

In verband met de pensionering van de zittende directeur-bestuurder Eric de Ceuster per mei 2023 is Reinier de Jonge benoemd als directeur-bestuurder van Woonggoed per 1 mei 2023.

Ernst Radius (per ultimo 2022) en Anja de Groene (per ultimo mei 2023) hebben het einde van de zittingsperiode in de rvc bereikt. Roderik Bin (op voordracht van de huurders) treedt per januari 2023 toe als lid rvc. Saskia Szarafinski treedt per 1 maart 2023 toe als lid rvc en per 1 juni als voorzitter rvc.

Robert de Ridder is gestopt per 1 maart 2023 als lid van de rvc vanwege het aanvaarden van een functie bij woningcorporatie Beveland Wonen.

Zelfevaluatie

Op 9 september 2022 hield de rvc een zelfevaluatie zonder begeleiding van een extern deskundige. Hiervoor werd een zelfevaluatieformulier gebruikt, waarbij de volgende elementen aan de orde kwamen:

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

De aandachtspunten werden omgezet in actie- en aandachtspunten.

Besluitvorming

De rvc heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen.

De rvc verleent goedkeuring aan:

- De derde viermaands rapportage van 2021 en de eerste en tweede viermaands rapportage van 2022
- De Prestatieafspraken 2022-2025 Woongood – HVM – gemeente Middelburg
- De kadernota warmtenet Dauwendaele
- Het plan van aanpak benoeming directeur/bestuurder inclusief de opdrachtverlening aan Vannimwegen voor het opstellen van een breed gedragen profiel
- De procedure voor de invulling van de functie van voorzitter van de rvc met ondersteuning van rvc en remuneratiecommissie door Atrivé en voor de functie van directeur-bestuurder door Wesselo.
- De voorgestelde rvc-profielchets
- Het jaarplan 2022 van de directeur-bestuurder
- De voorstellen met betrekking tot indeling en indexatie van de beloning van rvc en bestuurder in 2022
- Het verslag van het beoordelingsgesprek 2021 van de directeur-bestuurder met de remuneratiecommissie
- De woonmonitor 2021

- De initiatiefase Het Zwin voor de realisatie van 52 tijdelijke woningen voor de huisvesting van spoedzoekers aan de rand van de Stromenwijk in Middelburg
- Extra aflossing van een interne lening
- Een budgetwijziging op het ontwerpbesluit Oosterschelde-/Maasstraat
- De profielschets voor de nieuwe bestuurder en voor de werving de selectiecommissie een keuze te laten maken uit drie geselecteerde bureaus
- Het jaarverslag 2021 en de vaststelling van de jaarrekening 2021 van Stichting Woongood Middelburg
- Het Strategisch Voorraad Beleid 2022 inclusief het verkoopprogramma t.b.v. notarieel transport
- Beslisdocument ontwerp- en contractfase Van Heemskerckstraat
- De aangepaste versie van de notitie 'Visie op bestuur en toezicht'
- De gewijzigde statuten, reglement rvc, reglement auditcommissie, reglement remuneratie- en selectiecommissie en bestuursreglement
- De ontwerpfase herstructurering 't Zand; de sloop en nieuwbouw van de 148 woningen van het herstructureringsproject 't Zand en het opstarten van de contractfase voor het project
- Budgetrevisie Sardijngeulstraat
- Budgetrevisie Het Zwin en aankoop van grond
- De strategische keuzes en uitgangspunten die gebruikt zijn bij het opstellen van de routekaart CO₂-neutraal 2.1 en de aanpak voor het plaatsen van hybride warmtepompen voorafgaand aan een voorgenomen verplichting vanaf 2026
- De kadernota begroting 2023
- De opdrachtverstrekking EY controle jaarrekening 2022
- Het verslag van het halfjaarlijks functioneringsgesprek met de bestuurder
- Het verslag van de zelfevaluatie van de rvc
- Het activiteitenplan 2023 ten behoeve van de aanbidding aan de gemeente Middelburg
- Het jaarplan 2023
- Actief te richten op de verwerving van gebouwen ten behoeve van transformatie of sloop/nieuwbouw tot woningen en niet actief op grondverwerving, inclusief genoemde randvoorwaarden inzake governance en financieel
- Het voornemen om samen met AM de locatie Buitenruststraat 237 van de gemeente aan te kopen ten behoeve van de bouw van dertig sociale huurwoningen (Woongood) tegen de sociale grondprijs die de gemeente en Woongood hanteren en dertig middenhuur- of koopwoningen (AM) tegen een commerciële grondwaarde
- Het voornemen om de HVM niet langer te erkennen als de huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder als op 31 december 2022 niet aan genoemde voorwaarden is voldaan
- De bezoldiging van de bestuurder per 1 januari 2023

- Het voorgenomen besluit tot benoeming van de beoogd bestuurder van Woongood Middelburg
- Het voorgenomen besluit tot benoeming van een lid rvc en van een beoogd voorzitter rvc van Woongood Middelburg
- Het contractbesluit nieuwbouw flexwoningen Het Zwin: de aankoop van 52 tijdelijke woningen voor de huisvesting van spoedzoekers op de locatie Het Zwin aan de rand van de Stromenwijk in Middelburg
- De managementletter 2022
- Het controleplan 2023
- De strategische risico's, externe risico's en de interne normen
- De begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023 – 2032
- Afwegingskader vastgoedinvesteringen
- De toepassing van een verlaagde energieprestatie vergoeding bij project Sardijngeulstraat

De rvc neemt kennis van:

- De brief van het WSW van 22 december 2021
- De uitgebreide benchmarkrapportage 2021 (gebaseerd op de cijfers van 2020)
- De concept-prestatieafspraken 2022-2025
- Van de klokkenluidersregeling en de regeling vertrouwenspersoon
- De wijziging gezamenlijk toetsingskader AW en WSW
- De uitkomsten van het medewerkersonderzoek april 2022
- De inhoud van de instelling van een taskforce informatiebeveiliging en privacybescherming in Zuid-West Samen-verband onder begeleiding van VVA en Joanknecht
- Het accountantsverslag
- Het brandveiligheidsbeleid
- De IBW 2022
- De borgingsbrief WSW 2022/2023/2024
- De concept-toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties 2022
- De stand van zaken bij de verschillende genoemde potentiële verwervingslocaties t.b.v. woningbouw
- De Aedes Benchmark 2022 (cijfers 2021)
- Het beslisdokument B22.152 Ontwerp- en contractfase nieuwbouw flexwoningen Het Zwin

- De stand van zaken met betrekking tot de herstelwerkzaamheden aan de 242 woningen aan de Meanderlaan
- De procuratieregeling

Governancecode

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

Risicobeheersing

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

Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen wordt ook aandacht besteed aan de soft controls. De accountant rapporteert jaarlijks over de soft controls in de managementletter. De rvc ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant en laat zich op drie momenten informeren. De bevindingen, managementletter en het accountantsverslag worden eerst in de auditcommissie en vervolgens met de voltallige rvc besproken. Eens per jaar vindt de beoordeling van de externe accountant plaats met de voltallige rvc.

PE-punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Van januari 2020 tot en met eind 2022 heeft Eric de Ceuster 112 punten behaald.

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), dienen in twee jaar tijd (2021 en 2022) tien PE-punten te behalen. De leden van de rvc hebben VTW- en andere bijeenkomsten bijgewoond, om de ontwikkelingen in de sector te kunnen volgen dan wel zich verder te verdiepen in het toezichthouden.

De PE-punten per rvc-lid kunnen als volgt worden weergegeven:

Naam	PE-punten norm 2022	PE-punten behaald 2022	punten behaald 2021	PE-punten behaald 2020	PE-punten totaal	Norm behaald
Anja de Groene	5	12	22	19	53	ja
Robert de Ridder*	5	13	3		16	ja
Ernst Radius	5	5	20	7	32	ja
Steven Vrolijk	5	8	14	14	36	ja
Monica Smulders**	5	7	12	6	25	ja

*aangetreden per november 2021

** aangetreden per april 2020

Verantwoording bestuurdersbeloning

Op basis van de tabel behorende bij de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' geldt voor Woongood Middelburg voor bestuurders met dienstbetrekking in 2022: bezoldigingsklasse F met een maximale bezoldiging van € 181.000 per jaar.

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

De beloning van de bestuurder kan als volgt worden weergegeven:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal
Eric de Ceuster	directeur-bestuurder	onbepaalde tijd	full-time	153.785	22.215	176.000

Verantwoording commissarissenhonorering

De bezoldiging is niet gekoppeld aan de prestaties van Woongood Middelburg en is in lijn met de geldende richtlijnen van de WNT en de VTW. De bezoldiging van de leden en voorzitter rvc van Woongood Middelburg bedraagt, met ingang van 1 januari 2022, 85% van de maximale bezoldiging voor de klasse F uit de VTW-beroepsregel. De bruto vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2022

€ 18.460 per jaar. De bruto vergoeding voor de overige leden bedroeg € 12.310 per jaar.

De beloning van rvc-leden is als volgt:

	Bezoldiging rvc-voorzitter	Bezoldiging rvc-lid
Bezoldiging 2022	18.460	12.310
VTW beroepsregel 2022 klasse F	27.150	18.100

Verantwoording aan belanghouders

Om huurders positie te geven binnen de corporatie, heeft Woongood Middelburg een participatiereglement samengesteld. Dit reglement vormt de basis voor de samenwerkingsovereenkomst die is overeengekomen met de Huurdersvereniging Woongood Middelburg (HVM). Er zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de HVM.

In 2022 hebben een drietal reguliere overleggen plaatsgevonden op uitnodiging van de corporatie. Daarnaast zijn er thematische bijeenkomsten geweest zoals ter voorbereiding van de algemene ledenvergadering en sloot een bestuurslid aan bij de bijeenkomsten van de raad van advies.

Bij de vergaderingen met de HVM zijn van corporatiezijde de directie, een manager en de medewerker participatie vertegenwoordigd. Vanuit de HVM is het volledige bestuur aanwezig.

