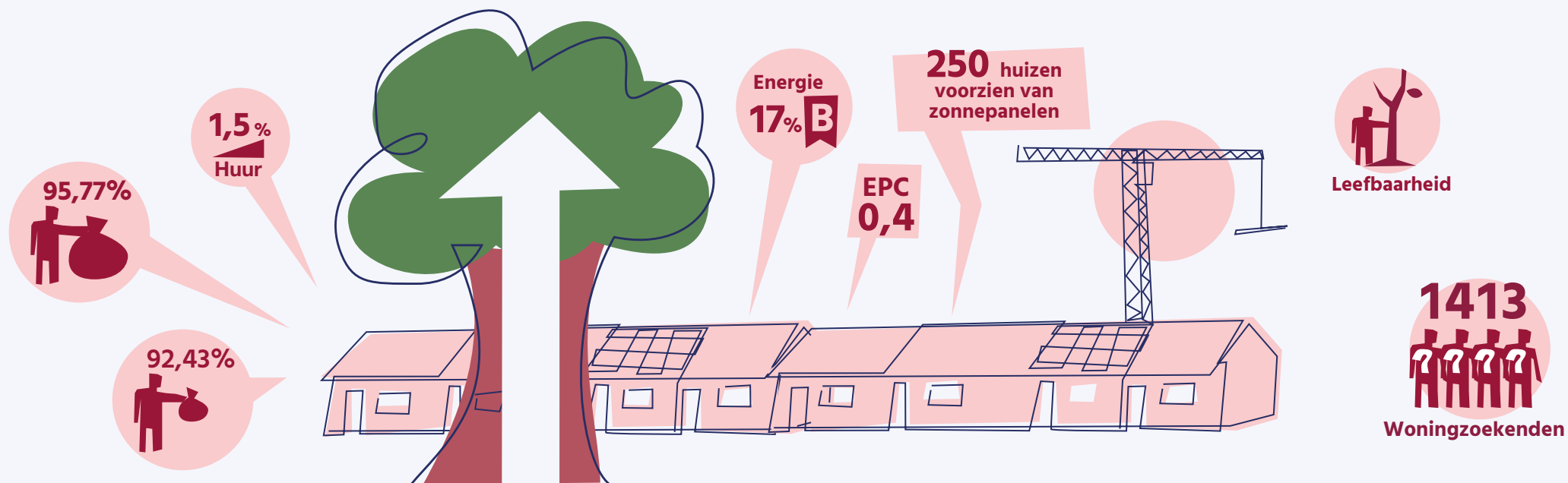


Wonen

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

Publiekversie
Jaarverslag 2015



Dit overzicht toont u het jaar 2015 aan de hand van onze belangrijkste kerntaken en financiële resultaten. Voor het uitgebreide jaarverslag verwijzen wij u naar onze website, www.woongoedzvl.nl.

Prettig en betaalbaar wonen

- Gematigd woonlastenbeleid: huurverhoging van 1,5 %, ongeacht inkomen
- 95,77 % van nieuw te verhuren woningen verhuurd aan mensen met een inkomen tot € 34.911,-
- 92,43 % van onze huurwoningen heeft een huurprijs lager dan € 618,-

Duurzaamheid

Lagere woonlasten door duurzaamheidsmaatregelen:

- ruim 17% van woningen heeft energielabel B of beter
- 250 woningen voorzien van zonnepanelen (waarvan 19 verloot tijdens Dag van het Huren op 12 september 2015)
- nieuwbouwwoningen voldoen aan verlaagde EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van 0,4. Resultaat: nieuwe woningen nog energiezuiniger, investeringen ↑ voor Woongoed, woonlasten voor huurder ↓

Huisvesting van kwetsbare mensen

- 1413 woningzoekenden (ruim de helft was niet actief op zoek naar woonruimte, maar schreef zich in uit voorzorg)
- 71 huurcontracten voor huisvesting bijzondere doelgroepen
- 158 huurcontracten gesloten met senioren
- 715 nieuwe huurcontracten (totaal)

Leefbare kernen

- € 339.911,- besteed aan verbetering van leefbaarheid
- Kernenstrategie voor dragende kernen (>1000 inwoners en > 120 huurwoningen): beschrijving van taakvelden Wonen, Zorg & Welzijn en Leefbaarheid

Woningen

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



Aantallen

- 6036 zelfstandige woningen in bezit
- 12 nieuwbouw huurappartementen (Bolwerk Sas van Gent)
- 11 woningen gesloopt
- 202 woningen gerenoveerd
- 47 woningen verkocht

