

Jaarverslag 2024

Woongood Middelburg



Stichting Woongoed Middelburg

Postbus 7120
4330 GC Middelburg

Segeerssingel 6
4337 LG Middelburg
0118 691700
info@woongoed.nl
www.woongoed.nl

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

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

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

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

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2024

1. Voorwoord	4
2. Resultaten	6
3. Financiële continuïteit	14
4. Verslag Raad van Commissarissen 2024	27

Bijlage 1 Risicomanagement	38
-------------------------------------	----

Rapport inzake de jaarstukken 2024

Deel 1. Jaarrekening 2024	47
Deel 2. Overige gegevens	123

1. Voorwoord

In dit jaarverslag staan onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke resultaten van 2024. We geven inzicht in de financiële positie van Woongood Middelburg en beschrijven de wijze waarop er toezicht is gehouden.

In 2024 werkten we door aan de opgave voor extra huurwoningen in Middelburg. Met de gemeente vertaalden we de kansenkaart naar specifieke locaties voor Woongood.

We leverden dit jaar vijftien woningen op, en bereidden veel projecten voor die in 2025 zullen starten. De inventarisatie van de beschikbare locaties zijn opgeteld nog niet het met de gemeente afgesproken aantal van 750 woningen. We besloten daarom ook het aantal te verkopen woningen te verkleinen en een aantal gereguleerde niet-Daeb woningen terug te brengen naar de sociale woningvoorraad. Zo dragen we bij aan het vergroten van het aantal beschikbare sociale huurwoningen in Middelburg.



Ook continueerden we het verduurzamen van diverse bestaande wooncomplexen. Door onder andere het aanbrengen van isolatie en ventilatiesystemen verbeterden we de basiskwaliteit van deze woningen en droegen we bij aan de doelstelling om onze woningvoorraad te verduurzamen. We liggen goed op schema om onze doelstelling te realiseren: gemiddeld label A voor ons woningbezit in 2025.

Woongood staat er financieel goed voor. Dit jaar wordt door de waardeontwikkeling van ons woningbezit een positief financieel resultaat gerealiseerd. Dit geeft ons de ruimte om invulling te geven aan nieuwbouw en verduurzaming. Tegelijk zien we dat we op termijn naar de grens van onze financiële mogelijkheden toe groeien. Dit zal er toe leiden dat we in de periode van ons nieuwe ondernemingsplan 2026-2029 keuzes moeten maken waar we ons maatschappelijk vermogen inzetten.

Dit jaar kreeg ook de samenwerking met het Huurdersplatform Woongood Middelburg (HPWM) meer vorm en inhoud. Het HPWM heeft zich in 2024 ontwikkeld tot een volwaardige gesprekspartner en is inmiddels uitgebreid tot acht huurders. De goede samenwerking hebben we eind 2024 geformaliseerd met een samenwerkingsovereenkomst.



We hebben ons verder onverminderd ingezet voor de leefbaarheid. Naast diverse leefbaarheids- en opruimacties zijn we gestart met het maken van wijkvisies. Met de gemeente stelden we een trainee aan die hier invulling aan geeft. Goed om te zien dat we deze leefbaarheidsvraagstukken gezamenlijk oppakken.

We hebben de organisatie versterkt. Dat is belangrijk, omdat we daarmee goed in staat zijn de opgaven van Woongood te realiseren. We waarderen de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers. Dank daarvoor!

Veel leesplezier met dit jaarverslag. Heeft u vragen of suggesties? Neem dan contact op via info@woongood.nl.

Reinier de Jonge
Directeur-bestuurder

Saskia Szarafinski
Voorzitter Raad van Commissarissen

2. Resultaten

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

Onze kernwaarden zijn:

- Zekerheid voor huurders en woningzoekenden
- Dichtbij huurders
- Samenwerken



Voor 2024 stelden we een jaarplan op om uitvoering te geven aan deze kernwaarden. Hierbij is gewerkt aan opdrachtgeverschap en dagelijkse procesverbeteringen. In een aantal gevallen samen met Beveland Wonen en Zeeuwsland.

Zekerheid voor huurders en woningzoekenden

- We helpen woningzoekenden die qua huisvesting in een benarde positie zitten. Wel laat de oplossing steeds vaker wat langer op zich wachten. Hierdoor verkeren die woningzoekenden langer in een moeilijke en onzekere situatie. De positie van de regulier woningzoekende komt hiermee ook verder onder druk te staan. Toevoegen van nieuwbouw en het stimuleren van doorstroming binnen de woningvoorraad biedt mogelijkheden die druk te verminderen.



Ook in 2024 was de wettelijke regeling huurverlaging nog van toepassing. Hier hebben slechts enkele huurders nog gebruik van gemaakt.

- Brandveiligheid is een essentieel onderdeel van veilig wonen. We stelden een brandveiligheidsprogramma op voor de periode 2022 tot en met 2025. Het totale budget, exclusief de investeringen tijdens verduurzamingsprojecten is 7 miljoen euro. In 2024 pakten we 685 (2023: 581) woningen aan.
- Veilig wonen is ook gezond wonen. Daarbij hoort extra aandacht voor vocht- en ventilatieproblematiek. Met onze onderhoudspartners maakten we een protocol voor de opvolging van vocht-, tocht- en schimmelklachten. Periodiek voeren we onderhoud aan ventilatie-installaties uit. In projecten krijgen vocht en tocht structureel aandacht.

Dichtbij huurders

- We bieden hulp aan woningzoekenden die langer dan 2,5 jaar actief zoeken. In persoonlijk contact adviseren we over mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een woning.
- We zetten in op doorstroming van senioren. Door persoonlijk woonadvies, voorrang aan huurders en maatwerk hielpen we 22 senioren aan een passende woning. Dat leverde weer 22 extra vrijkomende woningen op voor andere doelgroepen.
- We versterkten de participatie. Op tal van manieren luisteren we naar huurders. In onze dagelijkse contacten, met een continu klanttevredenheidsonderzoek en digitale klantenpanels. Huurdersplatform Woongood Middelburg (HPWM) is onze centrale huurdersvertegenwoordiging. Zes huurders richtten in de tweede helft van 2023, met ondersteuning van Fraey, het Huurdersplatform op. Afgelopen jaar gebruikten ze om zich verder te professionaliseren. Ze groeiden in 2024 naar negen betrokken leden. We sloten het jaar af met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst. Het HPWM wordt in haar advisering ondersteund door de Raad van Advies (RvA) bestaande uit professionals uit de Middelburgse samenleving. Samen staan ze dicht bij de leefwereld van onze huurders. De inbreng die we langs deze kanalen krijgen, gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren en huurders te betrekken bij het tot stand komen van ons beleid. We houden daarnaast ook drie keer per jaar een onlinepanel. We stemmen de vragen af op de thema's die we in de bijeenkomsten met het HPWM en de RvA bespreken.



Samenwerken

- Woongood werkt met wijkbeheerders. In de wijk zijn zij het gezicht van Woongood en direct aanspreekbaar voor huurders en partnerorganisaties. Naast de focus op 'schoon, heel en veilig' stond 2024 in het teken van het vergroten van de leefbaarheid en het stimuleren van wijkinitiatieven. Aan de hand van een leefbaarheidsplan zijn veertien leefbaarheidsacties in de diverse wijken uitgevoerd. Bij dit soort acties en activiteiten trekken we samen op met partners en vooral met huurders in de wijk. De helft van de activiteiten werden geïnitieerd door actieve huurders. Zo betrekken we huurders bij het verbeteren van de leefbaarheid.
- In 2024 startten we samen met de gemeente de integrale wijkaanpak. Gezamenlijk namen we een trainee aan die de integrale wijkaanpak voor, in eerste instantie, Stromenwijk, 't Zand en Rittenburg maakt. We maken een wijkanalyse, die we doorvertalen naar een wijkvisie en uitwerken in een wijkplan. Wijkkracht en leefbaarheid zijn belangrijke thema's. Door te doen leren we. Dit leidt tot een format waarmee we ook in andere wijken aan de slag kunnen.



Dienstverlening

In de Aedes-benchmark kregen we de score A, behalve op het label vertrokken huurders. Deze score was C. In 2024 behaalden we dus maar gedeeltelijk de norm die we onszelf hadden opgelegd. In 2025 werken we aan verbetering van dit onderdeel.

Klanttevredenheid

Resultaten klanttevredenheid	Minimale norm	Gemiddeld resultaat 2024	Gemiddelde respons 2024
Nieuwe huurders	Norm 8,0 Respons 25%	8,1	26%
Vertrokken huurders	Norm 8,0 Respons 20%	6,8	26%
Reparaties	Norm 8,0 Respons 10%	8,6	27%

- Resultaten**

De deelscore 'vertrokken huurders' is onder de organisatienorm en ook in de Aedes benchmark is de score lager dan gewenst. Om dit te verbeteren starten we in 2025 met het herontwerpen van het verhuur mutatieproces. Het klantbelang en de kernwaarden 'samen, zeker en dichtbij' zijn daarin leidend.

- Klantcontact**

In 2024 hadden we 12.128 (2023: 13.185) telefonische contacten met huurders en relaties. We namen in 76% (2023: 74%) van alle contacten de telefoon op binnen dertig seconden. Daarmee voldeden we aan de norm van 70%. De bereikbaarheid in de tweede lijn gaat beter, mede door het bedrijfsbrede project 'Gouden regels in het klantcontact'.



- Interne klachten**

Het aantal klachten over onze dienstverlening is in de loop van 2024 verminderd. We verbeterden onze dienstverlening door snel in contact te treden met de huurder, de huurder op de hoogte te houden over de voortgang van de oplossing en aandacht te hebben voor de nazorg.

- Huurincasso**

De huurachterstand van zittende huurders is gestegen naar 0,87%. De trend is stijgend: 2022 (0,61%) en 2023 (0,81%). Daarom nemen we bij de eerste betalingsachterstand direct contact op. Ook zetten we in een aantal gevallen direct de deurwaarder in om 'aan de deur' de correspondentie te overhandigen. In het contact met deze huurders informeren we hen ook over allerlei regelingen voor minima. Zo proberen we grotere problematiek te voorkomen. We zien het betaalgedrag veranderen, meer storneringen en een toename van het

aantal slepers. We hebben nauw contact met Orionis om huurders te ondersteunen in hun financiële situatie.

In 2024 werden er dertien vonnissen voor ontbinding en ontruiming uitgesproken. We proberen ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen. We zetten ons daartoe maximaal in om tot passende oplossingen te komen. Landelijk leidt een kwart van de vonnissen daadwerkelijk tot een ontruiming. Het is gelukt om in 2024 geen ontruimingsvonnissen te hoeven uitvoeren.

De betalingsachterstand van vertrokken huurders bedraagt 1,05%. Deze bestaat voornamelijk uit mutatie herstelkosten huurachterstanden. Deze zijn deels oninbaar. Bij overlijden van de huurder zien we in toenemende mate geen verhaalsmogelijkheden. Het aantal langdurig uitstaande vorderingen zonder verhaalsmogelijkheden wordt stap voor stap en goed onderbouwd afgeboekt. In totaal is er in 2024 voor een bedrag van 194.000 euro afgeboekt.

- **Verhuur**

Het aantal ingeschreven woningzoekenden (+ 8%), het gemiddeld aantal reacties per beschikbare woning (+ 14%) en het aantal actieve woningzoekenden (+ 10%) bij Zuidwestwonen is gestegen ten opzichte van 2023. Het aantal mutaties is in 2024 met 28% afgenomen. Dit verklaart de verder toegenomen druk op de huurwoningmarkt.

Het aandeel verhuringen met bijzondere voorrang, zoals aan statushouders, verhuringen via de vangnetregeling en herstructurering, is verder toegenomen. Hierdoor komt de regulier woningzoekende steeds minder in aanmerking voor een sociale huurwoning.

De gemiddelde inschrijfduur en zoekduur van nieuwe huurders bij Woongood bij het aangaan van de huurovereenkomst is gedaald van respectievelijk 21,8 maanden in 2023 naar 19,2 maanden in 2024 en van 17,2 maanden in 2023 naar 14,6 maanden in 2024. Dit komt doordat vorig jaar meer dan voorheen woningen via loting zijn verhuurd. Door inzet van verschillende verhuurmodellen, waaronder loting, proberen we tot een evenredige verdeling van de beschikbare woningen te komen en ook woningzoekenden met een relatief korte wachttijd een kans te geven om in aanmerking te laten komen voor een woning.



De gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders is in 2024 op vier personen na gerealiseerd. Deze vier personen zijn in januari 2025 alsnog gehuisvest.

Als gevolg van de toename van woningzoekenden overwegen we in Zuidwestwonen de maximale inschrijfduur van drie jaar aan te passen. Inmiddels worden ook door de externe omgeving kritische vragen gesteld over de houdbaarheid van deze termijn. Begin 2025 worden hierover verdere besluiten genomen.

- **Leefbaarheid**

We zetten sterk in op de aanpak van ernstige overlast. We behandelden 335 (2023: 306) meldingen. De stijging van het aantal overlastkwesties past in de trend. Het gaat daarbij vooral om tuinen/woon omgeving, vervuiling en geluidsoverlast. We zien de problematiek in de wijken toenemen en we zien dat de zorg die nodig is soms uitblijft. We volgen deze ontwikkelingen



nauwgezet en hebben gesprekken over het optimaliseren van de samenwerking met (zorg)partners. We maakten een aanzet om samen met andere partijen wijkplannen te maken, om de wijkkracht te vergroten en de leefbaarheid te bevorderen.

Wijkbeheerders behandelden in 2024 1.207 meldingen over leefbaarheid. Doordat onze wijkbeheerders actief in de wijk zijn, wordt de problematiek als het ware 'opgehaald'. Het gaat dan niet om ernstige overlast, maar om zaken als eenzaamheid, vervuiling of moeizame burenerelaties. Wijkbeheerders schakelen dan vrijwilligers of hulpinstanties in vanuit het netwerk.

De jaarlijkse Woongooddag organiseerden we in de wijk Edelstenenbuurt. Samen met bewoners en partners hadden we aandacht voor leefbaarheid, hielpen we bij het opruimen en kwamen zo op een andere manier in contact met elkaar.

- **Regionale klachtencommissie Zuid West**

Als huurders een klacht hebben over Woongood en niet tevreden zijn over de afhandeling, dan kunnen ze deze klacht indienen bij de Regionale Klachtencommissie Zuid West. Dit is een onafhankelijke commissie die klachten behandelt voor de corporaties Oost West Wonen, Zeeuwland, Beveland Wonen, L'escout, Woningbouwvereniging Arnemuiden en Woongood Middelburg. In 2024 zijn er bij de klachtencommissie in totaal 29 (2023: 36) klachten ingediend. Drie van deze klachten betroffen Woongood Middelburg. De klachtencommissie heeft geen van deze drie klachten ontvankelijk verklaard (2023: drie ontvankelijk).

Vastgoed(des)investeringen

Onze vastgoedinvesteringen sluiten aan bij de Woonvisie van de gemeente Middelburg, de prestatieafspraken 2022-2025 tussen de gemeente, onze huurdersvertegenwoordiging en Woongood Middelburg en ons strategisch voorraadbeleid. Speerpunten zijn de verdere verduurzaming van de woningvoorraad en een robuust nieuwbouwprogramma.

In 2024 werkten we aan de volgende projecten:

- **Nieuwbouw opgeleverd**

In maart 2024 leverden we elf patiowoningen in Sint-Laurens op voor senioren, waarvan de helft voor inwoners van het dorp. Van fase 1 van het sloop-nieuwbouwproject 't Zand zijn begin 2024 de resterende vier woningen opgeleverd. Door omstandigheden vertraagde het woonrijp maken van fase 2. De woningen worden begin 2025 opgeleverd.



- **Woningen in aanbouw**

In fase 3 van sloop-nieuwbouwproject 't Zand zijn de woningen gesloopt en is de bouw van veertig nieuwe woningen eind 2024 gestart.

- **Nieuwbouw in voorbereiding**

Aan de Dampoortweg zullen er in 2025 dertien flexwoningen voor jongeren worden gebouwd. Aan de Porseleinvlinder in Essenvelt startten we begin 2025 met de bouw van 24 nieuwbouwappartementen voor senioren.

- **Nieuwbouw in ontwikkeling**

Op drie locaties (Essenvelt Middengebied, Mortiere 6B en Churchillaan) ontwikkelen we in totaal 193 woningen. Wanneer de bouw aanvangt is nog onzeker. Voor Zuidsingel 128 (voormalige basisschool) en het politiekantoor aan de Buitenruststraat 237 voeren we een programmastudie uit naar de mogelijkheden tot ombouw naar appartementen. In Sint Laurens-Noord werken we samen met Heijmans en de gemeente aan een stedenbouwkundig plan om een nieuwe woonbuurt te realiseren waarin Woongood 60 huurwoningen wil realiseren. Aan de Schenge onderzoeken we de mogelijkheden om 40 woningen te bouwen.

- **Sloop/nieuwbouw in voorbereiding**

Voor fase vier (24 woningen) en vijf (30 woningen) van sloop-nieuwbouwproject 't Zand is de aannemersovereenkomst afgesloten. Beide fasen zullen naar verwachting in 2025 starten. De oplevering van fase vier staat gepland eind 2025. Voor fase vijf is de oplevering gepland medio 2026. Verder zijn er herstructureringsplannen in voorbereiding aan de Bachtensteene-Burggang (16 woningen), Buitenruststraat (41 woningen) en Oosterscheldestraat (16 woningen).



- **Woningen verduurzaamd**

We rondde in 2024 de werkzaamheden af aan de Beiaard (30 woningen), de Karelsgang (10 woningen) en de Prins Hendrikstraat (16 woningen). In onderstaande tabel staan de energielabels van Woongood Middelburg per 31 december 2024, inclusief nieuwbouw (exclusief Rijksmonumenten, woningen in een vereniging van eigenaren en woningen in het sloopprogramma).



- **Verbetering energielabels**

Eind 2021 had Woongood voor haar woningen een gemiddelde energielabel B. Eind 2025 is de doelstelling gemiddeld label A. Woongood ligt op schema om dit te bereiken.

Aantal woningen per energielabel 31-12-2024

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
67	297	156	819	2.485	731	339	79	20	5	3	5.001

- **Verduurzaming in uitvoering**

Eind 2024 zijn we gestart met de voorbereidende werkzaamheden bij het Karel Doormanplein (21 woningen) en aan de Willem Barentszstraat (23 woningen).

- **Verduurzamingsprojecten in voorbereiding**

Vier projecten met 299 woningen (Biesbos-/Volkerakstraat, JA van de Perrestraat, Rustenburgstraat en Bomenbuurt) hebben we in voorbereiding.

