

Jaarverslag 2014

Het jaarverslag 2014 van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is gereed. Met het jaarverslag leggen wij verantwoording af aan onze belanghouders over de activiteiten, bestede middelen en behaalde resultaten. Een jaarverslag is voor veel mensen moeilijk leesbaar. Daarom geven wij op deze en de volgende pagina's een verkorte versie weer van het verslag. De uitgebreide versie kunt u downloaden van onze website: www.woongoedzvl.nl. Ook vindt u op de website deze verkorte versie en een toelichting op de post 'embedded derivaten'. Ontvangt u graag een geprint exemplaar van het volledige jaarverslag of heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via telefoonnummer 0115 - 636000 of info@woongoedzvl.nl.

Inhoud volledige jaarverslag

Het volledige jaarverslag bestaat uit vier onderdelen. Als eerste het verslag van de bestuurder, die hierin terugblik op de belangrijkste ontwikkelingen in 2014. Het tweede onderdeel is het volkshuisvestingsverslag. Hierin verantwoorden wij onze activiteiten in 2014 aan de hand van de doelstellingen uit ons on-

dernemingsplan 2014-2018 'Lokaal betrokken, regionaal verbonden'. Ook blikken we kort vooruit op 2015. Het derde onderdeel is het verslag van de Raad van Commissarissen. Tot slot vindt u in de jaarrekening de financiële vertaling van alle activiteiten. Het jaarverslag is vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De jaarrekening is gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP, zoals blijkt uit de goedkeurende controleverklaring in de jaarrekening.

Toelichting WoongoedNieuws

In deze editie van WoongoedNieuws leest u meer over het tweede en derde onderdeel van het jaarverslag. Met een overzicht van wat we gedaan hebben in 2014 en een conclusie van directeur-bestuurder Ralph van Dijk geven wij een toelichting op het volkshuisvestingsverslag. De jaarrekening lichten wij toe aan de hand van een overzicht van de winst- en verliesrekening en een conclusie van Kees Schieman, manager Bedrijfsvoering.

Toelichting volkshuisvestingsverslag

Wat hebben we gedaan in 2014?

In het jaarverslag willen we naast de jaarcijfers laten zien waarmee we het afgelopen jaar bezig zijn

geweest. Dat laten we zien in het volkshuisvestingsverslag. We hebben daarin een onderverdeling gemaakt in de thema's Dienstverlening,

Maatschappij, Vastgoed, Financiën en Bedrijfsvoering en Organisatie. Hieronder vindt u een overzicht.

Dienstverlening

Doel	Gedaan in 2014
Betrouwbare dienstverlener voor klanten	Klanttevredenheidsmeting over onder andere bereikbaarheid, onderhoud en reparaties door Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Resultaat: voldaan aan de kwaliteitseisen voor het KWH-label. Gemiddeld cijfer 8.0, tot 2016 gecertificeerd.
Betrekken van huurder bij dienstverlening	<ul style="list-style-type: none">Twee bijeenkomsten georganiseerd over leefbaarheid. Opmerkingen gaan mee in ons toekomstig beleid.Regelmatig overleg met onder andere Stichting Huurders Belangen (SHB), dorpsraden en wijkcommissies over wijkgerichte activiteiten.
Verregaande digitalisering dienstverlening	Mogelijkheden verkend. Digitalisering van diensten en informatie maakt toegankelijkheid groter.
Woonruimteverdelingssysteem volgens woonwensen en verhuurbaarheid	<ul style="list-style-type: none">94,46% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan mensen met een inkomen onder € 1.602,- (ruim binnen de Europese norm)705 nieuwe huurcontracten gesloten
Gematigd woonlastenbeleid voor kwetsbare groepen	Huurverhoging per 1 juli 2014: gemiddeld 4,1% en inkomensafhankelijk om scheefgroei tegen te gaan en te voldoen aan de verhuurderheffing.