Ter versterking van de adviesfunctie van de HVM richtten we in 2021 de raad van advies op. In 2022 kwamen zij in drie werksessie bijeen om tot advisering over diverse beleidsonderwerpen te komen. Een greep uit de onderwerpen waarover we advies aan hen vroegen zijn: dienstverlening, brandveiligheid, maatwerk bij kleine aanpassingen, tweehurenbeleid, doorstroming, inzet in leefbaarheid en versterken van de participatie.

Zoals reeds gemeld, lieten wij in december 2022 de centrale huurdersbelangenorganisatie, de HVM, weten hen niet meer als onze gesprekspartner te zien.

Met overige belanghouders, zoals zorg- en welzijnsorganisaties en onderwijs, zijn er netwerkrelaties. Deze richten zich meer op concrete projecten waarin samen wordt opgetrokken.

Verklaring over volkshuisvestingsverslag en jaarrekening

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

De accountantsmededeling voor het volkshuisvestingsverslag 2022 en de accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening 2022 zijn opgenomen in het jaarverslag. Op basis van de overlegde bescheiden en de door de directeur-bestuurder verstrekte informatie, concludeert de raad dat de bestuurder en de werkorganisatie van Woongood Middelburg hun taken over het boekjaar 2022 naar behoren hebben verricht.

Middelburg, 5 juni 2023

Saskia Szarafinski
Voorzitter raad van commissarissen

Bijlage 3 |

Remuneratierapport Stichting Woongood Middelburg 2022

De raad van commissarissen (rvc) van Woongood Middelburg heeft uit diens midden een remuneratiecommissie (rc) benoemd. Met dit remuneratierapport verantwoordt de rc het handelen en de resultaten in het jaar 2022. De rc is belast met het voorbereiden van de besluitvorming van de rvc. In 2022 bestond de rc uit Ernst Radius als voorzitter en Anja de Groene als lid. De rc rapporteert aan de rvc en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. In het Reglement 'Selectie- en Remuneratiecommissie Woongood Middelburg' zijn de taken van de rc benoemd. Niet alle taken zijn elk jaar actueel. Zie hieronder het overzicht van de taken van de rc:

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

Ontwikkelingen 2022

1. Benoeming en herbenoemingen rvc inclusief profielschets

Benoeming nieuwe leden van de rvc. Met het aanstaande vertrek van lid (en remuneratiecommissielid) Ernst Radius is per 1 januari 2023 benoemd Roderik Bin. Na goedkeuring door de AW is per 1 maart 2023 benoemd tot lid van de rvc Saskia Szarafinski. Hiervoor is een uitgebreid wervingstraject doorlopen. Tijdens dit traject is de profielschets voor een rvc lid geactualiseerd.

Herbenoeming leden rvc was in 2022 niet van toepassing.

2. Werving en selectie nieuwe bestuurder

In 2022 is een uitgebreid wervingstraject doorlopen voor een nieuwe bestuurder. Voor het profiel en de werving is een brede inspraak georganiseerd.

3. Bezoldiging directeur-bestuurder en rvc

De bezoldiging van de directeur is besproken evenals de bezoldiging van de rvc. De toegekende bezoldiging is eerder in het verslag verantwoord en opgenomen.

4. Beoordeling bestuurder

De rvc van Woongood Middelburg beoordeelt twee keer per jaar aan de hand van een vastgesteld jaarplan het functioneren van de bestuurder. De rc besprak de resultaten met Eric de Ceuster. Op 24 november 2022 heeft de rc een eindbeoordelingsgesprek gevoerd met Eric de Ceuster. Het verslag van het gesprek is door de rvc vastgesteld op 13 februari 2023.

5. Zelfevaluatie raad van commissarissen

Op 9 september 2022 hield de rvc een zelfevaluatie zonder begeleiding van een extern deskundige. Hiervoor werd een zelfevaluatieformulier gebruikt van de vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. Daarbij kwamen de volgende elementen aan de orde:

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

6. Opleiding en permanente educatie (PE) rvc

Naast individuele opleidingen worden periodiek ook gezamenlijke sessies en themabijeenkomsten georganiseerd.

7. Gesprekken in en externe belanghouders

In verband met corona hebben er minder gesprekken met belanghouders plaatsgevonden. Wel is aangesloten bij overleggen van de huurdersvereniging Middelburg en de Raad van advies. Daarnaast zijn personeelsbijeenkomsten bijgewoond en hebben gesprekken met medewerkers, ondernemingsraad en controller plaatsgevonden.

8. Updaten reglementen

In 2022 zijn de statuten en reglementen (bestuursreglement, reglement auditcommissie, reglement rvc, reglement remuneratie en selectiecommissie en de visie op toezicht) geactualiseerd. De voltallige rvc heeft hiervoor input kunnen leveren.

Rapport inzake jaarstukken 2022

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 JAARREKENING 2022.....	53
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022.....	54
2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022	57
3. KASSTROOMOVERZICHT 2022.....	58
4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING	60
4.1. Algemeen.....	60
4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	62
4.3. Grondslagen voor resultaatsbepaling.....	72
4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	75
5. TOELICHTING OP DE BALANS	76
5.1. Activa	76
5.2. Passiva	89
5.3. Financiële instrumenten	95
5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen	98
5.5. Gebeurtenissen na balansdatum.....	100
6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022.....	101
7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2022.....	109
8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET- DAEB	110
8.1. Afzonderlijke primaire overzichten.....	110
8.2. Balans DAEB per 31 december 2022.....	112
8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2022	115
8.4. Kasstroom DAEB 2022.....	116
8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2022	118
8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022	121
8.7. Kasstroom niet-DAEB 2022.....	122
9. WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG.....	125
10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	127
DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS	128
Statutaire regeling winstbestemming	128
Controleverklaring.....	128

DEEL 1 JAARREKENING 2022

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)	567.624	509.092
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		777.112.607	749.016.294
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		94.426.979	95.065.416
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		23.098.975	23.335.100
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>9.639.507</u>	<u>16.551.852</u>
		904.278.068	883.968.662
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.143.387	2.123.400
Financiële vaste activa	(4)		
Latente belastingvorderingen		0	0
Totaal vaste activa		<u>908.989.079</u>	<u>886.601.154</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(5)		
Vastgoed bestemd voor verkoop		330.000	307.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
		2.130.000	2.107.000
Vorderingen	(6)		
Huurdebiteuren		359.117	400.793
Latente belastingvorderingen		108.332	517.095
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen		3.560.230	2.754.930
Overige vorderingen		66.262	31.969
Overlopende activa		<u>638.185</u>	<u>433.129</u>
		4.732.126	4.137.916
Liquide middelen	(7)	<u>1.678.702</u>	<u>99.898</u>
Totaal vlottende activa		8.540.828	6.344.814
Totaal activa		<u><u>917.529.907</u></u>	<u><u>892.945.968</u></u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Passiva		
Eigen vermogen	(8)	
Herwaarderingsreserve	657.083.282	647.252.562
Overige reserves	14.861.077	-79.994.631
Resultaat boekjaar	<u>4.031.968</u>	<u>104.686.428</u>
	675.976.327	671.944.359
Voorzieningen	(9)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.888.858	11.267.053
Latente belastingverplichtingen	26.774	553.348
Overige voorzieningen	<u>1.577.061</u>	<u>1.598.979</u>
	11.492.693	13.419.380
Langlopende schulden	(10)	
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	187.997.284	168.238.889
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	21.778.307	22.159.233
Overige schulden	<u>60.279</u>	<u>43.814</u>
	214.125.748	194.731.814
Kortlopende schulden	(11)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	10.241.604	232.121
Rekening courant schulden aan kredietinstellingen	0	6.072.174
Schulden aan leveranciers	988.981	2.439.706
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	645.464	632.191
Overlopende passiva	<u>4.059.090</u>	<u>3.474.223</u>
	15.935.139	12.850.415
Totaal Passiva	<u><u>917.529.907</u></u>	<u><u>892.945.968</u></u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Huuropbrengsten	(12)	41.771.726	40.961.686
Opbrengsten servicecontracten	(13)	1.539.819	1.539.750
Lasten servicecontracten	(14)	-1.672.415	-1.627.686
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-2.724.476	-2.456.165
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-12.552.849	-11.231.885
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-2.929.226	-6.056.505
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.432.579	21.129.195
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	7.164.400	17.316.886
Toegerekende organisatiekosten		-158.874	-140.469
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-5.001.583	-13.183.676
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.003.943	3.992.741
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-20.509.261	-30.256.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	5.143.837	122.936.982
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(22)	146.806	411.201
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-15.218.618	93.092.057
Opbrengst overige activiteiten	(23)	125.394	155.692
Netto resultaat overige activiteiten		125.394	155.692
Overige organisatiekosten	(24)	-882.762	-4.128.654
Leefbaarheid	(25)	-691.137	-647.548
Bedrijfsresultaat		8.769.399	113.593.484
Financiële baten en lasten	(26)	-4.946.116	-4.999.219
Resultaat voor belastingen		3.823.283	108.594.265
Belastingen	(27)	208.685	-3.907.837
Resultaat na belastingen		4.031.968	104.686.428

3. KASSTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huurontvangsten	41.792.983	41.030.325
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	35.047.943	34.380.352
<i>1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	4.079.940	4.111.158
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	599.395	481.689
<i>1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB</i>	-	-
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	1.101.633	1.121.582
<i>1.1.7/8 Maatschappelijk-/Bedrijfs onroerend goed</i>	651.835	646.774
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen</i>	312.237	288.770
1.2 Vergoedingen	1.625.464	1.524.380
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	2.723.906	804.764
1.5 Rente ontvangsten	31.467	
Saldo ingaande kasstromen	<u>46.173.820</u>	<u>43.359.469</u>
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	3.976.994	3.609.406
1.8 Onderhoudsuitgaven	10.469.383	8.790.690
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	6.871.177	6.723.790
1.10 Rente uitgaven	5.062.267	5.420.964
1.11 a Sectorspecifieke heffing	-	-
1.11 b Verhuurdersheffing	1.964.727	3.714.168
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	136.970	192.696
1.13 Vennootschapsbelasting	897.591	4.101.047
Saldo uitgaande kasstromen	<u>29.379.109</u>	<u>32.552.761</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>16.794.711</u>	<u>10.806.708</u>

	2022	2021
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.206.465	14.376.555
2.2 A Verkoopontvangsten woningen VoV	1.930.099	2.066.415
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegen	176.835	
2.4 Verkoopontvangsten grond	1.902.886	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	9.216.285	16.442.970
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	22.964.129	16.526.983
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	21.855.357	30.277.291
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		381.900
2.11 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	1.534.498	1.140.150
2.10 Aankoop grond	1.323.315	
2.14 A Investerings overig	335.788	561.688
2.15 A Externe kosten bij verkoop	185.828	396.761
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	48.198.915	49.284.773
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-38.982.630	-32.841.803
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-38.982.630	-32.841.803
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	30.000.000	24.032.711
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-161.103	-12.202.557
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.838.897	11.830.154
4.1 Mutatie liquide middelen	7.650.978	-10.204.941
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	7.650.978	-10.204.941
Liquide middelen per 1 januari	99.898	4.232.665
Kortgeld per 1 januari (financieringsactiviteit)	-6.072.174	
Liquide middelen per 31 december	1.678.702	99.898
Kortgeld per 31 december (financieringsactiviteit)		-6.072.174
Mutatie geldmiddelen	7.650.978	10.204.941

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

4.1. Algemeen

Vestigingsadres

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

Regelgeving

Stichting Woongood Middelburg heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2022 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2022). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder de Richtlijnen 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 5 juni 2023.

