

**JAARSTUKKEN 2015  
WOONGOED MIDDELBURG**



**Jaarverslag 2015**  
**Woongoed Middelburg**



## **Inhoudsopgave**

<b>VOORWOORD</b>	<b>7</b>
<b>VERSLAG VAN DE RVC</b>	<b>9</b>
<b>VERSLAG VAN DE BESTUURDER</b>	<b>25</b>
<b>VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG</b>	<b>31</b>
<b>ORGANISATIE</b>	<b>43</b>
<b>FINANCIËLE RESULTATEN</b>	<b>45</b>
<b>VERBINDINGEN</b>	<b>47</b>
<b>BIJLAGEN:</b>	<b>50</b>
<i>Kengetallen</i>	<b>51</b>
<i>Verslag Ondernemingsraad 2015</i>	<b>52</b>
<i>Belanghoudersregister 2015</i>	<b>55</b>

Stichting Woongoed Middelburg

Postbus 7120  
4330 GC MIDDELBURG  
Buitenruststraat 235  
4337 ER Middelburg

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

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

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

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

## Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de resultaten van Woongoed Middelburg en het daarop gehouden toezicht in 2015.

In 2015 is de vernieuwde Woningwet van kracht geworden met ingrijpende consequenties voor woningcorporaties. Die zijn in 2015 nog nauwelijks zichtbaar, maar zullen de komende jaren hun weerslag hebben op de activiteiten van Woongoed Middelburg.

2015 was voor de organisatie het eerste volledige kalenderjaar waarin het totale proces van reparatie-, service- en klachtenonderhoud extern is belegd, waarin een nieuw woonruimte-verdelingsstelsel is geïmplementeerd en waarin de inspectie van het woningbezit is verdiept en verbreed. Er is veel werk verzet.

2015 was een jaar waarin we onze missie 'we werken aan een maatschappelijke basisvoorziening in het wonen voor mensen die daarvoor nergens anders terecht kunnen. We gaan op weg naar een duurzaam bedrijfsmodel om deze basisvoorziening ook op lange termijn te waarborgen' verder gestalte hebben gegeven. Met dit jaarverslag delen we de resultaten graag met u. Uw reacties op ons jaarverslag zijn van harte welkom.

Middelburg, 9 mei 2016

Raad van commissarissen

Anja de Groene  
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster  
directeur - bestuurder





## Verslag van de RvC

### 1. Inleiding

Zeker vanuit het perspectief van de Raad van Commissarissen (RvC) als toezichthoudend orgaan is de belangrijkste gebeurtenis van 2015 de nieuwe Woningwet. Hiermee is het wettelijk kader voor woningcorporaties, na jarenlange discussie duidelijk geworden. De RvC van Woongood Middelburg is blij met de helderheid die de Woningwet biedt voor het speelveld van woningcorporaties en de positionering van de gemeente, huurdersorganisaties en interne en externe toezichthouders. De kern van de Woningwet; woningcorporaties zijn voor de huisvesting van mensen met een laag inkomen, onderschrijft de RvC van harte. Het is echter nog te vroeg om te kunnen beoordelen welke gevolgen de Woningwet heeft voor huurders en woningzoekenden en de bedrijfsvoering.

Over de naleving van de gedragscodes hebben we de relevante informatie ook opgenomen op de website van Woongood.

### 2. Bestuur en toezicht houden

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

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

De raad heeft in 2015 een 'visie op bestuur en toezicht' vastgesteld. Daarin stelt de raad: 'Bestuur en RvC realiseren zich werkzaam te zijn bij een organisatie met een publieke doelstelling met een maatschappelijke opdracht. Zij richten zich op hetzelfde doel: het in belang van huidige en toekomstige huurders leveren van een basisvoorziening in wonen voor mensen die daarvoor moeilijk ergens anders terecht kunnen'.

De raad onderscheidt vier taken:

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

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

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

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

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

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

In de toezichtstaak hanteert de RvC van Woongood Middelburg als kader:

- Governancecode Woningcorporaties
- Statuten van Woongood Middelburg
- Reglement RvC Woongood Middelburg
- Treasurystatuut Woongood Middelburg
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling Woongood Middelburg

De voorstellen en besluiten van de bestuurder zijn getoetst aan:

- het ondernemingsplan 2014 – 2017, nieuwe zekerheden in het wonen;
- het jaarplan 2015 en de daaraan verbonden begroting 2015;
- het jaarlijkse geactualiseerde strategisch voorraadbeleid

De realisatie van het jaarplan en de begroting worden door de raad gevolgd door de periodieke bestuursrapportages. In 2015 zijn voor alle doelstellingen de risico's benoemd en daaraan zijn beheermaatregelen gekoppeld. In 2015 is voor de financiële rapportage een overstap gemaakt van kwartaalrapportages op basis van de categoriale begroting naar trimesterrapportages op basis van kasstromen.

In 2015 heeft de raad haar toezichts-, advies-, werkgevers- en netwerktaak tot uitdrukking gebracht in de volgende besluiten.

Besluiten van de raad van commissarissen in 2015

- kennisnemen van het rapport Corporatie in Perspectief (CiP)
- vaststellen van de managementletter 2014
- vaststellen van de aanbesteding van de onderhoud- en energiemaatregelen voor de 25 woningen Koestraat (complex 113)
- instemming met de procesafspraken omtrent verkoop en het vaststellen van verkoopprijzen van BOG en Maatschappelijk Vastgoed
- vaststellen rapportage 'adviezen HVM en het vervolg'
- instemming met de prestatieafspraken 2015 – 2017
- kennisnemen van de notitie 'Huuraanpassing 2015'
- instemming met benoeming van Ernst Radius tot lid van de remuneratiecommissie
- instemming met benoeming van Anja de Groene als lid en beoogd voorzitter van de RvC
- goedkeuren van de jaarrekeningen 2014 en het jaarverslag van de Stichting Woongoed Middelburg en de Projecten Woongoed bv
- instemming met het controleplan
- vaststellen van de rapportage 1<sup>e</sup> kwartaal 2015 met instemming van extra budget voor de Driewegenhof, aanpassing van de norm huurachterstand van 0,6% naar 1,0% van de jaarhuur en de beperking van de besparingsdoelstelling tot de bedrijfslasten zonder onderhoud, belastingen en heffingen
- vaststellen van de aanbesteding van de onderhoud- en energiemaatregelen voor de 58 woningen Nwe Vlissingseweg (Stromenwijk) (complex 209)
- vaststellen van de aanbesteding van de onderhoud- en energiemaatregelen voor de 22 woningen Pr. Irenestraat/Kon. Julianastraat (complex 131)
- instemming met de gedragsregels ten aanzien van budgetafwijkingen
- instemming met het besluit niet in te gaan op de bieding voor de campuslocaties studentenhuisvesting, met de toevoeging de campuslocaties uit de verkoop te halen en vooralsnog te kiezen voor doorexpluiten
- kennisnemen van de Woonmonitor 2014
- kennisnemen van de invoering van een nieuw woonruimteverdeelsysteem en het aangaan van een strategische samenwerking met een aantal collega-corporaties uit het Zeeuwse/West-Brabantse Samenwerkingsverband ZuidWestSamen
- kennisnemen van het advies van de HVM en het besluit van Woongoed Middelburg inzake de huurverhoging per 1 juli 2015
- instemming om de bezoldiging RvC op het huidige niveau te handhaven
- instemming met formele benoeming van Ernst & Young (EY) tot externe accountant voor de boekjaren 2015 t/m 2018
- vaststellen van het treasurystatuut

- vaststellen van de tussentijdse rapportage en kennisnemen van het overzicht jaarplan 2015 met goedkeuring van de aanpassingen
- instemming met een vergaderfrequentie van twee keer per jaar met de OR, waarvan eenmaal zonder directeur-bestuurder.
- instemming met de profielschets t.b.v. de vacature raad van commissarissen
- instemming met de klokkenluidersregeling
- instemming met het verzoek van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om een volmacht te geven om op alle registergoederen van Woongoed Middelburg indien nodig, zonder tussenkomst van Woongoed Middelburg, beslag te kunnen leggen op deze goederen
- vaststellen van de tweede voortgangsrapportage en in te stemmen met de voorgestelde rapportagevorm, m.n. het jaarplan met de toegevoegde risicoparagraaf en het kasstroomoverzicht in plaats van de winst-/verliesrekening
- instemming met de verbouw van een zorgunit aan de J. van Reigersbergstraat tot 3 woningen, waarvan 1 woning voor de verkoop.
- instemming met de genoemde uitgangspunten begroting 2016: gematigder huurbeleid, extra investeringen in de bestaande woningvoorraad ad. € 2 miljoen per jaar, aansluiten bij CFV-richtlijn inzake saneringsheffing, handhaven beïnvloedbare bedrijfslasten op huidig niveau en positionering leefbaarheid en uitbreiding van het budget
- kennisnemen van het voorgenomen besluit om NEH als leverancier te nemen voor de uitbesteding van automatisering.
- instemming met de voordracht van de HVM om mevrouw Linda Snoodijk te benoemen als lid van de RvC
- instemming met het jaarplan 2016 en de begroting 2016 en kennisneming van de meerjarenprognose 2017 – 2025
- kennisnemen van de conceptwoonvisie van de gemeente Middelburg en de conceptreactie van Woongoed Middelburg
- kennisnemen van de presentatie van het medewerkerstevredenheidsonderzoek
- instemming met de notitie 'visie op bestuur en toezicht'
- kennisnemen van het activiteitenoverzicht
- instemming met de voorgestelde samenstelling van de remuneratiecommissie en de auditcommissie.
- instemming met het beslisdocument contractfase B. Smytegeltstraat (complex 207A)

In 2015 is de auditcommissie driemaal bijeengekomen. Daarin zijn de volgende besluiten voorbereid ten behoeve van de behandeling in de voltallige RvC.

- Jaarverslag en jaarrekening 2014
- Controleplan
- Bestuursrapportage 1<sup>e</sup> kwartaal 2015
- Verkoop campuslocaties studentenhuysvesting en ontvangen bieding
- Keuze accountant
- Budgetafwijkingen
- Bedrijfs- en projectfinanciering
- Aanpassing treasurystatuut
- Begroting 2016
- Rendementseis bij investeringsbeslissingen
- Prestatie- en risicomanagement

De RvC heeft op advies van de auditcommissie besloten om bij de 4-jaarlijkse selectie van een accountant de op dat moment voor Woongoed Middelburg optredende accountantskantoor daarvan uit te sluiten. Zonder aan zijn functioneren een waardeoordeel toe te kennen, was er behoefte aan een frisse blik.

De auditcommissie heeft op basis van een zoveel mogelijk geobjectiverde en prestatiegerichte beoordeling een accountant geselecteerd. De RvC heeft het advies van de auditcommissie overgenomen.

De remuneratiecommissie heeft in 2015 tweemaal een kandidaat geselecteerd en voorgedragen voor benoeming als lid van de RvC van Woongoed Middelburg. De eerste vacature ontstond toen mevrouw A. Hendrikse vanwege verandering van woonplaats haar functie als lid van de RvC beëindigde per 21 april 2015. Voor de invulling van deze vacature is een profielschets opgesteld. Gelet op het vertrek van de voorzitter van de RvC, eind 2015, is gekozen om een kandidaat-voorzitter te werven. Hij of zij kon daarmee nog ruim een halfjaar worden ingewerkt. De vacature is op de site van Woongoed Middelburg geplaatst met verwijzing naar alle relevante documenten en gepubliceerd in de PZC. Op 1 juni 2015 is mevrouw J. de Groene benoemd tot lid van de RvC van Woongoed Middelburg. Op 1 januari 2016 is zij voorzitter van de RvC geworden.

De tweede vacature is na 1 juli 2015 opengesteld. Deze ontstond door het vertrek per 31 december 2015 van de heer M. Dieleman. Ook voor deze vacature is een profielschets opgesteld in samenspraak met de Huurdersvereniging Middelburg aangezien zij een kandidaat voor moesten voordragen voor benoeming. Deze vacature is eveneens geplaatst op de site van Woongoed Middelburg en gepubliceerd in de PZC. De selectiecommissie bestond uit de remuneratiecommissie, aangevuld met een bestuurslid van de HVM. De geselecteerde kandidaat heeft vervolgens een gesprek gevoerd met het bestuur van de HVM waarna zij voor benoeming is voorgedragen aan de RvC van Woongoed Middelburg. Onder voorbehoud van een positief advies van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) is zij op 7 december benoemd. Na het verslagjaar heeft de AW op 31 januari 2016 een positief advies gegeven en is mevrouw L. Snoodijk per 1 februari 2016 benoemd als lid van de RvC van Woongoed Middelburg.

De remuneratiecommissie heeft in 2015 gesproken met vertegenwoordigers van gemeenteraadsfracties over de honorering van de RvC en de bestuurder van Woongoed Middelburg.

De RvC heeft in het kader van zijn informatieplicht in 2015 tweemaal tijdens een reguliere vergadering gesproken met de Ondernemingsraad, waarvan één keer met en één keer zonder aanwezigheid van de bestuurder. Tijdens zijn jaarlijkse werkconferentie heeft de raad afzonderlijk gesproken met de Ondernemingsraad, het bestuur en medewerker van de HVM en de twee wethouders voor respectievelijk Wonen en het Sociale Domein. In deze werkconferentie is onder externe begeleiding door de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd. Op basis daarvan zijn werkafspraken gemaakt binnen de RvC en met de bestuurder.

### 3. Governancecode

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belanghebbenden blijft daarbij voorop staan. De gemeente en de huurdersorganisaties krijgen een uitdrukkelijker positie in de nieuwe code.

De vernieuwde code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners,

gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De RvC van Woongod Middelburg heeft tweemaal de governancecode uitvoerig besproken om zich de code eigen te maken en 'te doorleven'. Op grond daarvan is door de raad zelf de visie op bestuur en toezicht opgesteld waaraan eerder is gerefereerd. De RvC van Woongod Middelburg onderschrijft de code van harte.

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

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

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

Woongod Middelburg voldoet aan alle bepalingen van de governancecode met uitzondering van Artikel 5.2

'Het bestuur stelt (.....) een investeringsstatuut op en bespreekt dit met de RvC. De RvC keurt deze vervolgens goed'.

Gekozen is om het voorbeeldreglement van Aedes af te wachten omdat daarin ook een samenhang met andere reglementen die in 2016 moeten worden opgesteld in het kader van de Woningwet wordt aangebracht.

#### 4. Toezicht op de strategie

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

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

De belangrijkste hoofddoelen van het ondernemingsplan zijn:

- betaalbaar wonen
- tevreden klant
- goede woning

met als randvoorwaarden

- voldoende middelen
- passende organisatie

Deze hoofddoelen zijn uitgewerkt in veelal concrete en meetbare doelstellingen.

In 2015 hebben bestuur en RvC gesproken over de wenselijkheid van een nieuw ondernemingsplan vanwege nieuwe ontwikkelingen. Daarbij zijn met name genoemd:

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

Besloten is om het huidige ondernemingsplan te handhaven vanuit de behoefte om 'koers te houden' maar tegelijkertijd in te spelen op de veranderingen. In vervolg op de Woonvisie van

de gemeente Middelburg heeft de raad de terughoudendheid met betrekking tot nieuwbouw aangepast. Woongoed Middelburg wil graag investeren in compacte appartementen, dichtbij voorzieningen met een huurprijs onder € 586 per maand. Daarmee zijn deze woningen betaalbaar en beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen en met de huidige eisen ook energiezuinig.

Ook is in de RvC meerdere malen gesproken over de ambities op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad.

Woongoed Middelburg hanteert de volgende uitgangspunten:

- energiebesparende maatregelen worden zoveel mogelijk gecombineerd met onderhoudsmaatregelen
- huurders betalen geen huurverhoging
- de ambitie is om gemiddeld energielabel B te realiseren in 2020, liever veel woningen een beperkte labelsprong dan weinig woningen een grote labelsprong laten maken
- bij een nieuwe verhuring wordt de huur aangepast conform het huurbeleid van Woongoed Middelburg
- de investeringsruimte voor verduurzaming wordt beperkt door het beleid om de huren niet hoger vast te stellen dan de verschillende aftoppingsgrenzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor mensen met een laag inkomen heeft de prioriteit.

Met deze uitgangspunten komt de doelstelling van gemiddeld B in 2020 in gevaar. Daarom is besloten om, met behoud van voornoemde uitgangspunten, de verduurzaming te intensiveren door een programma op te zetten voor de plaatsing van zonnepanelen bij 100 woningen per jaar.

De hernieuwde Woningwet is halverwege boekjaar 2015 in werking getreden. Daarom is in een aantal overgangsmaatregelen voorzien. De RvC heeft in het kader van de Woningwet in 2015

- het treasurystatuut geactualiseerd en opnieuw vastgesteld
- het 'bod op de woonvisie' aan de gemeente Middelburg vastgesteld.

Treasury: Periodiek bespreken de directeur-bestuurder en de manager team Middelen de stand en de verwachte omvang van de liquide middelen. Ook wordt het verwachte verloop van de leningen besproken. Indien nodig vindt er overleg plaats met een externe partij en wordt de treasurystrategie, o.a. afsluiten van leningen voor herfinanciering, voor de komende periode bepaald.

De raad heeft zich laten informeren door de bestuurder over de voortgang van de werkzaamheden die in 2016 ter besluitvorming aan hem worden voorgelegd. De belangrijkste onderwerpen zijn:

- aanpassing van de statuten en reglementen aan de Woningwet
- een scheidingsvoorstel voor de diensten van algemeen economisch belang en geen algemeen economisch belang (daeb/niet-daeb)
- de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde

In het implementatietraject van de Woningwet hebben de woningcorporaties uit Zeeland en West-Brabant samengewerkt. De RvC hebben gezamenlijke informatie- en scholingsbijeenkomsten gevolgd.

##### 5. Toezicht op de financiële en operationele prestaties

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

De raad heeft wel aandacht gevraagd voor een actueel inzicht in de kwaliteit van het woningbezit. Daartoe is het inspectieproces geïntensiveerd en nader uitgewerkt.

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

De raad ziet tot zijn tevredenheid dat Woongoed Middelburg relatief lage bedrijfslasten kent. De constante aandacht vanuit de organisatie op dit punt heeft succes. Woongoed Middelburg scoort in de Aedes-benchmark bovengemiddeld goed.

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

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

#### 6. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

De raad volgt de naleving van de prestatieafspraken op basis van de periodieke rapportages van de bestuurder. De belangrijkste prestatieafspraken worden hieronder genoemd waarbij wordt aangegeven of deze zijn behaald (de nummers verwijzen naar de prestatie-overeenkomst).

#### *Beschikbaarheid van woningen*

- 2.1.1 Woongoed Middelburg garandeert een voorraad huurwoningen in de sociale sector (huurwoningen met een actuele netto-huurprijs tot aan de liberalisatiegrens) van 4.200 woningen in de gemeente Middelburg.

JA, deze afspraak is ruimschoots gehaald. Woongoed Middelburg had op 31 december 2015 5.362 woningen onder de liberalisatiegrens, exclusief studentenhuisvesting.

- 2.1.2 Van de 4.200 woningen genoemd in afspraak 2.1.1 behoudt Woongoed Middelburg in de periode tot 31 december 2017 minimaal 3.500 woningen met een actuele netto-huurprijs tot aan de hoogste aftoppingsgrens. Van deze 3.500 woningen behoudt Woongoed Middelburg in de periode tot 31 december 2017 minimaal 3.000 huurwoningen met een actuele netto-huurprijs tot aan de laagste aftoppingsgrens.

JA, Woongoed Middelburg had op 31 december 2015 resp. 4.251 en 3.623 woningen onder deze aftoppingsgrenzen, exclusief studentenhuisvesting.

- 2.1.3 Woongoed Middelburg behoudt in de periode tot 31 december 2017 minimaal 3.000 woningen met een streefhuur tot aan de hoogste aftoppingsgrens. Dit aantal wordt periodiek herijkt als woningmarktonderzoek hier aanleiding toe geeft.

JA, Woongood Middelburg had op 31 december 2015 3.015 woningen met een streefhuur tot aan deze aftoppingsgrens.

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

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

JA, in 2015 is dit doel gerealiseerd met de verkoop van 47 woningen. Daarnaast is voor circa € 1,5 miljoen bedrijfsonroerend goed verkocht.

#### *Inzet voor studenten en starters*

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

JA, deze garantie is in 2015 gestand gedaan.

#### *Betaalbaarheid en woonlasten*

- 3.1.1 Woongood Middelburg garandeert dat de woningen met een huurprijs tot aan de hoogste aftoppingsgrens voor minimaal 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de bovenste huurtoeslaggrens, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar huishoudensamenstelling.

JA, in 2015 is deze afspraak met een toewijzingspercentage van 98% ruimschoots gehaald.

- 3.2.1 Woongood Middelburg hanteert in 2015 geen inkomensafhankelijke huurverhoging maar een basishuurverhoging van inflatie met een opslag van maximaal 1,5% tot op streefhuurniveau voor de woningen behorend tot de sociale voorraad. De huur van woningen die de streefhuur hebben bereikt, worden met de inflatie aangepast.

JA, hieraan is voldaan.

#### *Duurzaamheid en kwaliteit*

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

JA, in 2015 is dit budget beschikbaar gesteld. De uitvoering van de werkzaamheden lopen gedeeltelijk door in 2016.

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

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

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



- 7.5.2 Woongoed Middelburg zet per 1 januari 2015 via maatwerk en door het samenwerken met andere partijen in op het voorkómen van huurachterstand en een meer persoonlijke begeleiding op het moment dat sprake is van huurachterstand.

JA, mede door een andere aanpak met meer persoonlijk contact is de huurachterstand van huidige huurders gedaald. In 2015 bedroeg deze achterstand 1,54% van de jaarhuur. In 2014 was dit nog 1,62%.

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

NEE, van een projectmatige aanpak is nog geen sprake. Op operationeel niveau is de samenwerking op casusniveau voldoende. Maar deze ambitieuze doelstelling vereist ook een gezamenlijke strategische aanpak.