Inkoop en aanbesteding

Bij vastgoedinvesteringen volgen wij het inkoop- en aanbestedingsbeleid. Woongood voert interne controles uit op de navolging. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en wordt in 2025 geactualiseerd. In het samenwerkingsverband van 'Zuidwest Samen' kochten we het onderhoud van automatische deursystemen en de actualisatie van de energielabels in.

Verkoop vastgoed

In 2024 verkochten we 27 woningen en twee garages. Deze woningen passen niet in onze toekomstige woningportefeuille. We gebruiken de opbrengst om een deel van onze investeringen te financieren.

Er zijn vijf Koop Garant-woningen teruggekocht waarvan er drie zijn doorverkocht. Daarnaast zijn er vier erfpachtconstructies afgekocht door de erfpachter. Als de eigenaar de woning aanbiedt voor verkoop, is Woongoed verplicht deze terug te kopen op basis van de Koop Garant-voorwaarden.

Verkoop monumenten

In 2024 is de verkoop opgestart van negen (grotendeels) monumentale panden in de binnenstad van Middelburg. Het doel is de 42 woningen te verkopen aan een geschikte vastgoedorganisatie. De woongebouwen passen niet in onze toekomstige woningportefeuille. Op basis van de biedingen is in 2024 geen overeenkomst bereikt. We vervolgen het proces in 2025.

Vorrangsregeling verkoop eengezinswoningen

Sinds 1 juli 2024 hebben onze (sociale) huurders voorrang bij het kopen van vrij komende eengezinswoningen. De voorrangstermijn is één maand en de huurder die het langste huurt krijgt voorrang op het kopen van de woning. Door de voorrangsregeling kunnen onze huurders sneller doorstromen naar een eigen woning. We verkochten vijf woningen op deze manier.

De verkoop aan huurders brengt een verhuisstroom op gang. Dit leidt tot meer aanbod van sociale huurwoningen.

3. Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om blijvend invulling te kunnen geven aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Op dit moment heeft Woongood Middelburg de financiële ruimte om aan de opgave te voldoen. We beschikken over een gezonde operationele kasstroom en hebben de ruimte om de komende jaren investeringen te doen. Er wordt voldaan aan de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële ratio's. Aw geeft een laag risico inschatting af op alle onderdelen naar aanleiding van het jaarlijkse gesprek en uitgevoerde onderzoek. Het WSW heeft Woongood in 2024 ongewijzigd in de categorie laag-gemiddeld risicoprofiel ingedeeld. Over de forse maatschappelijke opgave in de komende jaren vinden intensieve gesprekken plaats. In 2024 heeft Woongood invulling gegeven aan afspraken die zijn gemaakt met de Belastingdienst. Door de goede samenwerking en interne beheersing blijft het Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht van toepassing.

Voor de benchmark kwam Woongood in 2024 uit op een score B. Dit is een gemiddelde score ten opzichte van andere corporaties. Dit wordt als passend ervaren gelet op de opgave. Er is een analyse van de score gemaakt. Zichtbaar is dat de kosten (landelijk en regionaal) oplopen, waarbij voor Woongood sprake is van enkele incidentele kosten.

Toenemende vraag

De afgelopen jaren zijn met de gemeente afspraken gemaakt over het uitbreiden van de woningvoorraad. De planning is om netto 500 woningen toe te voegen tot en met 2030. Woongood heeft het strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Om niet alleen afhankelijk te zijn van nieuwbouw, heeft Woongood de aantallen te verkopen woningen in het strategisch voorraadbeleid verlaagd. Een deel van de portefeuille wordt bij mutatie verkocht, omdat deze woningen niet in de toekomstige portefeuille passen. Daarnaast zijn eind 2024 door een interne verkoop 101 woningen van de niet-Daeb naar de Daeb-tak overgeheveld en beschikbaar gekomen voor sociale verhuur.



Verder zijn de duurzaamheidsinvesteringen in beeld gebracht voor de komende jaren. Waar Woongood eind 2021 gemiddeld label B heeft gerealiseerd, is de volgende stap om het woningbezit ultimo 2025 naar gemiddeld label A te brengen. Woongood ligt hiervoor op schema. Tot slot wordt fors geïnvesteerd in brandveiligheid en kwaliteit van woningen. Hierdoor worden ook woningen gesloopt en nieuw gebouwd.

Gevolg hiervan is, dat in lijn met de begroting er meer investeringen plaatsvinden dan de operationele kasstroom toestaat. Dit wordt deels met verkoop van woningen opgevangen. Aanvullende financiering met geldleningen is nodig. Daardoor loopt de schuldpositie op en wordt zonder bijsturing de interne norm van de loan-to-value-ratio (Daeb-tak) binnen enkele jaren overschreden. Woongood blijft de komende jaren, ondanks dit gegeven, binnen de externe en overige ratio's – investeren. Woongood wil verantwoord maar maximaal bijdragen aan de prestatieafspraken. Het is en blijft belangrijk om inzicht te behouden om tijdig keuzes te kunnen maken om bij te sturen en tegenvallers op te vangen.

Nieuwe beleidswaarde

Corporaties werken voor de waardering van vastgoed met een wettelijk vastgesteld kader. Dit waarderingskader is in 2022 geëvalueerd. Op basis van die evaluatie zijn door het ministerie van VRO, de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes verbeteringen uitgewerkt.

Voor de berekening van de beleidswaarde zijn door de toezichthouders enkele uitgangspunten aangepast om te zorgen dat dit een meer reëel beeld geeft van de waarde van sociale huurwoningen. De verbeteringen hebben betrekking op de disconteringsvoet die moet worden gebruikt, de instandhoudingstermijn en de onderhoudslasten. Het doel van deze verbeteringen is de beleidswaarde stabiel te maken, wat goed is voor een consistent beleid en sturing op de investeringscondities van corporaties.

Bouwkosten en renteontwikkeling

De afgelopen jaren zijn de bouwkosten sterk gestegen. De verwachting is dat kosten blijven stijgen. In combinatie met de toegenomen investeringen, zet dit de financiële positie onder druk. Na een stijging van de rente in 2022 en 2023 is de rentestijging in 2024 afgevlakt. Omdat Woongood vastrentende leningen heeft, heeft dat binnen een periode van twaalf maanden weinig impact. Doordat in 2024 relatief dure leningen zijn afgelost, is de gemiddelde rente iets afgenomen. Woongood is beperkt in staat om de extra en duurdere investeringen te compenseren met stijgende huuropbrengsten.

Begroting

Woongood bleef in 2024 strikt genomen binnen haar begroting. Om de realisatie te volgen wordt gebruikt gemaakt van een tweemaandelijks-rapportage. Zo hebben een goed beeld van de realisatie en sturen we bij waar nodig. De voornaamste afwijkingen op de begroting 2024 hebben betrekking op de huuropbrengsten, onderhoud op aanvraag en planmatig onderhoud. De huuropbrengsten bleven onder andere achter door het toepassen van maatwerk. De huurderving was mede door oplopende achterstanden hoger dan begroot. Dit is mede veroorzaakt door de latere oplevering van nieuwbouwwoningen. Naast huurderving had dit ook lagere uitgaven als gevolg. Het aantal woningen dat leegstaat door sloop en de leegstand in de studentenwoningen is opgelopen. Doordat er minder en later is geïnvesteerd dan gepland, is er minder aan rente uitgegeven. Tot slot is de verkoopopbrengst lager doordat de verkoop van 42 eenheden in monumentenpanden in 2024 niet heeft plaatsgevonden.

De onderhoudskosten zijn lager dan begroot. Er waren minder aanvragen voor onderhoud op aanvraag. Daarnaast zijn diverse planmatig onderhoud-projecten niet in 2024 zijn uitgevoerd, de uitvoering vindt plaats in 2025 omdat de voorbereiding meer tijd in beslag nam en er onvoldoende capaciteit was bij onderhoudsbedrijven.

Vertraging en uitstel van diverse projecten, veelal door externe redenen zoals vergunningverlening, had effect op de realisatiegraad van de projecten in 2024. Als projecten vertraging oplopen dan heeft dat ook gevolgen voor de liquiditeit. Eind 2024 is de liquiditeitspositie daardoor positiever dan verwacht. Woongood neemt in de meerjarenbegroting een liquiditeitsprognose op van tien jaar. In de loop van het jaar wordt er maandelijks opnieuw gekeken naar de liquiditeit. Op basis van de actuele situatie en de prognose wordt aanvullende financiering aangetrokken.

Inzicht verkrijgen

Om de continuïteit te waarborgen, is inzicht van belang. Het belang van vastgoeddata wordt steeds belangrijker. Het inzicht in het bezit en (vastgoed) data neemt jaarlijks toe. De wens is om dit meer gestroomlijnd en procesmatig op te pakken. Hiervoor is uitbreiding van formatie voorzien. De cijfermatige onderbouwing en rapportagestructuur wordt continu doorontwikkeld. Om de voorspelbaarheid verder te vergroten, wordt – op basis van voortschrijdend inzicht – de realisatie en de gewijzigde verwachting tussentijds in beeld gebracht en vertaald naar financiële consequenties. De ontwikkelingen van wet- en regelgeving worden hierbij nauwlettend gevolgd. Belangrijk is bijvoorbeeld de nieuwe richtlijn inzake de beleidswaarde. Daarnaast worden jaarlijks diverse scenario's opgesteld en doorgerekend. Hiermee wordt de gevoeligheid en het effect op de ratio's in beeld gebracht. De loan-to-value en de icr (interest coverage ratio) zijn de meest kwetsbare ratio's.

Indien er een ratio-overschrijding dreigt, dan is er tijd om keuzes te maken en in beeld te krijgen waar kan worden bijgestuurd. In 2024 is voor het inzicht ook gebruik gemaakt van een ander financieel model. Hierbij wordt gekeken naar welke middelen Woongood nodig heeft om de portefeuille kwalitatief instant te houden en welke middelen dan resteren voor de overige opgave. Doordat de investeringsuitgaven de komende jaren hoger liggen in relatie tot de toekomstige (huur)opbrengsten, zal de financiële positie op termijn verslechteren.

Woongood ziet op basis van de huidige situatie geen ontwikkelingen die de continuïteitsveronderstelling in de weg staat, ondanks de forse uitdagingen en opgave. Het inzicht en het eventueel maken van afgewogen keuzes wordt steeds relevanter. Het afwegingskader zal in 2025 een plek krijgen in het beleid, ondernemingsplan en het jaarplan.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

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

Verloopstaat Marktwaarde 2023-2024 Woongood Middelburg

Woongood Middelburg	DAEB			niet-DAEB				TOTAAL
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Totaal DAEB	Woningen incl. bloot eigendom	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Totaal niet-DAEB	
Marktwaarde 2023	671.289.432	54.737.887	726.027.319	80.049.842	1.270.996	5.162.168	86.483.006	812.510.325
Voorraadmutaties	12.762.475	-195.270	12.567.205	-17.664.085	-	-71.891	-17.735.976	-5.168.771
Mutatie Vastgoedgegevens	19.370.771	1.869.934	21.240.705	2.698.234	133.432	-40.606	2.791.060	24.031.765
Methodische wijzigingen Handboek	3.302.569	-	3.302.569	366.960	-	-	366.960	3.669.529
Marktontwikkelingen	37.717.486	15.950.487	53.667.973	2.186.521	210.738	2.287.390	4.684.649	58.352.622
Marktwaarde 2024	744.442.733	72.363.038	816.805.771	67.637.472	1.615.166	7.337.061	76.589.699	893.395.470
% marktwaarde 2024 t.o.v. 2023	111%	132%	113%	84%	127%	142%	89%	110%

In 2024 steeg bij Woongood de marktwaarde in verhuurde staat. In de loop van 2023 trad al een voorzichtig herstel in. Dit herstel zette zich in 2024 verder door en uitte zich in prijsstijgingen. In het algemeen stegen de vastgoedprijzen in Nederland met 9%. In Zeeland was dit 5,3%. De gemiddelde duur dat een woning te koop stond werd weer korter. Ook Woongood heeft dat gemerkt. Doordat een woning eerst één maand aan huurders wordt aangeboden vertraagt het proces iets ten opzichte van de reguliere markt.

Woongood Middelburg laat jaarlijks een derde deel van haar portefeuille volledig taxeren en twee derde deel wordt door een externe taxateur van een markttechnische update voorzien.

De vastgoed- en economische ontwikkelingen zorgen voor een behoorlijke stijging van de marktwaarde van de portefeuille. De totale waarde van de portefeuille is met circa 80,9 miljoen euro gestegen, van 812,5 miljoen euro (eind 2023) naar 893,4 miljoen euro (eind 2024). Een waardemutatie van 10,0% (2023: -/- 6,8%).

De belangrijkste verklaringen voor de mutatie in de marktwaarde 2024 zijn:

- Voorraadmutaties: dit zijn wijzigingen als gevolg van verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop. In 2024 is er nieuwbouw opgeleverd (fase 1 van project 't Zand en patiowoningen Sint-Laurens). Er zijn panden overgeheveld van niet-DAEB naar DAEB. Daarnaast zijn er in 2024 ook 69 panden gesloopt of verkocht.
- Mutatie vastgoedgegevens: dit zijn wijzigingen zoals contractuur, oppervlakte en WOZ-waarde.
- Methodische wijzigingen handboek: dit zijn wijzigingen in de rekenmethodiek.
- Marktontwikkelingen: dit zijn wijzigingen, zoals een aanpassing van de gehanteerde markthuur, prijsinflatie of disconteringsvoet.

Portefeuille-informatie

Woongoed Middelburg, aantal VHE's	2024	2023
Woongelegenheden	6.178	6.227
Maatschappelijk onroerend goed	30	30
Bedrijfsmatig onroerend goed	12	12
Parkeervoorzieningen	506	508
Overige verhuureenheden	32	32
Grondpositie	1	1
Totaal	6.759	6.810

Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde) is ongeveer 308 miljoen euro (2023: 363 miljoen euro). Indien op beleidswaarde zou worden gewaardeerd, dan daalt het eigen vermogen met ongeveer 308 miljoen euro. Dit is het deel van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is (maatschappelijk bestemming). Feitelijk is dit het deel van het vermogen dat wordt ingezet om aan de sociaal-maatschappelijke doelstellingen te voldoen. De woningen hebben een goed kwaliteitsniveau, wat zich niet allemaal door vertaalt in hogere huuropbrengsten door de maatschappelijke doelstelling. Woongoed Middelburg vraagt vrijwel nooit de maximale markthuur, maar juist een lager bedrag om de betaalbaarheid voor de doelgroep te borgen. Daarnaast is ook wettelijke regelgeving op gebied van huurprijzen van invloed.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

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

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

Marktwaarde in verhuurde staat 893.395	-45.005					Maatschappelijke bestemming 308.025
		-200.979	-128.108	-70.369	136.436	
						585.370
	Beschikbaarheid (doorexpluiten)	Betaalbaarheid (huren/VHV)	Kwaliteit (onderhoud)	Beheer (beheerkosten)	Sociale disconteringsvoet	

Stap 1: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario ‘doorexpluiten’ (in plaats van bij marktwaarde het hoogste scenario van ‘doorexpluiten’ en ‘uitponden’). Ten aanzien van de exit yield sluiten we aan bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek Modelmatig Waarderen. De daling van de vastgoedwaardering met 45 miljoen euro (2023: daling 40 miljoen euro) is een gevolg van het aanpassen van de exit yield in de full versie naar de exit yield conform basis.

Stap 2: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woongood vraagt lagere huren dan de markthuur, met een streefhuur van gemiddeld 82,5% van de maximaal redelijke huur. De daling van de waarde met 201 miljoen euro (2023: 124 miljoen euro) is het gevolg van lagere beleidshuren. De jaarlijkse huurstijging die Woongood heeft gehanteerd is daarnaast ook lager dan de stijging van de markthuren, waarmee wordt vergeleken.

Stap 3: Het eigen onderhoudsbeleid wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud, uit de netto contante waarde-berekening, vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. We hebben hiervoor de onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2025, als uitgangspunt genomen. Het onderhoudsbeleid is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Het verschil in de uitgaven, om het bezit gedurende de door ons ingeschatte levensduur aan onze kwaliteitseisen te laten voldoen, is 128 miljoen euro (2023: 121 miljoen euro).

Stap 4: De beheerskosten uit de netto contante waarde-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit bij de werkelijke uitgaven voor beheer in de vijftien-jaars periode. We gebruiken de beheerskosten zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2025 als uitgangspunt. De waarde daalt hierdoor met 70 miljoen euro (2023: 78 miljoen euro).

Stap 5: De disconteringsvoet vanuit de marktwaarde wordt sinds dit jaar vervangen door een sociale disconteringsvoet. Het positieve effect hiervan op de beleidswaarde is 136 miljoen euro.

Toelichting beleidswaardeontwikkeling

De beleidswaarde steeg met 136 miljoen euro naar 585 miljoen euro in 2024. De verhouding beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde steeg met 10,2%. Deze was in 2023 55,3% en in 2024 65,5% van de marktwaarde. De grootste effecten op de beleidswaarde 2024 zijn:

- De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van 2.809 euro naar 3.226 euro (+15%). De reden hiervoor is dat er hogere uitgaven zijn begroot voor planmatig onderhoud en onderhoud op aanvraag.
- De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van 1.297 euro naar 1.329 euro (+2,5%). Dit met name door de gestegen salarissen.
- In de beleidswaarde wordt niet langer gerekend met de disconteringsvoet uit de marktwaarde, maar met een voorgeschreven 'sociale' disconteringsvoet (15% positief).
- In de beleidswaarde van 2023 was het meerhurenbeleid niet verwerkt in de streefhuur. Dit jaar is dat wel gedaan.

