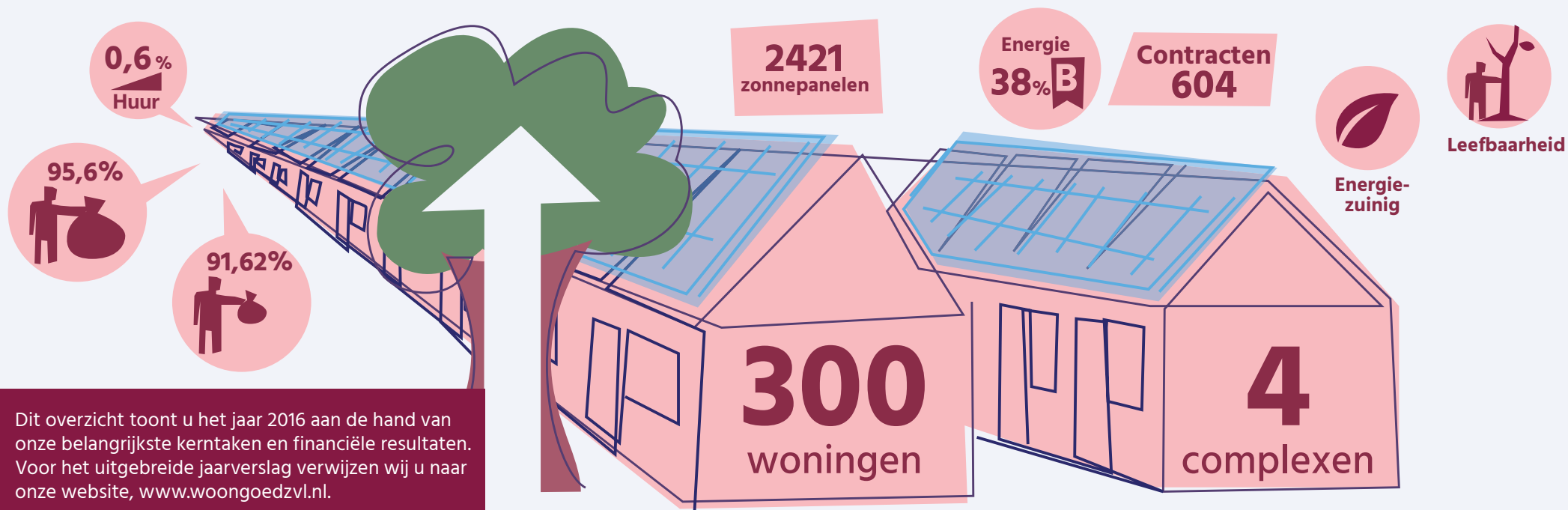


# Wonen

“Duurzaamheid was (en blijft) een belangrijke pijler!”



Dit overzicht toont u het jaar 2016 aan de hand van onze belangrijkste kerntaken en financiële resultaten. Voor het uitgebreide jaarverslag verwijzen wij u naar onze website, [www.woongoodzvl.nl](http://www.woongoodzvl.nl).

Onze kerntaak is het bieden van voldoende betaalbare woningen voor kwetsbare mensen en bijdragen aan een veilige en schone woonomgeving. Door onder andere te investeren in duurzaamheid houden we de woonlasten laag.

## Prettig en betaalbaar wonen

- Gematigd woonlastenbeleid: huurverhoging van 0,6%, ongeacht inkomen.
- 95,6% van nieuw te verhuren woningen verhuurd aan mensen met een inkomen tot €35.739,-.
- 98,8% passend verhuurd aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- 91,62% van onze huurwoningen heeft een huurprijs lager dan € 628,-.

## Duurzaamheid

- Ruim 37,59% van de woningen heeft energielabel B of hoger.
- 300 woningen en 4 woongebouwen werden in 2016 voorzien van in totaal 2.421 zonnepanelen.
- Besparingsadvies van Woonenergie maakte huurders bewuster van energieverbruik.

## Huisvesting van kwetsbare mensen

- In totaal 1.799 woningzoekenden.
- 23 huurcontracten voor huisvesting bijzondere doelgroepen.
- 62 woningen verhuurd aan statushouders.
- 140 huurcontracten gesloten met senioren.
- 604 nieuwe contracten voor huurwoningen (totaal).

## Leefbare kernen

- €336.655,- besteed aan verbetering van leefbaarheid.
- Start projecten ter verbetering van leefbaarheid in de wijk Ghistelkerke in Breskens, complex aan de Kanaalkade en bloemenbuurt in Kloosterzande.
- Samenwerking met buurtbemiddeling gemeenten Hulst en Terneuzen en Porthos in de gemeente Sluis.
- Medewerkers zichtbaarder aanwezig en aanspreekbaar in de wijk.