Activiteiten

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Oordelen

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

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woongood als lessor

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

Schattingen en veronderstellingen

Woongood maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woongood. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de

aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en kan rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval

was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjaren onderhoudsbegroting.

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve

van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur 82% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van vijftien jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de kop 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Woongood Middelburg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	82%	81%
Norm onderhoud (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 2.406	€ 2.476
Norm beheerslasten (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.247	€ 1.299

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na

vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woongood op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,5% (2021: 2,3%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten.

Voor alle overige voorzieningen is de gehanteerde disconteringsvoet in 2022 2,5% (2021: 0%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. Het effect hiervan is niet materieel zodat deze de nominale waarde gelijk is aan de contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

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

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

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

De voorzieningen worden in principe tegen contante waarde opgenomen, maar daarbij wordt ook bezien of het effect van de contante waarde berekening materieel is. Ultimo 2022 was de rente (van Nederlandse staatsobligaties) waartegen de voorzieningen contant gemaakt zouden moeten worden bij zowel korte als lange looptijd gemiddeld 2,5%. Er is gekeken naar de looptijd van de voorziening. Alle overige voorzieningen en de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen zijn op basis van looptijd, rentevoet en materieel belang tegen contante waarde opgenomen.

Pensioenvoorziening

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

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

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

Ultimo 2022 (en ultimo 2021) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Woongood als lessee

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

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

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

Woongood als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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

Prestatieverplichtingen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Woongood 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek 'Vastgoed in exploitatie'.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woongood, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving die zijn gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel is er materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belasting-verplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Daar waar de verschillen tussen het commerciële resultaat en het fiscale resultaat permanent zijn, zal de voorziening latente belastingen naar nihil tenderen. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

5. TOELICHTING OP DE BALANS

5.1. Activa

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2022:	
Aanschaffingswaarde	509.092
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	
Boekwaarde per 1 januari 2022	509.092
 (Des)Investeringsen	 58.532
Afschrijvingen	
Boekwaarde per 31 december 2022	58.532
 Stand per 31 december 2022:	
Aanschaffingswaarde	567.624
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
Boekwaarde per 31 december 2022	567.624

De immateriële vaste activa betreffen de 3D-modellering van onze panden en (maatwerk) ontwikkelkosten voor onze website, voor zover het out-of-pocket kosten betreffen.

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

2. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	749.016.294	95.065.416
Investeringsen	27.267.918	21.781
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-2.783.932	-2.191.728
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.612.327	1.531.510
Totaal van de mutaties	28.096.313	-638.437
Boekwaarde per 31 december 2022	777.112.607	94.426.979
 In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2022	 586.060.903	 71.022.379

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

	2022	2021	Waarderings- variant
Woningen	808.415	796.056	full
BOG en maatschappelijk vastgoed	56.940	41.929	full
Parkeergelegenheden	5.468	5.370	full
Bloot eigendom grond	717	727	n.v.t.
Totaal	871.540	844.082	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode, afgekort DCF). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2021 eveneens toegelicht

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

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

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

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

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

In de jaarrekening 2021 zijn de volgende parameters gehanteerd:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	15,90%	7,00%	5,00%	2,25%	2,25%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 917	€ 946	€ 966	€ 988	€ 1.011	€ 1.012
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 952	€ 982	€ 1.003	€ 1.026	€ 1.050	€ 1.051
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 467	€ 477	€ 487	€ 499	€ 510	€ 510
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 459	€ 469	€ 479	€ 490	€ 501	€ 502
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,161%	0,161%	0,161%	0,161%	0,161%	0,161%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,231%	0,231%	0,231%	0,231%	0,231%	0,231%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%
Mutatiekans bij uitpanden	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%	3,53%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet:	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,306%	

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020: € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (2020: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 25,3	€ 26,1	€ 26,6	€ 27,2	€ 27,9	€ 28,5
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,6	€ 10,9	€ 11,1	€ 11,4	€ 11,7	€ 11,9
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,377%	0,377%	0,377%	0,377%	0,377%	0,377%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,497%	0,497%	0,497%	0,497%	0,497%	0,497%
Disconteringsvoet:	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 23,7	€ 24,5	€ 25,0	€ 25,6	€ 26,2	€ 26,8
Mutatieonderhoud – € XX per m ² bvo	€ 12,2	€ 12,6	€ 12,9	€ 13,2	€ 13,5	€ 13,8
Beheerkosten % van de markthuur	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet:	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters parkeerplaatsen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 133	€ 137	€ 140	€ 143	€ 147	€ 150
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 127	€ 131	€ 134	€ 137	€ 140	€ 143
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 29	€ 30	€ 30	€ 31	€ 32	€ 32
Beheerkosten – garagebox	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 45
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet:	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%
Overdrachtskosten	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%

Inschakeling taxateur

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

Achterstallig onderhoud

In 2022 is met een bedrag van € 0 aan achterstallig onderhoud rekening gehouden in marktwaarde. In 2021 ging het om een bedrag van € 6.459.685.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De range ligt tussen € 62/m² en € 185/m².

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde van de woningen die door de taxateur volledig zijn getaxeerd, zijn bepaald op basis van een bezichtiging ter plaatse en onderzoek naar de meest recente referentietransacties. Voor de overige woningen maakt Woongood gebruik van modelmatig bepaalde leegwaarden van Calcasa. Indien eigen verkooptransacties daar aanleiding toe geven worden er aanpassingen gedaan. Vervolgens wordt de leegwaarde door de taxateur geanalyseerd, waarna indien nodig bijstelling plaatsvindt. Voor de leegwaarde ligt de range tussen € 1.923/m² en € 3.938/m² en voor de leegwaardestijging zijn de volgende percentages gehanteerd: jaar 1 0%, jaar 2-4 2% en jaar 5-15 1,75%.

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

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

2022

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,06%	-/- 1%	-16,4	-1,9%
Onderhoudskosten	€ 1.422,-	+/+ € 100,-	-5,7	-0,7%
Disconteringsvoet ²	6,08% / 6,62%	+/+ 1%	-65,1	-7,5%
Leegwaarde ontwikkeling	1,68%	0% structureel	-42	-4,8%
Verhuurderheffing	Percentage verhuurder heffing J1 0,0% Percentage verhuurder heffing J2 0,0% Percentage verhuurder heffing J3 0,0% Percentage verhuurder heffing J4 0,0% Percentage verhuurder heffing J5 en verder 0,0%	tarief vervalt	0	0,0%
Huurverhoging	2,65% (inclusief huurstijging boven inflatie)	-/-1%	-28,1	-3,2%

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

² De percentages genoemd bij disconteringsvoet "gehanteerd in reële waarden" zijn respectievelijk voor het scenario

2021

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	1,90%	-/- 1%	-38,9	-4,9%
Bouwkosten index	2,35%	+/+ 1%	-2,5	-0,3%
Disconteringsvoet ²	5,67% / 6,34%	+/+ 1%	-60,9	-7,6%
Leegwaarde ontwikkeling	2,56%	0% structureel	-62,7	-7,9%
Verhuurderheffing	Percentage verhuurder heffing J1 0,526% Percentage verhuurder heffing J2 0,332% Percentage verhuurder heffing J3 0,306% Percentage verhuurder heffing J4 0,307% Percentage verhuurder heffing J5 en verder 0,307%	tarief vervalt	20	2,5%
Huurverhoging	3,41% (inclusief huurstijging boven inflatie)	-/-1%	-26,5	-3,3%

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

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

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2022	2021
Woningen	494.181	404.360
BOG en maatschappelijk vastgoed	56.940	41.929
Parkeren	5.468	5.370
Bloot eigendom	717	727
Totaal	557.306	452.386
Marktwaaarde in verhuurde staat van (Daeb en niet-Daeb) vastgoed in exploitatie	871.540	844.082
Maatschappelijke bestemming	314.234	391.696

De beleidswaarde 2022 is € 104.920.000 gestegen ten opzichte van 2021. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is afgenomen met € 77.462.000 zonder hierbij rekening te houden met belastingeffecten.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

In het bestuursverslag (in hoofdstuk 3) is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

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

Stap	Effect op marktwaarde ¹ x € 1.000	2022	2021	
		In % van de reële waarde	x € 1.000	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	871.540	100%	844.082	100%
Stap 1: beschikbaarheid	71.097	8,2%	36.169	4,3%
Stap 2: betaalbaarheid	--184.434	-21,2%	-183.517	-21,7%
Stap 3: kwaliteit	--115.537	-13,3%	-150.584	-17,9%
Stap 4: beheer	--85.360	-9,8%	-93.764	-11,1%
Beleidswaarde	557.306	63,9%	452.386	53,6%

Ten aanzien van stap 1 betreft dit een gevolg van de ontwikkelingen in de parameters en de aanpassingen in het handboek 2022 op het gebied van rekenregels en ingerekende uitgangspunten.