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

NEE, de gemeente Middelburg heeft een achterstand opgelopen in de taakstelling. Overigens ondanks de inspanningen van Woongoed Middelburg. Zij heeft 71 statushouders gehuisvest. En ondanks de inspanningen van de gemeente om ook andere verhuurders te betrekken bij de huisvesting van deze groep. Samen met de gemeente Middelburg bestuderen we de mogelijkheid om extra woonruimte te creëren door nieuwbouw of transformatie van kantoren ten behoeve van de huisvesting van statushouders. Zo kan de druk op de reguliere sociale huurwoningvoorraad worden verlicht.

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

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

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

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

In 2015 zijn 2 zaken in de RvC aan de orde geweest.

In haar toezicht betreft de raad naast de inhoud ook het proces van het overleg met de belangrijkste belanghouders. Zoals in paragraaf twee van dit verslag beschreven, heeft de raad met vertegenwoordigers van het college van B&W en de huurdersorganisatie gesproken. Daarbij is ook aandacht gegeven aan de samenwerking met de bestuurder en het management van Woongoed Middelburg.

Bij de besluitvorming over de huurverhoging per 1 juli 2015 heeft de raad het proces van overleg met de huurdersorganisatie betrokken.

## 7. Toezicht op risicobeheersing

In een bijeenkomst van de auditcommissie is uitgebreid gesproken over het risicomanagement bij Woongoed Middelburg. In samenspraak met de bestuurder en controller is een ontwikkeling ingezet waarin onderscheid wordt gemaakt tussen beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare risico's. Een voorbeeld van de laatste categorie is veranderende regelgeving zoals de verhuurdersheffing. Voor dit soort risico's is het van belang om voldoende financiële buffers te hebben. Daarom heeft de RvC op advies van de auditcommissie ingestemd met het voorstel van de bestuurder om een solvabiliteit na te streven van minimaal 45% bij waardering op bedrijfswaarde.

Bij de beïnvloedbare risico's wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- strategische risico's
- operationele risico's
- rapportagerisico's (betrouwbaarheid informatie)
- naleven van wet- en regelgeving (compliance)

Voor de strategische risico's zijn voor alle doelstellingen uit het ondernemingsplan/jaarplan 2015 de eventuele risico's benoemd en daaraan zijn beheersmaatregelen gekoppeld. In de periodieke rapportages van de bestuurder aan de raad van RvC worden benoemde risico's en beheersmaatregelen zo nodig bijgesteld.

Sommige risico's zijn slechts ten dele beïnvloedbaar, zoals de demografische en economische ontwikkeling van Middelburg. De invloed op deze ontwikkelingen zijn zeer beperkt maar op de gevolgen kan wel ingespeeld worden door een adequaat voorraadbeleid (wensportefeuille). De raad ziet hierop toe doordat jaarlijks het voorraadbeleid wordt geactualiseerd en eens in de vier jaar een extern woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd.

Ook het financierings- en renterisico bevindt zich in het gebied tussen beïnvloedbaar en niet. De raad ziet er wel op toe dat Woongoed Middelburg (ruim) voldoet aan de financiële ratio's van de AW en het WSW en dat op (her)financieringen tijdig wordt geanticipeerd. Een en ander ook binnen de kaders van het treasury- en beleggingsstatuut.

De belangrijkste operationele risico's, benoemd door raad en bestuur zijn:

- inkooprisico, zoals geen juiste prijs-kwaliteitsverhouding, leveranciersrisico e.d. Met name bij bouwprojecten (onderhoud en verbetering) is de omzet groot, is de markt niet altijd transparant en werkt Woongoed Middelburg deels met vaste partners. In 2015 heeft de RvC gevraagd een inkoopbeleid op te stellen. Daarop vooruitlopend is bij enkele opdrachten nieuwe aanbestedingsvormen beproefd. In 2016 krijgt dit inkoopbeleid verder gestalte. Verdere versterking van de opdrachtgeversrol bij de vaste onderhoudsaanbieders kan bijdragen aan een vermindering van het inkooprisico. De samenwerking met andere woningcorporaties in het verband van Zuid-West Samen helpt bij een groeiend besef van inkooprisico's. De raad stimuleert deze samenwerking.
- een onvoldoende beeld van de kwaliteit van het woningbezit. Om dit risico te beperken, wordt veel aandacht gegeven aan de kwaliteit van de –integrale – woninginspecties. De raad ziet toe op de voortgang van dit traject.
- ICT-risico's. Naarmate de afhankelijkheid van ICT-middelen toeneemt en deze complexer worden, is het risico groter geworden. Vanuit dat besef heeft de raad de uitbesteding van de automatisering ondersteund. In 2015 is hiertoe definitief besloten.
- risico's met betrekking tot gekwalificeerd en gemotiveerde medewerkers. In dit kader acht de raad de gesprekken met de Ondernemingsraad van belang. In 2015 is een medewerkersonderzoek uitgevoerd, waaraan een verbeterprogramma is gekoppeld. De RvC volgt de voortgang hiervan.

- projectrisico's. Om deze risico's te beheersen, maakt Woongoed Middelburg gebruik van gestandaardiseerde goed onderbouwde besluitvormingsdocumenten per fase. De raad ziet toe op deze werkwijze omdat van alle investeringsbesluiten de contractfase-documenten voorgelegd krijgt.

De rapportagerisico's hebben betrekking op de betrouwbaarheid van de informatie. De raad let daarbij vooral op de tijdige beschikbaarheid van de informatie als indicatie dat 'het systeem' werkt en op de kwaliteit van de (kwantitatieve) onderbouwing van voorstellen. Voorts baseert de raad zijn oordeel over de betrouwbaarheid van de informatie op de bevindingen van de accountant.

De raad heeft ook kennisgenomen van wijzigingen in de organisatie om de kwaliteit van de informatie te verbeteren, o.a. met het aanstellen van een medewerker vastgoedregistratie.

De compliancerisico's zijn nauwkeurig geïdentificeerd door de organisatie. Belangrijke risico's hebben te maken met fiscale wetgeving (btw, ketenaansprakelijkheid) en met toewijzingswetgeving (controle op inkomen van nieuwe huurders). Een intern controleplan om deze risico's te volgen en te beheersen wordt besproken met de auditcommissie en door de commissie vastgelegd.

Het risico van verbindingen is beperkt. Woongoed Middelburg heeft een dochter-bv waarin geen activiteiten plaatsvinden. De raad heeft ingestemd met de opheffing. De effectuering daarvan zal, gelet op publicatietermijnen in 2016 gebeuren.

#### 8. Invulling werkgeversfunctie voor het bestuur

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak.

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

De heer Eric de Ceuster is directeur-bestuurder van Woongoed Middelburg, geboren in 1956, sinds 1999 directeur-bestuurder en sinds 1994 in dienst bij Woongoed Middelburg. De aanstelling als directeur-bestuurder is voor onbepaalde tijd conform de bij de aanstelling vigerende wetgeving conform de overgangsregeling in de nieuwe Woningwet.

Zijn nevenfuncties zijn:

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

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

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

Jaarlijks wordt met de directeur-bestuurder een functioneringsgesprek gehouden. In 2015 heeft de voorzitter van de raad dit gesprek gevoerd.

Daaraan voorafgaand heeft hij de voltallige RvC in afwezigheid van de bestuurder gevraagd om aandachts- en bespreekpunten. In de raad is ruime werkgeverservaring aanwezig. Van het functioneringsgesprek is door de voorzitter van de raad een verslag opgesteld. In de eerstvolgende vergadering van de raad wordt dit verslag wederom in afwezigheid van de bestuurder besproken en vastgesteld. De RvC is van oordeel dat veel is bereikt, deelt de prioriteit en oriëntatie van de directeur-bestuurder in de context van een veranderende omgeving en stelt de open en constructieve samenwerking met de raad op prijs.

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

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

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

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

Hieronder volgt de opbouw van het totale inkomen over 2015 en 2014

		2015	2014
Bezoldiging		150.540	150.740
waarvan			
Salaris	116.088		116.088
Vakantiegeld	9.287		9.287
Fiscale bijtelling auto	10.599		10.599
Eigen bijdrage levensloopregeling	10.428		10.474
Inkomen op termijn		24.389	29.322
Totale inkomen		<u>174.929</u>	<u>180.062</u>

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

Het bestuur dient in de periode 2015 tot en met 2017 118 punten te behalen. Ieder lid van de RvC dient over de jaren 2015 en 2016 in totaal 10 punten te behalen.

Behaalde PE-punten in 2015

Naam	Functie	PE-punten
Eric de Ceuster	Directeur-bestuurder	42
Marijn Dieleman	Voorzitter RvC	3
Anja de Groene	Lid RvC	8
Anita Hendrikse	Lid RvC	-
Ernst Radius	Lid RvC	6
Paul van Tuil	Lid RvC	6
Marc van de Vijver	Lid RvC	12

De RvC is van mening dat binnen Woongoed Middelburg een gezonde cultuur is waarin groepsdenken wordt vermeden en de voorwaarden voor goede besluitvorming aanwezig zijn, zoals onderling respect en een open oog voor andere invalshoeken met als doel te komen

tot gezamenlijke opvattingen. De raad ziet voor zichzelf hierin een voorbeeldfunctie en ziet de directeur-bestuurder deze ook vervullen.

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

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

	2015	2014
man	5	6
vrouw	2	2
	7	8

### 9. De samenstelling van de RvC

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

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

Hieronder volgt een weergave van de samenstelling van de RvC gedurende 2015 en tot aan de datum van ondertekening van dit jaarverslag.

In 2015 was de samenstelling van de RvC als volgt:

#### **Marijn Dieleman (voorzitter)**

1. geboren in 1958
2. sinds 2003 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie, lid van de auditcommissie
3. advocaat te Middelburg
4. overige werkzaamheden: bestuurslid Stichting Mentorschap Zeeland
5. einde termijn: 2015

#### **Anja de Groene (lid)**

1. geboren in 1953
2. sinds juni 2015 lid van de raad van commissarissen
3. directeur/eigenaar De Drukkery Middelburg
4. overige werkzaamheden: lid RvT ZB| planbureau en bibliotheek van Zeeland, lid bestuur Jeugdsport- en Jeugdcultuurfonds Zeeland, voorzitter Zomeracademie Zeeland
5. einde termijn: juni 2019

#### **Anita Hendrikse (lid)**

1. geboren in 1965
2. sinds 2014 lid van de raad van commissarissen
3. zelfstandig programmamaker
4. overige werkzaamheden: geen
5. einde termijn: heeft op eigen verzoek haar functie beëindigd per 21 april 2015.

### Ernst Radius (lid)

1. geboren in 1959
2. sinds 2015 lid van de raad van commissarissen, lid van de remuneratiecommissie
3. Senior adviseur Public Affairs MOgroep
4. overige werkzaamheden: Eigenaar Eradius Advies
5. einde termijn: eind 2018

### Paul van Tuil (lid)

1. geboren in 1969
2. sinds 2014 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. hoofd afdeling Openbare Werken gemeente Schouwen-Duiveland
4. overige werkzaamheden: geen
5. einde termijn: eind 2017

### Marc van de Vijver (lid)

1. geboren in 1953
2. sinds 2014 lid van de raad van commissarissen, lid van de auditcommissie
3. (voormalig) registeraccountant
4. overige werkzaamheden: voorzitter raad van commissarissen Clavis te Terneuzen (tot en met 2015), voorzitter raad van commissarissen Gors te Goes, voorzitter stichting vrienden van de vm. ZLG
5. einde termijn: eind 2017

### Bezoldiging

Per lid zijn de bedragen:

Naam	Bedrag (in euro's)
Marijn Dieleman	7.875
Anita Hendrikse	1.751
Anja de Groene	3.063
Paul van Tuil	5.250
Marc van de Vijver	5.250
Ernst Radius	5.250
	28.439
BTW	4.502
Totaal incl BTW	<u>32.941</u>

De honorering van de RvC is conform de WNT.

Anita Hendrikse, Ernst Radius en Marijn Dieleman zijn benoemd op voordracht van de HVM. De leden van de RvC worden steeds benoemd voor een periode van vier jaar, met de mogelijkheid tot een eenmalige herbenoeming voor vier jaar. Voor Marijn Dieleman gold een overgangsregeling.

## 10. Integriteit, onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

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

Er zijn in 2015 geen tegenstrijdige belangen geconstateerd tussen leden van de raad en (het toezicht op) Woongoed Middelburg.

Ten behoeve van het integer en onafhankelijk handelen heeft de raad in 2015:

- uitvoerig gesproken over de governancecode om zodoende deze ook te doorleven
- tijdens de jaarlijkse werkconferentie en zelfevaluatie expliciet aandacht te besteden aan de onderlinge samspraak en samenwerking
- een programma voor permanente educatie te volgen en de daarin opgedane inzichten met elkaar te delen

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

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

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

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

### Tot slot

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

De veranderingen in de organisatie in de afgelopen jaren, mede in reactie op de verhuurdersheffing en de beleidsmatige aanpassingen ten gevolge van de nieuwe Woningwet, getuigen van een groot aanpassingsvermogen enerzijds en een grote vasthoudendheid op de taak om mensen met een laag inkomen betaalbaar wonen aan te bieden anderzijds. De raad ziet dat daarin lastige keuzes moeten worden gemaakt in alle geledingen van de organisatie. Dat gebeurt in een dialoog met elkaar, met de buitenwereld en met de raad.

Ook de raad is in een proces van verandering, gezien de eisen die de nieuwe Woningwet stelt. Toezicht houden op Woongoed Middelburg was intensief en interessant.

Wij bedanken alle medewerkers en het bestuur van Woongoed Middelburg voor hun bijdrage aan de behaalde prestaties in 2015.





## Verslag van de bestuurder

### 1. Inleiding

Voor het nakomen van de met de HVM en gemeente overeengekomen prestatieafspraken verwijst de bestuurder naar het verslag van de RvC. Dit geldt ook voor de discussie inzake de strategie en het benoemen en beheersen van risico's.

Voor een toelichting op de operationele en financiële resultaten, verwijst de bestuurder naar het navolgende volkshuisvestelijke verslag.

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

De missie van Woongoed Middelburg is:

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

Daaraan ontleen wij de volgende opgaven:

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

We hebben deze opgaven gekoppeld aan doelstellingen die we hebben afgesproken met de HVM en de gemeente Middelburg in het kader van de prestatieafspraken (in zoverre al niet in het verslag van de RvC opgenomen) of onszelf hebben opgelegd.

#### *Betaalbaar wonen*

- In 2015 is een doorstroombeleid ontwikkeld. NOG NIET, in 2016 overwogen we of we hier nog invulling aan moeten geven mede in relatie tot de invoering van passend toewijzen.
- Jongerenkorting toepassen en de slaagkans voor deze groep gelijk houden met andere groepen. (i.p.v. de huur permanent af te toppen op € 403 krijgen jongeren een huurverlaging tot 23 jaar).  
JA, in 2015 zijn we zo gaan werken en we zien dat de slaagkans van jongeren niet afwijkt van andere groepen woningzoekenden.

#### *Tevreden klant*

- 97 van de 100 keer krijgt een klant ons aan de telefoon en binnen 25 seconden. JA dat doen we.
- Relevante informatie staat op de website en het aantal inkomende telefoongesprekken nemen af.  
JA, in 2015 in het aantal telefoontjes met ruim 25% afgenomen, het aantal "digitale vragen" neemt toe. Om dit verder te ondersteunen hebben we het aantal standaardformulieren op de website verder uitgebreid. Deze formulieren sluiten aan bij de meest voorkomende transacties en vragen van huurders.
- Huurders kunnen de meest voorkomende zaken zelf aanpassen op mijnwoongoed.nl en transacties starten via de site.

NOG NIET, vanwege de samenhang tussen een nieuw primair automatiserings-systeem en mijnwoongoed.nl, hebben we de doorontwikkeling van mijnwoongoed.nl uitgesteld.

Wel zijn in 2015 de twee voor klanten belangrijkste processen, woning zoeken en reparatieverzoeken gedigitaliseerd. Hiervoor zijn nieuwe digitale kanalen opgesteld zijnde ZuidWestWonen en de webportal van bouwbedrijf Joziasse.

- Onze klanten waarderen onze dienstverlening met een 7.  
JA, in de benchmark van Aedes over 2015 scoorden we een 7. In geheel 2015 hebben we klanttevredenheidsmetingen uitgevoerd. Dit doen we na afloop van een proces door middel van 'klanten vertellen'. Zo meten we kort na het klantcontact de beleving van klanten. Dat geeft ons een nog preciezer beeld van de waardering door klanten en helpt ons om onze dienstverlening te blijven verbeteren.
- Reparatieverzoeken worden naar tevredenheid van huurders uitgevoerd.  
In 2015 is een structurele klanttevredenheidsmeting introduceert na afloop van een reparatieverzoek. Uit deze meting maken we op dat huurders in ruime mate tevreden zijn over de wijze waarop bouwbedrijf Joziasse het dagelijks onderhoud uitvoert.
- Bij onderhouds- en energieprojecten waarderen huurders onze aanpak met minstens een 7.  
JA, de projecten in de Driewegenhof, Prinses Irenestraat/ Koningin Julianstraat en Nieuwe Vlissingestraat/ Piet Heinstraat zijn met bewoners geëvalueerd en met als resultaat een tevredenheid ruim boven de 7.
- Ernstige overlastzaken worden binnen één jaar opgelost.  
JA, eind 2015 hadden we geen ernstige overlastklachten langer dan een jaar in behandeling.
- De huurachterstand bij huidige huurders bedraagt maximaal 1,0% (eerder was de doelstelling 0,6% maar die bleek te ambitieus onder de huidige economische omstandigheden) van de jaarhuur van de huidige huurders.  
JA, eind december bedroeg deze achterstand 1,0%.
- De afspraken met opvang- en zorginstellingen over de uitstroom van hun cliënten naar woningen van Woongoed Middelburg komen we na.  
JA
- We zijn herkenbaar voor huurders met initiatieven en we hebben een eigen programma om huurdersinitiatieven te stimuleren.  
JA, er is een programma opgesteld en in uitvoering gebracht.

### *Goede woning*

- De onderhoudsbehoefte van het woningbezit neemt niet toe.  
NEE, de onderhoudsbehoefte is groter dan eerder ingeschat. We hebben een beter zicht gekregen op de onderhoudsbehoefte door een integrale inspectie. Op basis hiervan hebben we het investeringsbudget voor de komende jaren verdubbeld naar € 8 miljoen per jaar.
- De gemiddelde energie-index is in 2017 minstens 1,44.  
In 2015 was de gemiddelde energie-index 1,57. Dit biedt zicht op het behalen van de doelstelling in 2017.
- We dragen het beheer en het eigendom van niet-woninggebonden garages en bedrijfsonroerend goed (BOG) over aan derden.  
In 2015 hebben we veel BOG-objecten verkocht en de verkoop van garages voorbereid.
- We dragen het beheer van studentenhuisvesting over aan derden.  
JA. Het beheer is overgedragen aan een in studenten- en tijdelijke huisvesting gespecialiseerd bedrijf.
- We verkopen tot en met 2017 194 woningen. In 2014 verkochten we 49 woningen met een brutoverkoopopbrengst van € 6,0 miljoen, in 2015 hebben we 47 eenheden verkocht met een bruto-opbrengst van € 6,2 miljoen. We liggen hiermee op koers.

### *Voldoende middelen*

- De leningportefeuille verlagen we naar € 226 miljoen in 2017  
JA, eind 2015 was onze leningportefeuille € 201 miljoen. Volgens de begroting 2016 wordt eind 2017 een omvang verwacht van € 190 miljoen.
- We hebben in 2017 op de bedrijfslasten € 1,9 miljoen bespaard ten opzichte van de begroting 2012.  
JA en NEE. We hebben op de beïnvloedbare bedrijfslasten voor € 1,5 miljoen bespaard. Een verdere besparing is nog mogelijk in de komende twee jaar. Tegelijkertijd zijn de niet-beïnvloedbare kosten, waaronder belastingen en de verhuurdersheffing sterk gestegen.
- We hebben een interest coverage ratio (renteverdien capaciteit) van minstens 1,4; een debt service ratio (aflossingsverdien capaciteit) van minstens 1,0 en een loan to value (schuld/WOZ-waarde) van maximaal 50%.  
JA, aan deze 3 financiële ratio's voldeden we in 2015.
- We gaan stapsgewijs naar een formatie van 68,8 fte in 2013 naar 32,3 fte in 2017.  
JA EN NEE, in 2015 hebben we de geplande stap naar 38,49 fte gemaakt door het opheffen van functies en natuurlijk verloop. De mogelijkheid voor een verdere afname van het aantal fte's zijn beperkt.
- We gaan stapsgewijs van een huurderving van 3,11% naar een huurderving van 1,8% in 2017.  
JA, in 2015 hebben we de geplande stap naar 2,5% overtroffen en komen we uit op 2,35%.

We hebben deze doelstellingen geformuleerd in de context van een oplopende verhuurdersheffing tot 10% van onze huurinkomsten en veel onzekerheid over de nieuwe Woningwet. We zijn trots dat we veel doelstellingen hebben gehaald.

Inmiddels zijn we drie jaar verder. De verhuurdersheffing is er nog altijd. De nieuwe Woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. In deze context en met ontwikkelingen in het sociaal domein, zien we nieuwe opgaven:

- de administratieve- en verantwoordingsdruk neemt fors toe terwijl de druk op lage kosten om onze missie te kunnen realiseren onverminderd groot is.  
Lagere kosten, terwijl Woongoed Middelburg in vergelijking met andere corporaties al lage kosten heeft, denken we vooral te kunnen bereiken door inkoopvoordelen. Voorts is een afwegingskader voor investeringen nodig. In 2015 hebben we dit vastgesteld.
- Woningen met een huur onder de € 586 per maand vormen de kern van ons woningbezit omdat de laagste inkomens alleen daar toegang toe hebben. In de bestaande woningvoorraad vergt dit behoedzaam investeren om deze niet te duur te maken. Dat zet helaas een rem op de verduurzaming van deze woningen.  
In 2015 zijn we gestart met het ontwikkelen van een programma voor zonnepanelen om op een andere wijze te komen tot lagere energielasten.  
Uitbreiding van het aantal woningen in de huurcategorie tot € 586 is gewenst. Dat vergt andere nieuwbouwconcepten met kleinere woningen die een deel van hun kwaliteit zullen ontleneren aan de nabijheid van voorzieningen. Hierbij sluiten we aan op de Woonvisie van de gemeente Middelburg.
- We zien een toename van kwetsbare huurders door de ontwikkelingen in de zorg- en opvangsector. Dat vergt een goede samenwerking met organisaties in het sociale domein. Daarin zijn in 2015 belangrijke stappen gezet.