Maatschappij

Doel	Gedaan in 2014
Gebiedsgericht werken voor lokaal maatwerk en kleine afstand tot huurders	Opstellen kernenstrategie voor kernen met meer dan 1.000 inwoners en 120 verhuureenheden (16 kernen). Hierin staan activiteiten op gebied van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid per kern. Strategie is vertrekpunt voor samenwerking aan maatschappelijke opgaven en voor verantwoorde keuzes voor maatschappelijke investeringen.
Bijdragen aan schone en veilige woonomgeving	Verbeteren van leefbaarheid is een kerntaak, omdat dit bijdraagt aan plezierig wonen. Investering: € 257.655,- (onder andere kosten voor wijkbeheer, buurtbemiddeling en bijdragen aan projecten ter bevordering van leefbaarheid).
Faciliteren in het zo lang mogelijk thuis blijven wonen van zorgbehoevende huurders	Vergrijzing en scheiding van wonen en zorg leidt tot een groter aandeel oudere en andere zorgbehoevende huurders. Koppeling van huisvesting aan zorg- en welzijnsdiensten is nodig om langer thuis te kunnen blijven wonen. <ul style="list-style-type: none"> • Ontplooiing verschillende activiteiten met zorg- en welzijnspartners • Afsluiten 42 huurcontracten voor huisvesting van bijzondere doelgroepen

Vastgoed

Doel	Gedaan in 2014
Voldoende woningen voor onze doelgroep	Mensen in Zeeuws-Vlaanderen moeten plezierig kunnen wonen in een prettige woonomgeving met voldoende voorzieningen. Gaat vooral om mensen met een laag inkomen en kwetsbare groepen. Krimp vraagt om aanpassing woningvoorraad. <ul style="list-style-type: none"> • Exploitatie 6.080 woningen in Zeeuws-Vlaanderen. Overgrote deel had huurprijs tot € 596,- en is betaalbaar voor de primaire doelgroep. • Sloop van 3 woningen, verkoop van 46 bestaande woningen, in verhuur nemen van 31 nieuwbouwappartementen en 2 nieuwbouwwoningen, renovatie van 204 woningen.
Woningen hebben passende kwaliteit	Aanzienlijke investering in kwaliteit van woningvoorraad door verbetering van bestaande bezit en sloop en nieuwbouw. <ul style="list-style-type: none"> • Totale onderhoudslasten € 11.822.000,-(dagelijks onderhoud, groot onderhoud en renovatie). • Oplevering 31 nieuwe huurwoningen (nieuwbouwcomplex Goedertijt) en multifunctioneel centrum in Breskens.
Investeren in duurzame woningen	Investeren in verduurzaming woningvoorraad voor zo laag mogelijke woonlasten, meer wooncomfort en duurzamere samenleving. <ul style="list-style-type: none"> • Woningbezit scoorde gemiddeld energielabel C • Ruim 17% had energielabel B of beter • Duurzaamheidsplan 2015 – 2020 opgesteld (uitvoering vanaf 2015)
Voldoende voor senioren geschikte woningen	Ouderen moeten langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dat vraagt om gerichte aanpassing van woningen. <ul style="list-style-type: none"> • Oplevering en verhuur van 31 woonzorgappartementen (Goedertijt Breskens). Warmande levert zorg op maat.





Financiën en bedrijfsvoering

Doel	Gedaan in 2014
Financieel solide organisatie en borging financiële continuïteit	Financiële continuïteit is randvoorwaarde. Doel: uitsluitend werkzaam zijn op gebied van volkshuisvesting. In 2014 was er een gezonde financiële uitgangspositie met voldoende ruimte voor voorziene investeringen.
Efficiënte bedrijfsvoering voor kostenbesparing op termijn	Om de financiële positie te versterken is kostenbesparing op bedrijfslasten nodig. Score corporatie benchmark: AA (goede score op kwaliteit en bedrijfsvoering ten opzichte van andere corporaties).
Beperken en beheersen van bedrijfsrisico's	Scheiding van financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie. Hanteren van heldere planning- en controlcyclus met daarin een jaarplan, begroting en kwartaalrapportages.