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

- voor eengezinswoningen: € 745,35 per maand, zijnde 79,34% van de maximaal redelijke huur (2021 € 733,21 per maand, zijnde 79,88% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 605,26 per maand, zijnde 80,47% van de maximaal redelijke huur (2021 € 591,16 per maand, zijnde 81,70 % van maximaal redelijke huur);

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

- voor eengezinswoningen: € 2.424 per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.476);
- voor meergezinswoningen: € 2.292 per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.295)

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

- voor eengezinswoningen: € 1.274 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.299);
- voor meergezinswoningen: € 1.205 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.204);

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

2022

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

¹ Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

2021

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	in % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 653,60	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-54,9	-13,6%
Disconteringsvoet ²	4,85%/6,39%	+/- 1%	-74,8	-18,5%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 2,375,-	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-84,5	-20,9%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 1.000,259 miljoen (2021: € 871,855 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woongood heeft voor de eerstkomende vijf jaar (meerjarenbegroting 2023, periode 2023-2027) een verkoopplan opgesteld waarin 151 (2021: 162) woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 34 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 8.243.000 (2021: € 7.835.000) en de boekwaarde € 5.452.000 (2021: € 4.994.000). Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2022:		
Aanschaffingswaarde	7.920.060	23.230.293
Cumulatieve herwaarderingen	15.415.040	33.481
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.711.922
Boekwaarde per 1 januari 2022:	23.335.100	16.551.852
Investerings	0	
Desinvesterings/buitengebruikstellingen	-1.425.800	-6.912.345
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed- portefeuille verkocht onder voorwaarden	1.189.675	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van de mutaties	-236.125	-6.912.345
Boekwaarde per 31 december 2022	23.098.975	9.639.507

Stand per 31 december 2022:

Aanschaffingswaarde	7.813.637	11.325.093
Cumulatieve herwaarderingen	15.285.338	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.685.586
Boekwaarde per 31 december 2022:	23.098.975	9.639.507

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2022 zijn geen woningen (2021: idem) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2022 geen woningen (2021: idem) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen (2021: idem) in ontwikkeling die onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Gedurende het boekjaar zijn VOV woningen teruggekocht, die in de vrije verkoop worden aangeboden.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022: 141 (2021: 150). In 2022 zijn geen woningen (2021: idem) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

3. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	Materiële vaste activa	
Stand per 1 januari 2022:		
Aanschaffingswaarde	6.392.607	
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.269.207	
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.123.400	
 (Des)Investeringsen	2.380.139	
Afschrijvingen	-360.152	
Boekwaarde per 31 december 2022	4.143.387	
 Stand per 31 december 2022		
Aanschaffingswaarde	8.772.746	
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.629.359	
Boekwaarde per 31 december 2022	4.143.387	

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

4. Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Stand per 1 januari	0	649.754
Mutatie	0	-649.754
Stand per 31 december	0	0

VLOTTENDE ACTIVA

5. Voorraden	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	330.000	307.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.000	1.800.000
Totaal Voorraden	2.130.000	2.107.000

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 2 (2021: idem) teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2022	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2023	20	3.665.000	5.473.000
2024 tot en met 2027	97	20.326.000	30.124.000
Totaal		23.991.000	35.597.000

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2022	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen 2023	14	1.787.000	2.770.000
2024 tot en met 2027	61	6.836.000	10.113.000
Totaal		8.623.000	12.883.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2022	2021
Grondposities	1.800.000	1.800.000
	1.800.000	1.800.000

Dit betreft de grondpositie in Mortiere. Deze wordt naar verwachting in 2023 verkocht. De boekwaarde is reeds in 2021 afgewaardeerd naar de verwachte verkoopopbrengst.

6. Vorderingen	2022	2021
Huurdebiteuren	682.498	756.373
Vorderingen op overheden	0	0
Latente belastingvorderingen	108.332	517.095
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	3.560.230	2.754.930
Overige vorderingen	66.262	31.969
Overlopende activa	638.185	433.129
Voorziening wegens oninbaarheid	-323.381	-355.580
	4.732.126	4.137.916

De vorderingen huurdebiteuren zijn verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 323.381 (2021: € 355.580). Dit resulteert in een balanspost van € 4.732.126 (2021: € 4.137.916). Het verloop van de post Voorziening dubieuze (huur)debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	355.580	475.431
Ontrekkingen	-79.713	-89.444
Dotatie/vrijval	47.514	-30.406
Stand per 31 december	323.381	355.580

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen betreft de belastinglatentie die binnen 1 jaar wordt afgewikkeld. De voorgenomen verkoop van de grond in plan Mortiere is met een jaar uitgesteld naar 2023. De latentie betreft de afwaardering van de grond ad € 109.686 (idem 2021 € 109.686). De belastingvordering inzake de agio leningruil Vestia wordt bij de belastingaangifte 2022 geëffectueerd en bedraagt ultimo 2022 € 0 (2021 € 407.409).

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	425.138	0	425.138	109.686	108.332
Leningruil Vestia agio	0	0	0	0	0

Latentie	Saldo 31/12/2021	Mutatie	Saldo 31/12/2022	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	109.686	0	109.686	108.332
Leningruil Vestia agio	407.409	-407.409	0	0

Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	2022	2021
Betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting 2019-2022	18.498.639	17.601.047
af: Te betalen vennootschapsbelasting 2019-2022	14.938.409	15.029.282
Te vorderen vennootschapsbelasting	3.560.230	2.571.765
Te vorderen verhuurderheffing 2016, 2017 en 2021	0	183.165
	3.560.230	2.754.930

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

Ultimo 2022 is het te betalen bedrag over 2019 verlaagd door het alsnog volgen van de waardering voorafgaand aan verkoop over de periode 2017-2019, hierdoor waren de te verrekenen verliezen ultimo 2019 hoger en de te betalen belasting € 648.178 lager. Ook bij de aangiftes over 2020 (€ 194.825 lager) en 2021 (€ 1.046.296 lager) is hiermee rekening gehouden en zijn de te betalen bedragen aangepast. Daarnaast week het te betalen bedrag bij de aangifte over 2021 af van de voorzichtige inschatting (met name inzake renovaties en fiscale behandeling van de regeling vermindering verhuurderheffing) bij de jaarrekening.

In 2020 zijn de voorlopige aanslagen over 2019 (€ 6.500.000) en 2020 (€ 7.000.000) betaald. In 2021 is de voorlopige aanslag over 2021 ad € 5.338.000 betaald en is de geschatte vermindering over 2019 ad € 1.632.892 terugontvangen. In 2022 is de voorlopige aanslag over 2022 betaald ad € 1.366.536 en is de geschatte vermindering over 2020 ad € 468.945 terugontvangen.

Ultimo 2022 zijn alle te verrekenen bedragen inzake de verhuurderheffing over 2022 en voorgaande jaren afgewikkeld. Ultimo 2021 zijn de aangiften verhuurderheffing 2016 (€ 77.882), 2017 (€ 84.283) en 2021 (€ 21.000) lager vastgesteld. Dit in verband met niet-verschuldigde verhuurderheffing over verhuurde panden waarin zorg werd verleend (2016 en 2017) en nagekomen beschikking vermindering RVV-Verduurzaming (2021).

Overlopende activa en overige vorderingen	2022	2021
Vooruitbetaalde abonnementen	14.394	180
Vooruitbetaalde verzekeringen	1.001	50.821
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	61.664	82.136
Afrekening servicekosten	29.040	32.515
Nog te ontvangen doorberekende posten	479.908	26.308
Overige nog te ontvangen bedragen	52.178	241.169
Totaal	638.185	433.129

7. Liquide middelen	2022	2021
BNG	1.579.129	0
Rabobank spaarrekeningen	99.573	99.898
Totaal	1.678.702	99.898

In 2022 is gebruik gemaakt van de rekening-courant-faciliteit bij de BNG, ultimo 2022 was het saldo liquide middelen BNG een vordering. Ultimo 2021 was het saldo liquide middelen BNG een schuld en is onder de passiva opgenomen.

5.2. Passiva

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

8. Eigen vermogen	2022	2021
Herwaarderingsreserves	657.083.282	647.252.561
Overige reserves	14.861.077	-79.994.631
Resultaat boekjaar	4.031.968	104.686.428
Totaal	675.976.327	671.944.359

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2021	467.619.383	57.985.280
(Des)investeringen	-5.910.478	-1.674.060
Mutatie herwaardering	114.921.509	14.310.928
Stand per 31 december 2021	576.630.414	70.622.148
Stand per 1 januari 2022	576.630.414	70.622.148
(Des)investeringen	5.721.884	-1.844.967
Mutatie herwaardering	3.708.605	2.245.198
Stand per 31 december 2022	586.060.903	71.022.379

Totaal ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2022	586.060.903	71.022.379
--	--------------------	-------------------

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 306,3 (2021: € 391,7) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt

	2022	2021
Stand per 1 januari	-79.994.631	-6.871.100
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	104.686.428	48.524.368
Mutatie herwaarderingsreserve	-9.830.720	-121.647.899
Stand per 31 december	14.861.077	-79.994.631

Voorstel bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2022 ad € 4.031.968 (2021: € 104.686.428) aan de overige reserves toe te voegen. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

9. Voorzieningen	2022	2021
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.888.858	11.267.053
Latente belastingverplichtingen	26.774	553.348
Overige voorzieningen	1.577.061	1.598.979
Totaal	11.492.693	13.419.380

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed i.o	(niet-)DAEB vastgoed i.o	Totaal
Stand 1 januari 2022	11.240.326	26.727	11.267.053
Dotaties (overige waardeveranderingen)	17.833.452	383.823	18.217.275
Onttrekkingen (overige waardeveranderingen)	19.434.120	37.740	19.471.860
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
Stand 31 december 2022	9.639.658	372.810	10.012.468
Contante waarde	9.520.649	368.208	9.888.858

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft voor het gehele bedrag een looptijd van korter dan één jaar. De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is contant gemaakt tegen 2,5% (2021: 0%).

Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht, deze zijn berekend naar het belastingtarief 2023 van 25,8% (2022: 25,8%). Ultimo 2022 (en 2021) is er per saldo een latente belastingverplichting.

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 871.539.586 (2021: € 844.081.710). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 602.190.828 (2021: € 573.130.103). Het totale waarderingsverschil ultimo 2022 van € 269,3 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Uitgaande van een voortdurende exploitatie van het vastgoed, tendeert deze naar nihil bij waardering tegen contante waarde.

Voorziening Onrendabele Top en Asbest

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

Afschrijvingspotentieel

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

Fiscale verliezen op verkoopvijver

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

Fiscale onderhoudsvoorziening

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

Agio leningruil Vestia en afwaardering grond Mortiere

Het agio op leningruil Vestia moet conform de afgesloten VSO over 2021 en 2022 worden afgewikkeld. Commercieel is de last ineens in boekjaar 2021 genomen. Hierdoor ontstaat ultimo 2021 een latente belastingvordering ad € 407.409. In 2023 wordt de grond in plan Mortiere verkocht. De afwaardering tot de verkoopwaarde heeft al in de jaarrekening over boekjaar 2021 plaatsgevonden, fiscaal wordt het verlies in het jaar van verkoop (2023) genomen. Dit leidt tot een tijdelijk verschil en latente belastingvordering ad € 109.686. Deze posten wordt binnen 1 jaar afgewikkeld en is daarom opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

Leningen o/g en u/g

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

Herinvesteringsreserve

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

ATAD – generieke renteaftrekbeperking

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

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,5% (2021: 2,3%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 (2021: 5) jaar. Van de voorziening voor onderdeel leningen o/g wordt een bedrag van € 1.985 (2021: € 1.735) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. Daarnaast wordt voor het onderdeel afschrijvingspotentieel -/- € 151.805 (2021 -/-€ 119.481) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. De latentie voor het agio leningruil Vestia is in 2022 afgewikkeld en de afwaardering in verband met verkoop grond Mortiere wordt binnen één jaar afgewikkeld en is daarom opgenomen onder de Kortlopende activa - Vorderingen.

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

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

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	x tarief	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	871.539.586	602.190.828	-269.348.758	-69.491.980	0
Voorziening onrendabele top en asbest	11.454.577	0	11.454.577	2.955.281	0
Afschrijvingspotentieel	0	2.913.403	2.913.403	751.658	707.140
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	0	12.793	12.793	3.301	3.105
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	4.390.753	-4.390.753	-1.132.814	-914.099
ATAD correctie op latentie OnderhoudsVoorziening	0	-878.151	878.151	226.563	182.820
Langlopende schulden o/g	199.441.576	199.464.660	-23.083	-5.955	-5.740
Totaal				-66.693.945	-26.774

Latentie	Saldo 31/12/2021	Mutatie	Saldo 31/12/2022	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-69.905.514	413.535	-69.491.980	0
Voorziening onrendabele top en asbest	3.190.532	-235.251	2.955.281	0
Afschrijvingspotentieel	583.192	168.466	751.658	707.140
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	4.021	-720	3.301	3.105
Fiscale onderhoudsvoorziening	-1.132.814	0	-1.132.814	-914.099
ATAD correctie op latentie OnderhoudsVoorziening	0	226.563	226.563	182.820
Langlopende schulden o/g	-7.746	1.791	-5.955	-5.740
Totaal	-67.268.329	574.383	-66.693.945	-26.774

Overige voorzieningen

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

	Stand 31-12-2021	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand 31-12-2022
Loopbaanbudget	90.847	19.999	5.785	14.623	90.438
Jubileumvoorziening	146.073	20.919	1.420	24.148	141.424
Arbeidsongeschiktheid	111.244	0	111.244	0	0
Juridische geschillen	151.464	0	151.464	0	0
Asbest	1.099.351	897.239	533.360	21.122	1.442.108
	1.598.979	938.157	803.273	59.893	1.673.970

Waarvan:	Contante waarde	looptijd < 1 jaar	looptijd 1 - 5 jaar	looptijd > 5 jaar
Loopbaanbudget	89.320	89.320	0	0
Jubileumvoorziening	102.947	16.920	8.778	77.249
Arbeidsongeschiktheid	0	0	0	0
Juridische geschillen	0	0	0	0
Asbest	1.384.794	555.899	828.895	0
	1.577.061	662.139	837.673	77.249

Overeenkomstig de cao Woondiensten zijn de voorzieningen loopbaanbudget, jubileumuitkeringen en langdurige arbeidsongeschiktheid gevormd. De laatstgenoemde voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per ultimo van het boekjaar van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. In 2020 is een voorziening juridische geschillen gevormd in verband met ondeugdelijke balkons bij door Woongood in het verleden verkochte woningen. In 2022 zijn de gemaakte kosten aan de voorziening onttrokken.

De voorziening asbest is bepaald op basis van de kennis ultimo 2022 om het asbest te saneren. De dotatie 2022 aan de voorziening asbest heeft betrekking op de projecten 't Zand (€ 429.994), Oosterscheldestraat (€ 291.295) en Sardijngeulstraat (€ 105.753). Bij Sardijngeulstraat en Oosterscheldestraat heeft onttrekking aan de voorziening voor hetzelfde bedrag als de dotatie plaatsgevonden. Bij de Meanderlaan is € 36.355 extra gedoteerd aan de voorziening en is € 104.048 onttrokken.

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

10. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 4.289.878 (2021: € 4.289.878); schulden aan kredietinstellingen voor € 187.997.284 (2021: € 168.238.889); verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 21.778.308 (2021: € 22.159.233) en overige schulden voor € 60.279 (2021: € 43.814).

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

	Effectieve rente methode %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	4,8%	0	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	2,8%	145.317.666	39.663.826	184.981.492
Subtotaal geborgde leningen		145.317.666	43.953.704	189.271.320
Agio leningruil Vestia kredietinstellingen		2.726.359	289.433	3.015.792
Totaal	2,9%	148.044.025	44.243.137	192.287.162

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

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend gedeelte)

	Overheid	Kredietinst	Totaal
Stand 1 januari 2022	4.289.878	165.312.801	169.602.379
Nieuwe leningen	0	30.000.000	30.000.000
Aflossingen	0	-161.103	-161.103
Sub-totaal geborgde leningen	4.289.878	195.151.698	199.441.576
Agio Leningruil Vestia		3.087.190	3.087.190
Stand 31 december 2022	4.289.878	198.238.888	202.528.766

Zekerheden, aflossing en reële waarde

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 199.441.577 (2021: € 169.602.679) geborgd door het WSW. De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Als zekerheid is aan borgsteller WSW een notariële volmacht afgegeven voor het vestingen van hypotheek ten bedrage van maximaal € 660.000.000 (inclusief rente, boete en overige kosten, opslag begroot op 20%).

De reële (markt)waarde van de lening portefeuille per 31-12-2022 bedraagt € 185.696.000 (2021: € 206.639.000). De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	22.159.233	20.716.584
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.373.790	-1.086.901
Waardeverandering	992.864	2.529.550
Totaal mutaties	-380.926	1.442.649
Stand per 31 december	21.778.307	22.159.233

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 141 (2021: 150) woningen.

Overige schulden

De overige schulden betreffen waarborgsommen voor verhuurde panden.

11. Kortlopende schulden

	2022	2021
Aflossingsverplichtingen aan overheid	0	0
Aflossingsverplichtingen aan kredietinstellingen	10.241.604	232.121
Rekening courant schulden aan kredietinstellingen	0	6.072.174
Schulden aan leveranciers	988.981	2.439.706
Belastingen, premies sociale verzekeringen/pensioenen	645.464	632.191
Overlopende passiva	4.059.090	3.474.223
Totaal	15.935.139	12.850.414

De aflossingsverplichtingen aan overheid en kredietinstellingen betreffen de aflossing op de geldleningen binnen één jaar. De schulden aan kredietinstellingen betreft de rekening-courant positie bij de BNG. Woongood heeft een rekening-courant-faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 15,7 miljoen. Tegenover de door de bank verstrekte kredietfaciliteit staat een borgtocht van de gemeente Middelburg. Woongood Middelburg maakte in zowel 2021 als 2022 gebruik van deze kredietfaciliteit. Ultimo 2022 was de rekening-courant positie bij de BNG positief.

Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen

	2022	2021
Omzetbelasting	536.861	530.753
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	108.555	101.438
Schulden ter zake van pensioenen	48	0
	645.464	632.191

Overlopende passiva

	2022	2021
Vakantiedagen	154.795	163.174
Accountantskosten	88.314	76.420
Rente- en bankkosten	1.966.296	1.772.843
Vooruit ontvangen bedragen	469.022	432.152
Overige overlopende posten	1.380.663	1.029.634
	4.059.090	3.474.223

5.3. Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2022	31 december 2021
Opgenomen van rekening courant krediet	€ 0,0 mln	€ 6,1 mln
Kredietlimiet	€ 15,7 mln	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 20,6 mln	€ 50,6 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2022-2024)	€ 19,6 mln	€ 30,4 mln

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

Het borgingsplafond ultimo 2022 is door het WSW vastgesteld op € 219.039.000. Het saldo van de (geborgde) geldleningen bedraagt ultimo 2022 € 199.441.576, de nog niet benutte borgingsruimte bedraagt € 19.597.424.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in marktrentetarieven. Het door Woongood gelopen risico wegens fluctuaties in de marktrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongood heeft per ultimo 2022 alleen nog leningen met een vaste rente. Op toekomstig op te nemen leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

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

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

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

	2021			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet				
(onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	0	10.000.000	11.093.547	8.489.878
Totaal	0	10.000.000	11.093.547	8.489.878

Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)	2021			Gewogen gemiddelde effectieve rente %
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
<i>Financiële activa:</i>				
Langlopende leningen	12.000.000	128.019.254	169.602.679	3,16
Totaal	12.000.000	128.019.254	169.602.679	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woongood had ultimo 2022 geen leningen met een variabele rentevoet. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2023	170.207	10.000.000
2024	86.293	11.093.546
2025	90.349	8.489.878
2026	94.595	12.000.000
2027	99.041	12.000.000
2028	103.696	12.000.000
2029	108.570	11.340.000
2030	113.673	0
2031	0	119.015
2032	0	0

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld bij overheid 1 lening met een gemiddelde resterende looptijd van 3 jaar (2021: 1 leningen met gemiddelde resterende looptijd van 4 jaar), bij kredietinstellingen respectievelijk en 21 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 17 jaar (2021: 18 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 17 jaar).

