# Jaarverslag 2024

Publieksversie

## Gewoon goed wonen

Bouwstenen

- Wonen op maat
- Betaalbaar wonen
- Duurzaam & energie-bewust
- Wonen in een leefbare buurt

Fundering

- Samen
- Bereikbaar & toegankelijk
- Gezonde organisatie

WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN

## GeWOON GOED wonen

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een woningcorporatie waar gewoon goed wonen centraal staat. Daaronder verstaan wij: wonen in een betaalbaar en duurzaam huurhuis dat bij je past en dat staat in een leefbare buurt.
Dit zien wij als 'bouwstenen' voor een fijn thuis. Met bijna 6.000 sociale huurwoningen, verspreid over veertig Zeeuws-Vlaamse plaatsen, bieden we zo'n thuis aan diegenen met een lager inkomen.



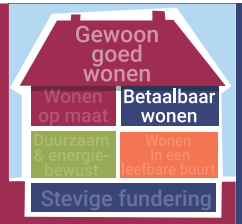
Wilt u het volledige jaarverslag lezen?
*Kijk dan op: www.woongoedzvl.nl*

WOONGOED ZEEUWS-VLAANDEREN




# Wonen op maat

- Woondeal Zeeland: nieuwbouw 1.265 sociale huurwoningen voor 2030
- Concreet plan voor flexwoningen in gemeente Hulst en Sluis
- Vanaf 2026 alleen sloop en nieuwbouw als renovatie niet mogelijk is




# Betaalbaar wonen

- Begeleiding huurders met betalingsproblemen.
- Ontwikkeling van een 'woonlastentool'. Deze komt in 2025 beschikbaar via MijnWoongoed.
- Door verschillende duurzaamheidsmaatregelen worden onze woningen energiezuiniger. Dit heeft een positieve invloed op de woonlasten. Deze maatregelen rekenen we niet door aan de huurders.

## Woningbezit

**5.857** Huurwoningen
**135** Overige objecten

## 559 Nieuwe verhuringen

**545** Huurwoningen
**6** Garageboxen
**6** Maatschappelijk vastgoed
**2** Gemeente Sluis

## Veilig wonen

- Veiligheidsmaatregelen voor brandveiligheid in met name woonzorgcomplexen
- Mechanische ventilatie bij renovatie- en nieuwbouw-projecten

## Voorrangsregelingen

**51** Herhuisvesting in verband met sloop
**2** Urgentieregeling
**40** Doorstroomproject



## Huisvesting bijzondere doelgroepen

**13** Statushouders
**2** Verhuur aan zorgorganisaties/gemeenten
**15** Voor project Weer Thuis
**25** Begeleid wonen (overig)

## Passend Toewijzen

**358** Huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens passend toewijzen.
**9** Huurders boden we een duurdere woning aan
**2.263** Woningzoekenden (Gemiddelde wachttijd 402 dagen)

## 97 Nieuwbouw totaal

**57** Multifunctionele woningen
**34** Seniorenwoningen
**5** HAT (voor één- of tweepersoonshuishoudens)
**+** We plaatsten een zorgsteunpunt bij een woonlocatie van Zeeuwse Gronden

**44** Woningen gesloopt
**20** Woningen verkocht waarvan **19** via de sollicitatieprocedure

**5,3%**
Maximale huurverhoging

Gemiddelde huurverhoging
**4,7%** *(inclusief uitzonderingen, zoals het hanteren van de aftoppingsgrenzen)*

Eenmalige huurverlaging:
**1.400** huishoudens

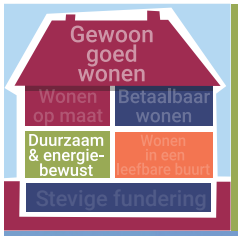
Huurgewenning door verhuizing naar duurdere huurwoning vanwege sloop: **89** huishoudens

| | |
|---|---|
| **Gemiddelde huurprijs per woning** | **€ 574,00** |
| **501** Goedkope woningen | **< € 454,47** |
| **5.149** Betaalbare woningen | **> € 454,47 < € 697,07** |
| **60** Dure woningen | **>€697,07 <€879,67** |

Samenwerking schuldhulpverlening met de drie gemeenten.
**126** huurders doorverwezen








# Duurzaam & Energiebewust

- Woningen per woongebouw of straat verduurzamen en renoveren
- Onderzoek naar nieuwe duurzaamheidsmaatregelen
- Afspraken met de drie Energiebanken
- Introductie vernieuwbouwprojecten

## Alle woningen $CO_2$ neutraal in 2050

- In 2030 gemiddeld energielabel A
- Nieuwbouwwoningen volgens BENG-norm (bijna energieneutraal)

## Toekomstbestendig

**69%** Van onze woningen heeft energielabel B of hoger

**41%** Heeft energielabel A of hoger

**249** Woningen zijn in 2024 toekomstbestendig gemaakt en hebben nu energielabel A of hoger

## Klimaatverandering

- Circulaire bouw: start bouw 24 houtskeletbouwwoningen
- Vernieuwbouw met groen dak en modern grijswatersysteem
- Aanleg wateropvang bij nieuw-bouwprojecten
- Aansluiting bij initiatieven van de gemeente zoals ‘tegelwippen’

## Overige proefprojecten

**6** Woningen in Koewacht met een opslagbatterij voor opslag energie

**5** Woningen in Breskens met een hoog temperatuur warmtepomp




# Wonen in een leefbare buurt

- Ontwerp meldingssysteem voor medewerkers
- Start aanpassingen om woonzorgcomplex in Aardenburg meer leefbaar te maken
- Deelname aan het OGGZ-overleg samen met de gemeente, politie en welzijnsorganisaties om overlast te voorkomen of op te lossen. OGGZ staat voor overleg geestelijke gezondheidszorg.

## Ontmoetingen stimuleren

- Een opschoondag in Sas van Gent
- Vergroening van twee pleinen in Sas van Gent
- Ontwikkeling van plannen voor een speeltuin in Axel
- Maandelijkse koffiemomenten voor bewoners van een woongebouw in Sas van Gent
- Informatiemarkt in een woonwijk in Sas van Gent



## Woonfraude

Woonfraude komt steeds vaker voor. We zijn hierop erg alert. Vorig jaar ontvingen we 21 meldingen van mogelijke gevallen van woonfraude. Woonfraude heeft een negatief effect op de leefbaarheid in een wijk dus is het voor ons belangrijk om hiermee aan de slag te gaan.

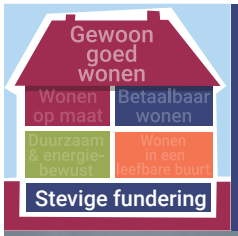
## GeWOON GOED wonen

- Werken aan schone en veilige buurten
- Extra aandacht voor een zogenaamde ‘focusbuurt’ in Sas van Gent
- Plaatsen ondergrondse afvalcontainers bij drie woongebouwen in Axel
- Opknapbeurt voor woongebouw ‘De Wintertuin’
- Plaatsen van grotere afvalcontainers bij een woongebouw in Oostburg
- Samenwerking met welzijnsorganisaties
- Samenwerking met Buurtbemiddeling

## Wonen en Zorg

- Bouwen van een woonvorm volgens het concept Buurtwonen in Philippine.
- Start bouw woonzorg- en dagbestedings-locatie voor Tragel in Oostburg
- Renoveren ruimtes van het woonzorg-complex Coensdike in Aardenburg
- Onderzoek doorstromen oudere huurders
- Prestatieafspraken Wonen en Zorg met de gemeente Terneuzen

**€ 160.000,-**
Voor verbetering van leefbaarheid




# Een stevige fundering

## Samen

Samenwerken met gemeenten, huurders (SHB), MAR (Maatschappelijke Adviesraad), zorg- en welzijnspartners, stads- en dorpsraden en collegacorporaties

## Bereikbaar en toegankelijk

- Informatiemarkt voor huurders
- (Online) dienstverlening: MijnWoongoed, Postex, website, sociale media, persoonlijk contact, WoongoedNieuws, publieksversie jaarverslag en digitaal huurderspanel




## Gezonde organisatie

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een financieel gezonde organisatie en voldoet nu en de komende jaren aan de gestelde landelijke eisen. We zoeken altijd naar de balans tussen kwalitatieve woningen en de kosten die we daarvoor moeten maken.




**Aedes onderzoek: B**




## KWH* Beoordeling:

| Woongoed ZVL | | NL |
|---|---|---|
| Algemene waardering | 7,7 | 7,1 |
| Nieuwe huurders | 7,9 | 7,8 |
| Vertrokken huurders | 8,3 | 7,9 |
| Reparatie verzoek | 8,2 | 8,2 |
| Onderhoud (planmatig en strategisch) | 7,6 | 7,4 |

**KWH meet de kwaliteit door de ogen van huurders.*

## Ons team

**64** collega's
**11** stagiaires




## Kwaliteit

**88 %**
van ons vastgoed scoort 'goed' volgens de conditiemeting op onderhoud
Onderhoudskosten per verhuureenheid €2.518,00

## Uitgaven 2024

**€ 29 miljoen** Nieuwbouw
**€ 18 miljoen** Renovatie incl. verduurzamen
**€ 12 miljoen** Onderhoud