Kwaliteit

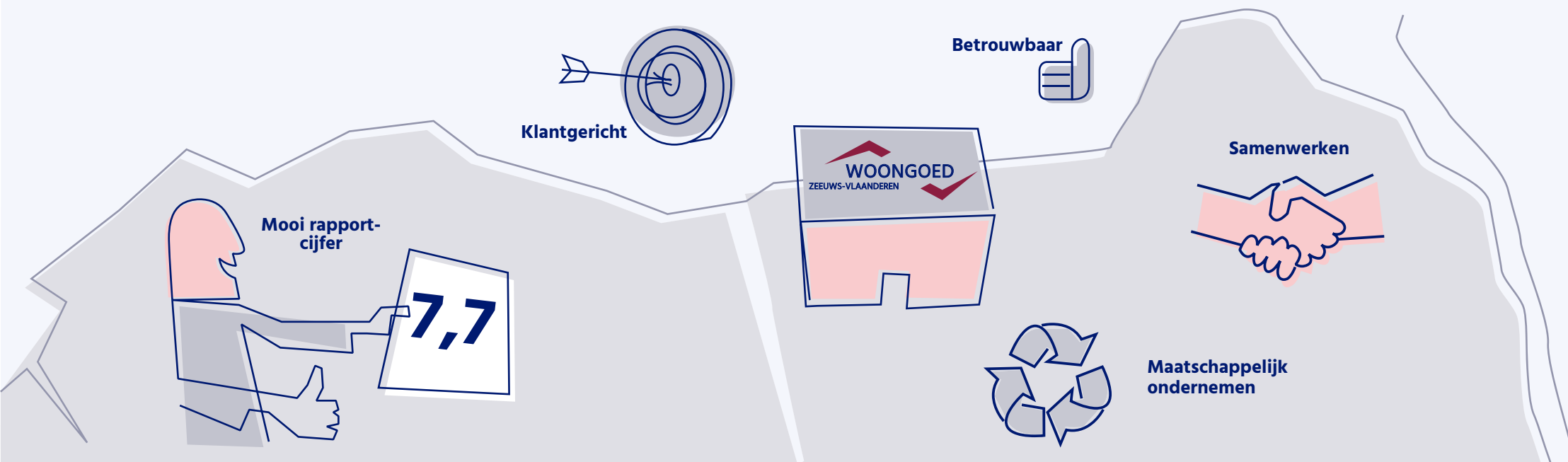
- Totale uitgaven onderhoud: € 10.600.000,-
- Groot onderhoud: € 2.700.000,-
- Dagelijks onderhoud: € 3.900.000,-
- Strategisch voorraadbeheer (renovatie en duurzaamheidsmaatregelen): € 4.000.000,-

Prestatieafspraken

Ondertekening van prestatieafspraken met gemeenten Hulst en Terneuzen: afspraken over nieuwbouw, herstructurering, renovatie en leefbaarheid.

Diensten

“Onze kernwaarden kenmerken ons handelen!”



Betrouwbare en optimale dienstverlening

- Verdere digitalisering: introductie klantenportaal MijnWoongoed -> 24/7 digitaal zaken regelen
- Betrekken huurders:
 - werkgroep Noordwesthoek Breskens kwam vier keer bij elkaar om mee te denken met invulling van herstructureeringsgebied
 - regelmatig overleg met onder andere Stichting Huurders Belangen (SHB), stads- en dorpsraden en wijkcommissies over plannen en ontwikkelingen

7,7: dat is het gemiddelde cijfer dat onze huurders geven aan onze dienstverlening. Dit blijkt uit onafhankelijke metingen van het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Met deze positieve beoordeling mogen we ons ook in 2016 presenteren als gecertificeerde onderneming.

Onze kernwaarden

Klantgericht, betrouwbaar, samenwerken en maatschappelijk ondernemen zijn onze kernwaarden. Ieder jaar staat een kernwaarde centraal: in 2015 was dat 'samenwerken'. Illustraties, artikelen en bijeenkomsten benadrukten het belang van deze kernwaarde(n).