### 3. Integriteit

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

Hij onderschrijft van harte de governancecode en volgt alle bepalingen die daarin zijn opgenomen. Met uitzondering van het investeringsstatuut, in afwachting van een voorbeeldmodel van Aedes (zie ook het verslag van de RvC).

Met betrekking tot integriteit beschikt Woongoed Middelburg over:

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

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

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

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

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

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

### 4. Financiën

Elders in dit jaarverslag worden de financiële resultaten van Woongoed Middelburg uitgebreid toegelicht.

<b>x € 1.000</b>	<b>Jaarrekening 2015</b>	<b>Jaarrekening 2014</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.472	8.373
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	720	-9.076
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-531	-9.964
Toename/afname geldmiddelen	15.661	-10.667

Met ingang van 2015 is in de jaarrekening de directe kasstroom opgenomen. De vergelijkende cijfers 2014 zijn hierop aangepast.

## 5. Organisatie in ontwikkeling

De samenleving verandert, onze wettelijke kaders veranderen en Woongoed Middelburg als organisatie verandert mee.

In 2013 hebben we een ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2014 – 2017. Daarin was opgenomen een besparing van de bedrijfslasten waaronder een beperking van de personeelsformatie. We zijn in de vernieuwde organisatie per 1 april 2014 met minder management, minder beleidsmedewerkers en minder ondersteuning gaan werken.

Ons inziens was dat mogelijk door:

- de voortgaande digitalisering, met name van de woonruimteverdeling. Die is in november 2015 gerealiseerd.
- de focus op het kernbezit. We hebben in 2015 bedrijfsmatig onroerendgoedobjecten verkocht vanwege het risicovolle karakter van dit bezit maar het is ook relatief arbeidsintensief bezit. Daarnaast hebben we het beheer en verhuur van studenteneenheden (juli 2014) en het gehele proces van reparatie-, service- en mutatieonderhoud (december 2014) uitbesteed. In 2015 hebben we het selectietraject doorlopen voor een bedrijf waar wij in het voorjaar van 2016 de automatiseringsactiviteiten aan overdragen. Deze uitbestedingen hadden in de eerste plaats tot doel om risico's te beperken en partners te kiezen die beter dan Woongoed Middelburg toegerust zijn om veelal specialistisch werk te verrichten. De uitbestedingen hebben wel de personeelsdaling mogelijk gemaakt.

In de afgelopen jaren is de personeelsformatie sterk teruggelopen, zoals uit onderstaand schema blijkt.

Jaar	Fte	Medewerkers
2011	72,18	79
2012	68,79	76
2013	63,68	70
2014	42,55	57
2015	38,49	43

Dit veranderingsproces heeft veel van de medewerkers gevergd. Veelvuldig afscheid nemen van collega's, soms een hoge werkdruk omdat bijvoorbeeld de digitalisering van de woonruimteverdeling in de tijd achterliep op de organisatieaanpassingen en de opdrachtgeversrol bij uitbestedingen nog ontwikkeld moest worden.

In het in september 2015 gehouden medewerkersonderzoek scoort Woongoed Middelburg een 5,8. Dat was voor het bestuur, management en medewerkers een belangrijk signaal. In gezamenlijk overleg is een analyse gemaakt van de oorzaken en omstandigheden. Op basis daarvan zijn een aantal acties benoemd en is het geloof in verbetering gegroeid.

### Tot slot

De bestuurder spreekt zijn waardering uit voor de maatschappelijke, volkshuisvestelijke en financiële resultaten die management en medewerkers in 2015, onder soms moeilijke omstandigheden, hebben bereikt.



## **Volkshuisvestingsverslag**

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de volkshuisvestelijke prestaties van Woongood Middelburg in zoverre zij niet al aan de orde zijn gekomen in het verslag van de RvC en het bestuur.

### **Huisvesten van de doelgroep**

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

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

#### *Huisvesten van bijzondere doelgroepen*

In 2015 verhuurden we woningen aan huishoudens die we tot bijzondere doelgroepen rekenen waarvan:

- 71 statushouders
- Aan 11 huishoudens afkomstig uit opvanginstellingen hebben we woonruimte aangeboden.
- 59 woningzoekenden op Walcheren met een medische urgentie – huisvesting op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
- 68 woningzoekenden op Walcheren met een sociale urgentie

#### *Statushouders*

In 2015 hebben we 71 statushouders van de totale gemeentelijke taakstelling van 82 gehuisvest. Het realiseren van de taakstelling is niet volledig gelukt. We werken nauw samen met de gemeente Middelburg en het Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA) om te trachten zoveel mogelijk statushouders te huisvesten en daarvoor passende woonruimte te realiseren. We hebben de doelstellingen niet volledig gehaald vanwege de beperkte beschikbaarheid van passende betaalbare woningen.

#### *Speciale groepen*

We zien het als onze taak om speciale doelgroepen te huisvesten. In 2015 stelden we 11 woningen ter beschikking voor de uitstroom vanuit maatschappelijke instellingen zoals stichting Juvent, Grip op leven en Housing First.

#### *Mensen met een urgente huisvestingbehoefte*

Tot aan oktober 2015 is binnen Walcheren een urgentieregeling van kracht geweest. Woningzoekenden die om sociale dan wel medische redenen met voorrang wilden verhuizen, konden hier gebruik van maken. Met de introductie van het nieuwe woonruimteverdelingssysteem ZuidWestWonen (ZWW) is de urgentieregeling komen te vervallen. Er worden geen nieuwe urgenties meer verleend, tenzij er sprake is van een acuut veiligheidsprobleem. In dergelijke gevallen verzoekt de gemeente Middelburg om huisvesting via bemiddeling. Voor woningzoekenden die snel woonruimte zoeken, is het mogelijk om op het aanbod 'direct te huur' te reageren.

#### *Mensen met een zorgbehoefte*

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

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

### Studentenhuysvesting

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

### Woningvoorraad per 31-12-2015

Woningtype	Huurprijsklasse				
	Goedkoop < € 403,06	Middelduur ≥ € 403,06 en < € 618,24	Bereikbaar ≥ € 618,24 tot huurtoeslaggrens	Duur > huurtoeslag- grens € 710,68	Totaal
Eengezins	88	1.796	624	70	2.578
Meergezins	387	1.221	332	112	2.052
Senioren	144	663	215	53	1.075
Bedrijfsruimten en Zorg	7	2	1	32	42
Studenteneenheden	537				537
<b>Totaal</b>	<b>1.163</b>	<b>3.682</b>	<b>1.172</b>	<b>267</b>	<b>6.284</b>
Goedkoop en middelduur		4.845			
Goedkoop, middelduur en bereikbaar			6.017		

### Verhuringen

In 2015 hebben we 526 vrijkomende woningen verhuurd, naast 223 studenten-eenheden. We willen mensen met een lager inkomen ( < € 34.911 ) met voorrang een sociale woning aanbieden. Ons doel is dat wij minstens 95% van de verhuringen in deze huurprijsklasse aan de primaire doelgroep toewijzen. De wettelijke norm is 90%. Dit doel is met 98% in 2015 gehaald.

### Omvang mutatiegraad

Jaar	Percentage	Aantal *
2011	10,1	580
2012	10,0	552
2013	9,9	568
2014	7,7	444
2015	8,4	526

\* exclusief studenten

### Woonfraude

Wij proberen zorgvuldig te zijn in het verhuren van woningen. Een eerlijke woonruimteverdeling staat daarbij voorop. Daarom accepteren wij geen illegale onderverhuur of het feitelijk niet bewonen van een woning die van ons gehuurd is. Wanneer omwonenden mogelijke woonfraude melden, onderzoeken wij steeds de situatie. In 2015 hebben we 15 meldingen hieromtrent onderzocht en maatregelen getroffen.



In een meerderheid van de situatie is tot een oplossing gekomen veelal doordat de huur is opgezegd.

#### Huurbeleid

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

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

#### Huurverhoging 2015

Het huurbeleid van de overheid is bepalend voor Woongood Middelburg. We passen de wettelijk toegestane algemene opslag toe. De extra inkomensafhankelijke opslag passen we, conform de afspraak met de HVM in de periode 2013 – 2015 niet toe. In 2015 verhoogden we de huren met gemiddeld 2,0%.

#### Gemiddelde huurverhoging per 1 juli

Jaar	Percentage
2011	1,3
2012	2,3
2013	2,7
2014	3,4
2015	2,0

#### Omvang Huurachterstand

Jaar	Aantal huidige huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Aantal vertrokken huurders	Totaal bedrag in euro's	% Jaarhuur	Huurachterstand in euro's *) TOTAAL	% Jaarhuur
2011	315	254.822	0,62	140	179.317	0,46	428.876	1,08
2012	386	320.761	0,79	151	163.648	0,40	484.409	1,19
2013	426	356.139	0,85	197	185.705	0,45	541.844	1,30
2014	471	458.847	1,07	202	220.300	0,51	679.147	1,62
2015	407	430.144	1,00	163	232.771	0,54	662.914	1,54

\*) Exclusief mutaties met terugwerkende kracht.

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

In 2015 bedroeg de totale huurachterstand (van huidige en vertrokken huurders) € 662.914. Dit is 1,54% van de jaarhuur.

#### Ontruiming

Onze incasso-aanpak is streng, snel en sociaal. Toch zijn ontruiming helaas soms niet te vermijden. In samenwerking met de Kredietbank, ondergebracht in Orionis, hulpverleners en onze huurders, proberen we het aantal ontruiming te beperken. In totaal is het gelukt om in 45 gevallen ontruiming te voorkomen.

### *Aantal ontruimde woningen*

Jaar	Uitgevoerd	Niet uitgevoerd
2011	19	55
2012	27	47
2013	22	23
2014	21	65
2015	16	45

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

### *Huurderving*

De huurderving door leegstand bedroeg € 835.000, dat is 2,01% van de jaarhuur en gelijk aan 2014. De post huurderving omvat ook de wijziging van de voorziening dubieuze debiteuren. Die is in 2015 toegenomen. Zo komen we op een totale duurderving van 2,35%.

### *Omvang huurderving*

Jaar	Huurderving
2011	3,03%
2012	3,34%
2013	3,11%
2014	2,37%
2015	2,35%

### *Verkoop*

In 2015 verkochten we 49 verhuureenheden waarvan 39 woningen en 10 bedrijfsruimtes/garages.

Daarnaast hadden we in het kader van de 'JeStek'-formule (maatschappelijk gebonden eigendom), begin 2015, 6 woning in de verkoop. Door het jaar heen kochten we 17 woningen terug. Daarvan verkochten we er 8 en namen we 9 woningen terug in de verhuur. Het terugnemen in de verhuur heeft te maken met het inschatten van verkoopkansen en het aanbod in de omgeving. Op het eind van het jaar hadden we nog 6 woningen in voorraad t.b.v. verkoop.

### **Onderhouden van ons vastgoed**

#### *Reparatieonderhoud*

Op verzoek van onze klanten voeren wij reparaties uit. 2015 was het eerste jaar van het contract met onze onderhoudspartner voor reparatieonderhoud. Het eerste jaar is een ontwikkeljaar geweest, omdat een aantal zaken ingeregeld moesten worden. Dit heeft niet verhinderd dat de dienstverlening naar de huurders op hetzelfde niveau is doorgezet. Het aantal reparatieverzoeken is met bijna 11% toegenomen; dit komt in hoofdzaak door een andere wijze van registreren. De gemiddelde kosten zijn iets gedaald. De totale kosten zijn met iets meer dan € 100.000 toegenomen.

### Reparatieverzoeken

Jaar	Aantal reparatieverzoeken	Kosten per verzoek in euro's	Kosten per woning in euro's	Totale kosten in euro's *)
2011	6.953	231	255	1.609.414
2012	6.827	230	247	1.570.158
2013	7.370	215	248	1.581.677
2014	7.023	208	233	1.463.568
2015	7.784	202	249	1.570.256

\*) Tot en met de jaarrekening 2014 waren de bedragen exclusief de bijdragen van derden. Vanaf de jaarrekening 2015 zijn de kosten, die per saldo voor Woongood Middelburg komen, opgenomen. De jaren tot en met 2014 zijn, voor de vergelijkbaarheid, aangepast.

### Mutatieonderhoud

In totaal gaven we in 2015 € 553.877 uit aan mutatieonderhoud in leeg gekomen woningen. Dit is € 40.105 meer dan in 2014; De kosten per mutatie zijn tot 2013 fors gedaald. In 2014 is het aantal mutaties verminderd, maar zijn de kosten per mutatie fors toegenomen. Dit is het gevolg van het feit dat de mutatie van studentenwoningen is overgedragen aan een externe partij en niet meer in de cijfers meegenomen worden. In 2015 is het aantal mutaties gestegen, maar de kosten per mutatie licht gedaald.

### Mutatieonderhoud

Jaar	Aantal mutaties	Kosten per mutatie in euro's	Totale kosten in euro's *)
2011	895	677	606.040
2012	844	530	446.973
2013	856	488	418.062
2014	673	763	513.772
2015	749	739	553.877

\*) Tot en met de jaarrekening 2014 waren de bedragen exclusief de bijdragen van derden. Vanaf de jaarrekening 2015 zijn de kosten, die per saldo voor Woongood Middelburg komen, opgenomen. De jaren tot en met 2014 zijn, voor de vergelijkbaarheid, aangepast.

### Serviceonderhoud

Een deel van het onderhoud waarvoor huurders verantwoordelijk zijn, verricht Woongood Middelburg in de vorm van een onderhoudsabonnement. We onderscheiden een basispakket voor glasschade en herstel van verstoppingen en een pluspakket voor reparaties aan hang- en sluitwerk, sanitair en elektra. Beide pakketten voorzien in een behoefte. Aan het basispakket neemt 96% van de huurders deel, aan het pluspakket 85%. Het aantal deelnemers is toegenomen met respectievelijk 25 en 35 huurders.

### Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2015 een bedrag van € 3.293.639. Van het onderhoudsprogramma 2015 zijn voor een bedrag van € 272.424 aan onderhoudswerkzaamheden meegenomen naar 2016.

Jaar	Totale kosten in euro's
2011	3.813.590
2012	3.281.539
2013	3.215.621
2014	3.949.317
2015 *	3.293.639

\*) *Inclusief doorgeschoven onderhoud van het voorgaande jaar à € 374.150 en € 240.935 voor kosten asbest en onvoorzien. Ten opzichte van voorgaande jaren zijn in 2015 de kosten inclusief garages opgenomen. De cijfers zijn overeenkomstig aangepast.*

#### *Onderhoud op aanvraag*

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

In 2015 besteedden we € 1.218.385 aan 'onderhoud op aanvraag'. In 2015 hebben we 254 adressen afgewikkeld, met een gemiddeld bedrag van € 4.797 per adres.

#### *Totaal onderhoud*

In 2015 gaven we € 6.636.157 aan onderhoud uit (2014: € 7.016.904). Per woning gaven we in 2015 € 1.053 uit. In 2014 was dit € 1.119.

Jaar	Totale onderhoudskosten (in euro's)	Per woning
2011	7.805.050	1.234
2012	6.675.873	1.051
2013	6.444.206	1.011
2014	7.016.904	1.119
2015	6.636.157	1.053

#### *Nieuwbouw*

De samenstelling van ons woningbezit wijzigt door verkoop, sloop en nieuwbouw. Woongoed Middelburg speelde in de afgelopen jaren actief in op de behoefte aan nieuwe woningen voor huurders en kopers, in onze koers naar een kleinere leningenportefeuille, hebben we de laatste jaren ons nieuwbouwprogramma beperkt. In 2015 zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd.

In aansluiting op de woonvisie, die de gemeente in 2015 heeft vastgesteld, verwachten we voor de komende jaren weer extra huurwoningen te gaan bouwen.

### Opleveringen nieuwbouw

Opleveringen nieuwbouw			
Jaar	Verhuur-eenheden	Koop *	Totaal
2011	113	94	207
2012	65	0	65
2013	74	2	76
2014	0	0	0
2015	48	8	56

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

De 48 verhuureenheden in 2015 zijn: 20 appartementen aan het Compagnieplein en 28 eengezinswoningen aan de Havendijkstraat/Karelsgang. De eenheden koop in 2015 zijn: 4 groepswoningen voor ouderen ten behoeve van een zorginstelling in het project Compagnieplein en 4 grondpercelen in het project Havendijkstraat/Karelsgang.

### Verduurzaming

Woongoed Middelburg richt zich met het duurzaamheidsbeleid voornamelijk op de verbetering van de bestaande woningvoorraad, omdat hierin nog veel energiewinst te behalen valt. De energiebesparende maatregelen leiden tot meer wooncomfort (minder kou en vocht), lagere stookkosten en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dat is goed voor het milieu, goed voor de gezondheid en goed voor de portemonnee van de huurder. Om de energieprestatie van de bestaande woningvoorraad te verbeteren hebben we een programma, groot onderhoud en verbetermaatregelen, van ca. € 6 miljoen per jaar voor de periode tot 2023. Door middel van dit verbeterprogramma wordt de energie-index van de woningportefeuille verbeterd. De verbeterprojecten worden zoveel mogelijk afgestemd op de natuurlijke onderhoudsmomenten.

#### *Stand van zaken projecten*

In 2010 is gestart met de uitvoering van het energieprogramma. In het onderstaande schema zijn de verbeterprojecten weergegeven die zijn opgeleverd of nog worden uitgevoerd. In dit overzicht is de bereikte labelsprong aangegeven. In 2015 hebben we in drie projecten bij 172 woningen één of meer labelsprongen gemaakt. Ook hebben we vijf projecten in voorbereiding genomen met een totaal van 261 woningen.

Complex	Naam	aantal	Energie-sprong*	Oplevering
<b>Opgeleverd</b>				
228	Bomenbuurt Griffioen	112	E → B	2011
128	Nieuw Middelburg	152	D → A	2011 t/m 2013
129	Nieuw Middelburg	98	E → B	2011 t/m 2013
130	Nieuw Middelburg	16	D → A	2011 t/m 2013
137	Montgomerylaan	18	D → B	2012
109	Bellinkplein, St. Jorisstraat en Volderijlaagte	38	D → B	2012
133	Nieuw Middelburg	42	E → B	2012
411	Gervinsland	77	D → B	2012
219	Westerscheldestraat	90	G → E	2013
132	Nieuw Middelburg	84	D → B	2013
201	Burgerweidestraat e.o.	148	F → F	2014
217	Wielingestraat e.o.	82	E → B	2014
412	Edelstenenbuurt	104	D → C	2014
413	Edelstenenbuurt	136	C → C	2014
414	Edelstenenbuurt	88	D → D	2014
237	Welzingestraat	22	E → B	Via energie op aanvraag: niet alle woningen en niet allemaal naar label B omdat er een keuze is; 2014
104	Breestraat	24	E → D	2015
209	Nieuwe Vlissingseweg	55	D	2015
403	Driewegenhof	126	D → C	2015
131	Nieuw Middelburg (Prinses Irenestraat)	22	F → B	Via energie op aanvraag: niet alle woningen en niet allemaal naar label B omdat er een keuze is
<b>Totaal</b>		<b>1.534</b>		
<b>In ontwikkeling</b>				
203	Trompstraat e.o.	26	D → A	Vloerisolatie ter keuze bewoner, hierdoor niet alle woningen naar label A; 2017
207a	B.Smytegeltstraat	36	E → C	2016
207b	A.Lauwereijszstraat	42	F → E	2016
404	Wijdastraat e.o.	47	D → A	Vloer- en dakisolatie ter keuze bewoner, hierdoor niet alle woningen naar label A; 2017
410	Vrijlandstraat	110	C → C	2017
<b>Totaal</b>		<b>261</b>		

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

Sinds 1 januari 2015 is de systematiek van de energielabel veranderd. Vroeger hoorden de energie-index en het energielabel (letter van A t/m G) bij elkaar, maar per 1 januari 2015 zijn die gescheiden. De nieuwe rekenmethode voor de energie-index heet Nader Voorschrift.

Deze methode leidt tot een andere energie-index van huurwoningen dan de 'oude' methode en is voortaan alleen aangegeven met cijfers en niet meer met een letter A t/m G. Daarnaast is er nu een vereenvoudigd energielabel. Alle woningen krijgen een energielabel op basis van een sterk vereenvoudigde methode. Dit label krijgt wel een letter (A t/m G). In onderstaande tabel is onderscheid gemaakt tussen de energie-index met bijbehorend label van voor 1 januari 2015 en de nieuwe energie-index van na 1 januari 2015. Op het moment dat het oude energielabels aflopen zijn (10 jaar geldig) worden deze ook door middel van het Nader Voorschrift berekend. Over het algemeen blijkt dat de energie-index berekend aan de hand van het Nader Voorschrift lager (is gunstiger) uitvalt.

Label afgemeld voor of na 01-01-2015	Label klasse	Aantal VHE	Gemiddelde label index	Gemiddeld label
na 01-01-2015		611	1,13	
<b>Totaal na 01-01-2015</b>		<b>611</b>	<b>1,13</b>	<b>A</b>
voor 01-01-2015	A	299	0,96	
	B	696	1,20	
	C	2.098	1,47	
	D	1.286	1,75	
	E	354	2,20	
	F	181	2,63	
	G	158	3,20	
<b>Totaal voor 01-01-2015</b>		<b>5.072</b>	<b>1,62</b>	<b>D</b>
<b>Eindtotaal</b>		<b>5.683</b>	<b>1,57</b>	<b>C</b>

*NB exclusief studentenhuysvesting*

De huidige energie-index van 1,57 komt overeen met label C. Onze doelstelling is om eind 2017 op een index van 1,44 uit te komen. Op weg naar een index tussen 1,02 en 1,4 in 2020 conform het energieakkoord tussen Aedes en de rijksoverheid.

#### *Nieuwe initiatieven*

In 2015 hebben we op het complex 305-Beiaard 30 zonnepanelen aangelegd voor een duurzame opwekking van het elektriciteitsverbruik van de algemene voorzieningen. In 2016 gaan we bij 100 woningen zonnepanelen aanbrengen om de woonlasten voor de bewoners te verlagen.