Organisatie

Doel	Gedaan in 2014
Efficiënte inrichting organisatie	Inrichting van organisatie moet bijdragen aan missie en doelen. Per 1 oktober 2014 organisatie optimaler ingericht: meerdere teams, verdeeld onder afdelingen Klant & Markt en Bedrijfsvoering.
Klantgericht werken	Klantgerichtheid is een kernwaarde: dichterbij de klant staan en beter inspelen op wensen en behoeften van huurders. Dienstverlening blijft lokaal waar nodig. Wat centraal kan, gebeurt centraal. Vraagt om anders denken en werken via organisatieaanpassing.
Transparante governance en besluitvorming	Hanteren governancecode: transparante besturing, besluitvorming en verantwoording. Een onafhankelijke visitatiecommissie beoordeelde maatschappelijke prestaties over 2010-2013: wij doen in belangrijke mate waar wij voor staan en doen de dingen juist. Eén van de verbeterpunten: versterking van banden met belanghebbenden, vooral huurders. Dit is verankerd in de planning- en controlcyclus.
Betrouwbare samenwerkingspartner	Voor het realiseren van doelen is intensieve samenwerking met stakeholders belangrijk. Primaire samenwerkingspartners zijn huidige en toekomstige huurders en gemeenten. Secundaire partners zijn onder andere zorg- en welzijnspartners. In 2014 was er regelmatig overleg met deze partijen.



Toelichting jaarrekening

In een jaarverslag moeten de cijfers over het voorgaande jaar volgens vaste regels worden weergegeven. Vast onderdeel is onder andere de winst- en verliesrekening. De accountant controleert de jaarcijfers en geeft een zogenaamde accountantsverklaring af. Deze verklaring is opgenomen in het uitgebreide jaarverslag.

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2014

	2014	2013
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	33.527.373	31.675.383
Opbrengsten servicecontracten	333.393	326.996
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.055.323	1.177.637
Geactiveerde productie	173.810	418.005
Overige bedrijfsopbrengsten	696.456	872.831
Som der bedrijfsopbrengsten	35.786.355	34.470.852
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	13.251.956	11.586.881
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	2.255.053	-5.487.844
Bijzondere waardevermindering vlottende activa	507.879	0
Erfpacht	18.334	23.728
Lonen en salarissen	3.280.505	3.541.525
Sociale lasten	501.635	516.748
Pensioenlasten	547.681	606.368
Onderhoudslasten	10.246.997	10.664.999
Leefbaarheid	273.413	257.655
Lasten servicecontract	288.632	300.055
Overige bedrijfslasten	8.363.736	6.422.262
Som der bedrijfslasten	39.535.821	28.432.377
BEDRIJFSRESULTAAT	-3.749.466	6.038.475
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	240.611	32.833
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten	-4.870.790	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	92.333	314.361
Rentekosten en soortgelijke kosten	-4.221.713	-4.625.472
COMMERCIEEL RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	-12.509.025	1.760.197
BELASTINGEN		
Vennootschapsbelasting	2.313.740	-1.979.324
DEELNEMINGEN		
Resultaat deelnemingen	39.000	39.000
JAARRESULTAAT NA BELASTING	-10.156.285	-180.127

Conclusie volkshuisvestingsverslag

“In het volkshuisvestingsverslag van 2014 zien we een aantal woorden regelmatig terugkomen”, aldus Ralph van Dijk, directeur-bestuurder van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. “Ik heb het dan over krimp, organisatievernieuwing, kernstrategie, duurzaamheid en betaalbaarheid en kwaliteit. Deze woorden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en komen voort uit het woord waarmee 2014 is samen te vatten: verandering.”

“Het jaar 2014 stond in het teken van veranderingen: we kregen te maken met externe ontwikkelingen zoals verschillende overheidsmaatregelen, de parlementaire enquête en de herziening van de Woningwet. Ook andere ontwikkelingen speelden (en spelen) een rol. Zoals de toename van het

aantal ouderen, die langer thuis moeten kunnen blijven wonen.