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

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

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

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2023 wordt een lening van € 10,0 miljoen afgelost. In 2024, 2025 en 2026 worden leningen afgelost van respectievelijk € 11,1 (4,55%-6,56%), € 8,9 miljoen (3,10%-4,81%) en € 12,0 miljoen (3,10%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2022 is de omvang van de leningen € 199,4 miljoen (2021: € 169,6 miljoen). De marktwaarde van de leningen is eind 2022 € 185,7 miljoen (2021: € 206,6 miljoen).

5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

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

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in een obligoheffing van € 82.597 (2021: 0,0624%/€ 98.450) voor Woongood. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

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

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2022 (en ook per 31 december 2021) heeft Woongood een aangegane obligolening bij de BNG van 2022: € 4,4 miljoen (2021: € 4,1 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Operationele lease

Woongood Middelburg heeft als lessee een operationele leasecontracten voor een auto tot en met 1 mei 2023 afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
periode <= 1 jaar	3.304	9.910
1 jaar < periode <= 5 jaar	0	1.652
periode > 5 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>3.304</u>	<u>11.562</u>

In 2022 is een totaalbedrag van € 14.266 (2021: €11.340) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Minimale leasebetalingen	14.266	11.340

Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woongood Middelburg neemt deel aan de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. De exploitatierisico's zijn naar rato van de inbreng van locaties voor rekening van de deelnemers. De Stichting heeft in 2014 besloten geen financiële inbreng van de deelnemers meer te vragen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Stichting Woongood Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2022 € 722.698 (2021: € 911.228) waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 0 (2021:€ 0) een looptijd langer dan 5 jaar (oktober 2026) heeft.

Tevens is door Woongood Middelburg een onderverhuurovereenkomst afgesloten vanaf 1-5-2017 met een looptijd van 5 jaar voor een bedrag van € 43.484 per jaar (2021: € 43.484) heeft een looptijd korter dan 1 jaar en er zijn geen bedragen met een looptijd langer dan 5 jaar). De onderverhuurovereenkomst is stilzwijgend verlengd tot en met 30-04-2024. Door deze onderverhuurovereenkomst wordt de financiële verplichting voor Woongood Middelburg lager.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovaties en projecten voor in totaal een bedrag van € 20,6 mln (2021 € 50,6 mln.), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Sloop en nieuwbouw 't Zand (Briëtwoningen)

Na een zorgvuldig gelopen proces heeft Woongood Middelburg in 2019 het besluit genomen de Briëtwoningen (135) te slopen en nieuw te bouwen. Met de bewoners is voorafgaand aan het besluit veel contact geweest. In 2021 is gestart met het ontwerp, hierover is in 2022 besloten. De raming in de ontwerpfase geeft een totale investering van ruim € 39 miljoen. Een deel van de stichtingskosten zal uiteindelijk aangemerkt worden als onrendabele top. In de jaarrekening van 2022 is deze (evenals in 2021, 2020 en 2019), vanwege (in)schattingsproblematiek, niet opgenomen. Erfgoedorganisaties zijn tegen de besluiten in beroep gegaan.

In 2022 is de sloopvergunning aangevraagd die in 2023 is afgegeven voor fase 1 (8 woningen). Er zijn ultimo 2022 nog geen verplichtingen aangegaan voor de sloop dan wel nieuwbouw.

Juridische claim

Woongood heeft geen juridische claims ontvangen.

5.5. Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

Netto-resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

12. Huuropbrengsten	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	37.341.825	36.619.776
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.130.607	4.178.751
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	563.132	539.961
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	477.780	501.192
	<u>42.513.344</u>	<u>41.839.680</u>
Huurderving wegens leegstand	-635.585	-803.664
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	-106.033	-74.330
	<u>41.771.726</u>	<u>40.961.686</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,02% (1 juli 2021: 0,17%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,99% (1 juli 2021: 0,07%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,33% (1 juli 2021: 0,99%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,04% (2021: 0%).

13. Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.583.958	1.570.987
Derving wegens oninbaarheid	-44.139	-31.237
	<u>1.539.819</u>	<u>1.539.750</u>

14. Lasten servicecontracten	2022	2021
Servicecontracten	1.584.769	1.516.807
Toegerekende organisatiekosten	87.646	110.879
	<u>1.672.415</u>	<u>1.627.686</u>

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

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten (incl. klantencontactcentrum)	2.724.476	2.456.165
	<u>2.724.476</u>	<u>2.456.165</u>

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

	2022	2021
Lonen en salarissen	4.167.605	4.029.088
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.419.293	-1.171.882
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	887.203	497.284
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	360.152	229.611
Juridische kosten	50.461	58.056
Huisvestingskosten	286.934	287.657
Bankkosten	10.952	10.655
Advieskosten	108.920	140.732
Overige toe te rekenen kosten	1.778.140	4.954.161
	6.231.074	9.035.363

Tot de overige toe te rekenen kosten in 2021 hoort onder andere de kosten obligoheffing WSW en Agio leningruil Vestia voor een bedrag van € 3.256.659.

Toe te rekenen organisatiekosten

	2022	2021
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten servicecontracten	87.646	110.879
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.724.476	2.456.165
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.830.302	1.870.657
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	543.785	448.006
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	158.874	140.469
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.345.083	5.026.175
Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	885.991	4.009.188
	6.231.074	9.035.363

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

	2022	2021
Lasten servicecontracten	1,4%	1,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	43,8%	27,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	29,4%	20,7%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	8,7%	5,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2,5%	1,6%
Totaal toegerekende organisatiekosten	85,8%	55,6%
Overige organisatiekosten	14,2%	44,4%
	100,0%	100,0%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2022	2021
Salarissen	2.936.581	2.951.341
Sociale- en pensioenlasten	888.270	838.192
Overige personeelskosten	342.754	239.554
Totaal	4.167.605	4.029.088

Sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
Pensioenlasten	474.985	452.134
Overige sociale lasten	413.285	386.058
Totaal	888.270	838.192

Eind 2022 waren 55 werknemers in dienst (2021: 56). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 51,8 (2021: 52,7) fte. Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2022 is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	2	1,89
Middelen	14	12,51
Tevreden klant	21	18,62
Goede woning	9	7,91
Projecten	8	7,45
Totaal	55	49,38

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	360.152	229.611
Totaal	<u>360.152</u>	<u>229.611</u>

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planmatig onderhoud	4.704.329	3.340.324
Mutatieonderhoud	1.145.712	1.433.068
Reparatieonderhoud	2.191.048	2.177.405
Onderhoud op aanvraag	2.019.167	1.891.180
Asbest	169.559	108.045
Onderhoud via VVE-bijdrage	492.732	411.208
Toegerekende organisatiekosten	1.830.302	1.870.657
	<u>12.552.849</u>	<u>11.231.885</u>

In 2022 heeft groot planmatig onderhoud aan complex Bagijnhof plaatsgevonden.

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
VVE bijdrage (excl. onderhoud)	206.264	176.933
Incassokosten	99.923	100.064
Mutatievoorziening huurdebiteuren	45.120	-30.407
Belastingen exploitatie	2.566.354	2.513.603
Verzekeringen	214.443	152.623
Verhuurderheffing	-346.704	2.871.253
Overige directe kosten	143.826	272.436
	<u>2.929.226</u>	<u>6.056.505</u>

Het afdrachtspercentage verhuurderheffing is in 2022 naar 0.332% (2021 0.526%) verlaagd en bedroeg € 2.508.185 (2021 € 3.706.890), Daarnaast is in 2022 € 2.595.000 (2021: € 695.000) vermindering verhuurderheffing ontvangen. Over voorgaande jaren is een vermindering van € 360.293 ontvangen.

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Verkoopopbrengst	5.390.719	14.528.557
Af: verkoopkosten	-128.400	-353.396
toegerekende organisatiekosten	-130.417	-130.794
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-3.486.902</u>	<u>-10.339.306</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.645.000</u>	<u>3.705.060</u>

De verkoopopbrengst betreft 24 verkochte woningen en 3 garages (2021: 83 woningen en 1 garage). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 2.734.474 (2021: € 7.419.067). In 2020 is een dotatie aan de voorziening claims gedaan ad € 319.440 voor de geschatte kosten van balkonrenovatie van in het verleden verkochte appartementen. Deze kosten zijn in mindering gebracht op de verkoopopbrengst. Ultimo 2021 bleek de inschatting te hoog, de vrijval ad € 154.927 is in 2021 toegevoegd aan de verkoopopbrengst.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)	2022	2021
Verkoopopbrengst	1.930.098	3.167.865
Af: verkoopkosten	-28.017	-26.140
toegerekende organisatiekosten	-28.457	-9.674
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-1.514.681	-2.844.370
Resultaat in winst-en-verliesrekening	358.943	287.681

De verkoopopbrengst betreft 9 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2021: 13 woningen), in 2021 is 1 woning na terugkoop in exploitatie genomen.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Dotatie vastgoed in ontwikkeling	-19.066.665	-29.527.774
Overige waardeveranderingen	-1.442.596	-728.352
	-20.509.261	-30.256.126

Voor een aantal renovatie- en nieuwbouwprojecten is een dotatie aan de voorziening onrendabele top/asbest gedaan. Dit dotaties betreffen de nieuwbouwprojecten De Meker, Sardijngeulstraat, Mortiere en de renovatieprojecten Oosterscheldestraat, Klein-Vlaanderen, Van Heemskerckstraat en Meanderlaan. De overige waardeveranderingen betreffen grotendeels uit exploitatie genomen vastgoed.

21. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	3.612.327	109.496.677
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.531.510	13.440.304
	5.143.837	122.936.982

De mutatie in de niet gerealiseerde waardeverandering (van) marktwaarde van ons vastgoed bedraagt € 5.143.837 (€ 2021 122.936.982) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontwikkeling van de woningprijzen.

22. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	2022	2021
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-992.865	-2.529.550
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	1.189.675	2.987.500
Overige waardeveranderingen VOV	-50.004	-46.749
	146.806	411.201

23. Opbrengsten overige activiteiten	2022	2021
Overige opbrengsten	103.234	133.532
Erfpachtopbrengsten	22.160	22.160
	125.394	155.692

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

24. Overige organisatiekosten	2022	2021
Kosten governance, bestuur en assetmanagement	559.626	533.703
Accountantskosten	214.953	204.032
Toezicht Autoriteit Wonen	26.917	14.794
Kosten Ondernemingsraad	1.899	0
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	3.158.209
Obligoheffing WSW	82.597	98.450
Dotatie Jubileumuitkeringen-Langdurig zieken	-3.230	119.466
	<u>882.762</u>	<u>4.128.654</u>

In 2021 is het agio op de leningruil Vestia ad € 3.158.209 ineens ten laste van het resultaat gebracht als volkshuisvestelijke bijdrage. De bijdrage obligoheffing WSW 2022 bedraagt 0,0487% van het uitstaande saldo € 169.602.679 (2021 0,0624%/€ 157.772.525) geborgde leningen per ultimo voorgaand boekjaar (2021). In 2022 bedroeg de mutatie aan de voorzieningen jubileumuitkeringen en arbeidsongeschiktheid per saldo -/- € 3.230 (2021: € 119.466).

Accountantskosten

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

Ernst&Young Accountants LLP	2022	2021
Onderzoek van de jaarrekening	192.793	182.998
Andere controleopdrachten	22.160	21.034
Totaal	<u>214.953</u>	<u>204.032</u>

25. Leefbaarheid	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	4.703	73.038
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/onderhoud/overlast/veiligheid	142.649	126.504
Toegerekende organisatiekosten	543.785	448.006
Totaal	<u>691.137</u>	<u>647.548</u>

26. Saldo financiële baten en lasten	2022	2021
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	-99.618	-13.207
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	206.343	207.566
- Rente op leningen kredietinstellingen	4.997.492	4.677.799
- Borgstellingsvergoeding, provisiekosten aantrekken geldlening	62.417	127.061
- Rente contante waarde voorzieningen	-220.518	0
Totaal	<u>4.946.116</u>	<u>4.999.219</u>

De voorzieningen zijn ultimo 2022 op contante waarde gewaardeerd á 2.5% (2021 0,0%). De totale rentecomponent hiervan bedraagt € 220.518. De rentecomponent van de contante waarde van de voorziening latente belasting ad € 129.121 is verwerkt in post belastingen.

27. Belastingen

Schattingen

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

Toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 25,8% (2021: 25,8%). Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2023 en volgende jaren).

Belastingen	2022	2021
Acute belastingen over resultaat huidig boekjaar	1.798.425	4.239.917
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-1.889.299	-1.018.087
Latente belastingen	-117.811	686.006
Totaal	-208.685	3.907.837

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2022	2021
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	3.823.283	108.594.265
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	15.218.618	-93.092.056
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.845.444	-7.417.672
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	8.214.634	16.272.023
Fiscaal onderhoud in renovaties	-18.075.814	-16.198.544
ATAD niet-aftekbare rentelasten	4.302.695	4.104.609
Overige verschillen	-3.501.985	4.795.042
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	3.312.704	-91.536.598
Belastbaar bedrag	7.135.987	17.057.666
Verschuldigde vennootschapsbelasting	1.798.425	4.239.918

Aanpassingen in verband met belastingen over vorige boekjaren

Het gerechtshof Den Haag heeft in oktober 2022 geoordeeld dat een restant WOZ-afwaardering niet hoeft te worden teruggenomen voorafgaand aan de verkoop. Hierdoor kan de boekwinst bij verkoop worden gedoteerd aan de herinvesteringsreserve en is de verkoopwinst niet (direct) belast voor de vennootschapsbelasting. Op basis van deze uitspraak zijn de aangiften over de boekjaren 2017 tot en met 2021 recent aangepast. In voorgaande jaren is in de jaarrekening voorzichtigheidshalve met deze uitspraak geen rekening gehouden. De uitspraak leidt, naast enkele andere aanpassingen, tot een verlaging van de te betalen vennootschapsbelasting van € 1.889.299 (waarvan boekjaar 2017-2018-2019: € 648.178, 2020: € 194.825 en 2021: € 1.094.296).

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fiscale onderhoudsvoorziening incl ATAD-correctie	-226.563	1.132.814
Afschrijvingspotentieel	-168.466	75.803
Leningruil Vestia agio	407.409	-407.409
Afwaardering waarde verkoop grond Mortiere	0	-109.686
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	721	-4.021
Langlopende schulden o/g	-1.791	-1.495
Rente contante waarde voorziening latente belastingen	-129.121	
	<u>-117.811</u>	<u>686.006</u>

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

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

Effectieve belastingdruk 2021	Bedrag in Eur *1000	VPB 25%	%
Resultaat voor belastingen	108.594		
Nominale belastingdruk		27.124	25,00%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		3	0,00%
ATAD		1.026	0,95%
Correctie voorgaande jaren		-1.018	-0,94%
Aanpassingen waardering latente belastingen		-23.219	-21,40%
Impact tariefswijziging		-8	-0,01%
Totale belastinglast		3.908	3,60%

Het verschil tussen het percentage vennootschapsbelasting van 25,8% en de effectieve belastingdruk over het commercieel resultaat van het boekjaar van -/- 5,46% wordt hoofdzakelijk verklaard doordat de posten van de (her)waardering van het vastgoed en de mutatie van belastinglatenties niet leiden tot te betalen vennootschapsbelasting. De correctie voorgaande jaren betreft het effect op basis van de aangifte van de te betalen vennootschapsbelasting over de boekjaren 2019, 2020 en 2021. De generieke rente-aftrekbeperking heeft een verhogend effect op de te betalen vennootschapsbelasting en zorgt voor een verhoging van de effectieve belastingdruk.

7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2022

Toelichting op de kasstromen

Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen per 31 december 2021	99.898	
Kort geld per 31 december 2021	<u>-/- 6.072.174</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2021		<u>-/- 5.972.276</u>
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		<u>7.650.978</u>
Liquide middelen per 31 december 2022	1.678.702	
Kort geld per 31 december 2022 (financieringsactiviteit)	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2022		<u>1.678.702</u>

Toelichting op kasstromen

Kasstroom Operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo inkomsten ad € 16.794.711 (2021: € 10.806.708). De operationele inkomsten bedroegen € 46.173.819 (2021: € 43.359.469) en de operationele uitgaven bedroegen € 29.379.109 (2021: € 32.552.761).

Kasstroom (Des)Investerings

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2022 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2022 bedragen € 48.326.322 (2021: € 48.326.322). Hiervan kan een bedrag van € 21.855.357 (2021: € 30.277.291) worden aangemerkt als woningverbetering. Voor nieuwbouw, inclusief aankopen grond, bedroegen de uitgaven € 24.287.443 (2021: € 16.526.983). De aankopen van woningen bedroeg € 0 (2021 € 381.900) en van woningen verkocht onder voorwaarden bedroegen € 1.534.498 (2021: € 1.140.150).

Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overig investeringen € 335.788 (2021: € 561.688) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 185.828 (2021: € 396.761).

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen, inclusief grond en woningen verkocht onder voorwaarden, bedroeg € 9.216.285 (2021: € 16.442.970).

Kasstroom financieringsactiviteiten

De inkomende kasstroom bij de financieringsactiviteiten bedroeg € 30.000.000 (2021: € 24.032.711) van 3 nieuw aangetrokken geldleningen van € 10.000.000 elk. In 2021 is een lening van € 2.032.711 aangetrokken in het kader van de leningruil Vestia, daarnaast zijn 2 leningen aangetrokken van respectievelijk € 12.000.000 en € 10.000.000.

Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 161.103 (2021: € 12.202.557).

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

8.1. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

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

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

8.2. Balans DAEB per 31 december 2022

Activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	777.112.607	749.016.294
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.608.406	21.921.300
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>9.559.077</u>	<u>15.503.765</u>
	808.280.090	786.441.359
 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
	808.280.090	786.441.359
 Financiële vaste activa		
Interne lening	6.129.000	8.000.000
Latente belastingvorderingen	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>99.639.652</u>	<u>95.481.217</u>
	105.768.652	103.481.217
 Vlottende activa		
 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
 Vorderingen		
Huurdebiteuren	305.466	386.724
Vorderingen op overheid		
Latente belastingvorderingen	108.332	517.095
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.110.573	2.405.941
Overige vorderingen	66.262	31.969
Overlopende activa	<u>547.377</u>	<u>341.722</u>
	4.138.010	3.683.451
 Liquide middelen		
 Totaal activa	<u><u>918.186.752</u></u>	<u><u>893.606.027</u></u>

Passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	586.060.903	576.630.414
Overige reserves	85.883.457	-9.372.482
Resultaat boekjaar	4.031.968	104.686.428
	675.976.328	671.944.360
 Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.520.650	11.240.325
Latente belastingverplichtingen	26.774	553.348
Overige voorzieningen	1.552.778	1.551.733
	11.100.202	13.345.406
 Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	4.289.878	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	187.997.284	168.238.889
Overige schulden (was waarborgsommen)	60.279	43.814
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	20.300.417	20.756.043
	212.647.858	193.328.624
 Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	0	0
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	10.241.604	232.121
Schulden aan kredietinstellingen	4.775.292	9.577.343
Schulden aan leveranciers	864.073	2.108.638
Belastingen en premies sociale verzekeringen	563.942	546.403
Overlopende passiva	2.017.453	2.523.132
	18.462.364	14.987.637
 Totaal Passiva	918.186.752	893.606.027