#### *Vervanging geisers en gaskachels*

In navolging van het energieprogramma en het verkrijgen van een gezond binnenmilieu in de woningen zijn in 2015 bij 14 woningen de geiser en/of gaskachel met een open verbrandingsbron projectmatig of individueel vervangen door een centrale verwarmingsinstallatie. De vervanging van de resterende toestellen met open verbrandingsbron vindt de komende jaren plaats.

## **Leefbaarheid**

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

Het woongenot wordt minstens net zoveel door de woonomgeving bepaald als door de woning zelf. Speerpunten zijn 'schoon, heel en veilig'. Deze speerpunten zijn ook in 2015 leidend geweest voor ons handelen op het gebied van leefbaarheid.

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

Daarnaast hebben collega's een belangrijke signaleringsfunctie en hebben we een aparte medewerker 'beheer woonomgeving'.

Wij geven invulling aan het begrip 'veilig' door overlast te beperken. In 2015 kregen we daarvan meldingen van bewoners. Onze eerste actie is om zaken bespreekbaar te maken en mensen te helpen om het met elkaar op te lossen. Om die reden zijn we partner in het project Buurtbemiddeling, een samenwerkingsverband met de gemeente Middelburg, politie, woningbouwvereniging Arnemuiden en SWM. Uitgangspunt bij ervaren overlast van omwonenden is dat burens dit gezamenlijk bespreken en oplossen. Soms is het niet mogelijk om met elkaar in gesprek te gaan of vinden burens het moeilijk een ander aan te spreken op de ervaren overlast. Woongood Middelburg en Buurtbemiddeling bieden in die gevallen de mogelijkheid om een aanmelding te doen voor Buurtbemiddeling. Huurders van Woongood Middelburg kunnen zichzelf aanmelden of zij kunnen zich via Woongood Middelburg laten aanmelden voor Buurtbemiddeling. In 2015 zijn bij Buurtbemiddeling 104 zaken van huurders aangemeld voor bemiddeling. Van de aangemelde zaken zijn 63 zaken geslaagd. In 22 van de zaken was geen commitment van één van de partijen. Bij 9 zaken is verdere inzet van Buurtbemiddeling gestopt door of een verhuizing of doordat we een juridisch traject tegen de overlast gevende partij zijn gestart. In 3 van de zaken is de bemiddeling niet geslaagd.

Soms is de overlast dermate ernstig dat bemiddeling geen zin heeft. Als sociale verhuurder nemen wij dan onze verantwoordelijkheid. Onze stelling is dat omwonenden niet de dupe mogen worden van ernstige, langdurige overlast. We nemen passende maatregelen, variërend van begeleiding naar hulpverleningsinstanties tot inzet van de politie. Als dat alles niet tot een afdoende resultaat leidt, starten we een juridische procedure om de overlast te beëindigen. In samenwerking met de gemeente ontwijken we daarbij het harde juridische middel van de gedwongen verhuisplicht niet. In een convenant is de samenwerking tussen de gemeente, politie en woningbouwvereniging Arnemuiden vastgelegd. Dit leidt tot een afgestemde aanpak bij ernstige overlast en hennepkwekerijen. In 2015 zijn 29 zaken in behandeling genomen betreffende ernstige overlast of vermoeden van een hennepkwekerij. Door de gezamenlijke aanpak is het in 2015 gelukt om 85% van deze zaken effectief op te lossen.

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

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

Aan leefbaarheid gaven we in 2015 ruim € 340.000 uit. Deze uitgaven hebben betrekking op initiatieven van bewoners die gericht zijn op de speerpunten 'schoon, heel en veilig', het faciliteren van de bewonersparticipatie en deelname aan samenwerkingsverbanden op het gebied van beheer en leefbaarheid.

#### *Bewonersparticipatie in diverse vormen*

Het actief betrekken van bewoners bij diverse onderwerpen helpt bij het maken van haalbare plannen. We toetsen daarmee onze beleidsvoornemens. Deze werkwijze draagt in belangrijke mate bij aan het creëren van draagvlak onder bewoners. In 2015 boekten we met deze aanpak resultaten in renovatie- en energieprojecten in diverse wijken. Vooraf bevragen we huurders over wensen en ervaren knelpunten. Dit helpt ons naast onze eigen informatiebronnen om plannen te maken die én aansluiten bij wat



bewoners wensen én wat technisch noodzakelijk is. Vervolgens starten we per project een actief communicatietraject richting bewoners. We bezoeken iedere bewoner één of meerdere keren voorafgaand aan het project en organiseren inloopbijeenkomsten. Signaleren we dat een bewoner extra hulp of aandacht nodig heeft, dan schakelen we onze partner in het sociaal domein of een vrijwilligersorganisatie in.

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

In 2015 overlegden we tien maal met het bestuur van de HVM. Hieronder volgt een selectie van onderwerpen welke in deze overleggen aan de orde kwamen of waarover gekwalificeerd advies is gevraagd:

- begroting & jaarrekening Woongoed Middelburg
- activiteitenplan en begroting HVM
- Woningwet, gevolgen voor Woongoed Middelburg en huurdersorganisaties
- onderzoekopdracht optimalisatie en verbetering bewonersparticipatie
- onderhouds- en verbeterprogramma 2016-2017
- uitvoering van de prestatieafspraken
- mutatieproces en -beleid
- jaarlijkse huurverhoging
- afrekensystematiek servicekosten
- resultaten en meetmethode kwaliteitsmeting dienstverlening
- slaagkansen en beschikbaarheid van aanbod
- nieuwe woonruimteverdeling via ZWW

Daarnaast is overleg gevoerd met beleidsgroepen energie. De beleidsgroep is gericht op energiebesparing/duurzaamheid. Ook is een pilot energieopwekking voor energieverbruik van de collectieve ruimtes in de Beiaard uitgevoerd en is gestart met de voorbereiding van een project ten behoeve van plaatsing van zonnepanelen op 100 woningen, welke in 2016 tot uitvoering komt. Tot slot is ingezet op energiebesparingsadvies door energiecoaches, welke zijn opgeleid en in een huisbezoek maatwerkadvies geven over besparingsmogelijkheden.

Ook zijn er keuzes gemaakt door de focus verder te leggen naar actieve bewonerscommissies en bewonersgroepen zoals de leefbaarheidscommissie Meanderlaan, bewonersgroep de 3-Heuveltjes, Vereniging Bastion, bewonerscommissie Mosselkreekstraat en Stichting Bomenbuurt Griffioen. Zij richten zich vooral op de eigen buurt of complex. Met hen bespreken we zaken die spelen op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening en woningbeheer.

In het kader van het ondernemingsplan hebben we ingezet op nieuwe vormen van betrokkenheid van bewoners in de vorm van cocreatie. Cocreatie staat voor samen iets nieuws maken. Dit geven we vorm via een programma waarbij de woonomgeving, beïnvloeding van woonlasten en vergroten van invloed en zeggenschap centraal staan. In dit kader zijn in 2015 diverse projecten in uitvoering gebracht, zoals de stadslanbouw in Driewegenhof, verbetering woonomgeving Edelstenenbuurt, tuin- en beheerproject Vrijlandstraat en een vrijwilligersproject rondom inzet van energiecoaches. Deze initiatieven starten vanuit bewoners, soms hebben wij als Woongoed Middelburg een initiërende of faciliterende rol.

Om de leefbaarheid te verbeteren, is een goede samenwerking met onze omgeving nodig. Onze taak is begrensd en we willen vooral regie voeren en “geen hulpverlener worden.” In 2015 hebben we ingezet op optimalisatie van de samenwerking met de partner in het sociaal domein, Porthos, de gebiedsteams en allerlei andere organisaties zoals het Leger des Heils en Emergis. De focus lag hierbij op invulling geven aan

nieuwe werkwijzes en formaliseren van (werk)afspraken.

Naast onze professionele omgeving zetten we in 2015 verder in om (projectmatig) samen te werken met vrijwilligersorganisaties zoals Humanitas en Homestart. Deze organisaties staan vaak dicht bij bewoners die hulp nodig hebben en zijn daardoor toegankelijk.

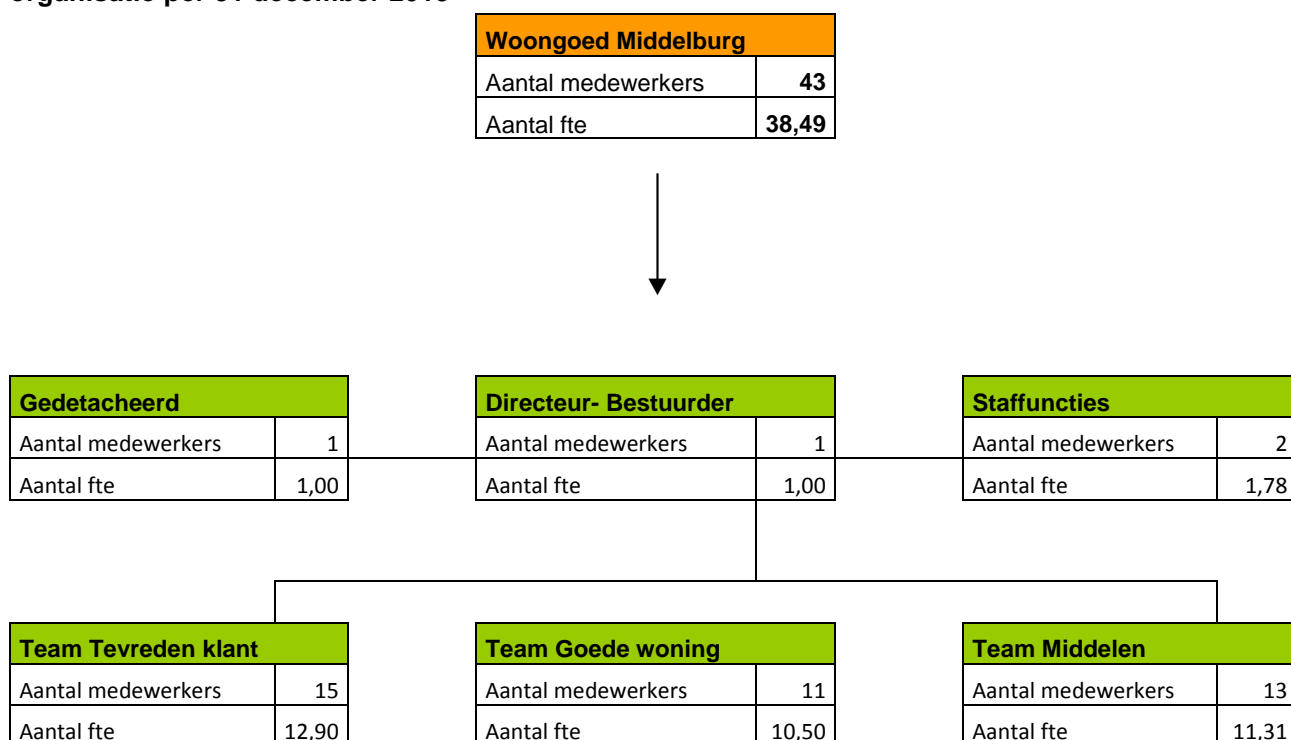
Tot slot zijn wij deelnemer aan de diverse wijktafels in Middelburg. Dit doen we als er belangrijke onderwerpen spelen waarin wij een rol kunnen spelen of bij betrokken zijn. Deze vinden tweemaal per jaar plaats en worden door de gemeente Middelburg georganiseerd met als doel om met de bewoners en organisaties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

## Organisatie

De managers en hun teams realiseren de jaarplannen. De jaarplannen zijn afgeleid van het ondernemingsplan. Om de resultaten te behalen, is samenwerking tussen de teams onmisbaar. Het managementteam is verantwoordelijk voor de sturing en de strategie en bestaat eind 2015 uit:

- Eric de Ceuster, directeur-bestuurder
- Petrie Pijnenborg, team Tevreden klant
- Henri Willemsen, team Goede woning
- Herman Daamen, team Middelen (per 1 januari 2016 Woongoed Middelburg verlaten)

### organisatie per 31 december 2015



### *Medewerkers*

Eind 2015 hadden we 43 medewerkers in dienst (38,49 fte).

Een vermindering van 4 medewerkers (4,06 fte) ten opzichte van eind 2014.

Het ziekteverzuim was in 2015 5,23%, een daling ten opzichte van 2014 (5,81%).

### *Klachten*

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

Woongoed Middelburg kent twee klachtencommissies:

1. De Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling is een samenwerkingsverband van de Walcherse woningcorporaties. Bij deze commissie kunnen mensen een klacht indienen of in beroep gaan tegen een negatief besluit over hun urgentieverklaring. Deze commissie is in december 2015 opgeheven. Het nieuwe stelsel van woonruimteverdeling (ZuidWestWonen) kent geen urgentie-

toekenning en daarover gingen de meeste klachten.  
In 2015 kwam er 1 klacht binnen, deze is ongegrond verklaard.

De commissie bestond in 2015 uit de volgende personen:

- Adrie de Bruijn (voorzitter)
- Jan Bostelaar
- Joan van Dijk-Sturm
- Tineke Verhage
- Hanneke Miezérus

Woongoed Middelburg verzorgt de secretariële werkzaamheden van de regionale klachtencommissie.

2. De klachtencommissie voor alle overige vormen van dienstverlening is sinds 2013 opgegaan in de Geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren.

In 2015 heeft deze commissie 2 geschillen in behandeling gehad die betrekking hadden op Woongoed Middelburg.

De commissie heeft één klacht deels gegrond verklaard met aanbevelingen. Het advies is deels overgenomen door de bestuurder. Eén klacht is ongegrond verklaard.

Op 31 december 2015 bestond deze commissie uit de volgende personen:

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

## Financiële resultaten

In 2015 bedroeg het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening € 7,6 miljoen (2014 € 3,7 miljoen). De belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2014 zitten in de lasten. De personele lasten zijn € 1,9 miljoen en de overige bedrijfskosten met € 0,9 miljoen gedaald. De daling van de bedrijfskosten komt met name door het vervallen van de saneringsheffing.

In 2015 is de verhuurdersheffing verder gestegen naar € 2,8 miljoen.

Het (eind)resultaat in 2015 is € 25,8 miljoen. Dit verschil met het resultaat uit gewone bedrijfsvoering wordt veroorzaakt door een wijziging in de belastinglatentie. Wegens veranderd inzicht in de vorm van latenties is er een vrijval van € 18,2 miljoen in 2015. Deze balanscorrectie wordt via de winst- en verliesrekening in het eigen vermogen tot uitdrukking gebracht.

Het kasstroomoverzicht geeft vanwege het ontbreken van dit soort mutaties daarom wellicht een reëler beeld van het financiële reilen en zeilen van Woongood Middelburg in 2015.

Kasstroom uit	2015	2014
Operationele activiteiten	15,5	8,4
Investeringsactiviteiten	0,7	-9,0
Financieringsactiviteiten	-0,5	-10,0
Mutatie geldmiddelen	15,7	-10,6

incl. afrondingsverschillen

+/- teken is anders in de jaarrekening

De toename van de kasstroom uit de operationele activiteiten komt voort uit een lichte stijging van de huurinkomsten, een daling van de bedrijfslasten en een teruggave van vennootschapsbelasting.

De toename van de kasstroom uit investeringsactiviteiten wordt enerzijds veroorzaakt door minder investeringen en meer verkoopinkomsten dan in 2014.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is sterk afhankelijk van de contractuele momenten van leningen af te kunnen lossen en/of te kunnen herfinancieren.

In 2015 zijn voor € 22 miljoen twee leningen geherfinancierd en is voor € 0,5 miljoen een lening afgelost. Omdat er geen andere leningen konden worden afgelost is de hoeveelheid geldmiddelen met € 15,7 miljoen toegenomen. Deze middelen reserveren we voor de aflossing van omvangrijke leningen in de toekomst.

In de balans, met een totaal van € 322,2 miljoen is het eigen vermogen € 89,3 miljoen. Zie voor de waarderingsgrondslagen de toelichting op de jaarrekening.

De bedrijfswaarde van het woningbezit waarin de toekomstige exploitatiekasstromen contant zijn gemaakt, is in 2015 gestegen met € 2,3 miljoen tot € 397,5 miljoen. De parameterwijzigingen zorgde voor een stijging met € 23,3 miljoen. Ook de autonome ontwikkeling en voorraadmutaties zorgden voor een beperkte stijging. Daar staan tegenover een wijziging van het exploitatiebeleid (minder huurverhoging, meer onderhoud, meer verhuurdersheffing) met een negatief effect van € 11,2 miljoen en een wijziging van het investeringsbeleid met een effect van min € 15,6 miljoen vooral vanwege meer toekomstige investeringen.

Op deze wijze worden de financiële effecten van beleidswijzigingen zichtbaar.

Vanaf 2016 dienen woningcorporaties hun bezit te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

- Positieve kasstromen  
Die hebben we gerealiseerd, zie bovenstaand overzicht.
- We voldoen aan een aflossingsfictie van 4%.  
In 2015 hebben we een kasstroomsaldo van € 15,7 miljoen. De korte en lange leningen bedroegen € 231,3 miljoen. Hiermee hebben we een aflossingsfictie bereikt van 6,7%. Dat is meer dan beoogd en geeft een extra buffer voor de toekomst. Woongood Middelburg heeft echter in 2015 minder geïnvesteerd dan begroot omdat enkele projecten meer voorbereiding vroegen. We verwachten in 2016 en 2017 juist een forse toename van de investeringen.
- We voldoen aan de financiële ratio's van de AW en het WSW.  
JA, daar voldoen we aan.

## **Fiscaliteit**

### *Algemeen*

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

### *Verskil commerciële en fiscale jaarrekening*

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

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

Voor de overzicht van de fiscale positie 2015 verwijzen we naar hoofdstuk 8 van de jaarrekening 2015, bladzijde 56 en 57 van de jaarrekening.

### *Opstellen fiscale jaarrekening*

De aangiften vennootschapsbelasting zijn definitief vastgesteld tot en met het jaar 2013. De aangiften over 2014 is nog in behandeling.

## Verbindingen

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

## Deelnemingen

### *Projecten Woongoed B.V.*

Doel van 100% Woongoed-dochter Projecten Woongoed B.V. is het bemiddelen bij de verhuur en verkoop van woningen en het ontwikkelen daarvan. Daarnaast is zij betrokken bij de verkoop van producten die verband houden met woningen. Woongoed Middelburg is de enige aandeelhouder en bestuurder van deze vennootschap. De verbinding is in de consolidatie betrokken. In 2015 zijn in deze BV geen activiteiten ondernomen.

Totaal eigen vermogen eind 2015	€ 2.214.152
<i>Waarvan</i>	
<i>Geplaast en gestort kapitaal</i> € 18.000	
<i>Agioreserve</i> € 2.425.000	
<i>Overige reserves</i> -/- € 228.848	
Jaarresultaat 2015 na belastingen	€ 694
Langlopende schulden	€ 0
Omzet 2015	€ 0

### *Transacties met verbonden partijen*

Gedurende het boekjaar 2015 vonden transacties tussen de Projecten Woongoed B.V. en haar 100% aandeelhouder Stichting Woongoed Middelburg plaats. Stichting Woongoed Middelburg heeft in totaal € 3.750 aan kosten doorbelast en € 5.017 aan rente in rekening courant betaald.

## Leningen/beleggingen

<i>Wooninvesteringsfonds</i>	<i>31-12-2015</i>
Lening	€ 36.199
Rente	In 2012, 2013 en 2014 is respectievelijk € 46.225, € 47.265 en 48.329 aan rente bijgeschreven op de lening. In 2013 en 2014 is de investering respectievelijk met € 961.000 en € 502.000 afgewaardeerd. In 2015 is een bedrag van € 732.620 ontvangen.

### *Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland*

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

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

*Belegging Zeeuwind*

Woongoed Middelburg had begin 2015 € 79.502 belegd bij Zeeuwind. In 2015 is het volledige bedrag ontvangen. Daarmee is de participatie beëindigd.



In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten in 2015. Deze resultaten zijn gericht op de vijf prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector, het wettelijk kader voor woningcorporaties. Ook van de financiële consequenties doen wij verslag.

Middelburg, 9 mei 2016

Raad van commissarissen

Anja de Groene  
voorzitter

Bestuur

Eric de Ceuster  
directeur - bestuurder

*Verklaring omtrent besteding van middelen*

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

Eric de Ceuster  
directeur - bestuurder

**Bijlagen:**

## Kengetallen

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Gegevens woningbezit</b>					
Aantal VHE's in exploitatie:					
- Woningen en woongebouwen	6.251	6.228	6.317	6.307	6.290
- Onroerende zaken niet zijnde woningen:					
- Garages	888	889	893	894	901
- Carports	4	4	4	4	4
- Garagekelder, -plaatsen	57	57	57	57	57
- Parkeerplaatsen	187	169	172	172	167
- Kelders/bergingen	15	15	15	15	16
- Bedrijfsruimte	44	53	55	52	53
<b>Totaal</b>	<b>7.446</b>	<b>7.415</b>	<b>7.513</b>	<b>7.501</b>	<b>7.488</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>					
- Mutatiegraad	9,10	7,70	9,90	10,0	10,1
- Huurachterstand in % jaarhuur	1,62	1,62	1,31	1,62	1,18
- Huurderving in % jaarhuur	2,35	2,19	3,10	3,34	3,03
<b>Financiële continuïteit</b>					
- Liquiditeit (current ratio)	1,54	0,19	0,42	0,19	0,89
- Solvabiliteit eigen vermogen (in %)	27,55	19,57	18,85	19,34	18,37
- Rentabiliteit eigen vermogen (in %)	28,93	-0,04	2,75	4,62	15,65
- Rentabiliteit totaal vermogen (in %)	10,61	2,70	3,31	3,94	6,09
<b>Balans en winst- en verliesrekening</b>					
- Eigen vermogen per VHE	11.990	8.560	8.293	7.914	7.322
- Overige voorzieningen per VHE	119	64	129	163	283
- Totaal opbrengsten per VHE	6.255	6.406	5.851	5.690	5.785
- Afschrijvingskosten per VHE	1.335	1.331	1.232	1.130	1.120
- Overige bedrijfslasten per VHE	2.668	3.131	2.597	2.530	2.780
- Jaarresultaat per VHE	3.469	-3	228	366	1.146
<b>Personeelsbezetting</b>					
- Aantal medewerkers	43	47	70	76	79
- Aantal fte's	38,49	42,55	63,68	68,79	72,18

## **Verslag Ondernemingsraad 2015**

De samenstelling van de ondernemingsraad (OR) was in januari 2015:

Machiel de Vries (voorzitter)

Bas Kabboord (secretaris)

Bas Rooze

De OR heeft Joey Leijnse gevraagd per 16 december als aanstaand lid mee te draaien. Dit vanwege de langdurige afwezigheid van Bas Kabboord. Joey staat na de laatste verkiezingen op de reservelijst en is eerste en enige kandidaat bij het ontstaan van een tussentijdse vacature.