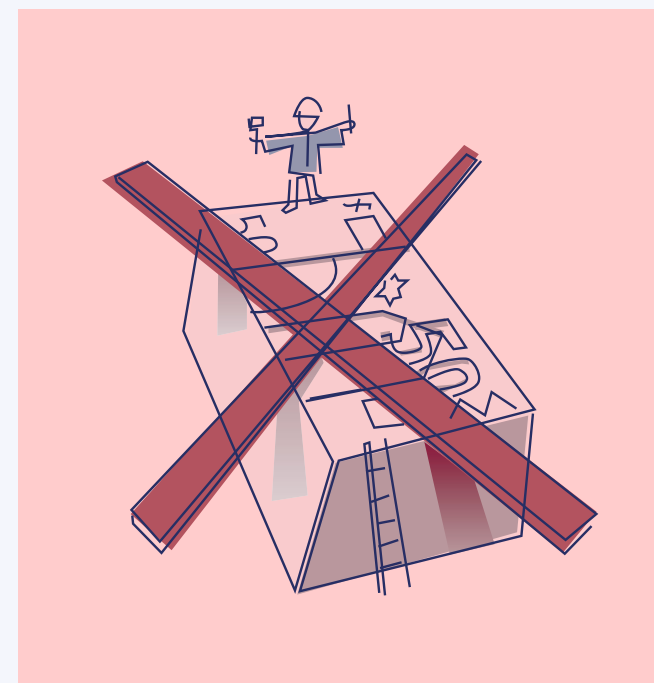
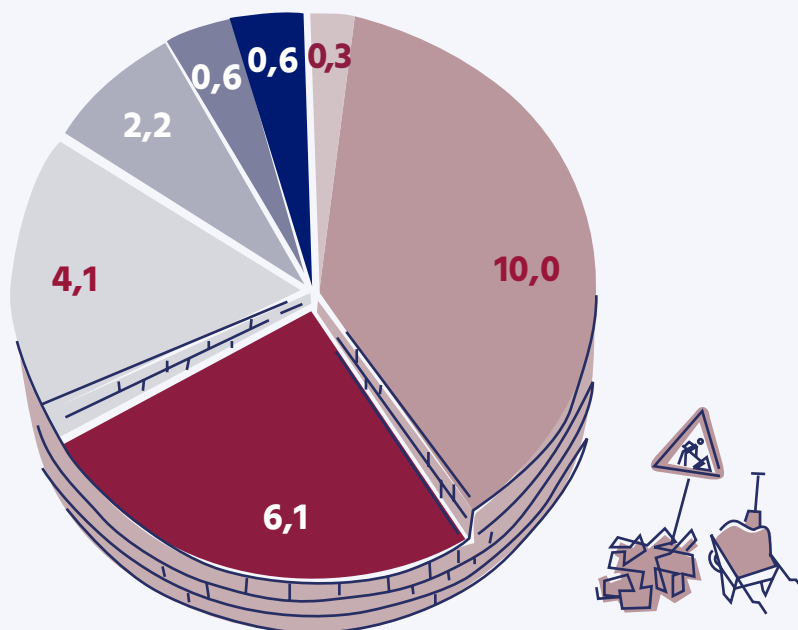


Financiën

“Een baksteen is geen bankbiljet!”

Bedrijfslasten (in miljoenen euro's)

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



Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is een financieel gezonde woningcorporatie. We volstaan hier met de belangrijkste kerncijfers en een diagram met verdeling van de bedrijfslasten.

Kerncijfers

Aantal objecten in verhuur: 6.273
 Aantal zelfstandige huurwoningen: 6.036
 (Huur)inkomsten: € 34.300.000,-
 Jaarresultaat na belasting: € 44.200.000,-
 Solvabiliteit: 53,6% (op basis van beleidswaarde = bedrijfswaarde)

Uit de cijfers blijkt een positief jaarresultaat van € 44.200.000,-. Een flinke toename ten opzichte van € 30.800.000,- in 2014. Dit eigen vermogen wordt bepaald door de waarde van ons vastgoedbezit. Alle woningcorporaties zijn vanaf 2016 verplicht om hun bezit te waarderen op 'marktwaarde in verhuurde staat', in plaats van op de lagere bedrijfswaarde. Wij deden dit al in 2015, vandaar de flinke toename van ons eigen vermogen. Voorop gesteld dat wij een financieel gezonde organisatie zijn, betekent deze stijging echter niet dat wij ineens veel meer geld hebben. Dat geld zit in de stenen van onze huizen, maar een steen is geen bankbiljet.

Je kunt immers met je huis ook geen rekeningen betalen. We lijken dus erg rijk, maar zijn dit al-

leen op papier en kunnen niets doen met deze waarde. 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 kunnen financiële continuïteit waarborgen en onze solvabiliteit, de graadmeter voor de vermogenspositie van de corporatie, is goed. We hebben voldoende eigen vermogen om een financieel gezonde organisatie te zijn en mogelijke financiële risico's op korte en lange termijn te dekken.