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

Woongood Middelburg	Effect op marktwaarde			
Stap	× 1 mln.	in % van de reële waarde	× 1 mln.	in % van de reële waarde
	2024	2024	2023	2023
Stap 0	893.395	100,0%	812.510	100,0%
Stap 1 Beschikbaarheid	-45.005	-5,0%	-40.438	-5,0%
Stap 2 Betaalbaarheid	-200.979	-22,5%	-123.633	-15,3%
Stap 3 Kwaliteit	-128.108	-14,3%	-121.395	-14,9%
Stap 4 Beheer	-70.369	-7,9%	-77.517	-9,5%
Stap 5 Disconteringsvoet	136.436	15,2%		
Beleidswaarde	585.370	65,5%	449.527	55,3%

Benchmark

In het najaar van 2024 is de Aedes Benchmark gepubliceerd (boekjaar 2023). De Aedes Benchmark vergelijkt de hoogte van de beïnvloedbare bedrijfslasten tussen corporaties. Corporaties gebruiken de benchmark om onderling te vergelijken, van elkaar te leren en om de transparantie te vergroten. De beïnvloedbare bedrijfslasten van alle corporaties bedragen gemiddeld 1.018 euro (voorgaand jaar 928 euro). De bedrijfskosten voor Woongood Middelburg zijn met 19,9% gestegen ten opzichte van de vorige benchmark. De stijging is meer dan de gemiddelde stijging. De geharmoniseerde bedrijfslasten zijn als volgt:

Woongood Middelburg				
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten functioneel per VHE	Woongood Middelburg	Woongood Middelburg	grootteklasse 5.000-<10.000 VHE	geheel Nederland
	2023	2022	2023	2023
Lasten verhuur en beheer	521	427	539	547
Overige directe exploitatielasten	153	111	63	73
Toegerekende verkoopkosten	20	25	16	18
Overige organisatiekosten	180	138	265	215
Leefbaarheid	133	108	145	152
Resultaat servicecontracten	-12	21	18	13
Totaal	995	830	1.046	1.018

Woongood Middelburg scoort in 2023 op de bedrijfskosten bij woningcorporaties 995 euro per verhuureenheid (VHE) (2022: 830 euro) en behoort daarmee tot een gemiddelde corporatie in Nederland (benchmark 2023).

De stijging van de bedrijfskosten ten opzichte van vorig jaar komt met name doordat:

- In 2023 is er meer gebruik gemaakt van juridische hulp bij huurderszaken
- In 2023 is er 1,5 keer zoveel budget besteed aan opleidingen dan in 2022
- De ict-kosten zijn gestegen, in 2023 is er een incidentele kostenpost geweest voor een security incident. Daarnaast zijn de projecten Casix en Lux opgestart.
- De salariskosten zijn conform de cao-aanpassing gestegen.

Bedrijfskosten

De bedrijfskosten kunnen als volgt worden weergegeven:

Woongood Middelburg	2024	2023	verschil
Personeelskosten	4.963	3.934	1.029
Huisvestingskosten	384	318	66
Kosten RvC	89	93	-4
Algemene kosten	3.001	3.254	-253
Totaal	8.437	7.599	838
Mutatie in %			11%

Personeel

In 2024 nam de personeelsformatie in loondienst toe. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 56,4 fte (2023: 54,0 fte). Eind 2024 waren er 65 medewerkers (2023: 62 medewerkers) werkzaam bij Woongood. De gemiddelde leeftijd van het personeel in loondienst was per ultimo 2024 44 jaar (2023: 43 jaar). Naast het personeel in loondienst werd gebruikgemaakt van inleenpersoneel om tijdelijke uitval en noodzakelijke werkzaamheden in te vullen. Enkele vacatures waren lastig in te vullen met vast personeel. In 2024 is het verloop stabiel en is de bezetting in vaste dienst toegenomen en in lijn met de begroting. Het ziekteverzuim is in 2024 gedaald.



De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2024 van het personeel in loondienst is als volgt (in aantal en fte):

Woongood Middelburg	aantal	fte	aantal	fte
Afdeling	2024	2024	2023	2023
Bestuur	1	1,00	1	1,00
Staffuncties	2	1,67	2	1,67
Team Tevreden Klant	25	22,69	26	23,33
Team Goede Woning	11	10,69	10	9,19
Team Projecten	11	9,60	9	8,63
Team Middelen	15	13,69	14	12,72
Totaal Woongood Middelburg	65	59,34	62	56,54

Treasury

Er is een actueel treasury-statuuut en het treasury-jaarplan wordt jaarlijks vastgesteld. Het treasury-statuuut wordt in 2025 geëvalueerd. Het beleid is gericht op financierings- en beleggingsactiviteiten en op risk- en cashmanagement, dat huidige en toekomstige financiële risico's in kaart brengt en beheerst. De hoofddoelstelling is het beheren en beheersen van de financiële posities die voortvloeien uit de bedrijfsvoering op zo'n manier dat de risico's worden beperkt, de kosten worden geminimaliseerd en opbrengsten worden geoptimaliseerd. Er is een treasury-commissie. De commissie bespreekt de uitvoering van het treasury-jaarplan, de voorgestelde transacties en de afwikkeling van de uitgevoerde treasury-activiteiten. Woongood Middelburg maakt geen gebruik van financiële derivaten of beleggingen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Woongood Middelburg is in 2024 2,81% (2023: 2,82%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille bedraagt eind 2024 17,6 jaar (2023: 16,6 jaar). Woongood Middelburg heeft in 2024 voor 33 miljoen euro aan leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen en voor nieuwe investeringen. De ratio's van het WSW, dekkingsratio en onderpandratio houden rekening met de marktwaarde van de leningen. De marktwaarde van de leningen bedraagt eind 2024 204,6 miljoen euro (2023: 196,1 miljoen euro). De rentegevoeligheid neemt in de toekomst toe door de toename van de financieringsomvang. De rentelasten per VHE voor 2024 bedragen 799 euro (2023: 850 euro). De schuld per VHE bedraagt eind 2024 33.442 euro (2023: 29.998 euro).

De operationele kasstroom was 10,0 miljoen euro (2023: 17,8 miljoen euro) positief. Het saldo uit inkomsten van de woning-verkopen (inclusief de VOV aan- en verkopen) bedroeg 6,2 miljoen euro (2023: 8,7 miljoen euro). De kasstroom van de investeringsuitgaven in nieuwbouw-/renovatieprojecten en overige investeringen in 2024 was 24,2 miljoen euro (2023: 34,9 miljoen euro). Er werd voor 11,2 miljoen (2023: 10,2 miljoen) euro aan leningen afgelost. Om dit te kunnen financieren zijn geldleningen aangetrokken voor in totaal 33,0 miljoen euro (2023: 12,0 miljoen). Per saldo stegen de liquide middelen hierdoor in 2024 ten opzichte van de stand per ultimo 2023 met circa 13,7 miljoen euro.

Risicomanagement

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

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

Een organisatie loopt altijd risico's, maar door een adequaat risicomanagement ontstaat meer inzicht. Dit zorgt voor stabiliteit en voorspelbaarheid van de (financiële) resultaten. Hoe beter risicomanagement bij Woongood is ontwikkeld, hoe beter we in staat zijn om onze doelstellingen te realiseren op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze.

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

Fraude-risicobeheersing

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

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

- Gedragscode
- Meldregeling
- Incidentresponsplan
- Procuratiebeleid
- Beloningsbeleid medewerkers volgens cao Woondiensten
- Soft controls
- Position papers voor schattingsposten in de jaarrekening
- Verplichte trainingen risicobewustzijn voor medewerkers

In onze operationele processen hebben we extra aandacht voor frauderisico's. De grootste risico's zien wij bij het crediteurenproces, het inkoopproces en het toewijzen van onze huurwoningen. De risico's worden tot een minimum beperkt door het toepassen van beheersmaatregelen. In 2024 gaven we extra aandacht aan deze beheersmaatregelen om het risico op fraude zo veel mogelijk te beperken.

Analyse jaarresultaat 2024

Het boekjaar 2024 sluiten we af met een positief jaarresultaat van 62,2 miljoen euro (2023: negatief 77,0 miljoen euro). Onderstaand overzicht laat het verschil zien met het resultaat 2023:

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

Woongood Middelburg	jaar-rekening	jaar-rekening	verschil	verschil
Jaarrekeningpost	2024	2023	in €	in %
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.334	23.664	-3.330	-14%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.830	1.483	347	23%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.338	-90.437	139.775	155%
Nettoresultaat overige activiteiten	140	120	20	16%
Overige organisatiekosten	-986	-1.152	166	14%
Leefbaarheid	-986	-851	-135	-16%
Bedrijfsresultaat	69.670	-67.173	136.843	204%
Financiële baten en lasten	-5.401	-5.789	388	7%
Resultaat voor belasting	64.269	-72.962	137.231	188%
Vennootschapsbelasting	-2.083	-4.068	1.985	49%
Totaal	62.186	-77.030	139.216	181%

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2024 geeft een positief resultaat. Enerzijds betrof dit de positieve (markt)waardeontwikkeling van ons vastgoed van 86,4 miljoen euro (2023: -/- 68,7 miljoen euro). Anderzijds door het nemen van een onrendabele top op onze investeringen in nieuwbouw en renovatie, in 2024 -/- 37,1 miljoen euro (2023: -/- 21,7 miljoen euro). De belangrijkste oorzaken van de (markt)waardeontwikkeling waren:

- 1) Een stijging van leegwaarde en markthuur in 2024, daling van de disconteringsvoet en overige marktontwikkelingen op ons vastgoed van circa 58,4 miljoen euro (2023 een daling van 37,4 miljoen euro).
- 2) Een stijging door methodische wijzigingen in de marktwaardeberekening van circa 3,7 miljoen euro (2023: een daling van 22,1 miljoen euro).
- 3) Een stijging door mutatie van de vastgoedgegevens van circa 24,0 miljoen euro met name door de jaarlijkse huuraanpassing (2023 een daling van 2,3 miljoen euro, met name veroorzaakt door de wijziging in de contractuur vanwege de eenmalige huurverlaging).
- 4) Mutaties door verkoop en sloop van ons bezit en gerealiseerde nieuwbouw.

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is ten opzichte van 2023 gedaald door een stijging van de onderhoudslasten van 3,3 miljoen euro en van de organisatiekosten van 0,8 miljoen euro (personeel en ict). Dit werd slechts deels gecompenseerd door een toename van de huuropbrengsten van 1,1 miljoen euro (in 2023/2024 gereedgekomen nieuwbouw, de reguliere huurstijging en minder huurderiving).

Het netto verkoopresultaat van verkocht vastgoed is toegenomen naar 1,8 miljoen euro (2023 1,5 miljoen euro). In 2024 zijn 27 woningen en 2 garages verkocht (2023: 36 woningen

en 1 bedrijfspan. In 2024 zijn de marges op ons verkochte onroerend goed en daarmee de gemiddelde opbrengsten per verkoop toegenomen.

De overige organisatiekosten namen af, met name door de lagere obligoheffing door het WSW. Onze lening-portefeuille is verhoogd maar de heffing was 0,2 miljoen euro lager.

In 2024 zijn de rentekosten afgenomen. Dat werd veroorzaakt door een positiever rekening-courantsaldo. Hierdoor is rente ontvangen. Ook de rente voor het contant maken van de voorzieningen was 0,3 miljoen euro positief. Daarnaast heeft herfinanciering van een lening plaatsgevonden tegen een lager tarief.

De te betalen vennootschapsbelasting over 2024 is ingeschat op 2,9 miljoen euro (2023: 3,6 miljoen euro). Op basis van de ingediende aangifte over boekjaar 2023 is de inschatting herzien en is de te betalen vennootschapsbelasting met 0,7 miljoen euro verlaagd. De mutatie op de latente belastingverplichtingen bedroeg +/- 0,2 miljoen euro in 2024 (2023: 0,3 miljoen euro). Hierdoor resulteert per saldo een last van 2,1 miljoen euro in 2024 (2023: 4,1 miljoen euro).

Financiële ratio's

Een belangrijk onderdeel van het in 2024 vastgestelde financiële kader zijn de normen die worden gehanteerd voor de financiële ratio's door de Autoriteit wonen (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hier moeten we te allen tijde aan voldoen. Daarnaast wordt een interne norm/signaalwaarde (extra ruimte ten opzichte van de door de Aw en WSW gehanteerde financiële ratio's) gehanteerd. Dit is om eventuele risico's op te vangen en ook in de toekomst voldoende financiële ruimte te hebben.

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

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

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

De financiële ratio's zien er als volgt uit:

Financiële ratio's	Externe normen	Interne normen	Realisatie		Prognose (op basis van meerjarenbegroting 2025)				
Geconsolideerd	AW/WSW	2024	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio	> 1,4	>1,6	4,05	2,78	1,90	2,46	1,89	2,04	1,72
Loan-to-value	< 70%	< 60,0%	44,8%	38,1%	45,8%	53,4%	58,7%	60,0%	62,9%
Solvabiliteit	> 30%	> 40,0%	48,3%	55,3%	48,8%	42,9%	36,6%	34,6%	34,3%
Dekkingsratio	< 70%	< 69,0%	24,1%	22,9%	30,7%	36,0%	39,3%	39,6%	41,6%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	24,1%	22,9%	29,2%	34,6%	38,0%	38,3%	40,3%

De ratio's zijn berekend op basis van jaarrekeningcijfers 2024 (realisatie) van Woongood Middelburg DAEB/niet-DAEB. De uitgangspunten, zoals opgenomen in de geactualiseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2025-2034, zijn gebruikt voor het berekenen van de prognose ratio's. Voor de loan-to-value en solvabiliteit zijn de prognosegegevens geactualiseerd met de waardes zoals die per ultimo 2024 in de jaarrekening zijn opgenomen.

Zoals uit de hierboven opgenomen tabel Woongood blijkt, voldoet ultimo 2024 bij alle kengetallen aan de externe norm.

De operationele kasstroom is voldoende om de rentelasten te dragen. De ICR ligt boven de norm. Ook de dekkingsratio en onderpandratio laten zien dat de verhouding tussen de schuld van de lening van Woongood en de waarde van het vastgoed ruim onder de toegestane normen blijft.

De loan-to-value en solvabiliteit zijn beide gerelateerd aan de nieuwe beleidswaarde. Deze ratio's laten beide zien dat wij ultimo 2024 voldoen aan de externe normen. Door de grote opgave op het gebied van onderhoud, verduurzaming en (sloop/)nieuwbouw zullen deze ratio's zich de komende jaren richting de interne en externe normen ontwikkelen. Woongood heeft zich uitgesproken om dicht op de financiële grenzen te opereren, zodat we maximaal kunnen inzetten op onze maatschappelijke doelstellingen. In de periode van het nieuwe ondernemingsplan 2026-2029 zullen keuzes worden gemaakt, zodat we ook aan de harde externe normen van de financiële kengetallen blijven voldoen. De interne signaalwaarden van de financiële kengetallen helpen ons om tijdig te kunnen bijsturen en de financiële continuïteit en financierbaarheid te garanderen.

4. Verslag Raad van Commissarissen

In 2024 hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen invulling gegeven aan goed bestuur van en toezicht op Woongoed Middelburg.

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

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

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

- Het ondernemingsplan 2022-2025 'Ertoe doen'
- Het jaarplan 2024 en de daaraan verbonden begroting 2024
- Het jaarlijks geactualiseerde strategisch voorraadbeleid

Dit toezichtkader is door de RvC in 2024 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Toezichthouder

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

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

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

Samenstelling bestuur

Woongood Middelburg is ingericht volgens het Raad van Bestuur/Raad van Commissarissenmodel. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het besturen van de organisatie. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur en de besturing van de organisatie. Het bestuur werd in het verslagjaar gevormd door Reinier de Jonge als directeur-bestuurder. Met hem is een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd afgesloten.

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

Naam	Geboorte-datum	Neven-functies	Werkzaam bij Woongood sinds	Werkzaam in huidige functie sinds
Reinier de Jonge (vanaf 1 mei 2023)	15 oktober 1974	Geen	2023	2023

Samenstelling RvC

In 2024 bleef de samenstelling van de RvC ongewijzigd

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

Naam en functie	Deskundigheid op gebied van*	Functie/beroep	Overige functies
Saskia Szarafinski Voorzitter RvC en lid RC	1	Programma-management onderwijs en welzijn (zzp), Voorzitter Actielijn 3 Onderwijs en Jeugdhulp verbonden (zzp)	Lid Raad van Toezicht Schouwborg Middelburg en Mythe Goes, vrijwillig vertrouwenspersoon Zeelandia Middelburg
Steven Vrolijk Lid RvC, vicevoorzitter en lid AC	4-5	Eigenaar Hulsentop Advies & Management	
Monica Smulders Lid RvC en voorzitter AC, benoemd op voordracht huurders	1-4	Voorzitter en bedrijfskundig manager beschouwende zorg Adrz, programmamanager Adrz	Lid Raad van Toezicht en voorzitter Auditcommissie Archipel-scholen
Roderik Bin Lid RvC en voorzitter RC, benoemd op voordracht huurders	1-2	Manager directiezaken Leger des Heils W&G	
Christiaan van de Wege Lid RvC en lid AC	1-2-3	Manager Wonen & Vastgoed bij Cedrah Projectontwikkelaar bij Wege Management & Vastgoedadvies (eigenaar)	Lid Raad van Toezicht Calvijn College, Diaken Gereformeerde Gemeente Krabbendijke

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

Besluitvorming

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

- De derde viermaands rapportage van 2023 en de eerste en tweede viermaands rapportage van 2024
- Herziening rendementseisen bestaande bouw

- De voorstellen met betrekking tot indeling en indexatie van de beloning van de RvC en bestuurder in 2024
- Het verslag van het beoordelingsgesprek 2023 met de bestuurder
- De jaarlijkse beoordeling vastgoedbezit van commissarissen en bestuurder
- Onderzoek bij WNT-toets naar WNT-functies bij directeur-bestuurder
- Bieding kantoorpand Roozenburglaan 89 t.b.v. herontwikkeling sociale huurwoningen
- Beslisdocument Ontwerpfase gevelaanpak Meanderflat
- Herbenoeming van Monica Smulders als lid van de RvC en voorzitter van de Auditcommissie per 15 april 2024
- Het jaarverslag 2023 en de vaststelling van de jaarrekening 2023 van Stichting Woongood Middelburg
- Het Jaarplan control 2024
- Het Strategisch Voorraad Beleid 2024 inclusief het verkoopprogramma met ingangsdatum 1-1-2025 ten behoeve van notarieel transport
- De kadernota t.b.v. de begroting 2025
- De strategische risico's met de bijbehorende beheersmaatregelen inclusief de voorgestelde actiepunten
- De frauderisicoanalyse 2024
- De investering uit het beslisdocument ontwerpfase nieuwbouw 24 appartementen Essenvelt Torenweg
- Het beslisdocument ontwerpfase herontwikkeling Bachtensteene-Burggang en het reflectiedocument besluitvorming herontwikkeling Bachtensteene – Burggang
- Plan van aanpak visitatie periode 2021 – 2024 incl. opvolging visitatie 2017 – 2020
- De managementletter 2024
- Bepaling interne normen begroting 2025
- De begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2025 – 2034
- Het activiteitenplan 2025 ten behoeve van de aanbidding aan de gemeente Middelburg
- Het Jaarplan control 2025

- Het voorstel van de selectiecommissie om PWC per 1 januari 2025 als nieuwe accountant aan te stellen
- Het jaarplan RvC I Vergaderschema 2025
- Het controleplan 2024 EY
- Het verslag van de zelfevaluatie van de RvC
- De opdrachtverstrekking aan Ecorys t.b.v. de visitatie 2021-2024

De RvC nam kennis van:

- De Aedes benchmark-resultaten 2023
- De beoordeling van het risicoprofiel van het WSW van 21 december 2023
- De maatregelen en acties van zowel Woongood als ZWW in 2024 die gekoppeld zijn aan de uitkomsten van de Woonmonitor en de resultaten van de verhuringen en ontwikkeling van de inschrijfduur van woningzoekenden via ZWW in 2023
- De uitgangspunten van de huuraanpassingen per 1 juli 2024
- Het accountantsverslag
- De toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties van 5 april 2024
- De procuratieregeling
- De geactualiseerde gedragscode
- Het standpunt financiering uitbreiding woonwagens Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland
- De presentatie driecompartimentenmodel
- WSW, Brief borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse, 24 juni 2024
- De handreiking integriteit woningcorporaties van het Aw van 12 september 2024
- De langetermijnvisie van Aedes
- Het eindrapport Duurzaam Prestatiemodel van Aedes
- De Leidraad van de Aw van 8 juli 2024 meerjarenbegroting en de opvolging hiervan
- Het rapport evaluatie samenwerking Joziasse

Governancecode

De RvC hecht waarde aan de beginselen van goed bestuur. Naast de notitie 'Visie op bestuur en toezicht RvC van Woongood Middelburg' wordt ook de Governancecode Woningcorporaties daarbij als leidraad genomen. De controller toetst jaarlijks de invulling en het naleven van de code.

