

Publiekversie  
Jaarverslag 2017

0,3%  
Huur

99,14%

Huurders onder de  
huurtoeslaggrens

Dit overzicht toont u het jaar 2017 aan de hand van onze belangrijkste kerntaken en financiële resultaten. Kijk voor het uitgebreide jaarverslag op [www.woongoedzvl.nl](http://www.woongoedzvl.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 0,3%, ongeacht inkomen
- 95,3% van nieuw te verhuren woningen verhuurd aan mensen met een inkomen tot € 36.165,-
- 99,14% passend verhuurd aan huurders die in aanmerking komen voor huurtoeslag
- 94,22% van onze huurwoningen: huurprijs lager dan € 635,05
- Gemiddelde huurprijs bedroeg € 482,- per maand

### Duurzaamheid

- Prioriteit: energiebesparing en duurzame energie
- Ruim 35% van huurwoningen had energielabel B of hoger

414 woningen  
voorzien van  
zonnepanelen

- 414 woningen werden voorzien van zonnepanelen
- Start pilot met nieuwe techniek voor isoleren van gevels
- Toepassing vlasvezel bij renovatie van voor- en achtergevel van woningen in Biervliet
- 23 zonnepanelen voor kantoor: daling energiekosten 10%

### Huisvesting van kwetsbare mensen

- In totaal 1.749 woningzoekenden ingeschreven
- In totaal 555 nieuwe verhuringen (inclusief garageboxen en ander vastgoed)
- 40 huurcontracten voor huisvesting bijzondere doelgroepen
- 25 woningen verhuurd aan statushouders
- 156 huurcontracten gesloten met senioren (> AOW leeftijd)
- Start nieuwbouw 30 zorggeschikte woningen in Sint Jansteen en 18 in Kloosterzande

Energie  
35% B

Woongoed  
Zeeuws-Vlaanderen  
-10%  
energiekosten

huisvesting  
kwetsbare  
mensen

156  
huurcontracten  
senioren

Start  
nieuwbouw  
zorggeschikte  
appartementen

Leefbare  
kernen  
€ 289.100,-

### Leefbare kernen

- € 289.100,- besteed aan verbetering van leefbaarheid
- Overleggen met verschillende stads- en dorpsraden over ontwikkelingen in de kern
- Ondersteuning dorpsraad Vogelwaarde met enquête over leefbaarheid
- Zeeuwse Huiskamer in huurwoning Breskens om te praten met inwoners over langer zelfstandig wonen
- Onderzoek naar mogelijkheden om leefbaarheid Burggraaf in Sint Jansteen en J.F. de Millianostraat in Breskens te verbeteren
- Verbetering leefbaarheid in Kanaalkade in Axel
- Samenwerking met buurtbemiddeling gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis



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

#### Aantallen

- 6.090 zelfstandige sociale huurwoningen in bezit
- 9 nieuwbouw huurwoningen
- 133 woningen gerenoveerd
- 40 woningen en 8 vrije kavels verkocht

#### Kwaliteit

- Totale uitgaven onderhoud: € 12.510.000,-
- Groot onderhoud: € 3.114.000,-
- Dagelijks onderhoud: € 3.999.000,-
- Strategisch voorraadbeheer (renovatie en duurzaamheidsmaatregelen): € 5.397.000,-
- Merendeel van onze woningen heeft prima staat van onderhoud, zo blijkt uit conditiemetingen

#### Prestatieafspraken

Eind juni 2017 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.

# Dienstverlening



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

#### Verregaande digitalisering:

- Uitbouw klantenportaal MijnWoongoed (24/7 zaken digitaal regelen): ruim 2.600 huurders logden in
- Lancering vernieuwde website
- Verdere digitalisering onderhouds- en opnameproces
- Verspreiding digitale projectnieuwsbrieven: twee digitale nieuwsbrieven over de Oranjebuurt in Axel en twee over de Noordwesthoek in Breskens

#### Betrekken huurders:

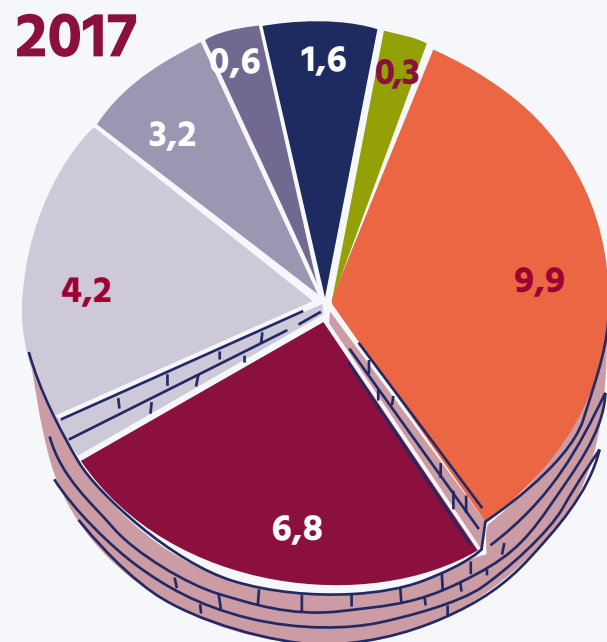
- Opstellen participatiebeleid, waarin staat op welke niveaus we overleggen met huurders
- Start klantenpanel: twee bijeenkomsten over nieuwe website en communicatie herstructureringsprojecten
- Bijeenkomsten werkgroep Noordwesthoek Breskens om mee te denken met invulling van herstructureringsgebied
- Regelmatig overleg met onder andere Stichting Huurders Belangen (SHB), stads- en dorpsraden en wijkcommissies over plannen en ontwikkelingen

# 8,0

Dat is het gemiddelde cijfer dat onze huurders geven aan onze dienstverlening.

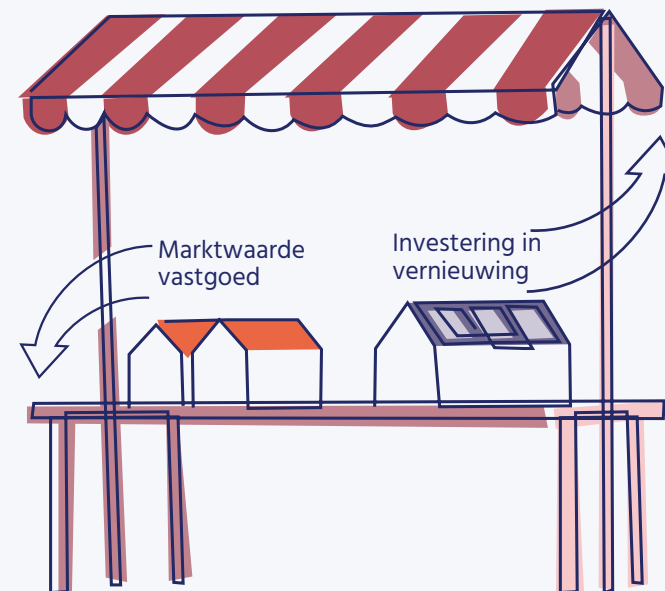
#### Onze kernwaarden

Klantgericht, betrouwbaar, samenwerken en maatschappelijk ondernemen zijn onze kernwaarden. Ieder jaar staat een kernwaarde centraal: in 2017 was dat 'betrouwbaar'. Illustraties, artikelen en bijeenkomsten benadrukten intern het belang van deze kernwaarde(n).



**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 2017 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: 6.341  
 Aantal zelfstandige sociale huurwoningen: 6.090  
 (Huur)opbrengsten: €3 5.500.000,-  
 Jaarresultaat (netto): - € 9.000.000,-

**Financieel gezonde organisatie**

Uit de cijfers blijkt een negatief netto jaarresultaat van € 9.000.000,-. Dit heeft vooral te maken met een daling van de marktwaarde van ons vastgoedbezit als gevolg van het lager waarderen van de woningen waarvan we de sloop definitief vaststelden. Dit negatieve resultaat laat ook zien dat we investeren in vernieuwing en het levensloopbestendig maken van ons woningbezit en dat we daarnaast te maken hebben met krimp in de kernen (minder inwoners dus minder behoefte aan sociale huurwoningen).

Ondanks dit negatieve jaarresultaat, is de conclusie dat we ruimschoots voldoen aan alle financiële toetsingscriteria, opgesteld door de landelijke toezichthouders. Met een eigen vermogen van € 395.300.000,- zijn we een financieel gezonde organisatie en kunnen we mogelijke financiële risico's op korte en lange termijn dekken.