Het jaar 2015 was voor de OR geen eenvoudig jaar. De laatste besluiten voortvloeiend uit het ondernemingsplan 2014-2017 zijn in uitvoering gegaan. Er is daarmee een periode afgesloten. Het ondernemingsplan heeft ingrijpende gevolgen gehad voor de organisatie.

In 2015 heeft de OR 5 keer een formele overlegvergadering gehad met de directeur-bestuurder. Er is twee keer met de RvC gesproken in aansluiting op een reguliere vergadering. De OR en de RvC hebben ook met elkaar gesproken in het kader van de werkconferentie op 5 juni. Met de vakbonden en de bestuurder is tot slot de stand van zaken met betrekking tot het ondernemingsplan en het bijbehorend sociaal plan doorgenomen.

De OR is in 2015 betrokken geweest bij de uitvoering van het besluit tot uitbesteding van de automatisering. In 2013 en 2014 is hierover negatief geadviseerd. In 2015 is de keuze voor NEH ter advisering voorgelegd. De OR heeft verwezen naar eerdere adviezen en heeft geconstateerd dat de eerdere adviezen nauwelijks hebben geleid tot aanpassingen. Er is geen voorkeur uitgesproken voor een van de partijen.

De uitbesteding automatisering was het laatste uit te voeren onderdeel van het ondernemingsplan 2014-2017. Aan de bestuurder is een tussenstand en evaluatie van het ondernemingsplan 2014-2017 gevraagd op de onderdelen financiën, mensen (personeel) en werk (in- en uitbestedingen). Dit om lering te trekken en eventueel bij te sturen. Er is ook gevraagd om een perspectief/ontwikkelrichting van Woongoed Middelburg. Dit om de ingrijpende maatregelen van het ondernemingsplan in een grotere context te kunnen bezien.

Er zijn aanpassingen van de plannings- functionerings- en beoordelingscyclus aan de OR voorgelegd. De OR heeft niet met deze voorstellen ingestemd. Met het oog op de voortgang heeft zij wel ingestemd met de uitvoering van de gesprekken voor 2015 conform het voorstel. Dit onder de voorwaarde dat er voor 2016 een aangepast voorstel aan de OR ter instemming zal worden voorgelegd.

Er is een medewerkersonderzoek uitgevoerd. De score van Woongoed Middelburg was ver onder de benchmark en voldeed niet aan de doelstelling die in het ondernemingsplan was gesteld. Ter verdieping van het onderzoek zijn breed in de organisatie diverse

gesprekken gevoerd. De eerste stappen om te komen tot een verbetering van de werksfeer en werkdruk zijn inmiddels gezet. In 2016 wordt opnieuw een onderzoek uitgevoerd.

De RvC heeft ingestemd met het verzoek van de OR om 2 keer per jaar bijeen te komen. De OR heeft het initiatief genomen om onder begeleiding van een externe gespreksleider met de bestuurder te spreken over de onderlinge relatie. Dit gesprek heeft op 8 december plaatsgevonden. Het gesprek heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan een verbetering van de verstandhouding, het wederzijds begrip en de samenwerking.

De OR heeft positief geadviseerd over de benoeming van Anja de Groene.



## Belanghoudersregister 2015

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

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



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



**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG  
TE MIDDELBURG**

Rapport inzake jaarstukken 2015



## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **JAARREKENING**

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2015	4
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015	6
3	Geconsolideerd direct kasstroomoverzicht	7
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Bedrijfswaardeberekening	25
6	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2015	28
7	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015	50
8	Fiscale positie	56
9	Enkelvoudige balans per 31 december 2015	59
10	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015	61
11	Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	62
12	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015	63
13	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015	85
14	Overige informatie	90

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014	93
2	Bestemming van de winst 2015	93
3	Gebeurtenissen na balansdatum	
		93



## **FINANCIEEL VERSLAG**





**GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2015**

**Geconsolideerde balans per 31 december 2015**

**Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015**

**Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2015**

**Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015**



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

### 1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

(na winstbestemming)

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1)			
Software ed.		95.784		17.984
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)			
Sociaal vastgoed in exploitatie		233.599.252		229.055.451
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		155.015		8.775.320
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.532.757		2.698.689
		<u>236.287.024</u>		<u>240.529.460</u>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(3)			
Commercieel vastgoed in exploitatie		35.831.412		36.787.604
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)		24.424.950		26.922.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.566		810.471
		<u>60.260.928</u>		<u>64.520.675</u>
Latente belastingvordering(en)		12.872.469		8.553.097
Leningen u/g		36.199		768.819
Overige effecten		-		79.502
Te vorderen BWS-subsidies		-		16.786
		<u>12.908.668</u>		<u>9.418.204</u>
		<u>309.552.404</u>		<u>314.486.323</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>	(4)			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		646.350		663.100
transporteren		<u>646.350</u>		<u>663.100</u>

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
Transport		646.350		663.100
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.132		2.219.132	
		2.865.482		2.882.232
<b>Onderhanden projecten</b> (5)		-		306.577
<b>Overlopende activa en overige vorderingen</b> (6)				
Huurdebiteuren	425.686		446.307	
Handelsdebiteuren	447.481		604.765	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	576.131		2.900.081	
Overlopende activa en overige vorderingen	853.627		484.221	
		2.302.925		4.435.374
<b>Liquide middelen</b> (7)		7.432.387		321.889
		12.600.794		7.946.072
		<u>322.153.198</u>		<u>322.432.395</u>

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Groepsvermogen</b> (8)		89.280.408		63.475.581
<b>Egalisatierekening</b> (9)		-		16.786
<b>Vorzieningen</b> (10)				
Latente belastingverplichtingen	670.712		14.524.832	
Overige voorzieningen	883.308		475.100	
		1.554.020		14.999.932
<b>Langlopende schulden</b> (11)				
Schulden/leningen overheid	34.518.025		34.557.511	
Schulden aan kredietinstellingen	166.024.250		144.041.458	
Waarborgsommen	47.448		53.768	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.659.990		27.074.390	
		225.249.713		205.727.127
<b>Kortlopende schulden</b> (12)				
Schulden aan kredietinstellingen	-		8.548.312	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	556.695		23.031.039	
Schulden aan leveranciers	1.387.857		2.115.045	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	194.245		518.078	
Overige schulden	81.138		81.216	
Overlopende passiva	3.849.122		3.919.279	
		6.069.057		38.212.969
		<u>322.153.198</u>		<u>322.432.395</u>

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

	2015	2014
	€	€
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	(13) 40.458.218	39.505.115
Opbrengsten servicecontracten	(14) 1.235.327	2.173.667
Overheidsbijdragen	(15) 17.395	29.405
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	(16) -306.577	-139.413
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(17) 4.672.960	4.536.989
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	(18) 323.156	429.142
Overige bedrijfsopbrengsten	(19) 173.532	475.063
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	46.574.011	47.009.968
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen	(20) 9.941.662	9.869.261
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(21) 485.652	396.200
Kosten uitbesteed werk	(22) 179.979	1.592.179
Lonen en salarissen	(23) 2.827.087	4.354.063
Sociale lasten	(24) 327.655	523.377
Pensioenlasten	(25) 379.981	564.316
Onderhoudslasten	(26) 6.812.805	6.655.289
Leefbaarheid	(27) 341.814	375.466
Lasten servicecontracten	(28) 1.396.730	2.062.488
Overige bedrijfskosten	(29) 7.781.427	8.687.164
	30.474.792	35.079.803
<b>Bedrijfsresultaat</b>	16.099.219	11.930.165
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(30) 91.260	217.543
Rentelasten en soortgelijke kosten	(31) -8.559.143	-8.780.491
	-8.467.883	-8.562.948
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	7.631.336	3.367.217
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(32) 18.173.492	-3.392.323
	25.804.828	-25.106
Resultaat deelnemingen	(33) -	23
<b>Resultaat</b>	25.804.828	-25.083
<b>Waardeveranderingen rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen</b>	-	1.192.693

3 GECONSOLIDEERD DIRECT KASSTROOMOVERZICHT

(Volgens de directe methode)	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Ontvangsten huur	42.396.622	41.825.048
Ontvangsten subsidies	17.395	29.405
Ontvangsten overig	<u>3.471</u>	<u>125.593</u>
	42.417.488	41.980.045
Personeelsuitgaven	-3.305.962	-4.742.944
Onderhoudsuitgaven	-7.230.948	-7.075.631
Bedrijfslasten	-1.658.391	-1.826.608
Overige lasten	<u>-8.496.258</u>	<u>-9.707.622</u>
	<u>-20.691.559</u>	<u>-23.352.805</u>
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	21.725.929	18.627.241
Ontvangen interest	7.801	19.259
Betaalde interest	-8.616.589	-9.095.798
Betaalde vennootschapsbelasting	<u>2.355.000</u>	<u>-1.177.500</u>
	<u>-6.253.788</u>	-10.254.040
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	15.472.141	8.373.201
Investerings in immateriële vaste activa	-18.223	-6.050
Investerings in materiële vaste activa	-6.573.352	-13.911.469
Desinvesteringen materiële vaste activa	3.743.470	2.941.103
Investerings in vastgoedbeleggingen	254.464	-654
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	2.501.500	1.900.368
Desinvesteringen financiële vaste activa	<u>812.122</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	719.982	-9.076.701
Ontvangsten uit langlopende schulden	22.500.000	700.000
Aflossingen van langlopende schulden	<u>-23.031.039</u>	<u>-10.663.972</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-531.039	-9.963.972
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<u>15.661.084</u>	<u>-10.667.472</u>

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

##### **ALGEMEEN**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015.  
Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

De jaarrekening is opgemaakt op 9 mei 2016.



## **Activiteiten, Oordelen en schattingen, Foutenherstel**

De activiteiten van Stichting Woongoed Middelburg, statutair gevestigd en kantoor houdende te Buitenruststraat 235, 4337 ER Middelburg, zijn er op gericht mensen te huisvesten die daarin zelf niet kunnen voorzien.

### **Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### **Foutenherstel**

In voorgaande jaren heeft Stichting Woongoed Middelburg, als gevolg van een nieuwe fiscale afwaarderingsmogelijkheid op het vastgoed in exploitatie een voorziening voor latente belastingverplichtingen opgenomen voor het bedrag van de fiscale afwaarderingsverschillen in desbetreffende jaren. Deze voorziening was ultimo 2014 opgenomen voor een bedrag van € 14.038.830.

Omdat het oorspronkelijke verschil tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie vanuit de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 (zijnde het moment van Vpb-plichtig worden van woningcorporaties) niet is gewaardeerd in de vorm van een actieve belastinglatentie, had voor deze fiscale afwaardering ook geen voorziening voor latente belastingverplichtingen opgenomen moeten worden. Immers, het waarderingsverschil tussen commercieel en fiscaal is kleiner geworden, maar fiscaal gezien blijft sprake van een waardering die hoger is dan de commerciële waardering.

Deze fout is in 2015 prospectief verwerkt.

## **Consolidatie**

In de jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens geconsolideerd van Stichting Woongoed Middelburg per 31 december 2015 en de volgende groepsmaatschappijen:

- Projecten Woongoed B.V.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Projecten Woongoed B.V. Middelburg	100,00	Ja

### Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Middelburg zijn de financiële gegevens verwerkt van Stichting Woongoed Middelburg en Projecten Woongoed B.V. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Woongoed Middelburg.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

Salderen:

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post 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.

### **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

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

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

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

### **Personeelsleden**

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2015 38 personeelsleden werkzaam (2014: 43).

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

### **Verwerking verplichtingen / financiële instrumenten**

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige investeringen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom investeringen.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

#### Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de onderstaande behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

#### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Bij Woongoed worden geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) aangehouden

### **Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

.

### **Materiële vaste activa**

#### Algemene uitgangspunten

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

### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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

### Sociaal vastgoed in exploitatie

#### Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Het sociale vastgoed omvat de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens per contractdatum. In 2015 is het criterium gewijzigd van balans- naar contractdatum, vergelijkende cijfers zijn hieraan niet aangepast.

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

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

Grondslag classificatie als bedrijfsmiddel en waardering tegen historische kostprijs.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde op gemeentelijk niveau.

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

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

### Na-investeringen

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige investeringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan worden in de waardering betrokken.

### Componenten

Binnen het vastgoed worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10% uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

### Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar.

Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Het woningbezit is opgedeeld naar kasstroomgenererende eenheden per gemeente.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

#### Typering

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

#### Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet van 4%.

### Bijzondere waardevermindering

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

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

### Afschrijvingen

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

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

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

Dit betreft het kantoorpand, inventarissen en vervoermiddelen.

## Vastgoedbeleggingen

### Algemene uitgangspunten

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

### Commercieel vastgoed in exploitatie

#### Typering

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

### Waarderingsgrondslag

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

### Overige uitgangspunten

Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus marktwaarde in verhuurde staat. Woningen en garages worden beoordeeld op gemeentelijk niveau. Overig commercieel vastgoed wordt beoordeeld op vhe niveau.

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

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

### Verwerking van groot onderhoud

In de kostprijs van de materiële vaste activa worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Woongoed Middelburg wil haar klanten keuzevrijheid geven bij het bepalen van hun woonkwaliteit.

De kosten van de normale vervanging worden geregistreerd onder de post planmatig onderhoud.

Aan de huurder wordt de mogelijkheid gegeven om extra voorzieningen aan te schaffen. De meerkosten van deze extra voorzieningen worden direct in rekening gebracht bij de huurder.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een "herwaarderingsreserve" (ongerealiseerd deel van de overige reserves) gevormd. De "herwaarderingsreserve" betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs en is opgenomen onder de overige reserves in de jaarrekening.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Typering

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

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

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

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

### Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

### Leningen u/g

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

### Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde.

Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst- en verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.



### Te vorderen BWS-subsidies

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

### Vorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Vorraden

### **Onderhanden projecten**

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

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

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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

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

#### **Liquide middelen**

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

### **Egalisatierekening**

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

## **Voorzieningen**

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

### Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

### Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

## **Langlopende schulden**

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

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

Vastgoed verkocht onder Voorwaarden (VOV)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een "herwaarderingsreserve" (ongerealiseerd deel van de overige reserves) gevormd. De "herwaarderingsreserve" betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs en is opgenomen onder de overige reserves in de jaarrekening.

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

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

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

### **GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING**

#### **Algemeen**

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

#### **Opbrengstverantwoording algemeen**

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen en leveringen van aanvullende diensten voor huurders.

#### **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 en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

## **Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**

---

### Opbrengsten servicecontracten

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

### Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

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

### Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

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

### Overige bedrijfsopbrengsten

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

## **Bedrijfslasten**

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

De afschrijvingen op (im) materiële vaste activa, commercieel vastgoed en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over grond wordt niet afgeschreven.

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

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

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

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

### Lonen en salarissen en sociale lasten

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

### Pensioenlasten

De pensioenregeling, welke is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Woongoed is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies. De pensioenpremie worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

### Lasten onderhoud

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In 2015 is de eigen dienst niet meer aanwezig. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Stichting Woongoed Middelburg, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

### Overige bedrijfslasten

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

## **Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**

---

### Rentebaten en rentelasten

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

### Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Stichting Woongoed Middelburg integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) voor woningcorporaties. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingbalans en de wijze van resultaatneming.

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

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

### **Resultaat deelnemingen**

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

**GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET GECONSOLIDEERD  
KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode (2014: indirecte methode). In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaats gevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



5 **BEDRIJFSWAARDEBEREKENING**

	<b>Sociaal Vastgoed</b>	<b>Commercieel Vastgoed</b>	<b>Totaal Bezit</b>
<b>Bedrijfswaarde ultimo 2014</b>	348.615.897	46.592.191	395.208.088
<b>Autonome ontwikkeling</b>			
Vrijval kasstromen	-15.281.858	-3.120.646	-18.402.504
Effect een jaar opschuiven	17.630.777	2.284.979	19.915.756
Nieuwe (des)investeringen	2.502.000	41.000	2.543.000
<i>Subtotaal autonome ontwikkeling</i>	<u>4.850.919</u>	<u>-794.667</u>	<u>4.056.252</u>
<b>Voorraadmutaties</b>			
Nieuwbouw en aankoop	6.159.495	621.530	6.781.025
Verkopen	191.032	-2.038.952	-1.847.920
Verbeteringen	-2.676.620	0	-2.676.620
Overige mutaties woninggegevens	-849.119	435.431	-413.688
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<u>2.824.788</u>	<u>-981.991</u>	<u>1.842.797</u>
<b>Parameterwijzigingen</b>			
Indexaties	11.732.260	1.193.699	12.925.959
Disconteringsvoet	10.997.423	1.646.656	12.644.079
Mutatiegraad	-537.280	-87.472	-624.752
Verkoopprijs	259.390	24.296	283.686
Levensduur	-1.903.970	-49.362	-1.953.332
<i>Subtotaal parameterwijzigingen</i>	<u>20.547.823</u>	<u>2.727.817</u>	<u>23.275.640</u>
<b>Wijzigingen exploitatiebeleid</b>			
Huurbeleid	-2.199.043	-102.521	-2.301.564
Onderhoud	-7.706.983	494.215	-7.212.768
Overige exploitatie uitgaven	4.651.849	347.379	4.999.228
Verhuurderheffing	-6.433.749	-91.974	-6.525.723
Restwaarde	-210.736	-5.770	-216.506
<i>Subtotaal wijzigingen exploitatiebeleid</i>	<u>-11.898.662</u>	<u>641.329</u>	<u>-11.257.333</u>
<b>Wijzigingen (des)investeringsbeleid</b>			
Verkoop	784.859	-142.353	642.506
Verbeteringen	-16.216.522	-57.433	-16.273.955
<i>Subtotaal wijzigingen (des)investeringsbeleid</i>	<u>-15.431.663</u>	<u>-199.786</u>	<u>-15.631.449</u>
<b>Bedrijfswaarde ultimo 2015</b>	<b><u>349.509.102</u></b>	<b><u>47.984.893</u></b>	<b><u>397.493.995</u></b>

### Algemeen

Stichting Woongoed Middelburg waardeert sociaal vastgoed op haar balans op historische kostprijs minus afschrijvingen (boekwaarde).

Per kasstroomgenererende eenheid (Middelburg, Veere en Vlissingen) wordt beoordeeld of de bedrijfswaarde hoger is dan de boekwaarde. Bij een lagere bedrijfswaarde per kasstroomgenererende eenheid vindt afwaardering plaats. In de gemeente Veere is dit in 2014 het geval, hier heeft een afwaardering van € 295.000 plaats gevonden. In 2015 is de bedrijfswaarde in de gemeente Veere € 300.000 hoger, de afwaardering van 2014 is in 2015 gecorrigeerd onder overige waardeveranderingen vaste activa.

Bij commercieel vastgoed wordt de boekwaarde vergeleken met de marktwaarde in verhuurde staat. Wanneer de marktwaarde lager is dan de boekwaarde vindt individuele afwaardering plaats.

De Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW) is niet ingerekend in de bedrijfswaarde, omdat deze niet direct aan de exploitatie van het vastgoed is toe te rekenen. De heffing zal wel in de bedrijfswaarde van de verantwoordingsinformatie (DVI) 2015 worden ingerekend. Hierdoor zal de bedrijfswaarde € 741.982 lager uitvallen.

### Uitgangspunten

Bij de bedrijfswaarde berekening gelden de volgende uitgangspunten:

- jaarlijkse basishuurverhoging van 1,25% inflatie + 1% in 2016, 1,5% inflatie + 1% van 2017 t/m 2019 en 2,0% vanaf 2020 (voorgaand jaar: 3,0%)
- jaarlijkse huurderving van 2,2% in 2016, vanaf 2017 1,7% (voorgaand jaar: 2,0% in 2015, 1,8% in 2016 en daarna 1,6%)
- jaarlijkse stijging van de variabele lasten van 2% van 2016 t/m 2020 en vanaf 2021 2,50% (voorgaand jaar: 2,0% t/m 2019 en daarna 3,0%)
- kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende jaar, daarna een norm per verhuureenheid met een jaarlijkse stijging van 3,0% (voorgaand jaar: idem)
- disconteringsvoet van 5,0% (voorgaand jaar: 5,25%)
- Mutatiegraad is 8% (voorgaand jaar 9%)
- Restwaarde zit conform het CFV beleid in de bedrijfswaarde
- de periode waarover de kasstromen contant gemaakt worden loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen
- de verhuurderheffing is ingerekend op basis van de laatst gepubliceerde uitgangspunten van het Kabinetsbesluit, rekening houdend met een veronderstelde verhoging van de heffing in 2018.

Uit de opstelling is af te leiden dat de totale bedrijfswaarde is toegenomen met een bedrag van € 2.2 miljoen ten opzichte van de bedrijfswaarde ultimo het voorgaande verslagjaar.

### Voorraadmutaties

In 2015 zijn 28 eengezinswoningen in de Havendijkstraat/Karelsgang opgeleverd en 21 appartementen in de Maisbaai. Hierdoor neemt de bedrijfswaarde met € 6,8 miljoen euro toe.

In 2015 zijn de complexen Kuiperspoort, Rentmeersterlaan en Dillenburglaan verkocht. Deze verkopen zijn niet in de begroting opgenomen, hierdoor is de bedrijfswaarde bij commercieel vastgoed € 2,0 miljoen lager. In de bedrijfswaarde 2014 is bij een aantal verbeteringen rekening gehouden met levensduurverlenging en huurverhoging. Uiteindelijk heeft er geen levensduurverlenging plaatsgevonden bij deze investeringen. Dit leidt tot een afname van € 2,6 miljoen bij sociaal vastgoed.

### Parameterwijzigingen

Door de veranderingen in de indexaties stijgt de bedrijfswaarde met € 12,9 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de looninflatie van 1% in 2020 en 0,5 % in 2021 en verder. De onderhoudsinflatie is verlaagd vanaf 2021 van 3% naar 2,5%.

De disconteringsvoet is verlaagd van 5,25% naar 5% dit heeft als gevolg dat de bedrijfswaarde toeneemt met € 12,6 miljoen.