Risicobeheersing

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

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

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

Klankbordrol

De RvC vervult naast de rol van toezichthouder en werkgever van de directeur-bestuurder, ook de rol van klankbord. Deze klankbordrol vervulde de RvC in de reguliere vergaderingen, maar ook in het bijzonder bij het meedenken met de organisatie over enkele specifieke onderwerpen. Zo is in 2024 met de organisatie meegedacht over verschillende vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn en de rol van Woongood in dit domein. Dit wordt vervolgd in 2025, in het proces richting het vaststellen van het nieuwe ondernemingsplan.

Stakeholders

De RvC spreekt elk jaar met vertegenwoordigers van stakeholders om hun rol goed te kunnen uitvoeren. Wat gaat goed, wat kost moeite in de samenwerking en in het realiseren van prestaties in de gemeente Middelburg? Met de volgende stakeholders zijn gesprekken gevoerd:

Huurdersplatform Woongood Middelburg

De leden van de RvC spraken in 2024 éénmaal met het huurdersplatform. Het was een open en prettig gesprek waarbij verschillende onderwerpen aan bod kwamen.

Daarnaast zijn de leden van RvC, het huurdersplatform en de Raad van Advies op wijkbezoek in Dauwendaele geweest. Ze spraken met actieve huurders van de Edelstenenbuurt, leden van de Meandercommissie uit de Meanderlaan, leden van het wijkteam Dauwendaele en jongeren van Juvent die onder begeleiding in het oude kantoor van Woongood wonen. Er was ook tijd om met elkaar nader kennis te maken.

Ondernemingsraad (OR)

De RvC heeft tweemaal gesproken met de Ondernemingsraad, waarvan eenmaal zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

Medewerkers

De RvC heeft zonder de aanwezigheid van de bestuurder gesproken met het voltallige managementteam.

Daarnaast hebben de commissarissen met diverse individuele medewerkers gesprekken gehad om daarmee ook een goed beeld van de organisatie te krijgen.

Accountant

De RvC heeft zonder de aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de controlerend accountant.

Controller

De controller neemt deel aan de RvC-vergadering en voorziet de RvC van informatie ten behoeve van de juiste uitvoering van hun werkzaamheden en besluitvorming. De RvC sprak éénmaal met de controller zonder de aanwezigheid van de bestuurder.

Projectbezoeken

De RvC heeft in 2024 het nieuwbouwproject in 't Zand bezocht. Het wijkbezoek met het huurdersplatform en de Raad van Advies dat hierboven genoemd is, was een projectbezoek in het kader van leefbaarheid.

Selectie-/remuneratiecommissie

De RvC heeft uit diens midden een remuneratiecommissie (RC) benoemd. In 2024 bestond de RC uit Roderik Bin als voorzitter en Saskia Szarafinski als lid. De RC rapporteert aan de RvC en heeft geen zelfstandige of gedelegeerde bevoegdheden. In het Reglement 'Selectie- en Remuneratiecommissie Woongood Middelburg' zijn de taken van de RC benoemd. Niet alle taken zijn elk jaar actueel. Zie hieronder het overzicht van de taken van de RC:

1. Het doen van een voorstel voor selectiecriteria en een benoemingsprocedure inzake de leden van de RvC en de bestuurder.
2. Het doen van een voorstel voor een profielschets van de RvC.
3. Het werven, selecteren en voordragen van leden van de RvC en de bestuurder ter (her) benoeming door de RvC.
4. Het doen van een voorstel betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de RvC en directeur-bestuurder.
5. Het doen van een voorstel inzake de bezoldiging van de bestuurder en RvC ter vaststelling door de RvC.

6. Het voeren van het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder, het voeren van het jaargesprek met het oog op het vaststellen van de door de bestuurder te behalen doelstellingen.
7. Het voorbereiden van het jaarlijkse evaluatiegesprek inzake het functioneren van de RvC en de afzonderlijke leden.
8. Het opmaken van een voorstel tot het remuneratierapport.
9. Het doen van een voorstel inzake het opleidingsplan van de RvC.
10. Het tot stand brengen van periodieke gesprekken met interne en externe belanghouders met het oog op het verkrijgen van een breed toezichtbeeld.
11. Updaten reglement en producten RC.

De belangrijkste activiteiten van de remuneratiecommissie in 2024 waren:

- De herbenoeming van Monica Smulders in 2024.
- De bezoldiging van de directeur-bestuurder is besproken, evenals de bezoldiging van de RvC. De toegekende bezoldiging is later in het jaarverslag verantwoord en opgenomen.
- De RC voert elk jaar namens de RvC een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Zowel de voorbereiding als het verslag worden besproken met de voltallige RvC. In 2024 vond het functioneringsgesprek plaats op 23 augustus 2024 en het beoordelingsgesprek op 6 december 2024. Op 20 juni 2024 is met de bestuurder in informele setting gesproken over zijn ervaringen en bevindingen na zijn eerste jaar in deze rol.
- De RC bereidde de zelfevaluatie voor die op 25 september 2024 met externe ondersteuning is uitgevoerd.

Auditcommissie

De RvC heeft uit diens midden een Auditcommissie ingesteld. De Auditcommissie bestond in 2024 uit Monica Smulders (voorzitter), Steven Vrolijk en Christiaan van de Wege. De commissie ondersteunt en adviseert de RvC bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van het (financiële) toezicht. De Auditcommissie neemt geen besluiten, maar is een voorbereidingscommissie, adviserend aan en ondersteunend van de RvC, en rapporteert bevindingen rechtstreeks aan de RvC. Ten behoeve van de uitvoering van de taken heeft de Auditcommissie in 2024 driemaal vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- Volkshuisvestingsverslag 2023 (jaarverslag en jaarrekening)
- Accountantsverslag en controleverklaring 2023
- Begroting inclusief jaarplan 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034
- Managementletter 2024
- Zelfevaluatie auditcommissie
- Aanbesteding nieuwe accountant met ingang van boekjaar 2025

- Interne controleplan
- Frauderisico-analyse
- Controleplan EY 2024

Rooster van aftreden

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

Naam	Benoemd per	Aftreden volgens rooster (mogelijke) herbenoeming
Steven Vrolijk	1 januari 2022	1 januari 2026 niet herbenoembaar
Roderik Bin	1 januari 2023	1 januari 2027 herbenoembaar
Saskia Szarafinski	1 maart 2023	1 maart 2027 herbenoembaar
Christiaan van de Wege	8 september 2023	8 september 2027 herbenoembaar
Monica Smulders	15 april 2024	15 april 2028 niet herbenoembaar

Zelfevaluatie

Op 25 september 2024 hield de RvC een zelfevaluatie met begeleiding van een extern deskundige. De raad evalueerde de geformuleerde voornemens uit de evaluatie 2023. Daarnaast kwamen thema's uit de voorbereidende interviews aan bod:

- Breedte, hebben we de goede onderwerpen op tafel?
- Scherpte
- Zelforganisatie Raad
- Samenwerking

PE-punten

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Reinier de Jonge heeft in de periode 1 mei 2023 tot en met 31 december 2024 58,5 PE-punten behaald.

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), dienen in twee jaar tijd (2023 en 2024) tien PE-punten te behalen. De leden van de RvC hebben VTW- en andere bijeenkomsten bijgewoond, om de ontwikkelingen in de sector te kunnen volgen dan wel zich verder te verdiepen in het toezichthouden. De PE-punten per RvC-lid zijn als volgt:

Naam	PE-punten norm 2023 -2024	PE-punten behaald 2024	PE-punten behaald 2023	PE-punten totaal	Norm behaald
Saskia Szarafinski	9	9	18	27	ja
Steven Vrolijk	10	13	12	25	ja
Monica Smulders	10	21	7	28	ja
Roderik Bin	10	8	17	25	ja
Christiaan van de Wege	6	6	2	8	ja

Verantwoording bestuurdersbeloning

Op basis van de tabel behorende bij de ‘Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014’ geldt voor Woongood Middelburg voor bestuurders met dienstbetrekking in 2024: bezoldigingsklasse F met een maximale bezoldiging van 195.000 euro per jaar.

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

De beloning van de bestuurder kan als volgt worden weergegeven (in euro's):

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienst verband	Beloning plus belastbare onkosten-vergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal	WNT max
Reinier de Jonge	directeur-bestuurder	bepaalde tijd, vanaf 1 mei 2023	fulltime	148.203	22.617	170.820	195.000

Verantwoording commissarissenhonorering

De bezoldiging bedraagt 90% van de VTW-norm voor corporaties in de bezoldigingsklasse F. Deze VTW-norm is vanwege het maatschappelijke karakter van de functie gebaseerd op een lagere vergoeding dan de maximale vergoeding vanuit de WNT. De vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van Woongood Middelburg. De bruto vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2024 21.060 euro per jaar. De bruto vergoeding voor de overige leden bedroeg 14.040 euro per jaar.

De beloning van RvC-leden is als volgt (in euro's):

	Bezoldiging RvC-voorzitter	Bezoldiging RvC-lid
WNT maximaal	29.250	19.500
VTW-richtlijn	23.400	15.600
Bezoldiging 2024 (90% VTW-richtlijn)	21.060	14.040

Verklaring over volkshuisvestingsverslag en jaarrekening

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

De accountantsverklaring met betrekking tot de jaarrekening 2024 is opgenomen in het jaarverslag. Op basis van de overlegde bescheiden en de door de directeur-bestuurder verstrekte informatie, concludeert de RvC dat de bestuurder en de werkorganisatie van Woongood Middelburg hun taken over het boekjaar 2024 naar behoren hebben verricht.

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

Middelburg, 6 juni 2025

Saskia Szarafinski
Voorzitter Raad van Commissarissen

Bijlage 1 | Risicomanagement

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

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

De organisatie blijft zich door ontwikkelen op het gebied van het Three Lines-model. Door een duidelijke rolverdeling en versterking van de samenwerking tussen de eerste, tweede en derde lijn verbeteren we de risicobeheersing en interne controle. Dit draagt bij aan een completer controle framework en een verhoogde effectiviteit in het identificeren en beheersen van risico's.

De managementrapportage is in de loop van 2024 aangepast en inhoudelijk verder aangescherpt. Daarmee wordt deze steeds geschikter als middel om te beoordelen hoe Woongood Middelburg er op allerlei vlakken voor staat. De rapportage wordt per tertiaal in het managementoverleg en daarna in de RvC besproken.

Risico's beheersen

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

We onderscheiden drie verschillende type risico's:

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

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

Strategische risico's

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

Externe risico's

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

Operationele risico's

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

Strategische risico's 2024

In 2024 zijn er zeven strategische risico's benoemd, herkend en vastgesteld door de organisatie. Er zijn verschillende maatregelen genomen om de risico's en/of de impact van de risico's te beperken. In de viermaands rapportage wordt periodiek het risico, de beheersmaatregelen en de voortgang – inclusief de visie van de controller hierop – beschreven. In het jaarverslag nemen we verkort de strategische risico's en de genomen beheersmaatregelen op.

Het benoemen en herkennen van de strategische risico's is belangrijk, omdat dit invulling geeft aan de prioriteiten van werken in de komende periode. De risico's met de geformuleerde beheersingsmaatregelen komen onder andere terug in het jaarplan 2025, de meerjarenbegroting en het controleplan.

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

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

Beheersmaatregelen

- Inzet op samenwerking binnen Beveland Wonen, Woongood en Zeeuwland (BWZ) als het gaat om het werven, behouden en doorstromen van personeel.
- Gebruik maken van inleenpersoneel waar nodig.
- Aanbieden en stimuleren van opleidingen en trainingen aan medewerkers, om nu en in de toekomst ook zeker te kunnen zijn van gekwalificeerd personeel.
- Bevorderen van een goede en open werksfeer.
- Alert blijven op ontwikkeling ziekteverzuim.

2. Onvoldoende innovatieve ict (datalek/phishing)

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

Beheersmaatregelen

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

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

Het aantal leefbaarheidsmeldingen en de zorg voor huurders met een psychiatrische aandoening met een ggz-achtergrond nemen toe. Deze problematiek heeft een negatieve invloed op de veiligheidsgevoelens van wijkbewoners. Mogelijk heeft het op termijn gevolgen voor de verhuurbaarheid van ons bezit. Voor Woongood blijven het woongenot van huurders en de veiligheid van onze medewerkers zeer belangrijke pijlers.

Beheersmaatregelen

- We hebben focuswijken aangewezen in het jaarplan sociaal beheer. Deze wijken krijgen prioriteit bij onze inzet wijkbeheer.
- We implementeerden een verhuur-en beheerplan voor het kwetsbare gebied Meanderlaan/Driewegenhof. We selecteren nieuwe huurders en zetten actief in op participatie en samenwerking met stakeholders in de buurt. De focus van de aanwezige huismeesters ligt in het dagelijks beheer op schoon, heel en veilig.
- Team Tevreden Klant monitort ieder trimester de meldingen die bij ons binnenkomen. Ook gebruiken we de veerkrachtsignaleringskaart en de kaart 'ontwikkeling concentratie kwetsbare bewoners' om inzicht te (be)houden. Op deze manier kunnen we gerichte acties opzetten.
- We zorgen voor onze medewerkers door de juiste en passende trainingen aan te bieden.
- We maken samenwerkingsafspraken over de dienstverlening rond zorgmeldingen, leefbaarheid en wijkplannen met onze partners.

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

De komende jaren heeft Woongood een taak om een passende en betaalbare woningvoorraad van 5.350 (DAEB) woningen te realiseren. Dit doen we vooral door uitbreiding van de woningvoorraad met betaalbare nieuwbouw. Met de gemeente zijn we tot de conclusie gekomen dat er onvoldoende locaties beschikbaar komen om de extra opgave voor 2030 te realiseren.

Beheersmaatregelen

- In het Strategisch Voorraad Beleid zijn keuzes gemaakt op welke manier we de beoogde woningvoorraad kunnen realiseren. Onderdeel van de plannen is overheveling van niet-DAEB naar DAEB en minder verkopen.
- Netwerk van ontwikkelaars en bouwaannemers kennen, onderhouden en inzetten om kansen te pakken voor locaties.
- Directeur-bestuurder, manager Tevreden Klant en medewerker Strategie zitten in overleggen met de gemeente over de beschikbare, betaalbare bouwlocaties.
- In het project control-overleg wordt de voortgang (tijd en financieel) van de geplande nieuwbouwopgave gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

5. Interne financiële ratio's staan onder druk

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

Beheersmaatregelen

- Investeringsvoorstellen worden zo uitgewerkt, dat ook de effecten op de financiële positie van Woongood worden meegenomen.
- Woongood stelt jaarlijks een zo volledig mogelijke meerjarenbegroting op.
- Scenarioanalyses worden uitgevoerd om gevoeligheden op externe ontwikkelingen in beeld te krijgen.
- Aedes routekaart CO2-neutraal 2050 jaarlijks actualiseren voor inzicht op de verduurzamingsopgave.

6. Toegankelijkheid en betrouwbaarheid van datakwaliteit is niet optimaal

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

Beheersmaatregelen

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

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

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

Beheersmaatregelen

- Nieuwe wet- en regelgeving wordt besproken in het managementoverleg en de werkoverleggen. Indien nodig wordt afgewogen of beleid moet worden geactualiseerd.
- Verwijzingen naar relevante en actuele wet- en regelgeving wordt zo veel mogelijk in het primaire proces opgenomen.
- Via ZWS/BWZ wordt er kennis gedeeld over nieuwe technieken en specifieke trainingen aangeboden.

Externe risico's

Verwachte impact risico's op resultaten en financiële positie

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

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

1. Daling/stijging WOZ-waarde -/- 4%/+ 4%.
2. Stijging van de rente op lange termijn + 2%/+ 4%.
3. Extra stijging van de kosten van de geplande investeringen + 10%/+ 20%.
4. Extra stijging van de disconteringsvoet + 0,25%/+ 0,06%.
5. Aangepaste (lagere) huurstijging 2025 gecombineerd met een eventuele extra prijsinflatie (+ 2%/+ 4%) voor de komende jaren.
6. Verwachting economische parameters conform Ortec 4e kwartaal 2024.

Voor 2025 blijkt dat Woongood in staat is om de risico's op te vangen en daarmee blijft voldoen aan de vastgestelde interne en externe normen van de toezichthouders. Dit laat zien dat de prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's worden beheerst.

Verdere ontwikkelingen systeem risicomanagement in 2024

In 2024 zijn meerdere acties ondernomen om risicomanagement verder door te ontwikkelen. Een aantal belangrijke stappen zijn:

- Controleplan risicogericht opgesteld en waar mogelijk afgestemd in BWZ verband.
- Samenwerking met Zeeuwse corporaties verder uitgebouwd.
- Actualiseren van de strategische risico's en het formuleren van passende beheersmaatregelen.

- Periodiek rapporteren over voortgang risicomanagement, uitvoering controleplan en status opvolgen beheersmaatregelen strategische risico's.
- Periodiek agenderen en beoordelen van nieuwe wet- en regelgeving en indien van toepassing implementeren.
- Professionalisering doorgevoerd binnen project control overleg en proces verbeter overleg.
- Opvolging gegeven aan acties uit de managementletter, interne controles en visitatierapport.