# Woningen

*“Onze kerntaak: zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor kwetsbare mensen.”*



Groot onderhoud:  
€3.076.000,-

Strategisch  
voorraadbeheer  
€ 4.876.000,-

Dagelijks onderhoud:  
€ 4.009.000,-  
**163**  
woningen  
gerenoveerd

Nieuwe huurwoningen  
Oostburg

18

Verkocht  
24

**6.121**

zelfstandige woningen  
in bezit

2

woningen  
gesloopt

Door verbetering van onze bestaande woningen, nieuwbouw van levensloopbestendige woningen en verkoop realiseren we een woningvoorraad die aansluit op de behoeften van onze huurders.

## Aantallen

- 6.121 woningen in bezit.
- 18 nieuwbouw huurwoningen (Oostburg).
- 2 woningen gesloopt.
- 163 woningen gerenoveerd.
- 24 woningen en 18 vrije kavels verkocht.

## Kwaliteit

- Totale uitgaven onderhoud: €11.961.000,-.
- Groot onderhoud: €3.076.000,-.
- Dagelijks onderhoud: €4.009.000,-.
- Strategisch voorraadbeheer (renovatie en duurzaamheidsmaatregelen): €4.876.000,-.
- Merendeel van onze woningen heeft prima staat van onderhoud, zo blijkt uit conditiemetingen.

## Prestatieafspraken

Eind juni 2016 brachten we met de overige Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties een bod uit op de woonvisie van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Dit bod vertaalden we in concrete prestatieafspraken met gemeenten, corporaties en huurderorganisaties over nieuwbouw, herstructurering, renovatie en leefbaarheid.

**Woongood Zeeuws-Vlaanderen zet in op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad door middel van renovatie, verduurzaming en vervanging van oudere woningen door levensloopbestendige woningen.**

# Diensten

“Onze kernwaarden kenmerken ons handelen!”



Goede dienstverlening aan onze klanten staat voorop. Dat bereiken we onder andere met verdere digitalisering. Onze kernwaarden kenmerken ons handelen en daarmee onze dienstverlening.

## Betrouwbare en optimale dienstverlening

- Verdere digitalisering:
  - » Start klantenportaal MijnWoongoed (24/7 zaken digitaal regelen): 1.925 huurders maakten hiervan gebruik.
  - » Voorbereiding vernieuwing website.
  - » Digitalisering onderhouds- en opnameproces.
  - » Verspreiding digitale projectnieuwsbrieven.

## Betrekken huurders:

- » Start opstellen participatiebeleid, waarin staat op welke niveaus we overleggen met huurders.
- » Enquête onder huurders om wensen te inventariseren en diensten te verbeteren.
- » Werkgroep Noordwesthoek Breskens kwam verschillende keren bij elkaar om mee te denken met invulling van herstructureringsgebied.
- » Regelmatig overleg met onder andere Stichting Huurders Belangen (SHB), stads- en dorpsraden en wijkcommissies over plannen en ontwikkelingen.
- » Werving huurders voor klantenpanel, een platform dat bestaat uit huurders die meedenken met thema's en ontwikkelingen.
- » Ondersteunen van Stichting Huurders Belangen.