### Wijzigingen exploitatiebeleid

De bedrijfswaarde is bij het onderdeel huurbeleid gedaald met € 2,3 miljoen. Dit wordt veroorzaakt een lagere streefhuur. In de begroting 2016 is rekening gehouden met een streefhuur daling van 85% naar 82,5% van de maximaal redelijke huur. Het ingerekende huurbeleid past binnen de huursombenadering.

Doordat er in de begroting meer onderhoud is ingerekend daalt de bedrijfswaarde bij het onderdeel onderhoud met € 7,2 miljoen. De verhuurderheffing is toegenomen met € 6,5 miljoen door het inrekenen van een veronderstelde verhoging van de heffing in 2018. Uitgangspunt hierbij is dat de heffing sectorbreed wordt verhoogd van € 1,7 miljard naar € 2,0 miljard. De overige exploitatie uitgaven zijn € 5,0 miljoen lager. Dit heeft voornamelijk met lagere personeelkosten te maken

### Wijzigingen (des)investeringsbeleid

Het onderdeel (des)investeringsbeleid laat een daling van € 15,6 miljoen van de bedrijfswaarde zien. De daling wordt veroorzaakt door actualisatie van het verbeterprogramma.

### Gevoeligheidsanalyse

Voor drie parameters is gekeken wat de gevolgen zijn als deze parameter 1% hoger of lager wordt.

Er is voor de volgende parameters gekozen: Disconteringsvoet, Inflatie vanaf jaar 6 en mutatiegraad.

<i>bedragen in mln</i>	negatief effect bedrijfswaarde			
Parameter	Wijziging parameter	effect	bedrijfswaarde na wijziging	% effect op bedrijfswaarde
Disconteringsvoet	+ 1%	€ -46	€ 351	-12%
Inflatie van jr 6	- 1%	€ -58	€ 340	-15%
Mutatie graad	+ 1%	€ -0,2	€ 397	0%

<i>bedragen in mln</i>	positief effect bedrijfswaarde			
Parameter	Wijziging parameter	effect	bedrijfswaarde na wijziging	% effect op bedrijfswaarde
Disconteringsvoet	-1%	€ 57	€ 454	14%
Inflatie van jr 6	1%	€ 68	€ 466	17%
Mutatie graad	-1%	€ 1,2	€ 398	0%

### Bedrijfswaarde / boekwaarde

Indien de bedrijfswaarde per 31 december 2015 wordt vergeleken met de boekwaarde van de materiële vaste activa dan geeft dit een overwaarde van € 116 miljoen voor sociaal vastgoed en € 11 miljoen voor commercieel vastgoed.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	<u>Software ed.</u>
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>	
Verkrijgingsprijs	165.873
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-147.890
	<u>17.983</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	95.533
Afschrijvingen	-17.732
	<u>77.801</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>	
Verkrijgingsprijs	261.406
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-165.622
	<u>95.784</u>

De immateriële activa wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

**2. Materiële vaste activa**

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	312.784.667	8.775.320	3.788.789	325.348.776
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-	-1.090.100	-84.819.316
	<u>229.055.451</u>	<u>8.775.320</u>	<u>2.698.689</u>	<u>240.529.460</u>
<i>Mutaties</i>				
In exploitatie genomen	14.073.915	-14.073.915	-	-
Investeringen	-	5.453.610	43.766	5.497.376
Desinvesteringen	-972.476	-	-	-972.476
Afschrijving desinvesteringen	489.517	-	-	489.517
Waardeveranderingen	279.297	-	-	279.297
Afschrijvingen	-8.750.255	-	-209.698	-8.959.953
Herclassificaties	-1.503.097	-	-	-1.503.097
Overige mutaties	926.900	-	-	926.900
	<u>4.543.801</u>	<u>-8.620.305</u>	<u>-165.932</u>	<u>-4.242.436</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	324.383.009	155.015	3.832.555	328.370.579
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	279.297	-	-	279.297
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-91.063.054	-	-1.299.798	-92.362.852
	<u>233.599.252</u>	<u>155.015</u>	<u>2.532.757</u>	<u>236.287.024</u>

In totaal is in 2015 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie € 233.768 rente geactiveerd. Bij vastgoed in ontwikkeling is geen rente toegevoegd.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De bedrijfswaarde bedraagt voor 2015 € 349.509.102 (2014: € 348.615.897).

*Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 215 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 42 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4.327.000 en de boekwaarde op basis van historische kostprijs € 207.000.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Sociaal vastgoed in exploitatie

	2015	2014
	€	€
Aanschaffingswaarde	312.784.667	300.070.209
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-78.150.537
Boekwaarde per 1 januari	<u>229.055.451</u>	<u>221.919.672</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	14.073.915	13.363.896
Desinvesteringen	-972.476	-1.234.670
Terugname waardeverandering	279.297	449.441
Afschrijvingen	-8.750.255	-8.497.945
Herclassificaties	-1.503.097	135.791
Overige mutaties	926.900	2.369.886
	<u>4.054.284</u>	<u>6.586.399</u>
Aanschaffingswaarde	324.383.009	312.335.226
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	279.297	449.441
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-91.063.054	-83.729.216
Boekwaarde per 31 december	<u>233.599.252</u>	<u>229.055.451</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaats gevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

In 2015 is de systematiek van bepaling DAEB / niet DAEB gewijzigd van huur per 31 december naar huur per ingangsdatum contract. In 2015 zijn 306 verhuureenheden van sociaal naar commercieel gegaan en 67 verhuureenheden van commercieel naar sociaal. Het effect op de boekwaarde (Herclassificaties) is € 1,5 miljoen.

Stichting Woongoed Middelburg kent de volgende indeling van kasstroomgenererende eenheden:

-Gemeente Middelburg

-Gemeente Vlissingen

-Gemeente Veere

-Dure woningen en parkeergelegenheden

-Bedrijven

Voor een overzicht van het verloop van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk bedrijfswaarde.

Verstreckte zekerheden

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 de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte 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 geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2015	2014
	€	€
Aanschaffingswaarde	8.775.320	9.755.917
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.775.320</u>	<u>9.755.917</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-14.073.915	-13.363.896
Investerings	5.453.610	12.383.299
	<u>-8.620.305</u>	<u>-980.597</u>
Aanschaffingswaarde	155.015	8.775.320
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>155.015</u>	<u>8.775.320</u>

.



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

	2015	2014
	€	€
Aanschaffingswaarde	3.788.789	4.690.674
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.090.100	-1.652.180
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.698.689</u>	<u>3.038.494</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	43.766	10.597
Desinvesteringen	-	-2.083
Afschrijving desinvesteringen	-	2.083
Afschrijvingen	-209.698	-350.402
	<u>-165.932</u>	<u>-339.805</u>
Aanschaffingswaarde	3.832.555	4.699.188
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.299.798	-2.000.499
Boekwaarde per 31 december	<u>2.532.757</u>	<u>2.698.689</u>

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

Op de grond wordt niet afgeschreven.

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

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

Op de automatisering wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

Op de vervoermiddelen wordt lineair afgeschreven in 6 jaar.

**Verzekeringen**

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

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

### 3. Vastgoedbeleggingen

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	49.491.785	26.922.600	810.471	77.224.856
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.704.181	-	-	-12.704.181
	<u>36.787.604</u>	<u>26.922.600</u>	<u>810.471</u>	<u>64.520.675</u>
<i>Mutaties</i>				
In exploitatie genomen	1.027.103	-	-1.027.103	-
Investerings	-	-	221.198	221.198
Desinvesteringen	-3.213.892	-774.000	-	-3.987.892
Afschrijving desinvesteringen	1.293.511	-	-	1.293.511
Waardeveranderingen	-602.034	-796.750	-	-1.398.784
Afschrijvingen	-963.977	-	-	-963.977
Herclassificaties	1.503.097	-926.900	-	576.197
	<u>-956.192</u>	<u>-2.497.650</u>	<u>-805.905</u>	<u>-4.259.747</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	48.808.093	25.221.700	4.566	74.034.359
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-602.034	-796.750	-	-1.398.784
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.374.647	-	-	-12.374.647
	<u>35.831.412</u>	<u>24.424.950</u>	<u>4.566</u>	<u>60.260.928</u>

In totaal is in 2015 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie € 40.194 rente geactiveerd.

Commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop.

Stichting Woongood Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 10 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 3 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 616.000 en de boekwaarde op basis van historische kostprijs € 443.000.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Verkrijgingsprijs	49.491.785	51.459.287
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-12.704.181	-10.942.572
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>36.787.604</u>	<u>40.516.715</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	1.027.103	-
Investerings	-	19.406
Desinvesteringen	-3.213.892	-1.785.258
Afschrijving desinvesteringen	1.293.511	710.479
Waardeveranderingen	-602.034	-65.859
Afschrijvingen	-963.977	-1.011.601
Herclassificaties	1.503.097	-135.791
Overige mutaties	-	-1.460.487
	<u>-956.192</u>	<u>-3.729.111</u>
Aanschaffingswaarde	48.808.093	49.557.644
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-602.034	-65.859
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-12.374.647</u>	<u>-12.704.181</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>35.831.412</u>	<u>36.787.604</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaats gevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

In 2015 is de systematiek van bepaling DAEB / Niet DAEB gewijzigd van huur per 31 december naar huur per ingangsdatum contract. In 2015 zijn 306 verhuureenheden van sociaal naar commercieel gegaan en 67 verhuureenheden van commercieel naar sociaal. Het effect op de boekwaarde (Herclassificaties) is € 1,5 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 44.226.169 (2014: € 45.770.348).

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Stichting Woongoed Middelburg een externe partij ingeschakeld. Deze taxateur geeft een aannemelijkheidsverklaring af. De waardering worden door de taxateur getoetst op aannemelijkheid en marktconformiteit.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 47.984.893 (2014: € 46.592.190).

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Verkrijgingsprijs	26.922.600	28.045.875
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>26.922.600</u>	<u>28.045.875</u>
<i>Mutaties</i>		
Verkopen	-	2.700.500
Terugkopen	-774.000	-1.613.580
Waardeveranderingen	-796.750	-1.196.375
Terug in exploitatie	-926.900	-1.013.820
	<u>-2.497.650</u>	<u>-1.123.275</u>
Aanschaffingswaarde	25.221.700	28.118.975
Waardeverandering	-796.750	-1.196.375
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>24.424.950</u>	<u>26.922.600</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 236 verhuureenheden opgenomen, die verkocht zijn met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde vrij van huur tussen 0% en 25%.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verkrijgingsprijs	810.471	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>810.471</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-1.027.103	-
Investerings	221.198	829.877
Desinvesterings	-	-19.406
Herinvesteringsreserve	-	-
	<u>-805.905</u>	<u>810.471</u>
Aanschaffingswaarde	4.566	810.471
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>4.566</u>	<u>810.471</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Latente belastingvordering(en)

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Latente belasting-vordering	12.872.469	8.553.097
	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Verrekenbare tijdelijke verschillen	2.629.218	3.462.537
Compensabele verliezen	10.243.251	5.090.560
	<u>12.872.469</u>	<u>8.553.097</u>

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

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 3.035.500 (2014: € 3.502.000) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
<i>Latente belasting-vordering</i>		
Stand per 1 januari	8.553.097	15.027.489
Mutatie	4.319.372	-6.474.392
Stand per 31 december	<u>12.872.469</u>	<u>8.553.097</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Leningen u/g

	Stand per 1 januari 2015	Af	Stand per 31 december 2015
	€	€	€
Wooninvesteringsfonds	768.819	-732.620	36.199

Op de nominale waarde van de achtergestelde lening aan het Wooninvesteringsfonds is tot en met 2014 € 1.463.000 afgewaardeerd en in 2015 is € 732.620 ontvangen. Voor het restantbedrag is een voorziening opgenomen.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Overige effecten</b>		
Zeeuwind	-	79.502
<b>Te vorderen BWS-subsidies</b>		
BWS-subsidie	-	16.786

In 2015 is het volledige bedrag van Zeeuwind terugontvangen. In 2015 is de laatste termijn van de BWS subsidies ontvangen.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	646.350	663.100
----------------------------------	---------	---------

De voorraad ultimo 2015 heeft betrekking op 6 woningen. Dit betreft teruggekochte JeStek woningen. Begin 2016 is 1 woning verkocht.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.132	2.219.132
--	-----------	-----------

Betreft grondpositie project Mortiere.

## 5. Onderhanden projecten

### Onderhanden projecten

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
Onderhanden projecten	-	306.577
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 427.000 (2014: € 1.750.000) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Het uitbesteed werk bedraagt € 180.000 (2014: € 1.592.000 ).

Dit betreft de projecten Maisbaai en Havendijkstraat.

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

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

## 6. Overlopende activa en overige vorderingen

### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	<u>690.686</u>	<u>691.307</u>
	690.686	691.307
Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-265.000</u>	<u>-245.000</u>
	<u>425.686</u>	<u>446.307</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€

### *Voorziening dubieuze huurdebiteuren*

Stand per 1 januari	245.000	172.000
Dotatie	20.000	73.000
Stand per 31 december	<u>265.000</u>	<u>245.000</u>



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Handelsdebiteuren</b>		
Overige debiteuren huurgebonden vorderingen	419.960	317.592
Overige debiteuren	142.521	382.173
	<u>562.481</u>	<u>699.765</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-115.000	-95.000
	<u>447.481</u>	<u>604.765</u>

	2015	2014
	€	€
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	95.000	61.000
Dotatie	20.000	34.000
Stand per 31 december	<u>115.000</u>	<u>95.000</u>

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	2.355.000
Omzetbelasting	575.160	490.623
Pensioenen	971	54.458
	<u>576.131</u>	<u>2.900.081</u>

### Overlopende activa en overige vorderingen

Vooruitbetaalde abonnementen	29.135	27.710
Nog te ontvangen verkopen	445.096	-
Rente	25	3.180
Vooruitbetaalde verzekeringen	286.273	273.314
Vooruitbetaalde autokosten	3.322	3.571
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	71.024	12.662
Fietsenplan/ PC privé project	4.837	7.197
Overige vorderingen	-	16.567
Diverse vergoedingen	13.915	7.520
Vooruitbetaalde bedragen	-	132.500
	<u>853.627</u>	<u>484.221</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>7. Liquide middelen</b>		
BNG Projecten Woongoed B.V.	314.018	314.693
BNG	7.108.492	-
Spaarrekeningen	9.877	1.465
Kas	-	3.456
Gelden onderweg	-	2.275
	<u>7.432.387</u>	<u>321.889</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 8. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 78 van dit rapport.

### 9. Egalisatierekening

	2015	2014
	€	€
<b>Egalisatierekening</b>		
Stand per 1 januari	16.786	44.575
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-16.786	-27.789
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>16.786</u>

### 10. Voorzieningen

#### Latente belastingverplichtingen

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

Stand per 1 januari	14.524.832	17.606.901
Onttrekking	-13.854.120	-3.082.069
Stand per 31 december	<u>670.712</u>	<u>14.524.832</u>

Ultimo 2015 heeft een bedrag van € 670.712 (2014: € 486.002) betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. Een bedrag van € 0 (2014: € 14.038.830) heeft betrekking op de fiscale afwaardering van het vastgoed.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening Verlies bij verkoop	16.000	66.000
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	427.268	120.073
Voorziening WIF	36.199	-
Voorziening Asbest	403.841	289.027
	<u>883.308</u>	<u>475.100</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	Stand per 1 januari 2015	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2015
	€	€	€	€	€
Voorziening Verlies bij verkoop	66.000	16.000	-	-66.000	16.000
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	120.073	330.306	-23.111	-	427.268
Voorziening WIF	-	36.199	-	-	36.199
Voorziening Asbest	289.028	211.409	-61.835	-34.761	403.841
	<u>475.101</u>	<u>593.914</u>	<u>-84.946</u>	<u>-100.761</u>	<u>883.308</u>

De voorziening verlies bij verkoop is getroffen voor een verkoop in de Hoogstraat waarvan de prijsonderhandelingen hebben plaatsgevonden in 2015. De daadwerkelijke verkoop vindt plaats in 2016.

Voor het personeel is een voorziening van € 312.000 gevormd. Verder is, overeenkomstig de CAO Woondiensten, de voorziening loopbaanbudget gevormd. Deze voorziening had een beginsaldo van € 120.000, een dotatie van € 18.000 en een onttrekking van € 23.000; het eindsaldo is € 115.000.

Voorziening WIF: Onder de lening u/g is een bedrag van € 36.000 opgenomen. Uit oogpunt van voorzichtigheid is voor het zelfde bedrag een voorziening opgenomen.

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

Naar verwachting worden bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.

### 11. Langlopende schulden

#### Schulden/leningen overheid

	2015	2014
	€	€
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	47.095.167	47.235.212
Aflossing	-12.537.656	-140.045
Stand per 31 december	<u>34.557.511</u>	<u>47.095.167</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-39.486	-12.537.656
Langlopend deel per 31 december	<u>34.518.025</u>	<u>34.557.511</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 4.289.878 een looptijd langer dan vijf jaar.

Per 31 december 2015 en 2014 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

**Schulden aan kredietinstellingen**

	2015	2014
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	154.534.842	164.358.768
Opgenomen gelden	22.500.000	700.000
	<u>177.034.842</u>	<u>165.058.768</u>
Aflossing	-10.493.383	-10.523.927
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-517.209	-10.493.383
	<u>166.024.250</u>	<u>144.041.458</u>

Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 117.081.581 een looptijd langer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2015: 4,11%.

De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele rente: rentepercentage in 2015 en 2014: 1 maand euribor + 0.12

In het boekjaar zijn 2 nieuwe leningen gestort, totaal € 22.500.000; er zijn 2 leningen afgelost, totaal € 22.500.000.

Per 31 december 2015 en 2014 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

Eind 2015 is de omvang van de leningen € 201 miljoen. De marktwaarde van de leningen is € 260 miljoen. Eind 2014 waren deze cijfers respectievelijk € 202 en € 268 miljoen.

Voor de leningen zijn geen zekerheden gegeven.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Waarborgsommen</b>		
Waarborgsommen	<u>47.448</u>	<u>53.768</u>

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

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

	2015	2014
	€	€
Stand per 1 januari 2015	27.074.390	27.944.138
Verkopen	-	2.700.500
Terugkopen	-784.750	-1.611.128
Terug in exploitatie	-926.900	-1.013.820
Waardeveranderingen	-702.750	-945.300
Stand per 31 december	24.659.990	27.074.390
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	26.289.640	29.033.510
Cumulatieve vermeerderingen / verminderingen	-1.629.650	-1.959.120
	<u>24.659.990</u>	<u>27.074.390</u>

**12. Kortlopende schulden**

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Rekening-courant BNG	-	8.548.312
	<u>-</u>	<u>8.548.312</u>

**Aflossingsverplichtingen langlopende schulden**

Overheidsleningen	39.486	12.537.656
Leningen	517.209	10.493.383
	<u>556.695</u>	<u>23.031.039</u>

**Schulden aan leveranciers**

Crediteuren	<u>1.387.857</u>	<u>2.115.045</u>
-------------	------------------	------------------

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	107.000	35.729
Loonheffing	60.054	434.077
Bedrijfsvereniging	27.191	48.272
	<u>194.245</u>	<u>518.078</u>
<b>Overige schulden</b>		
Afrekening servicekosten	<u>81.138</u>	<u>81.216</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Vakantiedagen	81.474	156.086
Accountantskosten	33.000	21.780
Participatiefonds	32.000	32.000
Rente- en bankkosten	3.080.304	3.138.522
SWM buurt bemiddeling	-	40.000
Ontvangen voorschotten	490.830	447.615
Investeringsverplichting	101.173	33.781
Personeelsvereniging	1.431	1.466
Diversen	28.910	48.029
	<u>3.849.122</u>	<u>3.919.279</u>

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

*Fiscale eenheid*

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

*WSW geborgde langlopende schulden*

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen per ultimo boekjaar met uitzondering van het leningtype met een variabele hoofdsom en voor collegiale financieringen. Voor het type lening met een variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd. De schuldrestanten per 31-12-2015 zijn in totaal voor € 201.098.971 geborgd door het WSW. De obligoverplichting bedraagt per 31-12-2015 € 7.665.311.

*Aangegane verplichtingen inzake roerende en onroerende zaken.*

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot de bouw van huurwoningen en renovatie € 358.000.

*Wet Ketenaansprakelijkheid*

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

*Deelname stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland*

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

*Woningborg*

Eind 2015 zijn bij Woningborg plannen aangemeld. Aan het obligobedrag is € 158.100 toegekend en € 31.280 opgeleverd. Eind 2015 is het uitstaande saldo € 126.820.



*Risico niet doorgaan investeringen.*

Voor de investering Mortiere Symfonie I (project 423) heeft Stichting Woongoed Middelburg eind 2015 € 2.219.000 aan kosten gemaakt. Dit is de getaxeerde waarde van de grond. Voorlopig zijn de werkzaamheden ten aanzien van dit project stilgezet.

*Overgang personeel buitendienst*

In de laatste maand van 2014 is het personeel van team Reparties en het bedrijfsbureau overgegaan naar een externe partij. In bepaalde omstandigheden en onder voorwaarden hebben zij een terugkeergarantie naar Stichting Woongoed Middelburg. Deze terugkeergarantie loopt tot 15 december 2018 (4 jaar na 15 december 2014).

**7 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015**

	2015	2014
	€	€
<b>13. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	41.432.162	40.389.529
Huurderving wegens leegstand	-794.149	-778.150
Huurderving wegens overige redenen	-179.795	-106.264
	<u>40.458.218</u>	<u>39.505.115</u>

Voor het verslagjaar 2015 bedroeg de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld 2,01%.

**Huurderving**

Huurderving heeft betrekking op derving wegens leegstand voor verkoop, mutatieonderhoud, reservering, verhuurfase en herstructurering. De huurderving is in 2015 2,35%, de streefnorm is 2,5%.

Onder de huurderving wegens overige redenen is een bedrag van € 138.000 als oninbaar opgenomen.