Rapport inzake jaarstukken 2024

**STICHTING WOONGOED MIDDELBURG
TE MIDDELBURG**

Versie definitief

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 JAARREKENING 2024.....	47
1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024.....	48
2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024	51
3. KASSTROOMOVERZICHT 2024.....	52
4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING	54
4.1. Algemeen.....	54
4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	57
4.3. Grondslagen voor resultaatsbepaling.....	68
4.4. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht.....	71
5. TOELICHTING OP DE BALANS	72
5.1. Activa	72
5.2. Passiva	84
5.3. Financiële instrumenten	91
5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen	93
5.5. Gebeurtenissen na balansdatum.....	94
6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024.....	95
7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2024	103
8. BALANS, WINST- EN VERLIESREKENING EN KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET- DAEB	104
8.1. Afzonderlijke primaire overzichten.....	104
8.2. Balans DAEB per 31 december 2024.....	106
8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2024	109
8.4. Kasstroomoverzicht DAEB 2024	110
8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2024	112
8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024	115
8.7. Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2024	116
9. WNT-VERANTWOORDING 2024 STICHTING WOONGOED MIDDELBURG.....	118
10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	122
DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS	123
Statutaire regeling resultaatbestemming.....	123
Controleverklaring.....	123

DEEL 1 JAARREKENING 2024

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(voor resultaatbestemming)

		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	(1)	470.145	522.383
Vastgoedbeleggingen	(2)		
DAEB vastgoed in exploitatie		816.805.770	726.027.319
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		76.589.699	86.483.006
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		26.848.468	25.856.254
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.680.402	4.282.221
		<u>928.924.339</u>	<u>842.648.800</u>
Materiële vaste activa	(3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.621.300	5.157.251
Totaal vaste activa		<u>935.015.784</u>	<u>848.328.434</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor verkoop		379.600	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		1.800.000	1.800.000
		<u>2.179.600</u>	<u>1.800.000</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		431.565	461.131
Vorderingen op overheid		0	115.037
Latente belastingvorderingen		106.529	108.493
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen		0	0
Overige vorderingen		40.253	19.165
Overlopende activa		722.238	575.170
		<u>1.300.585</u>	<u>1.278.996</u>
Liquide middelen	(6)	<u>8.449.419</u>	<u>4.306</u>
Totaal vlottende activa		11.929.604	3.083.302
Totaal activa		<u><u>946.945.388</u></u>	<u><u>851.411.736</u></u>

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Passiva		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	667.767.153	587.903.850
Overige reserves	-68.820.350	88.072.479
Resultaat boekjaar	<u>62.185.899</u>	<u>-77.029.524</u>
	661.132.702	598.946.805
Voorzieningen	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	25.761.011	8.658.078
Latente belastingverplichtingen	106.036	280.838
Overige voorzieningen	<u>1.610.348</u>	<u>1.078.648</u>
	27.477.395	10.017.564
Langlopende schulden	(9)	
Schulden/leningen overheid	0	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	217.383.151	188.745.664
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	24.537.402	24.023.572
Overige schulden	<u>35.509</u>	<u>43.742</u>
	241.956.062	217.102.856
Kortlopende schulden	(10)	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	4.289.878	0
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	4.362.513	11.251.619
Rekening courant schulden aan kredietinstellingen	0	4.870.162
Schulden aan leveranciers	1.273.791	2.629.275
Belastingen en premies sociale verzekeringen, pensioenen	1.711.221	2.048.164
Overlopende passiva	<u>4.741.826</u>	<u>4.545.291</u>
	16.379.229	25.344.511
Totaal Passiva	<u><u>946.945.388</u></u>	<u><u>851.411.736</u></u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Huuropbrengsten	(11)	43.849.195	42.774.557
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.075.531	1.944.843
Lasten servicecontracten	(13)	-2.002.362	-1.876.219
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-3.757.391	-3.335.320
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-16.111.871	-12.201.503
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-3.718.980	-3.642.533
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.334.122	23.663.825
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	0	2.700.332
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-38.206	-2.656.894
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-38.206	43.438
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	7.968.161	9.088.760
Toegerekende organisatiekosten		-145.966	-125.398
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-5.953.252	-7.523.590
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.868.943	1.439.772
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-37.108.723	-21.741.260
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	85.907.602	-69.245.814
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	(22)	538.879	550.241
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		49.337.758	-90.436.833
Opbrengst overige activiteiten	(23)	140.049	120.388
Netto resultaat overige activiteiten		140.049	120.388
Overige organisatiekosten	(24)	-986.477	-1.152.158
Leefbaarheid	(25)	-985.951	-851.041
Bedrijfsresultaat		69.670.238	-67.172.609
Financiële baten en lasten	(26)	-5.401.363	-5.789.459
Resultaat voor belastingen		64.268.875	-72.962.068
Belastingen	(27)	-2.082.976	-4.067.456
Resultaat na belastingen		62.185.899	-77.029.524

3. KASSTROOMOVERZICHT 2024 (directe methode)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	
1. (A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten			
1.1 Huurontvangsten	43.971.824	42.656.910	
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	36.836.806	35.626.604	
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.124.190	4.047.509	
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	685.746	695.186	
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.316.018	1.275.562	
1.1.7/8 Maatschappelijk-/Bedrijfs onroerend goed	707.097	701.243	
1.1.10 Parkeervoorzieningen	301.967	310.806	
1.2 Vergoedingen	2.180.862	1.826.749	
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	99.347	316.394	
1.5 Rente ontvangsten	217.900	14.503	
Saldo ingaande kasstromen	46.469.933	44.814.556	
Uitgaven			
1.7 Personeelsuitgaven	5.168.917	4.081.097	
1.8 Onderhoudsuitgaven	13.584.897	10.090.387	
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	8.512.913	8.002.835	
1.10 Rente uitgaven	5.848.862	5.838.886	
1.11 Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	168.080	-	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven	317.199	226.780	
1.13 Vennootschapsbelasting	2.869.450	-1.214.072	
Saldo uitgaande kasstromen	36.470.318	27.025.913	
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.999.615</u>	<u>17.788.643</u>	

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.535.516	7.756.585
2.2 A Verkoopontvangsten woningen VoV	1.652.175	1.535.321
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	356.649
2.4 Verkoopontvangsten grond	-	222.630
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	8.187.691	9.871.185
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	13.617.506	13.592.613
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.877.029	19.148.196
2.9 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	274.896	-
2.11 Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	1.810.300	924.580
2.12 Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	741.427	335.423
2.13 Aankoop grond	690.799	1.519.334
2.14 A Investeringsoverig	466.703	300.165
2.15 A Externe kosten bij verkoop	213.531	213.868
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	26.692.191	36.034.179
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.504.500	-26.162.994
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-18.504.500	-26.162.994
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	33.000.000	12.000.000
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-11.179.840	-10.170.207
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.820.160	1.829.793
4.1 Mutatie liquide middelen	13.315.275	-6.544.558
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	13.315.275	-6.544.558
Liquide middelen per 1 januari	4.306	1.678.702
Kortgeld per 1 januari (financieringsactiviteit)	-4.870.162	-
Liquide middelen per 31 december	8.449.419	4.306
Kortgeld per 31 december (financieringsactiviteit)	-	-4.870.162
Mutatie geldmiddelen	13.315.275	-6.544.558

4. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING

4.1. Algemeen

Vestigingsadres

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

Regelgeving

Woongood heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2024 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder de Richtlijnen 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 6 juni 2025.

Activiteiten

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Oordelen en schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Oordelen

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

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woongood als lessor

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

Schattingen en veronderstellingen

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

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

Klimaatgerelateerde zaken

Woongood houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor Woongood, zowel fysieke als transitierisico's, meegenomen.

De huidige veronderstelling van Woongood is dat het huidige bedrijfsmodel en producten welke Woongood aanbiedt nog steeds levensvatbaar zullen zijn in de transitie naar een duurzame economie. Wel wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, Woongood monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

- Gebruiksduur van materiële vaste activa. De gebruiksduur en/of de restwaarde van een materieel vast actief wordt uitsluitend opnieuw beoordeeld indien zich wijzigingen in de omstandigheden voordoen of nieuwe informatie beschikbaar komt ten aanzien van de resterende gebruiksduur en/of de restwaarde. Woongood houdt hier rekening met klimaatgerelateerde zaken, zoals klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en andere wetgeving die mogelijk het gebruik van bepaalde activa beperken, of significante investeringen vereisen in bepaalde activa.
- Bijzondere waardeverminderingen van niet financiële vaste activa. Bij het bepalen van de realiseerbare waarde van een actief of een groep van activa wordt in dergelijke gevallen de bedrijfswaarde ingeschat. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen die op diverse wijzen worden beïnvloed door met name transitierisico, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en mogelijke veranderingen in vraag naar producten en diensten die Woongood aanbiedt. Ook al is momenteel de veronderstelling dat geen enkele klimaatgerelateerde aanname significante impact heeft op de bepaling van de bedrijfswaarde, houdt Woongood wel rekening met bijvoorbeeld toekomstige verwachtingen omtrent verwachte stijgende vraag naar producten en diensten die aangeboden worden, waaronder het duurzaamheidspitaal.
- Bepaling van reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) van vastgoedbeleggingen. Voor vastgoedbeleggingen houdt Woongood rekening met fysieke- en transitierisico's en in hoeverre marktparticipanten rekening houden met deze risico's in het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Woongood veronderstelt dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering van vastgoedbeleggingen. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

Voor Woongood kunnen klimaatgerelateerde risico's een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Woongood monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Woongood heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Latente belastingvorderingen

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

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

Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte

wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als

financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in

- exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Middelburg hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur 82,5% van de maximaal redelijke huur en rekening houdend met het Woongood meerhurenbeleid
 3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjaren onderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van zestig jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het udfaseren van E-, F-, en G-labels.
 4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder de kop 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
 5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	82,5%	82,5%
Norm onderhoud conform beleidsscenario (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 3.226	€ 2.968
Norm beheer conform beleidsscenario (eengezinswoning per woning per jaar)	€ 1.329	€ 1.370
Sociale disconteringsvoet conform Handboek modelmatig waarderen marktwaarde %Daeb/%nietDaeb	4,17/4,70%	n.v.t.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de 60 jarige meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiv artikel 15.

Woongood heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RtiV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe

wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Hierdoor wordt de beleidswaarde niet meer afgeleid van de marktwaarde door middel van het toepassen van de afslagen inzake beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer ('waterval'). De beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar is niet aangepast.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woongood op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet na belastingen is 2,2% (2023: 2,2%) en geeft zowel de actuele marktrente als de inflatie/specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest last verantwoord onder de financiële lasten.

Voor alle overige voorzieningen is de gehanteerde disconteringsvoet in 2024 2,2% (2023: 2,2%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. Het effect hiervan is niet materieel zodat deze de nominale waarde gelijk is aan de contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

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

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

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

De voorzieningen worden in principe tegen contante waarde opgenomen, maar daarbij wordt ook bezien of het effect van de contante waarde berekening materieel is. Ultimo 2024 was de rente (van Nederlandse staatsobligaties) waartegen de voorzieningen contant gemaakt zouden moeten worden bij zowel korte als lange looptijd gemiddeld 2,2%. Er is gekeken naar de looptijd van de voorziening. Alle overige voorzieningen en de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen zijn op basis van looptijd, rentevoet en materieel belang tegen contante waarde opgenomen.

Pensioenvoorziening

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

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

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

Ultimo 2024 (en ultimo 2023) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in

de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Woongood als lessee

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

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

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

Woongood als lessor

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

4.3. Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

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

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

Prestatieverplichtingen

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

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

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen direct opeisbare deposito's en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan..

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

5. TOELICHTING OP DE BALANS

5.1. Activa

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

Het verloop van de immateriële vaste activa is als volgt:

	Immateriële vaste activa
Stand per 1 januari 2024:	
Aanschaffingswaarde	522.383
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	
Boekwaarde per 1 januari 2024	522.383
 (Des)Investeringsen	
Afschrijvingen	-52.238
Boekwaarde per 31 december 2024	470.145
 Stand per 31 december 2024:	
Aanschaffingswaarde	522.383
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-52.238
Boekwaarde per 31 december 2024	470.145

De immateriële vaste activa betreffen de 3D-modellering van onze panden voor zover het out-of-pocket kosten betreffen. De immateriële vaste activa zijn in 2024 in gebruik genomen, de afschrijvingen worden bepaald volgens de lineaire methode zonder restwaarde en de verwachte gebruiksduur van 10 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	726.027.319	86.483.006
 Investeringsen	3.814.915	14
Desinvesteringsen/buitengebruikstellingen	-7.076.663	-1.802.007
Herclassificatie NIET DAEB naar DAEB	15.933.969	-15.933.969
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.106.230	7.842.655
Totaal van de mutaties	90.778.451	-9.893.307
 Boekwaarde per 31 december 2024	816.805.770	76.589.699
 In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2024	610.026.602	57.740.551

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

	2024	2023	Waarderings-variant
Woningen	811.354	750.610	full
BOG en maatschappelijk vastgoed	73.978	56.009	full
Parkeergelegenheden	7.337	5.162	full
Bloot eigendom grond	726	729	n.v.t.
Totaal	893.395	812.510	

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

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2023 eveneens toegelicht.

Parameters woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijnsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.361	€ 1.419	€ 1.473	€ 1.529	€ 1.529	€ 1.567	€ 1.567
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.432	€ 1.493	€ 1.550	€ 1.609	€ 1.609	€ 1.649	€ 1.649
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 542	€ 566	€ 587	€ 610	€ 610	€ 625	€ 625
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 532	€ 555	€ 576	€ 598	€ 598	€ 613	€ 613
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%	0,105%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – laag segment	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – midden en geliberaliseerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%
Mutatiekans bij uitponden	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%	7,82%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 (2023: € 604) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 7,4	€ 7,7	€ 8,0	€ 8,3	€ 8,6	€ 8,8	€ 9,0
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 12,3	€ 12,8	€ 13,3	€ 13,8	€ 14,3	€ 14,7	€ 15,1
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%	0,276%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%	0,350%
Disconteringsvoet	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 11,8	€ 12,3	€ 12,8	€ 13,3	€ 13,8	€ 14,2	€ 14,5
Mutatieonderhoud – € XX per m ² bvo	€ 14,9	€ 15,5	€ 16,1	€ 16,7	€ 17,4	€ 17,8	€ 18,2
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%	7,21%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 68	€ 71	€ 73	€ 76	€ 79	€ 81	€ 83
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 228	€ 238	€ 247	€ 256	€ 266	€ 272	€ 279
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 34	€ 35	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41
Beheerkosten – garagebox	€ 46	€ 48	€ 50	€ 52	€ 54	€ 55	€ 57
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

In de jaarrekening 2023 zijn de volgende parameters gehanteerd:

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

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

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

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

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

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

Inschakeling taxateur

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

Achterstallig onderhoud

In 2024 is met een bedrag van € 0 aan achterstallig onderhoud rekening gehouden in marktwaarde. In 2023 ging het eveneens om een bedrag van € 0.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Markthuur(stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De range ligt tussen € 35/m² en € 514/m² (2023 tussen € 65/m² en € 190/m²).

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt. De range ligt tussen 4,06% en 12,08% (2023 tussen 4,15% en 14,00%).

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De range ligt tussen 3,02% en 11,93% (2023 tussen 5,05% en 10,00%).

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraden van een aantal complexen zijn door de taxateur aangepast daar waar het zeer hoge of lage mutatiegraden betrof. De range ligt tussen 4,00% en 20,46% (2023 tussen 4,00% en 18,00%) per taxatiecomplex.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend. De onderhoudsbedragen zoals opgenomen in de marktwaarde zijn in bovenstaande tabellen per type vastgoed opgenomen. De range ligt tussen € 828 en € 2.861 per VHE, het gemiddelde is € 1.400 per VHE (2023 tussen € 800 en € 2.404 per VHE, het gemiddelde is € 1.175 per VHE).

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Niet van toepassing.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

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

2024

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Inflatie CPI	2,32%	-/- 1%	-16,4	-1,8%
Onderhoudskosten	€ 2.341,00	+/+ € 100,-	-5,5	-0,6%
Disconteringsvoet ²	6,21% / 7,22%	+/+ 1%	-65,5	-7,3%
Leegwaarde ontwikkeling	2,00%	+/+ 1%	-27,1	-3,1%
Huurverhoging		-/-1%	-30,6	-3,4%

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

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

2023

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

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

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

Beleidswaarde

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

(in duizenden euro's)	2024	2023
Woningen	503.329	387.627
BOG en maatschappelijk vastgoed	73.978	56.009
Parkeren	7.337	5.162
Bloot eigendom	726	729
Totaal	585.370	449.527
Marktwaaarde in verhuurde staat van (Daeb en niet-Daeb)vastgoed in exploitatie	893.395	812.510
Maatschappelijke bestemming	308.025	362.983

De beleidswaarde 2024 is € 135.843.000 gestegen ten opzichte van 2023. De maatschappelijke bestemming (van het Eigen Vermogen) is afgenomen met € 54.958.000 zonder hierbij rekening te houden met belastingeffecten.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

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

Stap	2024	In % van de reële waarde	2023	In % van de reële waarde
	Effect op marktwaaarde ¹ x € 1.000		Effect op marktwaaarde x € 1.000	
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	893.395	100%	812.510	100%
Stap 1: beschikbaarheid	- 45.005	- 5,0%	- 40.438	-5,0%
Stap 2: betaalbaarheid	-200.979	-22,5%	-123.633	-15,3%
Stap 3: kwaliteit	-128.108	-14,3%	-121.395	-14,9%
Stap 4: beheer	-70.369	- 7,9%	-77.517	-9,5%
Stap 5: disconteringsvoet	136.436	15,3%		
Beleidswaarde	585.370	65,5%	449.527	55,3%

¹ Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:

- Het doorexpluiten scenario bepaalt de waarde;
- De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 is opgeheven;
- De eeuwigdurende benadering is toegepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60;
- Geen eindwaardeberekening toegepast;
- De overdrachtskosten zijn gesteld op 0%.

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

- voor eengezinswoningen € 785,79 per maand, zijnde 67,20% van de maximaal redelijke huur (2023 € 808,77 per maand, zijnde 77,86% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 644,19 per maand, zijnde 70,73% van de maximaal redelijke huur (2023 € 679,48 per maand, zijnde 81,92% van maximaal redelijke huur).

In 2024 is het meerhurenbeleid opgenomen in de streefhuur.

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

- voor eengezinswoningen: € 3.228 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.968);
- voor meergezinswoningen: € 3.224 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.684).

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

- voor eengezinswoningen: € 1.330 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.370);
- voor meergezinswoningen: € 1.328 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.239).

Ten aanzien van stap 5 is de sociale disconteringsvoet:

- voor DAEB: 4,17%;
- voor niet-DAEB: 4,70%.

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

2024

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde x 1 mln. ¹	In % van reële waarde
Streefhuurbeleid	€ 705,44	77,5% van maximaal redelijk i.p.v. 82,5%	-54,5	-9,3%
Disconteringsvoet ²	4,17 %/4,70 %	+/- 1%	-104,8	-17,9%
Extra onderhoud in de bestaande voorraad	€ 3.226,00	Onderhoudskosten zijn structureel 20% hoger dan begroot	-136,8	-23,4%

2023

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 1.192,764 miljoen (2023: € 1.112,496 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woongood heeft voor de eerstkomende vijf jaar (meerjarenbegroting 2025, periode 2025-2029) een verkoopplan opgesteld waarin 93 (2024: 183) woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 22 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.864.000 (2024: € 15.023.000) en de boekwaarde € 3.778.000 (2024: € 10.685.000). Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen. In afwijking van de Meerjarenbegroting is het voornemen om in 2025 monumentenpanden complexgewijs te verkopen tegen de waarde in verhuurde staat.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ont- wikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2024:		
Aanschaffingswaarde	7.347.619	8.354.123
Cumulatieve herwaarderingen	18.508.635	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-4.071.902
Boekwaarde per 1 januari 2024:	25.856.254	4.282.221
Investerings	0	22.660.690
Desinvesterings/buitengebruikstellingen	-1.821.855	-18.262.510
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed- portefeuille verkocht onder voorwaarden	2.814.069	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Totaal van de mutaties	992.214	4.398.181
Boekwaarde per 31 december 2024	26.848.468	8.680.401
Stand per 31 december 2024:		
Aanschaffingswaarde	6.481.586	30.754.962
Cumulatieve herwaarderingen	20.366.882	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-22.074.561
Boekwaarde per 31 december 2024:	26.848.468	8.680.401

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Gedurende 2024 zijn geen woningen (2023: idem) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Daarnaast zijn in 2024 geen woningen (2023: idem) in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen (2023: idem) in ontwikkeling die onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Gedurende het boekjaar zijn VOV woningen teruggekocht, die in de vrije verkoop worden aangeboden.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024: 125 (2023: 134). In 2024 zijn geen woningen (2023: idem) opgenomen die bestemd zijn voor verkoop onder voorwaarden.

3. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	Materiële vaste activa
Stand per 1 januari 2024:	
Aanschaffingswaarde	10.222.139
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.064.888
Boekwaarde per 1 januari 2024	5.157.251
 (Des)Investeringsen	1.015.776
Afschrijvingen	-551.727
Boekwaarde per 31 december 2024	5.621.300
 Stand per 31 december 2024	
Aanschaffingswaarde	11.237.915
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.616.615
Boekwaarde per 31 december 2024	5.621.300

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	379.600	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.000	1.800.000
Totaal Voorraden	2.179.600	1.800.000

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit 2 (2023: 0) teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed bestemd voor verkoop

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2024	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen 2025	16	2.496.000	3.867.000
2026 tot en met 2029	47	6.779.000	11.373.000
Totaal		9.275.000	15.240.000

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde per 31-12-2024	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen 2025	6	1.282.000	1.997.000
2026 tot en met 2029	24	5.550.000	8.876.000
Totaal		6.832.000	10.873.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2024	2023
Grondposities	1.800.000	1.800.000
	1.800.000	1.800.000

Dit betreft de grondpositie in Mortiere. Deze wordt naar verwachting in 2026 verkocht. De boekwaarde is reeds in 2021 afgewaardeerd naar de verwachte verkoopopbrengst.

5. Vorderingen	2024	2023
Huurdebiteuren	860.709	885.529
Vorderingen op overheden	0	115.037
Latente belastingvorderingen	106.529	108.493
Overige vorderingen	40.253	19.165
Overlopende activa	722.238	575.170
Voorziening wegens oninbaarheid	-429.144	-424.398
	1.300.585	1.278.996

De vorderingen huurdebiteuren zijn verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 429.144 (2023: € 424.398). Dit resulteert in een balanspost van € 1.300.585 (2023: € 1.278.996). Het verloop van de post Voorziening dubieuze (huur)debiteuren is als volgt:

Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	424.398	323.382
Ontrekkingen	-112.520	-41.198
Dotatie/vrijval	117.266	142.214
Stand per 31 december	429.144	424.398

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen betreft de belastinglatentie die binnen 1 jaar wordt afgewikkeld. De voorgenomen verkoop van de grond in plan Mortiere is uitgesteld naar 2026. De latentie betreft de afwaardering van de grond en de fiscale agio op de langlopende schulden ad € 106.529 (2023 € 108.493).

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	x tarief	Contante waarde
Afwaardering Mortiere	425.138	-	425.138	109.686	108.493
Langlopende schulden c	223.099.224	223.106.918	-7.694	-1.985	-1.964
Totaal	223.524.362	223.106.918	417.444	107.700	106.529

Latentie	Saldo 31/12/2023	Mutatie	Saldo 31/12/2024	Contante waarde
afwaardering Mortiere	109.686	-	109.686	108.493
Langlopende schulden c	-3.970	1.985	-1.985	-1.964
Totaal	105.715	1.985	107.700	106.529

Overlopende activa	2024	2023
Vooruitbetaalde abonnementen	2.818	3.799
Vooruitbetaalde verzekeringen	65.175	53.833
Vooruitbetaalde autokosten	35	0
Vooruitbetaalde abonnementen automatisering	41.706	33.023
Afrekening servicekosten	37.923	91.270
Nog te ontvangen doorberekende posten	408.212	163.668
Overige nog te ontvangen bedragen	166.369	229.577
Totaal	722.238	575.170

6. Liquide middelen	2024	2023
BNG	8.447.148	0
Rabobank	2.271	4.306
Totaal	8.449.419	4.306

In 2024 is gebruik gemaakt van de rekening-courant-faciliteit bij de BNG, ultimo 2023 was het saldo liquide middelen BNG een schuld en is onder de kortlopende passiva opgenomen.
Ultimo 2024 was het saldo liquide middelen BNG een vordering.

5.2. Passiva

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

7. Eigen vermogen	2024	2023
Herwaarderingsreserves	667.767.153	587.903.850
Overige reserves	-68.820.350	88.072.479
Resultaat boekjaar	62.185.899	-77.029.524
Totaal	661.132.702	598.946.805

Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
Stand per 1 januari 2023	586.060.903	71.022.379
(Des)investeringen	1.757.418	-1.331.816
Mutatie herwaardering	- 64.284.739	- 5.320.295
Stand per 31 december 2023	523.533.582	64.370.268
Stand per 1 januari 2024	523.533.582	64.370.268
Herclassificatie van NIET DAEB naar DAEB	13.712.758	-13.712.758
(Des)investeringen	-2.668.706	-1.449.363
Mutatie herwaardering	75.448.968	8.532.404
Stand per 31 december 2024	610.026.602	57.740.551
Totaal ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2024	610.026.602	57.740.551

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

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 254,0 miljoen (2023: € 363,0) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woongood niet kan worden gerealiseerd. Hierbij is geen rekening gehouden met belastingeffecten. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood. De mogelijkheden voor Woongood om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woongood is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt

	2024	2023
Stand per 1 januari	88.072.479	14.861.077
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-77.029.524	4.031.968
Mutatie herwaarderingsreserve	-79.863.305	69.179.434
Stand per 31 december	-68.820.350	88.072.479

Voorstel bestemming resultaat boekjaar

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het gerealiseerde resultaat over boekjaar 2024 ad € 62.185.899 (2023:-/- € 77.029.524) op de overige reserves te muteren. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

8. Voorzieningen	2024	2023
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	25.761.011	8.658.078
Latente belastingverplichtingen	106.036	280.838
Overige voorzieningen	1.610.348	1.078.648
Totaal	27.477.395	10.017.564

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	DAEB vastgoed i.o	(niet-)DAEB vastgoed i.o	Totaal
Stand 1 januari 2024	8.799.561	0	8.799.561
Dotaties (overige waardeveranderingen)	33.405.369	71.825	33.477.194
Onttrekkingen (overige waardeveranderingen)	-14.954.724	-21.980	-14.976.704
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-1.057.323	0	-1.057.323
Stand 31 december 2024	26.192.883	49.845	26.242.728
Contante waarde	25.712.081	48.930	25.761.011

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings heeft voor circa € 16,8 miljoen een looptijd van korter dan één jaar, het resterende bedrag van € 9,2 miljoen zal naar verwachting binnen 2 jaar aan de voorziening worden onttrokken. De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is contant gemaakt tegen 2,2% (2023: 2,2%).

De dotaties hebben betrekking op de projecten't Zand fase 3,4 en 5 (€ 7.279.746), Karelsgang (€ 1.337.607), De Beiaard (€ 3.180), Prins Hendrikstraat (€ 1.825.667), Meanderflat gevelonderhoud (€ 16.924.216) en Brandveiligheid (€ 987.819).

De onttrekkingen hebben betrekking op de projecten't Zand fase 2, 3,4 en 5 (€ 12.398.705), Karelsgang (€ 1.337.607), De Beiaard (€ 1.829.989), Molenberg (€ 116.548), Prins Hendrikstraat (€ 1.825.667), Meanderflat gevelonderhoud (€ 1.599.328) en Brandveiligheid (€ 987.819).

Door een verhoogde marktwaarde van nieuwbouwprojecten 't Zand fase 2 en Mortiere kan respectievelijk € 406.505 en € 395.000 vrijvallen uit de voorziening. De uitgaven bij de renovatieprojecten De Beiaard (€ 194.427) en Molenberg (€ 61.391) waren lager dan geraamd, hierdoor kan het restant bedrag uit de voorziening vrijvallen.

Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht, deze zijn berekend naar het belastingtarief 2025 van 25,8% (2024: 25,8%). Ultimo 2024 is er per saldo een latente belastingvordering (2023 belastingverplichting).

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 893.395.469 (2023: € 812.510.325). De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 619.389.913 (2023: € 649.670.649). Het totale waarderingsverschil ultimo 2024 van € 274,0 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Uitgaande van een voortdurende exploitatie van het vastgoed, tendeert deze naar nihil bij waardering tegen contante waarde.

Voorziening Onrendabele Top

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

Afschrijvingspotentieel

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

Fiscale verliezen op verkoopvijver

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

Fiscale onderhoudsvoorziening

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

Afwaardering grond Mortiere

In 2026 wordt naar verwachting de grond in plan Mortiere verkocht. De afwaardering tot de verkoopwaarde heeft al in de jaarrekening over boekjaar 2021 plaatsgevonden, fiscaal wordt het verlies in het jaar van verkoop (2026)

genomen. Dit leidt tot een tijdelijk verschil en latente belastingvordering ad € 109.686. Deze post is opgenomen onder de vorderingen.

Leningen o/g en u/g

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

Herinvesteringsreserve

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

ATAD – generieke renteaftrekbeperking

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

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 2,2% (2023: 2,2%). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 5 (2023: 5) jaar. Daarnaast wordt voor het onderdeel afschrijvingspotentieel -/- € 211.577 (2023 -/- € 112.158) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd. De latentie voor de afwaardering in verband met verkoop grond Mortiere en de agio langlopende geldleningen wordt naar verwachting binnen één jaar afgewikkeld en is daarom opgenomen onder de Kortlopende activa - Vorderingen. In de balans worden de latenties gesaldeerd weergegeven. Positieve bedragen geven een actieve latentie weer. Negatieve bedragen een passieve latentie, zie specificatie hieronder.

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

Latentie	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	x tarief	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	893.395.470	619.274.125	-274.121.345	-70.723.307	0
Voorziening onrendabele top	25.761.011	-	25.761.011	6.646.341	0
Afschrijvingspotentieel	-	2.811.597	2.811.597	725.392	705.367
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	-	12.097	12.097	3.121	2.957
Fiscale onderhoudsvoorziening (OHV)	-	4.390.753	-4.390.753	-1.132.814	-1.017.950
ATAD corr op passieve latentie OHV	-	-878.151	878.151	226.563	203.590
Totaal	919.156.481	625.610.422	-249.049.243	-64.254.705	-106.036

Latentie	Saldo 31/12/2023	Mutatie	Saldo 31/12/2024	Contante waarde
Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-42.012.634	-28.710.673	-70.723.307	-
Voorziening onrendabele top	2.503.080	4.143.261	6.646.341	-
Afschrijvingspotentieel	551.476	173.916	725.392	705.367
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	12.655	-9.534	3.121	2.957
fiscale onderhoudsvoorziening	-1.132.814	-	-1.132.814	-1.017.950
ATAD corr op passieve lat OHV	226.563	-	226.563	203.590
Totaal	-39.851.674	-24.403.029	-64.254.704	-106.036

Overige voorzieningen

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

	Stand 31-12-2023	Dotatie	Onttrekking	Vrijval	Stand 31-12-2024
Loopbaanbudget	99.642	33.193	19.960	9.625	103.250
Jubileumvoorziening	157.406	49.910		10.934	196.382
Arbeidsongeschiktheid	0	31.446			31.446
Juridische geschillen	0				0
Asbest	902.298	738.792	274.772	6.224	1.360.094
	1.159.346	853.341	294.732	26.783	1.691.172

Waarvan:	Contante waarde	looptijd < 1 jaar	looptijd 1 - 5 jaar	looptijd > 5 jaar
Loopbaanbudget	102.125	102.125		0
Jubileumvoorziening	139.052	7.167	22.515	109.370
Arbeidsongeschiktheid	31.104	31.104	0	0
Juridische geschillen	0	0	0	0
Asbest	1.338.067	1.009.467	328.600	0
	1.610.348	1.149.863	351.115	109.370

Overeenkomstig de verplichtingen vanuit de cao Woondiensten zijn de voorzieningen loopbaanbudget, jubileumuitkeringen en (langdurige) arbeidsongeschiktheid gevormd. De laatstgenoemde voorzieningen zijn gevormd op basis van de verwachting per ultimo van het boekjaar van de toekomstige uitgaven en respectievelijk de blijfkans en de verwachtingen van mogelijke re-integratie. In 2024 hebben er geen mutaties in de voorziening juridische geschillen plaatsgevonden.

De voorziening asbest is bepaald op basis van de kennis ultimo 2024 om het asbest te saneren. De dotatie 2024 aan de voorziening asbest heeft betrekking op de projecten't Zand (€ 4.556), Bachtensteene (€ 111.963), K. Doormanplein (€ 33.502), W. Barentszstraat (€ 131.297) en Meanderflat gevelonderhoud (€ 457.474). Voor 't Zand fase 3 en 4 (€ 259.535) en Karelsgang (€ 15.237) heeft onttrekking aan de voorziening plaatsgevonden. Voor project Karelsgang zijn de voorziene kosten lager en is de voorziening voor € 6.224 vrijgevallen.

Alle Overige voorzieningen zijn tegen contante waarde opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de looptijd en een disconteringsvoet van 2,2% (2023 2,2%).

9. Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden zijn opgenomen: schulden aan overheden voor € 0 (2023: € 4.289.878); schulden aan kredietinstellingen voor € 217.383.151 (2023: € 188.745.664); verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden voor € 24.537.402 (2023: € 24.023.572) en overige schulden voor € 35.509 (2023: € 43.742).

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

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

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

	Effectieve rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
Schulden/leningen overheid	4,8%	0	0	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	2,8%	166.765.400	47.745.903	214.511.303
Subtotaal geborgde leningen		166.765.400	47.745.903	214.511.303
Agio leningruil Vestia kredietinstellingen		2.579.309	292.539	2.871.848
Totaal	2,8%	169.344.709	48.038.442	217.383.151

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

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen (inclusief kortlopend gedeelte)

	Overheid	Kredietinst	Totaal
Stand 1 januari 2024	4.289.878	196.981.492	201.271.370
Nieuwe leningen	0	33.000.000	33.000.000
Aflossingen	0	-11.179.840	-11.179.840
Sub totaal geborgde leningen	4.289.878	218.801.652	223.091.530
Agio Leningruil Vestia		2.944.012	2.944.012
Stand 31 december 2024	4.289.878	221.745.664	226.035.542

Zekerheden, aflossing en reële waarde

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 223.091.530 (2023: € 201.271.370) geborgd door het WSW. De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem. Als zekerheid is aan borgsteller WSW een notariële volmacht afgegeven voor het vestigen van hypotheek ten bedrage van maximaal € 660.000.000 (inclusief rente, boete en overige kosten, opslag begroot op 20%).

De reële (markt)waarde van de lening portefeuille per 31-12-2024 bedraagt € 204.567.000 (2023: € 196.128.000). De marktwaarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen actuele marktrente per eindejaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	24.023.572	21.778.307
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.761.360	-837.911
Waardeverandering	2.275.190	3.083.176
Totaal mutaties	513.830	2.245.265
Stand per 31 december	24.537.402	24.023.572

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden heeft betrekking op 125 (2023: 134) woningen.

Overige schulden

De overige schulden betreffen waarborgsommen voor verhuurde panden.

10. Kortlopende schulden

	2024	2023
Aflossingsverplichtingen aan overheid	4.289.878	0
Aflossingsverplichtingen aan kredietinstellingen	4.362.513	11.251.619
Rekeningcourant schulden aan kredietinstellingen	0	4.870.162
Schulden aan leveranciers	1.273.791	2.629.275
Belastingen, premies sociale verzekeringen/ pensioenen	1.711.221	2.048.164
Overlopende passiva	4.741.826	4.545.291
Totaal	16.379.229	25.344.511

De aflossingsverplichtingen aan overheid en kredietinstellingen betreffen de aflossing op de geldleningen binnen één jaar. Rekening courant schulden aan kredietinstellingen betreft de rekening-courant positie bij de BNG. Woongood heeft een rekening-courant-faciliteit bij de Bank Nederlandse Gemeenten van € 15,7 miljoen. Tegenover de door de bank verstrekte kredietfaciliteit staat een borgtocht van de gemeente Middelburg. Woongood Middelburg maakte in zowel 2023 als 2024 gebruik van deze kredietfaciliteit. Ultimo 2024 was de rekening-courant positie bij de BNG positief en is opgenomen onder de balanspost Liquide Middelen.

Belastingen, premies sociale verzekeringen en premies pensioenen

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	853.166	1.466.802
Omzetbelasting	683.108	459.898
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	174.947	121.464
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
	1.711.221	2.048.164

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

In 2024 zijn de voorlopige aanslagen over de fiscale boekjaren 2023 ontvangen en afgewikkeld. Ook is aangifte gedaan over fiscaal boekjaar 2023 en is het aanvullende bedrag in 2024 betaald. Het te betalen bedrag van de aangifte over 2023 week € 690.223 af van de inschatting bij de jaarrekening 2023.

Het geschatte bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting over 2024 bedraagt € 3.295.458 (2023 € 3.577.316). De voorlopige aanslag van fiscaal boekjaar 2024 ad € 2.092.873 (2023 € 2.110.514) is in 2024 betaald.

Overlopende passiva

	2024	2023
Vakantiedagen	152.943	147.628
Accountantskosten	69.725	67.958
Rente- en bankkosten	2.199.886	2.001.806
Vooruit ontvangen bedragen	486.674	390.043
Overige overlopende posten	1.832.598	1.937.856
	4.741.826	4.545.291

5.3. Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

	31 december 2024	31 december 2023
Opgenomen van rekening courant krediet	€ 0,0 mln	€ 4,9 mln
Kredietlimiet	€ 15,7 mln	€ 15,7 mln
Lopende investeringsverplichtingen	€ 37,0 mln	€ 13,5 mln
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln
Nog niet benutte ruimte borgingsruimte WSW (2023-2024)	€ 3,8 mln	€ 12,2 mln

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

Het borgingsplafond ultimo 2024 is door het WSW vastgesteld op € 226.855.000. Het saldo van de (geborgde) geldleningen bedraagt ultimo 2024 € 223.091.530, de niet benutte borgingsruimte bedraagt € 3.763.470.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markrentetarieven. Het door Woongoed gelopen risico wegens fluctuaties in de markrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rente en de langlopende verplichtingen. Woongoed heeft per ultimo 2024 alleen nog leningen met een vaste rente. Op toekomstig op te nemen leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

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

	2024			
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar
Vaste rentevoet				
(onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	8.489.878	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Totaal	8.489.878	12.000.000	12.000.000	12.000.000

	2024			Gewogen gemiddelde effectieve rente
	5 jaar	> 5 jaar	Totaal	%
Vaste rentevoet (onderhevig aan renteprijsrisico)				
<i>Financiële verplichtingen</i>				
Langlopende leningen	11.340.000	167.261.652	223.091.530	2,81
Totaal	11.340.000	167.261.652	223.091.530	

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

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

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten, gegroepeerd onder vaste rentevoet, is vast gedurende de gehele looptijd van het instrument. Woongood had ultimo 2024 geen leningen met een variabele rentevoet. De andere financiële instrumenten zijn niet in de bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2025	90.349	8.489.878
2026	94.595	12.000.000
2027	99.041	12.000.000
2028	103.696	12.000.000
2029	108.570	11.340.000
2030	113.673	0
2031	0	119.015
2032	0	0
2033	0	10.000.000
2034	0	0

De restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt bij de overheid 1 lening met een resterende looptijd van 1 jaar (2023: 1 lening met een resterende looptijd van 2 jaar), bij kredietinstellingen respectievelijk 22 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 19 jaar (2023: 21 leningen met een gemiddelde resterende looptijd van 17 jaar).

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

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

hogere dan wel lagere rente.

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

In de komende 4 jaar worden een aantal nieuwe leningen aangegaan. In 2025, 2026, 2027 en 2028 worden leningen afgelost van respectievelijk € 8,5 miljoen (3,10%-4,81%) , € 12,0 miljoen (4,38%), € 12,0 miljoen (4,55%) en € 12,0 miljoen (4,70%). Afsluiting van nieuwe leningen kan leiden tot wijziging van de kasstromen. Op toekomstige leningen zal ook renterisico van toepassing zijn.

Eind 2024 is de omvang van de leningen € 223,1 miljoen (2023: € 201,3 miljoen). De marktwaarde van de leningen is eind 2024 € 204,6 miljoen (2023: € 196,1 miljoen).

5.4. Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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

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

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% resulterend in een obligoheffing van € 59.777 (2023: 0,1383%/ € 275.827) voor Woongood. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

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

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2024 (en ook per 31 december 2023) heeft Woongood een aangegane obligolening bij de BNG van 2024: € 5,234 miljoen (2023: € 5,186 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Operationele lease

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
periode <= 1 jaar	11.092	10.941
1 jaar < periode <= 5 jaar	25.714	26.440
periode > 5 jaar	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>26.806</u>	<u>37.381</u>

In 2024 is een totaalbedrag van € 12.268 (2023: €15.114) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt bestaande uit:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Minimale leasebetalingen	12.268	15.114

Deelname stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland

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

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Stichting Woongoed Middelburg is meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met oktober 2026 ter zake van huur van het kantoorpand (€ 188.530 per jaar). De totale verplichting bedraagt per 31-12-2024 € 345.638 (2023: € 534.168) waarvan € 188.530 een looptijd van minder dan 1 jaar heeft en € 0 (2023:€ 0) een looptijd langer dan 5 jaar (oktober 2026) heeft. Er is overeenstemming over de verlenging van de huurovereenkomst vanaf oktober 2026. De overeenkomst is nog niet getekend.

Tevens is door Woongoed Middelburg een onderverhuurovereenkomst afgesloten vanaf 1-5-2017 met een oorsponkelijke looptijd van 5 jaar voor een bedrag van € 43.484 per jaar (2023: € 43.484). De overeenkomst heeft een looptijd korter dan 1 jaar en er zijn geen bedragen met een looptijd langer dan 5 jaar. De onderverhuurovereenkomst is stilzwijgend verlengd tot en met 30-04-2025. Door deze onderverhuurovereenkomst wordt de financiële verplichting voor Woongoed Middelburg lager.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovaties en projecten voor in totaal een bedrag van € 37,0 mln (2023 € 13,5 mln.), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar na balansdatum.

Prestatieafspraken

Woongoed heeft met de gemeente Middelburg meerjarige afspraken gemaakt over een netto toevoeging van 500 huurwoningen in de periode tot en met 2030. Woongoed heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren. Eind 2025 zullen samen met de gemeente Middelburg nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt waarbij de uitkomsten van het lopende woningmarktonderzoek en de beschikbaarheid van bouwlocaties wordt meegenomen.

Juridische claim

Woongoed heeft geen juridische claims ontvangen.

5.5. Gebeurtenissen na balansdatum

Op basis van de genomen maatregelen en de huidige ontwikkelingen in de markt en de toekomstige verwachtingen zijn wij van mening dat waardering op continuïteitsgrondslag gerechtvaardigd is. Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen voor Woongoed Middelburg die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

6. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	39.471.431	38.470.662
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.213.164	4.159.322
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	585.465	598.773
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	465.610	483.365
	44.735.670	43.712.122
Huurderving wegens leegstand	-805.750	-828.170
Huurderving overige redenen (oninbaarheid)	-80.725	-109.395
	43.849.195	42.774.557

De gemiddelde huurmutatie per 1 juli 2024 bedroeg + 4,77% (1 juli 2023: -/- 1,15%). Voor het DAEB-bezit betrof dit + 4,91%% (1 juli 2023: -/- 1,35%) en voor het niet-DAEB-bezit + 3,57 (1 juli 2023: + 0,58%). In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 4,87% (2023: + 2,53%).

12. Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.113.473	1.987.700
Derving wegens oninbaarheid	-37.942	-42.857
	2.075.531	1.944.843

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

13. Lasten servicecontracten	2024	2023
Servicecontracten	1.901.634	1.778.109
Toegerekende organisatiekosten	100.728	98.110
	2.002.362	1.876.219

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten (incl klantencontactcentrum)	3.757.391	3.335.320
	3.757.391	3.335.320

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten

	2024	2023
Lonen en salarissen	5.259.763	4.462.734
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-1.108.195	-1.267.697
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	811.593	739.230
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	608.331	435.530
Juridische kosten	119.446	97.137
Huisvestingskosten	384.074	317.928
Bankkosten	14.189	10.740
Advieskosten	197.341	211.029
Overige toe te rekenen kosten	2.150.136	2.592.771
	8.436.678	7.599.402

Tot de overige toe te rekenen kosten horen onder andere de kosten van de RvC, de kantoorkosten en kosten voor automatisering. In 2023 is de investering voor onze website in één keer afgeboekt onder de post Overige toe te rekenen kosten.

Toe te rekenen organisatiekosten

Organisatiekosten toegerekend aan:	2024	2023
Lasten servicecontracten	100.728	98.110
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.757.391	3.335.320
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.858.875	2.360.642
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	657.665	555.564
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	145.966	125.398
Totaal toegerekende organisatiekosten	7.520.625	6.475.034
Overige kosten niet aan organisatiekosten toe te rekenen	916.053	1.124.368
	8.436.678	7.599.402

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

	2024	2023
Lasten servicecontracten	1,2%	1,3%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	44,5%	43,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,9%	31,1%
Overige directe lasten exploitatie bezit (leefbaarheid)	7,8%	7,3%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,7%	1,7%
Totaal toegerekende organisatiekosten	89,1%	85,2%
Overige organisatiekosten	10,9%	14,8%
	100,0%	100,0%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	2024	2023
Salarissen	3.700.452	3.109.063
Sociale- en pensioenlasten	1.047.573	921.466
Overige personeelskosten	511.738	432.205
Totaal	5.259.763	4.462.734

Sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
Pensioenlasten	614.950	510.648
Overige sociale lasten	432.623	410.818
Totaal	1.047.573	921.466

Eind 2024 waren 65 werknemers in dienst (2023: 62). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 56,4 (2023: 54,0) fte. Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel per 31-12-2024 is als volgt (aantal dan wel fte):

	Aantal	FTE
Bestuur	1	1,00
Staffuncties	2	1,67
Middelen	15	13,69
Tevreden klant	25	22,69
Goede woning	11	10,69
Projecten	11	9,60
Totaal	65	59,34

Pensioenen

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgescreven door De Nederlandse Bank. Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de

prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	608.331	435.530
Totaal	608.331	435.530

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	5.673.414	3.551.175
Mutatieonderhoud	1.267.552	1.177.112
Reparatieonderhoud	2.322.493	2.161.142
Onderhoud op aanvraag	2.436.152	2.113.675
Asbest	457.589	160.627
Onderhoud via VVE bijdrage	1.095.796	677.130
Toegerekende organisatiekosten	2.858.875	2.360.642
	16.111.871	12.201.503

In 2024 is meer planmatig onderhoud uitgevoerd. Naast de gestegen reguliere bijdragen aan de diverse VVE's, zijn ook eenmalige bijdragen gedaan aan twee VVE's voor extra onderhoud en verduurzaming. In 2024 is meer onderzoek en sanering van asbest in woningen gedaan. De toegerekende organisatiekosten aan onderhoud zijn hoger door de gestegen personeelslasten, de formatieuitbreiding op onderhoudsgebied en hogere ICT kosten.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
VVE bijdrage (excl. onderhoud)	256.902	207.552
Incassokosten	144.238	86.913
Mutatievoorziening huurdebiteuren	117.266	142.214
Belastingen exploitatie	2.784.032	2.663.945
Verzekeringen	221.674	201.254
Overige directe kosten	194.868	340.655
	3.718.980	3.642.533

De hoogte van de voorziening dubieuze (huur)debiteuren is op vrijwel hetzelfde niveau als ultimo 2023 gebleven. Ondanks de hogere onttrekking wegens oninbaarheid was de dotatie lager dan over 2023. In 2023 is de voorziening door een aanvullende dotatie opgehoogd. Tegelijkertijd zijn de incassokosten toegenomen.

17. Netto resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		2.700.333
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-38.206	-3.040.718
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-38.206	-340.385
Reeds genomen resultaat in 2022		383.823
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	-38.206	43.438

De omzet en de lasten van verkocht vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op de verkoop van percelen voor koophuizen en het bouw- en woonrijp maken van locatie Sardijneulstraat. In 2024 zijn er nog nagekomen kosten gekomen voor het woonrijp maken van het perceel.

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	2024	2023
Verkoopopbrengst	6.525.304	7.756.583
Af: verkoopkosten	-188.475	-182.283
toegerekende organisatiekosten	-116.512	-104.678
marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.522.552	-6.269.010
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.697.765	1.200.612

De verkoopopbrengst betreft 26 verkochte woningen, 1 kantoorpand/bedrijfsonroerend goed en 2 garages (2023: 36 woningen en 1 kantoorpand/bedrijfsonroerend goed). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeverandering (ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve) in het eigen vermogen, bedraagt € 3.834.650 (2023: € 4.913.244).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	2024	2023
Verkoopopbrengst	1.652.175	1.535.322
Af: verkoopkosten	-20.843	-20.862
toegerekende organisatiekosten	-29.454	-20.720
boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	-1.430.700	-1.254.580
Resultaat in winst-en-verliesrekening	171.178	239.160

De verkoopopbrengst betreft 7 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2023: 7 woningen). In 2024 en 2023 zijn geen woningen na terugkoop in exploitatie genomen.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Dotatie/vrijval vastgoed in ontwikkeling	-33.152.439	-15.174.426
Overige waardeveranderingen	-3.956.284	-6.566.834
	-37.108.723	-21.741.260

Voor een aantal renovatie- en nieuwbouwprojecten is een dotatie/vrijval aan de voorziening onrendabele top/asbest gedaan. De dotaties betreffen de nieuwbouwprojecten 't Zand en de renovatieprojecten Karelsgang, Prins Hendrikstraat, Meanderflat gevelonderhoud en Brandveiligheid. De vrijval betreft de nieuwbouwprojecten 't Zand fase 2 en Mortiere en de renovatieprojecten De Beiaard en Molenberg. De overige waardeveranderingen betreffen grotendeels de afgeboekte waarde van uit exploitatie genomen eenheden en de sloopkosten van de panden van project 't Zand.

21. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	78.079.232	-63.258.715
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.828.370	-5.987.099
	85.907.602	-69.245.814

De mutatie in de niet gerealiseerde waardeverandering van) marktwaarde van ons vastgoed bedraagt € 85.907.602 (2023: -/- € 69.245.814) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de ontwikkeling van de woningprijzen.

22. Niet gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille VOV	2024	2023
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-2.275.190	-3.083.176
Waardeveranderingen materiële vaste activa VOV	2.814.069	3.639.570
Overige waardeveranderingen VOV		-6.153
	538.879	550.241

In 2024 en 2023 zijn ook de VOV woningen door de taxateur getaxeerd, zoals ook bij het overige vastgoed jaarlijks wordt gedaan voor de marktwaardering.

23. Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
Overige opbrengsten	117.962	98.156
Erfpachtopbrengsten	22.087	22.232
	140.049	120.388

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

24. Overige organisatiekosten	2024	2023
Kosten Governance, bestuur en assetmanagement	579.836	587.949
Accountantskosten	243.420	226.527
Toezicht Autoriteit Wonen	29.894	27.333
Kosten Ondernemingsraad	3.127	6.733
Obligoheffing WSW	59.777	275.827
Dotatie Jubileumuitkeringen-Arbeidsongeschiktheid	70.423	27.789
	986.477	1.152.158

De bijdrage obligoheffing WSW 2024 bedraagt 0,0297% van het uitstaande saldo € 201.271.370 (2023 0,1383%/ € 199.441.576) geborgde leningen per ultimo voorgaand boekjaar (2023). In 2024 bedroeg de mutatie aan de voorzieningen jubileumuitkeringen € 38.977 (2023: € 27.789). en arbeidsongeschiktheid € 31.446 (2023: € 0).

Accountantskosten

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

Ernst&Young Accountants LLP	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	218.325	203.174
Andere controleopdrachten	25.095	23.353
Totaal	243.420	226.527

25. Leefbaarheid	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	63.507	29.631
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/onderhoud/overlast/veiligheid	264.779	265.846
Toegerekende organisatiekosten	657.665	555.564
Totaal	985.951	851.041

26. Saldo financiële baten en lasten	2024	2023
Andere rentebaten/-lasten en soortgelijke opbrengsten	-288.099	-86.847
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen overheid	206.343	206.343
- Rente op leningen kredietinstellingen	5.758.923	5.440.347
- Borgstellingsvergoeding, provisiekosten aantrekken geldlening	64.557	231.279
- Mutatie rente contante waarde voorzieningen	-340.361	-1.663
Totaal	5.401.363	5.789.459

De voorzieningen zijn ultimo 2024 op contante waarde gewaardeerd á 2.2% (2023 2,2%). De totale rentecomponent hiervan bedraagt € 340.361 (2023: € 1.663). De rentecomponent van de contante waarde van de voorziening latente belastingen is verwerkt in post belastingen.

27. Belastingen

Schattingen

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

Toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het tarief waartegen de belastinglatentie is berekend bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Dit is het laatste bekende tarief voor toekomstige jaren (tarief 2025 en volgende jaren).

27. Belastingen	2024	2023
Acute Belastingen over resultaat huidig boekjaar	2.946.039	3.577.316
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-690.225	236.238
Latente belastingen	-172.838	253.902
Totaal	2.082.976	4.067.456

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024	2023
Resultaat vóór belastingen volgens de jaarrekening	64.268.875	-72.962.068
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-49.337.758	90.436.833
Dotatie herinvesteringsreserve	-3.529.157	-4.371.560
Terugname eerdere afwaarderingen WOZ	693.881	7.584.192
Fiscaal onderhoud in renovaties	-4.989.593	-14.523.776
ATAD niet aftrekbare rentelasten	2.845.314	4.120.625
Overige verschillen	1.519.908	3.634.031
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-52.797.404	86.880.345
Belastbaar bedrag	11.471.471	13.918.277
Verschuldigde vennootschapsbelasting	2.946.039	3.577.316

Aanpassingen in verband met belastingen over vorige boekjaren

In 2024 is de aangifte vennootschapsbelasting over fiscaal boekjaar 2023 ingediend en afgewikkeld, er is nog geen aanslag opgelegd. Door de belastingdienst is de vaststellingsovereenkomst van de fiscale behandeling van diverse onderwerpen opgezegd. Bij de jaarrekening 2023 is hierdoor voorzichtigheidshalve de volledige terugname van eerder gedane afwaarderingen opgenomen. Bij de aangifte over boekjaar 2023 is een ander, met de belastingdienst afgestemd, standpunt ingenomen. Dit resulteerde een nagekomen bate van € 690.225. Woongood heeft nog bezwaren lopen tegen de opgelegde aanslagen vennootschapsbelasting over de fiscale jaren 2021 en 2022. Dit heeft betrekking op de onderwerpen afschrijving op zonnepanelen en de renteaftrekbeperking ingevolge ATAD.