Veranderingen van buitenaf vragen om veranderingen van binnenuit. We vernieuwden onze organisatiestructuur, om nog beter in te spelen op alle ontwikkelingen. We zetten een nieuwe koers uit, beschreven in ons ondernemingsplan 2014 – 2018. We begonnen aan het opstellen van een kernstrategie, waarin we voor de grotere kernen onze activiteiten beschrijven in relatie tot de veranderingen. En we investeerden in duurzaamheid, om de woonlasten zo laag en het wooncomfort zo hoog mogelijk te houden. Ook zochten we nog meer de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties, om aan de woonwensen en -behoeften van

ouderen en overige kwetsbare groepen te voldoen.

We kunnen stellen dat juist in 2014, dankzij alle veranderingen, een stevige basis is gelegd voor de toekomst. Een toekomst waarin we alle uitdagingen die op ons afkomen, het hoofd bieden. Een toekomst die laat zien wie we zijn: een betrouwbare en klantgerichte organisatie, die samenwerken en maatschappelijk ondernemen hoog in het vaandel heeft staan. En die kwalitatief goede huisvesting biedt voor mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Kortom, verandering zien wij niet als bedreiging, maar als een kans. Een kans die perspectieven biedt voor ons, onze huurders en onze overige samenwerkingspartners.”

Conclusie jaarrekening

De winst- en verliesrekening laat een verlies zien van € 10 miljoen. Dit verlies wordt met name veroorzaakt door de verandering van bedrijfswaarden (post ‘overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille’ op de winst- en verliesrekening) en door het opnemen van embedded derivaten (onderdeel van de post ‘waardeveranderingen van financiële activa en van vlottende effecten’ op de winst- en verliesrekening).

Kees Schieman, manager Bedrijfsvoering van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen: “Dit verlies is ingecalculiseerd en voorzien. De verandering van bedrijfswaarden heeft te maken met investeringen in woon-/zorgcentra en in woningen. Als Woongoed Zeeuws-Vlaanderen staan wij voor kwaliteit en duurzaamheid. Dat betekent dat we investeren in leefbare, veilige en comfortabele woningen en in een omgeving waarin de huurder zich veilig voelt. Betaalbaarheid staat

daarbij voorop. Feit is dat wij onder andere onze onderhoudskosten aan woningen en onze bedrijfslasten niet kunnen dekken uit huurinkomsten. Je zou kunnen zeggen dat onze investeringskosten aan de hoge kant zijn. Dat klopt, maar we willen niet inboeten op kwaliteit en betaalbaarheid. Als corporatie hebben we voor beleid gekozen om middelen ter beschikking te stellen om deze investeringen te kunnen doen. Maar we kunnen dit niet blijven doen. De investeringskosten moeten wel omlaag. Een voorbeeld is nieuwe bouwmethodes zoeken. Daarbij blijft voor ons uiteraard betaalbaarheid en kwaliteit voorop staan.”

Naast verandering van bedrijfswaarden spelen de ‘embedded derivaten’ een rol. “Embedded derivaten zijn financiële instrumenten, ingebed (embedded) in leningen, om de gevolgen van rentewisselingen op te vangen. Deze post is in ons jaarverslag opgenomen volgens de nieuwe richtlijnen van

de Raad voor Jaarverslaglegging, maar heeft in principe geen invloed op onze liquiditeitspositie. Door het opnemen van deze derivaten, zou er ten onrechte een vertekend beeld kunnen ontstaan. Daarom hebben wij hiervoor een aparte toelichting opgesteld. In deze toelichting maken wij duidelijk wat deze derivaten inhouden en hoe wij hiermee omgaan. Deze toelichting vindt u op onze website onder het kopje ‘embedded derivaten’.”

De eindconclusie van Kees Schieman is positief. “We voldoen ruimschoots aan alle financiële toetsingscriteria, opgesteld door de landelijke toezichthouders. Dat betekent dat we financiële continuïteit kunnen waarborgen en dat onze solvabiliteit goed is. Dat is de graadmeter voor de vermogenspositie van de corporatie. We hebben voldoende eigen vermogen om een financieel gezonde organisatie te zijn en mogelijke financiële risico's op korte en lange termijn te dekken.”