8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Huuropbrengsten	37.258.822	36.457.678
Opbrengsten servicecontracten	1.403.995	1.405.094
Lasten servicecontracten	-1.505.588	-1.440.691
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.380.374	-2.122.863
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.541.818	-9.985.121
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.427.599	-5.474.401
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.807.438	18.839.695
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.716.809	11.295.637
Toegerekende organisatiekosten	-93.154	-118.030
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.448.669	-7.822.659
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.174.986	3.354.948
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.530.452	-29.716.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.612.327	109.496.677
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	164.764	399.201
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.753.361	80.179.830
Opbrengst overige activiteiten	123.233	141.571
Netto resultaat overige activiteiten	123.233	141.571
Overige organisatiekosten	-781.701	-3.568.396
Leefbaarheid	-618.577	-573.062
Bedrijfsresultaat	4.952.018	98.374.586
Financiële baten en lasten	-4.799.688	-4.555.729
Resultaat voor belastingen	152.330	93.818.857
Belastingen	121.433	-3.469.473
Resultaat deelnemingen	3.758.205	14.337.043
Resultaat na belastingen	4.031.968	104.686.428

8.4. Kasstroom DAEB 2022

	2022	2021
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	37.281.934	36.514.208
<i>1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB</i>	35.047.942	34.380.352
<i>1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB</i>	599.395	481.689
<i>1.1.5 Intramuraal DAEB</i>	1.101.633	1.121.582
<i>1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed DAEB</i>	526.524	530.585
<i>1.1.10 Parkeervoorzieningen DAEB</i>	6.440	
1.2 Vergoedingen	1.490.906	1.394.046
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	2.691.722	788.014
1.5 A Rente ontvangsten	31.467	
1.5 B Renteontvangsten interne lening	146.400	380.860
Saldo ingaande kasstromen	41.642.430	39.077.128
Uitgaven		
1.6 Erfpacht	0	0
1.7 Personeelsuitgaven	3.389.642	3.037.083
1.8 Onderhoudsuitgaven	9.768.409	7.872.226
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	6.099.438	5.914.834
1.10 Renteuitgaven	5.062.238	5.422.916
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
1.11 b Verhuurdersheffing	1.827.766	3.469.797
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	134.551	179.788
1.13 Vennootschapsbelasting	784.225	3.544.535
Saldo uitgaande kasstromen	27.066.269	29.441.179
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.576.160	9.635.949

	2022	2021
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	2.986.270	12.216.403
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	1.638.000	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.624.270	12.216.403
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	21.366.925	16.494.062
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	21.471.070	30.017.813
2.9 A Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden DAEB		178.900
2.11 A Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden VOV	1.534.498	
2.13 A Aankoop grond	1.323.315	0
2.14 A Investerings overig	326.116	512.501
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	86.354	314.513
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	46.108.277	47.517.790
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-41.484.007	-35.301.387
FVA		
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	1.871.000	12.812.000
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.871.000	12.812.000
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-39.613.007	-22.489.387
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	30.000.000	24.032.711
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-161.103	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.838.897	11.830.154
4.1 Mutatie liquide middelen	4.802.050	-1.023.284
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	4.802.050	-1.023.284
Liquide middelen per 1 januari	-9.577.343	-8.554.059
Liquide middelen per 31 december	-4.775.293	-9.577.343
Mutatie geldmiddelen	4.802.050	-1.023.284

8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2022

Activa	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	567.624	509.092
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	94.426.979	95.065.416
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.490.569	1.413.800
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	<u>80.430</u>	<u>1.048.087</u>
	95.997.978	97.527.303
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>4.143.387</u>	<u>2.123.400</u>
	100.708.989	100.159.795
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	330.000	307.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
	2.130.000	2.107.000
Vorderingen		
Huurdebiteuren	53.651	14.070
Vorderingen op overheid		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	449.657	348.988
Overige vorderingen		
Overlopende activa	<u>90.808</u>	<u>91.405</u>
	594.116	454.463
Liquide middelen	6.453.996	3.605.068
Totaal vlottende activa	<u>9.178.112</u>	<u>6.166.531</u>
Totaal activa	<u><u>109.887.101</u></u>	<u><u>106.326.326</u></u>

Passiva

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	71.022.379	70.622.148
Overige reserves	24.859.068	10.522.025
Resultaat boekjaar	<u>3.758.205</u>	<u>14.337.043</u>
	99.639.652	95.481.217
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	368.208	26.727
Overige voorzieningen	24.283	47.246
Latente belastingverplichtingen	<u>0</u>	<u>0</u>
	392.491	73.973
Langlopende schulden		
Interne lening	6.129.000	8.000.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>1.477.890</u>	<u>1.403.190</u>
	7.606.890	9.403.190
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	124.908	331.068
Belastingen en premies sociale verzekeringen	81.522	85.788
Overlopende passiva	<u>2.041.638</u>	<u>951.090</u>
	2.248.068	1.367.946
Totaal Passiva	<u><u>109.887.101</u></u>	<u><u>106.326.326</u></u>

8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022

	2022	2021
Huuropbrengsten	4.512.904	4.504.010
Opbrengsten servicecontracten	135.823	134.656
Lasten servicecontracten	-166.827	-186.994
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-344.101	-333.302
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.011.032	-1.246.764
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-501.627	-582.104
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.625.140	2.289.501
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.447.591	6.021.249
Toegerekende organisatiekosten	-65.720	-22.438
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.552.914	-5.361.017
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	828.957	637.793
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-978.809	-540.078
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.531.510	13.440.304
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-17.958	12.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	534.743	12.912.227
Opbrengst overige activiteiten	2.161	14.121
Netto resultaat overige activiteiten	2.161	14.121
Overige organisatiekosten	-101.061	-560.258
Leefbaarheid	-72.560	-74.486
Bedrijfsresultaat	3.817.380	15.218.898
Financiële baten en lasten	-146.428	-443.490
Resultaat voor belastingen	3.670.952	14.775.408
Belastingen	87.253	-438.364
Resultaat na belastingen	3.758.205	14.337.043

8.7. Kasstroom niet-DAEB 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	4.511.048	4.516.117
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.079.940	4.111.158
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	125.311	116.189
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	305.797	288.770
1.2 Vergoedingen	134.557	130.334
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	32.184	16.750
1.5 Renteontvangsten		
Saldo ingaande kasstromen	<u>4.677.790</u>	<u>4.663.200</u>
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	587.352	572.323
1.8 Onderhoudsuitgaven	700.974	918.464
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	771.739	808.957
1.10 Renteuitgaven	28	-1.952
1.10 Renteuitgaven interne lening	146.400	380.860
1.11 b Verhuurderheffing	136.961	244.371
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.420	12.907
1.13 Vennootschapsbelasting	113.366	556.512
Saldo uitgaande kasstromen	<u>2.459.239</u>	<u>3.492.440</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.218.550</u>	<u>1.170.759</u>

	2022	2021
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	2.220.196	2.160.152
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	1.930.099	2.066.415
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	176.835	
2.4 Verkoopontvangsten grond	1.902.886	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.230.015	4.226.567
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenh niet-DAEB	1.597.203	32.918
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenh niet-DAEB	384.288	259.475
2.9 A Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB		203.000
2.9 B Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB VOV	1.638.000	1.140.150
2.13 A Aankoop grond		
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	9.673	49.190
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	99.474	82.248
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	3.728.638	1.766.982
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.501.378	2.459.585
FVA		
2.17.2 Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	2.501.378	2.459.585
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.4 Ontvangen interne leningen	0	0
Uitgaand		
3.2.4 Aflossing interne leningen	-1.871.000	-
		12.812.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.871.000	12.812.000
4.1 Mutatie liquide middelen	2.848.928	-9.181.655
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	2.848.928	-9.181.655
Liquide middelen per 1 januari	3.605.068	12.786.723
Liquide middelen per 31 december	6.453.996	3.605.068
Mutatie geldmiddelen	2.848.928	-9.181.655

9. WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING WOONGOOD MIDDELBURG

De WNT is van toepassing op Woongood Middelburg. Het voor Woongood Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.784,88
Beloningen betaalbaar op termijn	22.215,12
<i>Subtotaal</i>	<i>176.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	176.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 – 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.530,16
Beloningen betaalbaar op termijn	20.469,84
<i>Subtotaal</i>	<i>170.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	175.000
Bezoldiging	170.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	A. de Groene		E. Radius	M. Smulders
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 – 31-12		01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.460		12.310	12.524,83
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150		18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.460		12.310	12.524,83
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	A. de Groene		E. Radius	M. Smulders
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 – 31-12		01-01 – 31-12	01-01 – 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.210		11.520	11.574,05
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250		17.500	17.500

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	S. Vrolijk		R. de Ridder
Functiegegevens	Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 – 31-12		01-01 – 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.465,19		12.961,42
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100		18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	12.465,19		12.961,42
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	S. Vrolijk		R. de Ridder
Functiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 – 31-12		01-01 – 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.622,48		1.925,26
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500		2.945,66

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

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

Middelburg, 5 juni 2023

R. de Jonge
Directeur/bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg is vastgesteld door de raad van commissarissen op 5 juni 2023 te Middelburg.

S.J. Szarafinski
Voorzitter

J.S. Vrolijk
Lid

M.I.H. Smulders
Lid

R.F.F. Bin
Lid

DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de winstbestemming van toepassing.

Controleverklaring



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongood Middelburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Middelburg per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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



Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Woongood Middelburg betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Zeeland. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse. Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 13.500.000 (2021: € 13.400.000)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2022 Nadere toelichting Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (sratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in onderdeel "Financiële continuïteit" in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 866.000 hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 675.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.



Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

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

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

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

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2022.

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

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.



Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongood Middelburg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf "Risicomanagement" in hoofdstuk "Financiële continuïteit" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en naar bijlage 2 "Corporate governance" van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

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

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

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

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in "Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden" in de toelichting op de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen. Wij hebben geen specifiek frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht.

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

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



Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

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

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

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

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

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

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

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

De kernpunten van onze controle

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

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 872 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Woongood Middelburg.

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

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

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

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

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woongood Middelburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

- de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden; en
 - de aard en diepgang van de interne waardering en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
- Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de interne waardering en externe taxaties per 31 december 2022 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;
- Het evalueren van de door Stichting Woongood Middelburg opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2021 en 31 december 2022 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

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

Belangrijke Observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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



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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

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

Communicatie

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

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



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

Rotterdam, 5 juni 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M. Verschoor RA