**14. Opbrengsten servicecontracten**

Overige goederen, leveringen en diensten	1.293.920	2.241.856
Derving wegens leegstand	-37.416	-64.312
Derving wegens oninbaarheid	-21.177	-3.877
	<u>1.235.327</u>	<u>2.173.667</u>

**15. Overheidsbijdragen**

Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	<u>17.395</u>	<u>29.405</u>
---	---------------	---------------

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

Mutatie Onderhanden projecten	<u>-306.577</u>	<u>-139.413</u>
-------------------------------	-----------------	-----------------

**17. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.908.231	4.777.893
Verkoopkosten	-235.271	-240.904
	<u>4.672.960</u>	<u>4.536.989</u>
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.481.079	3.060.621
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	427.152	1.717.272
	<u>4.908.231</u>	<u>4.777.893</u>
Verkoopkosten	<u>-235.271</u>	<u>-240.904</u>

In de netto opbrengsten verkopen bestaand bezit is aan boekwaarde een bedrag opgenomen van € 2.425.239.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
<b>18. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>		
Geactiveerde productie	323.156	429.142
Dit betreft de uren van projectleiders en toezichthouders in dienst van Stichting Woongoed Middelburg welke toe te rekenen zijn aan vastgoed in ontwikkeling.		
<b>19. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen/ verrichte diensten	32.400	389.251
Erfpacht	23.096	21.206
Diversen	118.036	64.606
	<u>173.532</u>	<u>475.063</u>
<b>20. Afschrijvingen</b>		
Immateriële vaste activa	17.732	14.813
Materiële vaste activa	8.959.953	8.848.347
Vastgoedbeleggingen	963.977	1.011.601
	<u>9.941.662</u>	<u>9.874.761</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	-	-5.500
	<u>9.941.662</u>	<u>9.869.261</u>
<i>Afschrijvingen immateriële vaste activa</i>		
Software ed.	<u>17.732</u>	<u>14.813</u>
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.750.255	8.497.945
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	209.698	350.402
	<u>8.959.953</u>	<u>8.848.347</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	-	-5.500
	<u>8.959.953</u>	<u>8.842.847</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
<b>21. Overige waardeveranderingen van vaste activa</b>		
Overige waardeverandering	449.453	-105.800
Afwaardering financiële vaste activa	36.199	502.000
	<u>485.652</u>	<u>396.200</u>
Waardeverandering terugkoop verplichting VOV	-702.750	-945.300
Waardeverandering materiele vaste activa VOV	796.750	1.196.375
Materiele vaste activa in ontwikkeling	5.591	17.500
Afwaardering Mortiere	2.238	5.332
Afwaardering commercieel vastgoed	618.464	65.859
Waardeverandering Golsteinseweg	-	-745.168
Afwaardering naar bedrijfswaarde sociaal vastgoed	-295.726	295.726
Afwaardering financiële vaste activa	36.199	502.000
Verkoop onder voorwaarden JeStek transacties	8.886	-62.124
Verliesvoorziening verkoop	16.000	66.000
	<u>485.652</u>	<u>396.200</u>

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

## 22. Kosten uitbesteed werk

Kosten uitbesteed werk	<u>179.979</u>	<u>1.592.179</u>
------------------------	----------------	------------------

## Personeelskosten

### 23. Lonen en salarissen

Bruto lonen	2.611.938	3.839.204
Uitzendkrachten	215.149	514.859
	<u>2.827.087</u>	<u>4.354.063</u>

In de post bruto lonen is een bedrag van € 320.000 voor verwachte toekomstige loonkosten van Stichting Woongoed Middelburg opgenomen.

### 24. Sociale lasten

Premies sociale verzekeringswetten	<u>327.655</u>	<u>523.377</u>
------------------------------------	----------------	----------------

### 25. Pensioenlasten

Pensioenlasten	<u>379.981</u>	<u>564.316</u>
----------------	----------------	----------------

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2015 : 109% (ultimo 2014: 114%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank.

### Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2015 38 fte's werkzaam (2014: 43).

	2015	2014
	€	€
<b>26. Onderhoudslasten</b>		
Onderhoud op aanvraag	1.218.385	930.855
Klachtenonderhoud	1.570.256	1.690.342
Mutatie onderhoud	553.877	635.301
Planmatig onderhoud	3.293.639	3.946.086
Doorberekening uren team reparaties	-	-892.605
Dotatie voorziening asbest	211.409	602.491
Vrijval voorziening asbest	-34.761	-257.181
	<u>6.812.805</u>	<u>6.655.289</u>
<b>27. Leefbaarheid</b>		
Kosten leefbaarheid	<u>341.814</u>	<u>375.466</u>
<b>28. Lasten servicecontracten</b>		
Lasten servicecontracten	<u>1.396.730</u>	<u>2.062.488</u>
<b>29. Overige bedrijfskosten</b>		
Automatiseringskosten	605.343	468.105
Bestuurs- en toezichtskosten	45.824	48.611
Huisvestingskosten	123.880	189.497
Overige personeelskosten	189.401	172.301
Belastingen	2.037.384	2.030.699
Verzekeringen	197.042	110.105
Contributie en saneringsbijdrage	50.019	1.300.523
Verhuurderheffing	2.808.852	2.478.857
Mutaties overige voorzieningen	39.415	47.008
Diverse bedrijfslasten	<u>1.684.267</u>	<u>1.841.458</u>
	<u>7.781.427</u>	<u>8.687.164</u>
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	72.531	51.968
Administratiekosten	2.250	-
Advieskosten	<u>157.792</u>	<u>252.913</u>
transporteren	232.573	304.881

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
Transport	232.573	304.881
VVE bijdrage	516.734	517.318
Diverse overige lasten	435.892	469.497
Overige algemene kosten	499.068	549.762
	<u>1.684.267</u>	<u>1.841.458</u>

### Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening	71.031	50.468
Andere controlewerkzaamheden	1.500	1.500
Fiscale advisering	18.912	16.517
	<u>91.443</u>	<u>68.485</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. De opgenomen bedragen zijn de werkelijk betaalde bedragen in het jaar. De werkzaamheden zijn in 2014 uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. en Deloitte Belastingadviseurs B.V. In 2015 zijn de kosten respectievelijk uitbetaald aan Ernst & Young en Deloitte Belastingadviseurs B.V.

### Financiële baten en lasten

#### 30. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten	4.505	61.055
Rente BNG	-21	-19
Rente nieuwbouw	86.841	156.507
Rente Belastingdienst	-65	-
	<u>91.260</u>	<u>217.543</u>

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

#### 31. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen	<u>-8.559.143</u>	<u>-8.780.491</u>
----------------	-------------------	-------------------

#### 32. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Mutatie actieve belastinglatentie	4.319.372	-6.474.392
Mutatie passieve belastinglatentie	13.854.120	3.082.069
	<u>18.173.492</u>	<u>-3.392.323</u>

**33. Resultaat deelnemingen**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
Aandeel resultaat Ontwikkelmaatschappij De Veersche Poort v.o.f.	-	23
	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>

## 8 FISCALE POSITIE

### 8.1 Fiscale eenheid

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

### 8.2 Berekening belastbaar bedrag 2015

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2015 is als volgt berekend:

	2015
	€
Resultaat	7.631.336
<i>Waarderingsverschillen:</i>	
Vershil op commerciële- /fiscale afschrijvingen	9.710.462
Vershil op onderhoudskosten en voorziening onderhoud	629.708
Waardeveranderingen	416.738
Afwaardering woningen	-622.800
(Dis)agio leningen	21.398
	<hr/> 10.155.506
<i>Fiscale verschillen:</i>	
Fiscaal verlies op WIF certificaten	-1.411.788
Niet aftrekbare kosten (gemengde kosten)	8.799
Vershil commercieel-fiscaal resultaat verkopen	-3.797.234
	<hr/> -5.200.223
<b>Fiscaal resultaat 2015</b>	12.586.619
Compensabele verliezen	-12.586.619
	<hr/> <hr/> <b>Belastbaar bedrag 2015</b>
	-

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

De ten gunste van het resultaat gebrachte vennootschapsbelasting 2015 is als volgt te specificeren:

#### *Vennootschapsbelasting*

Mutatie actieve belastinglatentie	-4.319.372
Mutatie passieve belastinglatentie	-13.854.120
	<hr/> -18.173.492

### 8.3 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2015 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 40.971.618.  
De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden verrekend met toekomstige winsten.



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

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

### 8.3.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2015	Compensatie in 2015	Compensabele aanspraak per 31 december 2015
	€	€	€
2009	381.627	-381.627	-
2012	24.126.694	-12.204.992	11.921.702
2013	13.158.850	-	13.158.850
2014	15.891.066	-	15.891.066
	<u>53.558.237</u>	<u>-12.586.619</u>	<u>40.971.618</u>

## 8.4 Overige punten

De aanslagen zijn definitief geregeld tot en met het aangiftejaar 2012

De aangiften van 2013 en 2014 zijn nog niet definitief afgewikkeld in verband met de in de aangiften opgenomen afwaardering van het vastgoed.

### 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). 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, het vormen van een herbestedingsreserve 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 door de groep 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.

**ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2015**

**Enkelvoudige balans per 31 december 2015**

**Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015**

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

**Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2015**

**Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015**

**Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg****9 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015**

(na winstbestemming)

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b> (34)				
Software ed.		95.784		17.984
<b>Materiële vaste activa</b> (35)				
Sociaal vastgoed in exploitatie	233.599.252		229.055.451	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	155.015		8.775.320	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.532.757		2.698.689	
		236.287.024		240.529.460
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (36)				
Commercieel vastgoed in exploitatie	35.831.412		36.787.604	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	24.424.950		26.922.600	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.566		810.471	
		60.260.928		64.520.675
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.214.152		2.213.458	
Latente belastingvordering(en)	12.872.469		8.553.097	
Leningen u/g	36.199		768.819	
Overige effecten	-		79.502	
Te vorderen BWS-subsidies	-		16.786	
		15.122.820		11.631.662
		311.766.556		316.699.781
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b> (37)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop transporteren	646.350		663.100	
		646.350		663.100

	31 december 2015		31 december 2014	
	€	€	€	€
Transport		646.350		663.100
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.132		2.219.132	
		2.865.482		2.882.232
<b>Onderhanden projecten</b> (38)				
Onderhanden projecten		-		306.577
<b>Overlopende activa en overige vorderingen</b> (39)				
Huurdebiteuren	425.686		446.307	
Handelsdebiteuren	447.481		604.765	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	575.083		2.899.607	
Overlopende activa en overige vorderingen	853.627		484.221	
		2.301.877		4.434.900
<b>Liquide middelen</b> (40)		7.118.369		7.196
		<u>324.052.284</u>		<u>324.330.686</u>

		31 december 2015		31 december 2014	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	(41)				
Overige reserves			89.280.408		63.475.581
<b>Egalisatierekening</b>	(42)		-		16.786
<b>Vorzieningen</b>	(43)				
Latente belastingverplichtingen		670.712		14.524.832	
Overige voorzieningen		883.308		475.100	
			1.554.020		14.999.932
<b>Langlopende schulden</b>	(44)				
Schulden/leningen overheid		34.518.025		34.557.511	
Schulden aan kredietinstellingen		166.024.250		144.041.458	
Waarborgsommen		47.448		53.768	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		24.659.990		27.074.390	
			225.249.713		205.727.127
<b>Kortlopende schulden</b>	(45)				
Schulden aan kredietinstellingen		-		8.548.312	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		556.695		23.031.039	
Schulden aan leveranciers		1.387.857		2.115.044	
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.899.086		1.898.292	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		194.245		518.078	
Overige schulden		81.138		81.216	
Overlopende passiva		3.849.122		3.919.279	
			7.968.143		40.111.260
			<u>324.052.284</u>		<u>324.330.686</u>

10 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015

	2015	2014
	€	€
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	40.458.218	39.505.115
Opbrengsten servicecontracten	(46) 1.235.327	2.173.667
Overheidsbijdragen	(47) 17.395	29.405
Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	(48) -306.577	-139.413
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(49) 4.672.960	4.536.989
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	(50) 323.156	429.142
Overige bedrijfsopbrengsten	(51) 173.532	477.313
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	46.574.011	47.012.218
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen	(52) 9.941.662	9.869.261
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(53) 485.652	396.200
Kosten uitbesteed werk	(54) 179.979	1.592.179
Lonen en salarissen	(55) 2.827.087	4.354.063
Sociale lasten	(56) 327.655	523.377
Pensioenlasten	(57) 379.981	564.316
Onderhoudslasten	(58) 6.812.805	6.655.289
Leefbaarheid	(59) 341.814	375.466
Lasten servicecontracten	(60) 1.396.730	2.062.488
Overige bedrijfskosten	(61) 7.777.190	8.685.188
	30.470.555	35.077.827
<b>Bedrijfsresultaat</b>	16.103.456	11.934.391
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(62) 91.346	217.562
Rentelasten en soortgelijke kosten	(63) -8.564.160	-8.786.750
	-8.472.814	-8.569.188
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	7.630.642	3.365.203
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(64) 18.173.492	-3.392.323
	25.804.134	-27.120
Resultaat deelnemingen	(65) 694	2.037
<b>Resultaat</b>	25.804.828	-25.083

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

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

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

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

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

12 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

ACTIVA

VASTE ACTIVA

34. Immateriële vaste activa

	<u>Software ed.</u>
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>	
Verkrijgingsprijs	165.873
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-147.890
	<u>17.983</u>
<i>Mutaties</i>	
Investerings	95.533
Afschrijvingen	-17.732
	<u>77.801</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>	
Verkrijgingsprijs	261.406
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-165.622
	<u>95.784</u>

De immateriële activa wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.



**35. Materiële vaste activa**

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	312.784.667	8.775.320	3.788.789	325.348.776
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-	-1.090.100	-84.819.316
	<u>229.055.451</u>	<u>8.775.320</u>	<u>2.698.689</u>	<u>240.529.460</u>
<i>Mutaties</i>				
In exploitatie genomen	14.073.915	-14.073.915	-	-
Investerings	-	5.453.610	43.766	5.497.376
Desinvesteringen	-972.476	-	-	-972.476
Afschrijving desinvesteringen	489.517	-	-	489.517
Waardeveranderingen	279.297	-	-	279.297
Afschrijvingen	-8.750.255	-	-209.698	-8.959.953
Herclassificaties	-1.503.097	-	-	-1.503.097
Overige mutaties	926.900	-	-	926.900
	<u>4.543.801</u>	<u>-8.620.305</u>	<u>-165.932</u>	<u>-4.242.436</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	324.383.009	155.015	3.832.555	328.370.579
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	279.297	-	-	279.297
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-91.063.054	-	-1.299.798	-92.362.852
	<u>233.599.252</u>	<u>155.015</u>	<u>2.532.757</u>	<u>236.287.024</u>

In totaal is in 2015 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie € 233.768 rente geactiveerd. Bij vastgoed in ontwikkeling is geen rente toegevoegd.

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen historische kostprijs. De bedrijfswaarde bedraagt voor 2015 € 349.509.102 (2014: € 348.615.897).

*Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 215 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 42 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4.327.000 en de boekwaarde op basis van historische kostprijs € 207.000.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Sociaal vastgoed in exploitatie

	2015	2014
	€	€
Aanschaffingswaarde	312.784.667	300.070.209
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-83.729.216	-78.150.537
Boekwaarde per 1 januari	<u>229.055.451</u>	<u>221.919.672</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	14.073.915	13.363.896
Desinvesteringen	-972.476	-1.234.670
Terugname waardeverandering	279.297	449.441
Afschrijvingen	-8.750.255	-8.497.945
Herclassificaties	-1.503.097	135.791
Overige mutaties	926.900	2.369.886
	<u>4.054.284</u>	<u>6.586.399</u>
Aanschaffingswaarde	324.383.009	312.335.226
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	279.297	449.441
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-91.063.054	-83.729.216
Boekwaarde per 31 december	<u>233.599.252</u>	<u>229.055.451</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaats gevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

In 2015 is de systematiek van bepaling DAEB / niet DAEB gewijzigd van huur per 31 december naar huur per ingangsdatum contract. In 2015 zijn 306 verhuureenheden van sociaal naar commercieel gegaan en 67 verhuureenheden van commercieel naar sociaal. Het effect op de boekwaarde (Herclassificaties) is € 1,5 miljoen.

Stichting Woongoed Middelburg kent de volgende indeling van kasstroomgenererende eenheden:

-Gemeente Middelburg

-Gemeente Vlissingen

-Gemeente Veere

-Dure woningen en parkeergelegenheden

-Bedrijven

Voor een overzicht van het verloop van de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed wordt verwezen naar het hoofdstuk bedrijfswaarde.

Verstreckte zekerheden

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 de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte 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 geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2015	2014
	€	€
Aanschaffingswaarde	8.775.320	9.755.917
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.775.320</u>	<u>9.755.917</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-14.073.915	-13.363.896
Investerings	5.453.610	12.383.299
	<u>-8.620.305</u>	<u>-980.597</u>
Aanschaffingswaarde	155.015	8.775.320
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>155.015</u>	<u>8.775.320</u>

.

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

	2015	2014
	€	€
Aanschaffingswaarde	3.788.789	4.690.674
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.090.100	-1.652.180
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.698.689</u>	<u>3.038.494</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	43.766	10.597
Desinvesteringen	-	-2.083
Afschrijving desinvesteringen	-	2.083
Afschrijvingen	-209.698	-350.402
	<u>-165.932</u>	<u>-339.805</u>
Aanschaffingswaarde	3.832.555	4.699.188
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.299.798	-2.000.499
Boekwaarde per 31 december	<u>2.532.757</u>	<u>2.698.689</u>

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

Op de grond wordt niet afgeschreven.

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

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

Op de automatisering wordt lineair afgeschreven in 3 jaar.

Op de vervoermiddelen wordt lineair afgeschreven in 6 jaar.

**Verzekeringen**

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

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

**36. Vastgoedbeleggingen**

	Commercieel vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (JeStek)	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	49.491.785	26.922.600	810.471	77.224.856
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.704.181	-	-	-12.704.181
	<u>36.787.604</u>	<u>26.922.600</u>	<u>810.471</u>	<u>64.520.675</u>
<i>Mutaties</i>				
In exploitatie genomen	1.027.103	-	-1.027.103	-
Investerings	-	-	221.198	221.198
Desinvesteringen	-3.213.892	-774.000	-	-3.987.892
Afschrijving desinvesteringen	1.293.511	-	-	1.293.511
Waardeveranderingen	-602.034	-796.750	-	-1.398.784
Afschrijvingen	-963.977	-	-	-963.977
Herclassificaties	1.503.097	-926.900	-	576.197
	<u>-956.192</u>	<u>-2.497.650</u>	<u>-805.905</u>	<u>-4.259.747</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2015</i>				
Aanschaffingswaarde	48.808.093	25.221.700	4.566	74.034.359
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-602.034	-796.750	-	-1.398.784
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-12.374.647	-	-	-12.374.647
	<u>35.831.412</u>	<u>24.424.950</u>	<u>4.566</u>	<u>60.260.928</u>

In totaal is in 2015 onder de onroerende en roerende zaken in exploitatie € 40.194 rente geactiveerd.

Commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop.

Stichting Woongoed Middelburg heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 10 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 3 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 616.000 en de boekwaarde op basis van historische kostprijs € 443.000.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	2015	2014
	€	€
<b>Commercieel vastgoed in exploitatie</b>		
Verkrijgingsprijs	49.491.785	51.459.287
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-12.704.181	-10.942.572
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>36.787.604</u>	<u>40.516.715</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	1.027.103	-
Investerings	-	19.406
Desinvesteringen	-3.213.892	-1.785.258
Afschrijving desinvesteringen	1.293.511	710.479
Waardeveranderingen	-602.034	-65.859
Afschrijvingen	-963.977	-1.011.601
Herclassificaties	1.503.097	-135.791
Overige mutaties	-	-1.460.487
	<u>-956.192</u>	<u>-3.729.111</u>
Aanschaffingswaarde	48.808.093	49.557.644
Corr cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen / herwaardering VOV	-602.034	-65.859
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>-12.374.647</u>	<u>-12.704.181</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>35.831.412</u>	<u>36.787.604</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

Het commercieel vastgoed in exploitatie wordt afgeschreven volgens de componentenbenadering.

Op de component grond wordt niet afgeschreven.

Op de component bouw wordt lineair afgeschreven in 50 jaar.

Op de component technische installaties wordt lineair afgeschreven in 20 jaar.

Op de component inrichting/inventaris wordt lineair afgeschreven in 15 jaar.

Classificatie en kwalificatie.

De classificatie en kwalificatie van het vastgoed in exploitatie heeft plaats gevonden op basis van de voorgeschreven regelgeving van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Europese Commissie. Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

In 2015 is de systematiek van bepaling DAEB / Niet DAEB gewijzigd van huur per 31 december naar huur per ingangsdatum contract. In 2015 zijn 306 verhuureenheden van sociaal naar commercieel gegaan en 67 verhuureenheden van commercieel naar sociaal. Het effect op de boekwaarde (Herclassificaties) is € 1,5 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 44.226.169 (2014: € 45.770.348).

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat heeft Stichting Woongoed Middelburg een externe partij ingeschakeld. Deze taxateur geeft een aannemelijkheidsverklaring af. De waardering worden door de taxateur getoetst op aannemelijkheid en marktconformiteit.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt: € 47.984.893 (2014: € 46.592.190).