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

	2024	2023
Afschrijvingspotentieel	-185.984	200.179
Verkoopvijver, negatief fiscaal resultaat	8.532	-9.354
Langlopende schulden o/g	-1.857	-1.985
Rente contante waarde voorziening latente belastingverplichtingen	6.471	65.062
	<u>-172.838</u>	<u>253.902</u>

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

Effectieve belastingdruk 2024	Bedrag in Eur *1000	VPB 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	64.269		
Nominale belastingdruk		16.581	25,80%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		4	0.01%
Correctie voorgaande jaren		-/- 690	-/- 1,08%
Aanpassingen waardering latente belastingen		-/- 13.812	-/- 21,49%
Totale belastinglast		2.083	3,24%

Effectieve belastingdruk 2023	Bedrag in Eur *1000	VPB 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-/- 72.962		
Nominale belastingdruk		-/- 18.824	25,80%
<i>Aansluitposten</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (fortait)		3	0.00%
Correctie voorgaande jaren		236	-/- 0,33%
Aanpassingen waardering latente belastingen		22.652	-/- 31,05%
Totale belastinglast		4.067	-/- 5,58%

Het verschil tussen het percentage vennootschapsbelasting van 25,8% en de effectieve belastingdruk over het commercieel resultaat van het boekjaar van 3,24% (2023 -/- 5,58%) wordt hoofdzakelijk verklaard doordat de posten van de (her)waardering van het vastgoed en de mutatie van belastinglatenties niet leiden tot te betalen vennootschapsbelasting. De correctie voorgaande jaren betreft het effect op basis van de aangifte van de te betalen vennootschapsbelasting over de boekjaar 2022. De generieke rente-aftrekbeperking heeft een verhogend effect op de te betalen vennootschapsbelasting en zorgt voor een verhoging van de effectieve belastingdruk.

7. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2024

Toelichting op de kasstromen

Samenstelling geldmiddelen (in €)

Liquide middelen per 31 december 2023	4.306	
Kort geld per 31 december 2023 (financieringsactiviteit)	<u>-/- 4.870.162</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2023		<u>-/- 4.865.856</u>
 Balansmutatie geldmiddelen in 2024		 <u>13.315.275</u>
 Liquide middelen per 31 december 2024	 2.271	
Kort geld per 31 december 2024 (financieringsactiviteit)	<u>8.447.148</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2024		<u>8.449.419</u>

Toelichting op kasstromen

Kasstroom Operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten waren per saldo inkomsten ad € 9.999.615 (2023: € 17.788.643). De operationele inkomsten bedroegen € 46.469.933 (2023: € 44.814.556) en de operationele uitgaven bedroegen € 36.470.318 (2023: € 27.025.913).

Kasstroom (Des)Investeringsactiviteiten

Onder de investeringen in vastgoedbeleggingen zijn alleen opgenomen de investeringen waarvoor in 2024 geldmiddelen zijn opgeofferd. De totale investeringen in vastgoedbeleggingen van 2024 bedragen € 26.011.956 (2023: € 35.520.146). Hiervan kan een bedrag van € 8.877.029 (2023: € 19.148.196) worden aangemerkt als woningverbetering. Voor nieuwbouw, inclusief aankopen grond en sloopuitgaven, bedroegen de uitgaven € 15.049.732 (2023: € 15.447.370). De aankopen van één woning bedroeg € 274.896. De aankopen van woningen verkocht onder voorwaarden bedroegen € 1.810.300 (2023: € 924.580). Daarnaast waren er uitgaande kasstromen voor overig investeringen € 466.703 (2023: € 300.165) en externe kosten bij verkoop van vastgoed ad € 213.531 (2023: € 213.868).

De ontvangsten van verkochte vastgoedbeleggingen, inclusief grond en woningen verkocht onder voorwaarden, bedroeg € 8.187.691 (2023: € 9.871.185).

Kasstroom financieringsactiviteiten

De inkomende kasstroom bij de financieringsactiviteiten bedroeg € 33.000.000 van 3 nieuw aangetrokken geldlening. In 2023 is 1 lening van € 12.000.000 aangetrokken. Onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn uitgaven ten behoeve van de aflossing van leningen gedaan van € 11.179.840 (2023: € 10.170.207).

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

8.1. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

Hieronder is per balanspost de classificatie toegelicht:

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

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

8.2. Balans DAEB per 31 december 2024

Activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	816.805.770	726.027.319
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.687.977	24.376.634
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.329.432	4.067.998
	<u>850.823.179</u>	<u>754.471.951</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<u>850.823.179</u>	<u>754.471.951</u>
Financiële vaste activa		
Interne lening	0	6.129.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	97.077.453	95.651.975
	<u>97.077.453</u>	<u>101.780.975</u>
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	415.166	434.158
Vorderingen op overheid	0	115.037
Latente belastingvorderingen	106.529	108.493
Overige vorderingen	40.253	19.165
Overlopende activa	698.594	501.259
	<u>1.260.542</u>	<u>1.178.112</u>
Liquide middelen		
Totaal activa	<u><u>949.161.174</u></u>	<u><u>857.431.038</u></u>

Passiva

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	610.026.602	523.533.582
Overige reserves	-19.579.797	152.442.747
Resultaat boekjaar	<u>70.685.899</u>	<u>-77.029.524</u>
	661.132.704	598.946.805
 Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	25.712.080	8.658.078
Latente belastingverplichtingen	106.036	280.838
Overige voorzieningen	<u>1.373.878</u>	<u>726.790</u>
	27.191.994	9.665.706
 Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	0	4.289.878
Schulden/leningen kredietinstellingen	217.383.151	188.745.664
Overige schulden (was waarborgsommen)	35.509	43.742
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>23.390.909</u>	<u>22.556.642</u>
	240.809.569	215.635.926
 Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden overheid	4.289.878	0
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden kredietinstellingen	4.362.513	11.251.619
Schulden aan kredietinstellingen	7.646.754	15.984.768
Schulden aan leveranciers	1.128.324	2.328.749
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.515.800	1.814.059
Overlopende passiva	<u>1.083.638</u>	<u>1.803.406</u>
	20.026.907	33.182.601
 Totaal Passiva	<u><u>949.161.174</u></u>	<u><u>857.431.038</u></u>

8.3. Winst- en verliesrekening DAEB over 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	39.294.241	38.269.917
Opbrengsten servicecontracten	1.905.223	1.778.414
Lasten servicecontracten	-1.861.564	-1.692.818
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.328.297	-2.954.093
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.586.626	-10.934.040
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.361.624	-3.288.756
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.061.353	21.178.624
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.953.427	7.047.221
Toegerekende organisatiekosten	-72.791	-80.232
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.754.211	-5.844.611
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.126.425	1.122.378
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.886.718	-21.397.096
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.079.231	-63.258.714
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	537.569	545.589
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.730.082	-84.110.221
Opbrengst overige activiteiten	137.325	115.310
Netto resultaat overige activiteiten	137.325	115.310
Overige organisatiekosten	-883.254	-1.029.907
Leefbaarheid	-900.329	-771.350
Bedrijfsresultaat	59.271.602	-63.495.166
Financiële baten en lasten	-5.289.258	-5.677.298
Resultaat voor belastingen	53.982.344	-69.172.464
Belastingen	-1.721.923	-3.869.383
Dividenduitkering nietDaeb	8.500.000	0
Resultaat deelnemingen	9.925.478	-3.987.677
Resultaat na belastingen	70.685.899	-77.029.524

8.4. Kasstroomoverzicht DAEB 2024

Kasstroom DAEB

	2024	2023
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	39.414.179	38.166.785
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	36.836.806	35.626.606
1.1.3 Onzelfstandige huurwoningen DAEB	685.746	695.186
1.1.5 Intramuraal DAEB	1.316.018	1.275.562
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed DAEB	575.609	569.431
1.2 Vergoedingen	2.007.047	1.666.579
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	105.382	305.416
1.5 A Rente ontvangsten	217.844	14.482
1.5 B Renteontvangsten interne lening	112.161	112.161
Saldo ingaande kasstromen	41.856.613	40.265.423
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	4.553.253	3.535.833
1.8 Onderhoudsuitgaven	12.368.953	9.142.050
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	7.612.947	7.147.693
1.10 Renteuitgaven	5.848.862	5.838.886
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	168.080	
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	307.445	215.137
1.13 Vennootschapsbelasting	2.541.759	-1.075.303
Saldo uitgaande kasstromen	33.401.300	24.804.296
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.455.313	15.461.127

	2024	2023
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.892.977	5.561.021
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	1.638.050	748.553
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>5.531.027</u>	<u>6.309.574</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	13.780.776	12.855.421
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	8.601.655	19.015.272
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	16.208.865	
2.11 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden VOV	1.477.300	653.490
2.12 Slooputgaven, woon- en niet-woongelegenheden	741.427	335.423
2.13 A Aankoop grond	690.799	1.519.334
2.14 A Investeren overig	466.760	295.934
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	129.905	135.095
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>42.097.487</u>	<u>34.809.969</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-36.566.460</u>	<u>-28.500.395</u>
FVA		
2.17.1 Ontvangsten dividend	8.500.000	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>8.500.000</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des-)investeren	-28.066.460	-28.500.395
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	33.000.000	12.000.000
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	-11.179.839	-10.170.207
2.17.3 Ontvangsten aflossing interne lening	6.129.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>27.949.161</u>	<u>1.829.793</u>
4.1 Mutatie liquide middelen	8.338.014	-11.209.475
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	<u>8.338.014</u>	<u>-11.209.475</u>
Liquide middelen per 1 januari	-15.984.768	-4.775.293
Liquide middelen per 31 december	-7.646.754	-15.984.768
Mutatie geldmiddelen	<u>8.338.014</u>	<u>-11.209.475</u>

8.5. Balans niet-DAEB per 31 december 2024

Activa

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	470.145	522.383
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	76.589.699	86.483.006
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.160.492	1.479.620
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	350.969	214.223
	<u>78.101.160</u>	<u>88.176.849</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.621.300	5.157.251
	<u>84.192.605</u>	<u>93.856.483</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	379.600	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.800.000	1.800.000
	<u>2.179.600</u>	<u>1.800.000</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	16.399	26.972
Overlopende activa	23.643	73.913
	<u>40.042</u>	<u>100.885</u>
Liquide middelen	16.096.174	11.118.912
Totaal vlottende activa	<u>18.315.816</u>	<u>13.019.797</u>
Totaal activa	<u><u>102.508.421</u></u>	<u><u>106.876.280</u></u>

Passiva

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	57.740.551	64.370.268
Overige reserves	29.411.424	35.269.384
Resultaat boekjaar	9.925.478	-3.987.677
	<u>97.077.453</u>	<u>95.651.975</u>
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	48.930	0
Overige voorzieningen	236.470	351.858
	<u>285.400</u>	<u>351.858</u>
Langlopende schulden		
Interne lening	0	6.129.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	1.146.492	1.466.930
	<u>1.146.492</u>	<u>7.595.930</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	145.467	300.526
Belastingen en premies sociale verzekeringen	195.421	234.105
Overlopende passiva	3.658.188	2.741.886
	<u>3.999.076</u>	<u>3.276.517</u>
Totaal Passiva	<u><u>102.508.421</u></u>	<u><u>106.876.280</u></u>

8.6. Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	4.554.953	4.504.640
Opbrengsten servicecontracten	170.308	166.429
Lasten servicecontracten	-140.798	-183.401
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-429.094	-381.227
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.525.245	-1.267.464
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-357.356	-353.777
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.272.768	2.485.200
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	43.438
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-38.206	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-38.206	43.438
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.014.734	2.041.540
Toegerekende organisatiekosten	-73.175	-45.167
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.199.042	-1.678.979
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	742.518	317.394
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-222.005	-344.164
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.828.370	-5.987.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.310	4.652
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.607.676	-6.326.610
Opbrengst overige activiteiten	2.725	5.078
Netto resultaat overige activiteiten	2.725	5.078
Overige organisatiekosten	-103.223	-122.251
Leefbaarheid	-85.622	-79.691
Bedrijfsresultaat	10.398.635	-3.677.442
Financiële baten en lasten	-112.104	-112.161
Resultaat voor belastingen	10.286.531	-3.789.603
Belastingen	-361.053	-198.074
Resultaat na belastingen	9.925.478	-3.987.677

8.7. Kasstroomoverzicht niet-DAEB 2024

	2024	2023
1. (A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
1.1 Huren	4.557.645	4.490.126
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	4.124.191	4.047.509
1.1.4 Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	131.487	131.811
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	301.967	310.806
1.2 Vergoedingen	173.815	160.169
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	-6.035	10.978
1.5 Renteontvangsten	56	21
Saldo ingaande kasstromen	4.725.481	4.661.294
Uitgaven		
1.7 Personeelsuitgaven	615.664	545.264
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.215.944	948.336
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	899.966	855.142
1.10 Renteuitgaven	0	0
1.10 Renteuitgaven interne lening	112.161	112.161
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	9.753	11.643
1.13 Vennootschapsbelasting	327.691	-138.768
Saldo uitgaande kasstromen	3.181.179	2.333.778
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.544.302	2.327.516

	2024	2023
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	18.576.508	2.195.564
2.2. A Verkoopontvangsten woongelegenheden VoV	1.652.175	1.535.321
2.3 Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		356.649
2.4 Verkoopontvangsten grond		222.630
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	<u>20.228.683</u>	<u>4.310.164</u>
MVA uitgaande kasstroom		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegen niet-DAEB	-163.327	737.193
2.7 B Woningverbetering, woon- en niet woongelegen niet-DAEB	275.373	132.925
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb		
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-Daeb VOV	1.971.050	1.019.643
2.13 A Aankoop grond		
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	0	4.231
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	83.627	78.772
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	<u>2.166.723</u>	<u>1.972.764</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>18.061.960</u>	<u>2.337.400</u>
FVA		
2.18,1 Uitgaven dividend	8.500.000	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>8.500.000</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	9.561.960	2.337.400
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
3.2.4 Aflossing interne leningen	-6.129.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-6.129.000</u>	<u>0</u>
4.1 Mutatie liquide middelen	4.977.262	4.664.916
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Mutatie geldmiddelen	<u>4.977.262</u>	<u>4.664.916</u>
Liquide middelen per 1 januari	11.118.912	6.453.996
Liquide middelen per 31 december	<u>16.096.174</u>	<u>11.118.912</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>4.977.262</u>	<u>4.664.916</u>

9. WNT-VERANTWOORDING 2024

STICHTING WOONGOED MIDDELBURG

De WNT is van toepassing op Woongoed Middelburg. Het voor Woongoed Middelburg toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 op basis van het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	R. de Jonge	
Functiegegevens	Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01 t/m 31-12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	148.202,52	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.617,36	
<i>Subtotaal</i>	<i>170.819,88</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	170.819,88	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	H.M.P. de Ceuster	R.de Jonge
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01 t/m 21-05	01-05 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	61.893,52	92.298,96
Beloningen betaalbaar op termijn	8.998,15	14.046,08
<i>Subtotaal</i>	<i>70.891,67</i>	<i>106.345,04</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	72.238,36	125.520,50
Bezoldiging	70.891,67	106.345,04

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024							
bedragen x € 1	S.J. Szarafinski		M.I.H. Smulders		J.S. Vrolijk		
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12		
Bezoldiging							
Bezoldiging	21.060		14.230		14.340,67		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250		19.500		19.500		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		
Bezoldiging	21.060		14.230		14.340,67		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		
Gegevens 2023							
bedragen x € 1	S.J. Szarafinski		M.I.H. Smulders		J.S. Vrolijk		
Functiegegevens	Voorzitter/ gestart als Lid		Lid		Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-3 t/m 31-12 (vanaf 1-6 voorzitter)		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12		
Bezoldiging							
Bezoldiging	14.359,65		12.921,36		12.868,96		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.159,18		18.700		18.700		

Gegevens 2024				
bedragen x € 1		R.F.F. Bin		C.L. van de Wege
Functiegegevens		Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1-1 t/m 31-12		1-1 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging		14.040		14.210
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		19.500		19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging		14.040		14.210
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1		R.F.F. Bin		C.L. van de Wege
Functiegegevens		Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023		1-1 t/m 31-12		8-9 t/m 31-12
Bezoldiging				
Bezoldiging		12.720		4.376,80
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.700		5.891,78

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	J. de Groene (lid uit 2023 geen lid meer in 2024)		R. de Ridder (lid uit 2023 geen lid meer in 2024)	
Functiegegevens	N.v.t.		N.v.t.	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	N.v.t.		N.v.t.	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.		N.v.t.	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	N.v.t.		N.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	J. de Groene		R. de Ridder	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1 t/m 31-5		1-1 t/m 28-2	
Bezoldiging	7.954,83		2.120	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.604,25		3.022,74	

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

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

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

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bestuur

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

Middelburg, 6 juni 2025

R. de Jonge
Directeur/bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Woongood Middelburg is vastgesteld door de raad van commissarissen op 6 juni 2025 te Middelburg.

S.J. Szarafinski
Voorzitter

J.S. Vrolijk
Lid

M.I.H. Smulders
Lid

R.F.F. Bin
Lid

C.L. van de Wege
Lid

DEEL 2 OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling resultaatbestemming

Er is geen statutaire regeling voor de resultaatbestemming van toepassing.

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongood Middelburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting Woongood Middelburg te Middelburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongood Middelburg per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Ons Inzicht in de toegelaten Instelling

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

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

Materialiteit

Materialiteit	€ 13.200.000 (2023: € 11.900.000)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2024
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in sectie "Financiële continuïteit" van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 918.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 660.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

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

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

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

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

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

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2024.

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

Onze verantwoordelijkheid

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

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongood Middelburg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf "Risicomanagement" in hoofdstuk 3 "Financiële continuïteit" van het jaarverslag en "Bijlage 1 – Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen. Tevens verwijzen wij naar hoofdstuk 4 "Verslag van Raad van Commissarissen" van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

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

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

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

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

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

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

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

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

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

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling
Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit van activiteiten" van Grondslagen van waardering van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst. Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risiko	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 893 miljoen wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Woongood Middelburg. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongood Middelburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" en in de toelichting op de balans onder "2. Vastgoedbeleggingen". Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuurl belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.
--------	--

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

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

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

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van Interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
 - Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Woongood Middelburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.
 - Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
 - de aard en diepgang van de Interne waardering en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
- Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de Interne waardering en externe taxaties per 31 december 2024 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- Het evalueren van de door de toegelaten Instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Belangrijke observaties

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

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woongood Middelburg, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. De beleidswaarde is nader toegelicht in de jaarrekening in paragraaf "Beleidswaarde" in de Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en in de toelichting op de balans onder "2. Vastgoedbeleggingen". Tevens is in het jaarverslag in paragraaf "Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde" van Hoofdstuk 3 "Financiële continuïteit" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementssels. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongood Middelburg gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het jaarverslag hoofdstuk 3 "Financiële continuïteit".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van Interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
 - de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
 - de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het Ingerkende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van Instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
 - de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting;
 - de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek.
- Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.

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

Belangrijke observaties

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie "Informatie ter ondersteuning van ons oordeel" hierboven, bevat een Informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

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



Communicatie

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

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

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

Rotterdam, 6 juni 2025

EY Accountants B.V.

w.g. drs. M. Verschoor RA