**8,0** dat is het gemiddelde cijfer dat onze huurders geven aan onze dienstverlening.

## Onze kernwaarden

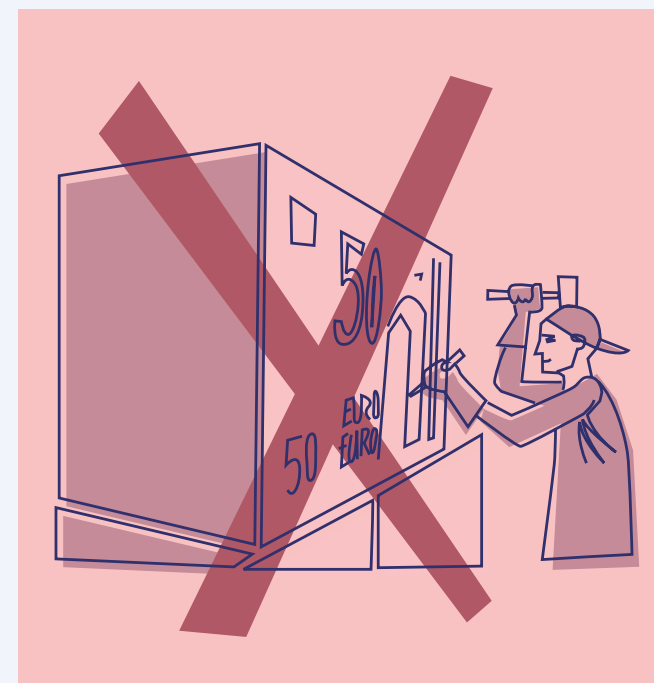
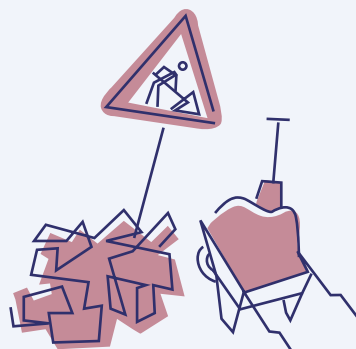
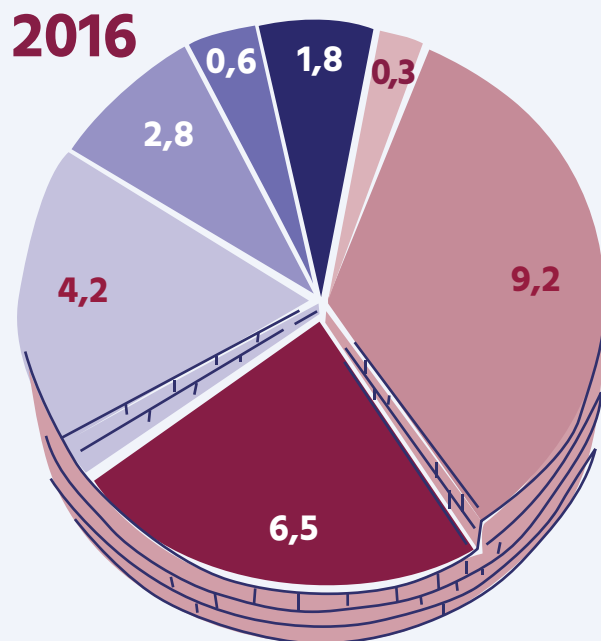
Klantgericht, betrouwbaar, samenwerken en maatschappelijk ondernemen zijn onze kernwaarden. Ieder jaar staat een kernwaarde centraal: in 2016 was dat klantgericht. Illustraties, artikelen en bijeenkomsten benadrukten intern het belang van deze kernwaarde(n).

# Financiën

“Een baksteen is geen bankbiljet!”

## Bedrijfslasten (in miljoenen euro's)

- Onderhoud
- Algemene bedrijfslasten
- Personeelskosten
- Verhuurderheffing
- Afschrijven en waardeverandering
- Extra duurzaamheidslasten
- Leefbaarheid



Al onze activiteiten vertalen zich uiteindelijk in financiële cijfers. De cijfers over 2016 laten zien dat we een financieel gezonde organisatie zijn. Daardoor kunnen we niet alleen nu, maar ook in de toekomst woonruimte aanbieden aan mensen met een bescheiden inkomen. We volstaan hier met een weergave van de belangrijkste kerncijfers en een diagram met verdeling van de bedrijfslasten.

### Kerncijfers

- Aantal objecten in verhuur: 6.348.
- Aantal zelfstandige huurwoningen: 6.121.
- (Huur)opbrengsten: €35.600.000,-.
- Jaarresultaat (netto): €9.955.000,-.

### Een baksteen is geen bankbiljet

Uit de cijfers blijkt een positief netto jaarresultaat van bijna €10.000.000,-. Dit resultaat wordt voor een groot deel bepaald door de waardestijging van ons vastgoedbezit. Woningcorporaties zijn vanaf 2015 verplicht om hun bezit te waarderen op 'marktwaaarde in verhuurde staat', in plaats van op de lagere bedrijfswaarde. Daardoor lijken we steenrijk. Voorop gesteld dat wij een financieel gezonde organisatie zijn, betekent het vooral dat we op papier meer vermogen hebben. Dat geld zit namelijk in de stenen van onze huizen, maar een steen is geen bankbiljet. Bovendien zijn woningcorporaties niet uit op verkoop van woningen, maar op huisvesting van kwetsbare groepen.

Los van de invloed die de verandering in waardering heeft op ons eigen vermogen, is de conclusie dat we ruimschoots voldoen aan alle financiële toetsingscriteria, opgesteld door de landelijke toezichthouders. We hebben voldoende eigen vermogen om een financieel gezonde organisatie te zijn en mogelijke financiële risico's op korte en lange termijn te dekken.