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Verkrijgingsprijs	26.922.600	28.045.875
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>26.922.600</u>	<u>28.045.875</u>
<i>Mutaties</i>		
Verkopen	-	2.700.500
Terugkopen	-774.000	-1.613.580
Waardeveranderingen	-796.750	-1.196.375
Terug in exploitatie	-926.900	-1.013.820
	<u>-2.497.650</u>	<u>-1.123.275</u>
Aanschaffingswaarde	25.221.700	28.118.975
Waardeverandering	-796.750	-1.196.375
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>24.424.950</u>	<u>26.922.600</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 236 verhuureenheden opgenomen, die verkocht zijn met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde vrij van huur tussen 0% en 25%.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Verkrijgingsprijs	810.471	-
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>810.471</u>	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>		
In exploitatie genomen	-1.027.103	-
Investerings	221.198	829.877
Desinvesteringen	-	-19.406
Herinvesteringsreserve	-	-
	<u>-805.905</u>	<u>810.471</u>
Aanschaffingswaarde	4.566	810.471
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>4.566</u>	<u>810.471</u>

**Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg**

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2015	2.213.458	8.553.097	768.819	11.535.374
Investerings	-	4.319.372	-	4.319.372
Desinvesteringen	-	-	-732.620	-732.620
Aandeel resultaat onderneming waarin wordt deelgenomen	694	-	-	694
Stand per 31 december 2015	<u>2.214.152</u>	<u>12.872.469</u>	<u>36.199</u>	<u>15.122.820</u>

**Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

	2015	2014
	€	€
<i>Projecten Woongoed B.V.</i>		
Stand per 1 januari	2.213.458	2.211.421
Aandeel in het resultaat	694	2.037
Stand per 31 december	<u>2.214.152</u>	<u>2.213.458</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

### Latente belastingvordering(en)

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Latente belasting-vordering	<u>12.872.469</u>	<u>8.553.097</u>

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

Van de compensabele verliezen is het waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 3.035.500 (2014: € 3.502.000) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

	2015	2014
	€	€
<i>Latente belasting-vordering</i>		
Stand per 1 januari	8.553.097	15.027.489
Mutatie	4.319.372	-6.474.392
Stand per 31 december	<u>12.872.469</u>	<u>8.553.097</u>

### Leningen u/g

	Stand per 1 januari 2015	Af	Stand per 31 december 2015
	€	€	€
Wooninvesteringsfonds	<u>768.819</u>	<u>-732.620</u>	<u>36.199</u>

Op de nominale waarde van de achtergestelde lening aan het Wooninvesteringsfonds is tot en met 2014 € 1.463.000 afgewaardeerd en in 2015 is € 732.620 ontvangen. Voor het restantbedrag is een voorziening opgenomen.

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Overige effecten</b>		
Zeeuwind	-	79.502

## VLOTTENDE ACTIVA

### 37. Voorraden

#### Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	646.350	663.100
----------------------------------	---------	---------

De voorraad ultimo 2015 heeft betrekking op 6 woningen. Dit betreft teruggekochte JeStek woningen. Begin 2016 is 1 woning verkocht.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	2.219.132	2.219.132
--	-----------	-----------

Betreft grondpositie project Mortiere.

### 38. Onderhanden projecten

#### Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	-	306.577
-----------------------	---	---------

In de opbrengsten van het boekjaar is een bedrag van € 427.000 (2014: € 1.750.000) inzake opbrengsten uit onderhanden projecten verantwoord.

Het uitbesteed werk bedraagt € 180.000 (2014: € 1.592.000 ).

Dit betreft de projecten Maisbaai en Havendijkstraat.

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

**39. Overlopende activa en overige vorderingen**

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	690.686	691.307
	<u>690.686</u>	<u>691.307</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-265.000	-245.000
	<u>425.686</u>	<u>446.307</u>

**Handelsdebiteuren**

Overige debiteuren huurgebonden vorderingen	419.960	317.592
Overige debiteuren	142.521	382.173
	<u>562.481</u>	<u>699.765</u>
Voorziening dubieuze debiteuren	-115.000	-95.000
	<u>447.481</u>	<u>604.765</u>

	2015	2014
	€	€
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	95.000	61.000
Dotatie	20.000	34.000
	<u>115.000</u>	<u>95.000</u>

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	-	2.355.000
Omzetbelasting	574.112	490.149
Pensioenen	971	54.458
	<u>575.083</u>	<u>2.899.607</u>

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Overlopende activa en overige vorderingen</b>		
Vooruitbetaalde abonnementen	29.135	27.710
Nog te ontvangen verkopen	445.096	-
Rente	25	3.180
Vooruitbetaalde verzekeringen	286.273	273.314
Vooruitbetaalde autokosten	3.322	3.571
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	71.024	12.662
Fietsenplan/ PC privé project	4.837	7.197
Overige vorderingen	-	16.567
Diverse vergoedingen	13.915	7.520
Vooruitbetaalde bedragen	-	132.500
	<u>853.627</u>	<u>484.221</u>

#### 40. Liquide middelen

BNG	7.108.492	-
Spaarrekeningen	9.877	1.465
Kas	-	3.456
Gelden onderweg	-	2.275
	<u>7.118.369</u>	<u>7.196</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

**PASSIVA**

**41. Eigen vermogen**

	2015	2014
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	63.475.580	62.307.971
Resultaatbestemming boekjaar	25.804.828	-25.083
	<u>89.280.408</u>	<u>62.282.888</u>
1e Verkopen JeStek	-	1.192.693
Stand per 31 december	<u><u>89.280.408</u></u>	<u><u>63.475.581</u></u>

Ongerealiseerd deel van de reserves

Stand per 1 januari	12.422.000	13.250.000
Verkopen JeStek	-	1.193.000
Resultaat boekjaar	-1.578.153	-2.021.000
Stand per 31 december	<u><u>10.843.847</u></u>	<u><u>12.422.000</u></u>

**42. Egalisatierekening**

**Egalisatierekening**

Stand per 1 januari	16.786	44.575
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-16.786	-27.789
Stand per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>16.786</u></u>

### 43. Voorzieningen

#### Latente belastingverplichtingen

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

	2015	2014
	€	€
Stand per 1 januari	14.524.832	17.606.901
Onttrekking	-13.854.120	-3.082.069
Stand per 31 december	<u>670.712</u>	<u>14.524.832</u>

Ultimo 2015 heeft een bedrag van € 670.712 (2014: € 486.002) betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. Een bedrag van € 0 (2014: € 14.038.830) heeft betrekking op de fiscale afwaardering van het vastgoed.

#### Overige voorzieningen

	Stand per 1 januari 2015	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2015
	€	€	€	€	€
Voorziening Verlies bij verkoop	66.000	16.000	-	-66.000	16.000
Voorziening Personeel (incl loopbaanbudget)	120.073	330.306	-23.111	-	427.268
Voorziening WIF	-	36.199	-	-	36.199
Voorziening Asbest	289.028	211.409	-61.835	-34.761	403.841
	<u>475.101</u>	<u>593.914</u>	<u>-84.946</u>	<u>-100.761</u>	<u>883.308</u>

De voorziening verlies bij verkoop is getroffen voor een verkoop in de Hoogstraat waarvan de prijsonderhandelingen hebben plaatsgevonden in 2015. De daadwerkelijke verkoop vindt plaats in 2016.

Voor het personeel is een voorziening van € 312.000 gevormd. Verder is, overeenkomstig de CAO Woondiensten, de voorziening loopbaanbudget gevormd. Deze voorziening had een beginsaldo van € 120.000, een dotatie van € 18.000 en een onttrekking van € 23.000; het eindsaldo is € 115.000.

Voorziening WIF: Onder de lening u/g is een bedrag van € 36.000 opgenomen. Uit oogpunt van voorzichtigheid is voor het zelfde bedrag een voorziening opgenomen.

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

Naar verwachting worden bovengenoemde voorzieningen binnen 1 jaar afgewikkeld.



#### 44. Langlopende schulden

##### Schulden/leningen overheid

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	€	€
<i>Schulden/leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	47.095.167	47.235.212
Aflossing	-12.537.656	-140.045
Stand per 31 december	<u>34.557.511</u>	<u>47.095.167</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-39.486	-12.537.656
Langlopend deel per 31 december	<u><u>34.518.025</u></u>	<u><u>34.557.511</u></u>

Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 4.289.878 een looptijd langer dan vijf jaar.

Per 31 december 2015 en 2014 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

##### Schulden aan kredietinstellingen

	<u>Leningen o/g</u>
	€
Stand per 1 januari 2015	154.534.842
Opgenomen gelden	22.500.000
Aflossing	-10.493.383
Stand per 31 december 2015	<u>166.541.459</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-517.209
Langlopend deel per 31 december 2015	<u><u>166.024.250</u></u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

Van het restant van de lening per 31 december 2015 heeft een bedrag van € 117.081.581 een looptijd langer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2015: 4,11%.

De leningenportefeuille bevat 1 lening met een variabele rente:  
rentepercentage in 2015 en 2014: 1 maand euribor + 0.12

In het boekjaar zijn 2 nieuwe lening gestort, totaal € 22.500.000; er zijn 2 leningen afgelost, totaal € 22.500.000.

Per 31 december 2015 en 2014 is het volledige schuldrestant geborgd door het WSW.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	€	€
<b>Waarborgsommen</b>		
Waarborgsommen	<u>47.448</u>	<u>53.768</u>
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>24.659.990</u>	<u>27.074.390</u>

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
Stand per 1 januari 2015	27.074.390
Terugkopen	-784.750
Terug in exploitatie	-926.900
Waardeveranderingen	-702.750
Stand per 31 december 2015	24.659.990
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	26.289.640
Cumulatieve vermeerderingen / verminderingen	-1.629.650
	24.659.990

#### 45. Kortlopende schulden

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Rekening-courant BNG	-	8.548.312

#### Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Overheidsleningen	39.486	12.537.656
Leningen	517.209	10.493.383
	556.695	23.031.039

#### Schulden aan leveranciers

Crediteuren	1.387.857	2.115.044
-------------	-----------	-----------

**Schulden aan groepsmaatschappijen**

	Stand per 1 januari 2015	Bij	Rente	Totaal
	€	€	€	€
Projecten Woongoed B.V.	1.898.292	-4.223	5.017	1.899.086

Over de schulden wordt 0,265% rente berekend.

	31-12-2015	31-12-2014
	€	€

**Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Omzetbelasting	107.000	35.729
Loonheffing	60.054	434.077
Bedrijfsvereniging	27.191	48.272
	<u>194.245</u>	<u>518.078</u>

**Overige schulden**

Afrekening servicekosten	<u>81.138</u>	<u>81.216</u>
--------------------------	---------------	---------------

**Overlopende passiva**

Vakantiedagen	81.474	156.086
Accountantskosten	33.000	21.780
Participatiefonds	32.000	32.000
Rente- en bankkosten	3.080.304	3.138.522
SWM buurt bemiddeling	-	40.000
Ontvangen voorschotten	490.830	447.615
Investeringsverplichting	101.173	33.781
Personeelsvereniging	1.431	1.466
Diversen	28.910	48.029
	<u>3.849.122</u>	<u>3.919.279</u>

## **FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Algemeen:

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

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Stichting Woongoed Middelburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico en renterisico.

**Kredietrisico**

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Woongoed Middelburg kunnen voldoen. Woongoed Middelburg maakt gebruik van de BNG, een kredietwaardige partij.

**Liquiditeitsrisico**

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

Om te waarborgen dat we aan onze verplichtingen kunnen voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende geldleningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar. We kunnen over € 15,7 miljoen beschikken via rekening courant. Verder is eind 2015 € 7,4 miljoen beschikbaar aan banktegoeden.

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

**Renterisico**

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

Verder hebben we 1 lening van € 8 miljoen, waarvan de rente afhankelijk is van de marktrente (driemaands Euribor). Op dit moment is de rente 0,72%. Veranderingen van de marktrente zullen invloed hebben op toekomstige kasstromen.

In de komende 5 jaar zal 33% van de leningen opnieuw worden afgesloten. In 2017 loopt de eerste lening van € 10 miljoen (4,68%) af. In 2018 loopt € 39,3 miljoen af (€ 30 miljoen (4,83%), € 8 miljoen (variabele rente) en € 1,3 miljoen (4,61%). In 2019 en 2020 worden leningen afgelost van respectievelijk € 4,5 miljoen (2,23%) en € 13,7 miljoen (4,58%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen.

Eind 2015 is de omvang van de leningen € 201 miljoen. De marktwaarde van de leningen is € 260 miljoen. Eind 2014 waren deze cijfers respectievelijk € 202 en € 268 miljoen.

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

Voor de niet uit de balans blijvende verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

**13 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2015**

	2015	2014
	€	€
<b>46. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	1.293.920	2.241.856
Derving wegens leegstand	-37.416	-64.312
Derving wegens oninbaarheid	-21.177	-3.877
	<u>1.235.327</u>	<u>2.173.667</u>
<b>47. Overheidsbijdragen</b>		
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	<u>17.395</u>	<u>29.405</u>
<b>48. Wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten</b>		
Mutatie Onderhanden projecten	<u>-306.577</u>	<u>-139.413</u>
<b>49. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.908.231	4.777.893
Verkoopkosten	-235.271	-240.904
	<u>4.672.960</u>	<u>4.536.989</u>
<i>Specificatie verkopen</i>		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	4.481.079	3.060.621
Netto verkoopopbrengst Vastgoed bestemd voor de verkoop	427.152	1.717.272
	<u>4.908.231</u>	<u>4.777.893</u>
In de netto opbrengsten verkopen bestaand bezit is aan boekwaarde een bedrag opgenomen van € 2.425.239.		
<b>50. Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf</b>		
Geactiveerde productie	<u>323.156</u>	<u>429.142</u>
In 2015 zijn minder uren toegerekend aan de verschillende projecten.		
<b>51. Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen/ verrichte diensten	32.400	389.251
Erfpacht	23.096	21.206
Administratieve dienstverlening	-	2.250
Diversen	118.036	64.606
	<u>173.532</u>	<u>477.313</u>

## Stichting Woongood Middelburg te Middelburg

De vergoedingen staan voornamelijk uit doorberekende salariskosten en vergoeding voor zendmasten. De vergoedingen in 2014 bestaan voornamelijk uit het doorberekend onderhoud (€ 357.000). In 2015 is de doorberekening onderhoud gesaldeerd opgenomen onder de onderhoudskosten.

	2015	2014
	€	€
<b>52. Afschrijvingen</b>		
Immateriële vaste activa	17.732	14.813
Materiële vaste activa	8.959.953	8.848.347
Vastgoedbeleggingen	963.977	1.011.601
	<u>9.941.662</u>	<u>9.874.761</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	-	-5.500
	<u>9.941.662</u>	<u>9.869.261</u>
<i>Afschrijvingen immateriële vaste activa</i>		
Software ed.	17.732	14.813
	<u>17.732</u>	<u>14.813</u>
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>		
Sociaal vastgoed in exploitatie	8.750.255	8.497.945
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	209.698	350.402
	<u>8.959.953</u>	<u>8.848.347</u>
Resultaat op verkoop vervoermiddelen	-	-5.500
	<u>8.959.953</u>	<u>8.842.847</u>
<b>53. Overige waardeveranderingen van vaste activa</b>		
Overige waardeverandering	449.453	-105.800
Afwaardering financiële vaste activa	36.199	502.000
	<u>485.652</u>	<u>396.200</u>
Waardeverandering terugkoop verplichting VOV	-702.750	-945.300
Waardeverandering materiele vaste activa VOV	796.750	1.196.375
Materiele vaste activa in ontwikkeling	5.591	17.500
Afwaardering Mortiere	2.238	5.332
Afwaardering commercieel vastgoed	618.464	65.859
Waardeverandering Golsteinseweg	-	-745.168
Afwaardering naar bedrijfswaarde sociaal vastgoed	-295.726	295.726
Afwaardering financiële vaste activa	36.199	502.000
Verkoop onder voorwaarden JeStek transacties	8.886	-62.124
Verliesvoorziening verkoop	16.000	66.000
	<u>485.652</u>	<u>396.200</u>

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

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

	2015	2014
	€	€
<b>54. Kosten uitbesteed werk</b>		
Kosten uitbesteed werk	179.979	1.592.179
<b>Personeelskosten</b>		
<b>55. Lonen en salarissen</b>		
Bruto lonen	2.611.938	3.839.204
Uitzendkrachten	215.149	514.859
	<u>2.827.087</u>	<u>4.354.063</u>
<b>56. Sociale lasten</b>		
Premies sociale verzekeringswetten	327.655	523.377
<b>57. Pensioenlasten</b>		
Pensioenlasten	379.981	564.316
<p>De pensioenregeling, die is vastgelegd in de CAO Woondiensten, is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Stichting Woongoed Middelburg is bij een eventueel tekort niet verplicht om een aanvullende bijdrage te doen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2015 : 109% (ultimo 2014: 114%)</p>		
<b>Personeelsleden</b>		
<p>Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2015 38 fte werkzaam (2014: 43).</p>		
<b>58. Onderhoudslasten</b>		
Onderhoud op aanvraag	1.218.385	930.855
Klachtenonderhoud	1.570.256	1.690.342
Mutatie onderhoud	553.877	635.301
Planmatig onderhoud	3.293.639	3.946.086
Doorberekening uren team reparaties	-	-892.605
Dotatie voorziening asbest	211.409	602.491
Vrijval voorziening asbest	-34.761	-257.181
	<u>6.812.805</u>	<u>6.655.289</u>



## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

	2015	2014
	€	€
<b>59. Leefbaarheid</b>		
Kosten leefbaarheid	341.814	375.466
<b>60. Lasten servicecontracten</b>		
Lasten servicecontracten	1.396.730	2.062.488
<b>61. Overige bedrijfskosten</b>		
Automatiseringskosten	604.856	467.629
Bestuurs- en toezichtskosten	45.824	48.611
Huisvestingskosten	123.880	189.497
Overige personeelskosten	189.401	172.301
Belastingen	2.037.384	2.030.699
Verzekeringen	197.042	110.105
Contributie en saneringsbijdrage	50.019	1.300.523
Verhuurderheffing	2.808.852	2.478.857
Mutaties overige voorzieningen	39.415	47.008
Diverse bedrijfslasten	1.680.517	1.839.958
	<u>7.777.190</u>	<u>8.685.188</u>
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	71.031	50.468
Advieskosten	157.792	252.913
VVE bijdrage	516.734	517.318
Diverse overige lasten	435.892	469.497
Overige algemene kosten	499.068	549.762
	<u>1.680.517</u>	<u>1.839.958</u>
<b>Accountants honoraria</b>		
Controle van de jaarrekening	71.031	50.468
Andere controlewerkzaamheden	1.500	1.500
Fiscale advisering	18.912	16.517
	<u>91.443</u>	<u>68.485</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisatie en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren. De opgenomen bedragen zijn de werkelijk betaalde bedragen in het jaar. De werkzaamheden zijn in 2014 uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. en Deloitte Belastingadviseurs B.V. In 2015 zijn de kosten respectievelijk uitbetaald aan Ernst & Young en Deloitte Belastingadviseurs B.V.

**Financiële baten en lasten**

	2015	2014
	€	€
<b>62. <i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i></b>		
Rentebaten	4.505	61.055
Rente nieuwbouw	86.841	156.507
	<u>91.346</u>	<u>217.562</u>
<b>63. <i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i></b>		
Rente leningen	-8.559.143	-8.780.491
Rente schuld Projecten Woongoed B.V.	-5.017	-6.259
	<u>-8.564.160</u>	<u>-8.786.750</u>
<b>64. <i>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</i></b>		
Mutatie actieve belastinglatentie	4.319.372	-6.474.392
	4.319.372	-6.474.392
Mutatie passieve belastinglatentie	13.854.120	3.082.069
	<u>18.173.492</u>	<u>-3.392.323</u>
<b>65. <i>Resultaat deelnemingen</i></b>		
Aandeel resultaat Projecten Woongoed B.V.	<u>694</u>	<u>2.037</u>

## 14 OVERIGE INFORMATIE

### Personeelsleden

Bij Stichting Woongoed Middelburg waren ultimo 2015 38 fte werkzaam (2014: 43).

### Directeur-bestuurder en commissarissen

De bezoldiging kan omvatten:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbat leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepesioenuitkeringen)
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2015	2014	2015	2014
H.M.P. de Ceuster, directeur-bestuurder	150.540	150.740	24.389	29.322
	<u>150.540</u>	<u>150.740</u>	<u>24.389</u>	<u>29.322</u>

De Raad van Commissarissen (RvC) stelt het inkomen van de directeur-bestuurder vast. Op het moment van aangaan van de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder volgde de RvC het advies van de door Aedes ingestelde commissie Peters.

Het inkomen van de directeur-bestuurder is steeds passend geweest binnen de opeenvolgende richtlijnen van Aedes, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW).

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen geldt daarnaast een aanvullende regeling. Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

De directeur-bestuurder van Stichting Woongoed Middelburg valt in de klasse F, waar van voor nieuwe contracten een maximaal inkomen geldt van € 148.800.

Voor bestaande contracten heeft de Minister een overgangsregeling getroffen. In een periode van 4 jaar wordt het inkomen bevroren, daarna wordt het inkomen in een periode van drie jaar afgebouwd naar het nieuwe WNT-niveau.

Het inkomen volgens de WNT omvat de beloning (salaris, de fiscale bijtelling van een door de werkgever beschikbaar gestelde auto, eigen bijdragen van de pensioenvoorziening door de werkgever) en het beschikbaar gestelde inkomen door de werkgever op termijn (pensioenlasten werkgever). De sociale lasten werkgever worden niet tot het inkomen gerekend in de definitie van de WNT.

In 2012 tot en met 2015 is het inkomen van de directeur-bestuurder niet gewijzigd. Er is geen sprake van een variabel loon en vergoedingen zijn op basis van de gemaakte kosten.

De directeur-bestuurder was heel het jaar 2015 fulltime in dienst van Stichting Woongoed Middelburg. De volgende SV premies zijn betaald in 2015:

– Directeur-bestuurder € 9.221 in 2014: € 9.888

## Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg

---

	Als lid van de Raad van Commissarissen	
	2015	2014
Mevr. J. de Groene, voorzitter	3.063	-
P.J. van Tuil	5.250	5.250
M. H. B. M. vd Vijver	5.250	5.250
E. D. K. Radius	5.250	-
E.J. Gelok	-	7.875
B. A. J. v d Wouw	-	2.625
Mevr W D Janse - Alewijnse	-	5.250
M Dieleman	7.875	5.250
Mevr A Hendrikse	1.751	5.250
	<u>28.439</u>	<u>36.750</u>

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Woongoed Middelburg aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

### Ondertekening van de jaarrekening

Middelburg, 9 mei 2016

#### Directie voor akkoord

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

#### Raad van commissarissen voor akkoord

Mevr. J. de Groene, voorzitter

P.J. van Tuil

M. H. B. M. vd Vijver

Mevr. L Snoodijk

E. D. K. Radius

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014**

De jaarrekening 2014 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 april 2015. De Raad van Commissarissen heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**2 Bestemming van de winst 2015**

De directie stelt voor om de winst over 2015 als volgt te bestemmen:

	<u>2015</u>
	€
Resultaat	<u>25.804.828</u>
Toevoeging overige reserves	<u><u>25.804.828</u></u>

Vooruitlopend op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

**3 Gebeurtenissen na balansdatum**

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Stichting Woongoed Middelburg

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Stichting Woongoed Middelburg te Middelburg gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT, en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden.

Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Middelburg per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Arnhem, 9 mei 2016

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA