

Jaarverslag  
Zeeuwland  
**2011**

2011. Het jaar ligt achter ons. In dit jaarverslag doen we er -plichtsgetrouw- een mooie strik omheen en sluiten het af. Het ligt immers achter ons. En, wellicht weet u dat Zeewland sinds 2012 een totaal andere identiteit heeft, dus waarom nog uitgebreid achteruit kijken naar 'het oude Zeewland'?

Nou, daarmee zouden we het jaar 2011 eigenlijk te kort doen! Want, 2011 is het jaar waarin Zeewland de basis heeft gelegd voor die nieuwe toekomst en identiteit in een nieuwe ondernemingsstrategie. Daarom bevat dit jaarverslag een uitvoerig verslag van de leerzame ontdekkingstocht die Zeewland in 2011 maakte. De basis onder de toekomst. Het maakt dat we dankbaar terugkijken en reikhalzend vooruit!

# Colofon

## **Zeeuwend**

Kerkhof 1  
4301 BZ Zierikzee  
Postbus 82  
4300 AB Zierikzee  
tel. 0111-418080  
fax 0111-418081  
info@zeeuwend.nl  
www.zeeuwend.nl  
K.v.K. Middelburg 22015097

## **Vormgeving**

Life Design, Zierikzee

## **Tekst**

Kroese voor Tekst, Middelburg

## **Redactie**

Zeeuwend

## **Druk**

Ln0, Zierikzee

## **Oplage**

80 stuks

Juni 2012

# Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Zeeuwend buitengewoon	7
2. Missie en identiteit	9
3. Buitengewoon tevreden klanten	11
4. Buitengewoon leefbaarheidsplan	21
5. Buitengewoon vastgoed	25
6. Buitengewoon organiseren	33
7. Buitengewoon gedrag	43
8. Buitengewoon ondernemen	45
9. Financieel - Kerncijfers	49
10. Financieel - Algemeen	51
11. De toekomst	61
12. Verslag van de Raad van Commissarissen	67
13. Jaarrekening	73



# Voorwoord

Met dit jaarverslag sluiten we het jaar 2011 af. Tegelijkertijd ook de periode van ons ondernemingsplan Buitengewoon.

Dit ondernemingsplan heeft vanaf 2006 richting gegeven aan onze activiteiten. Het afgelopen jaar was een overgangsjaar, waarin we onze nieuwe ondernemingsstrategie 'voor elkaar' hebben ontwikkeld.

We zijn trots op wat we de afgelopen jaren hebben bereikt. De positieve waardering van onze klanten en belanghouders geeft ons energie om op de ingeslagen weg verder te gaan. Wij kennen de klant en de klant kent ons. Dat was en is het uitgangspunt voor onze dienstverlening: persoonlijk, betrokken en het leveren van maatwerk.

Onze vastgoedstrategie was aanleiding om met onze klanten het gesprek aan te gaan over hun wensen, hoe zij willen wonen en in wat voor omgeving. Plezierig wonen met elkaar, dat is wat onze klanten belangrijk vinden. Logisch dat dit ook onze missie voor de periode 2012-2016 is geworden. Daarbij werken we graag samen met onze partners.

Ik wil iedereen bedanken voor zijn inzet in het afgelopen jaar, vooral ook voor de inbreng in onze nieuwe ondernemingsstrategie. We hebben boeiende gesprekken gevoerd met onze belanghouders, bewonerscommissies, klanten, onze Raad van Commissarissen en verenigingsraad. Onze medewerkers zijn intensief betrokken geweest.

Het zullen geen gemakkelijke jaren worden. De recessie en de crisis op de woningmarkt hebben zich verder verdiept. Een oplossing is nog niet in zicht. Voor onze herstructureringsopgave moeten we bestaand bezit verkopen en zijn we afhankelijk van de ontwikkeling van bouwkosten en renteniveau. Het afgelopen jaar hebben we onze verkoopdoelstelling gehaald, maar de toekomst is onzeker.

We hebben ons voorbereid op zwaar weer en houden rekening met verschillende scenario's.

Als ik dan tenslotte terugkijk, heeft een onvoorstelbare gebeurtenis mij bijzonder geraakt en dat was het overlijden van onze collega Jan van Oosten ten gevolge van een verkeersongeval. Dat had een grote impact op onze mensen.

Antoine de Ceuster  
directeur/bestuurder



# 1. Zeeuwsland buitengewoon

Op Schouwen-Duiveland is het plezierig wonen. Het water, de wijdheid, het groen en de historische dorpen en steden maken het wonen er uniek. Zeeuwsland heeft er belang bij dat mensen graag op Schouwen-Duiveland blijven wonen. Dit zorgt immers voor voldoende vraag naar haar woningen en daarmee voor haar financiële continuïteit.

De veranderende samenstelling van de bevolking, de aantrekkingskracht van de grote steden buiten het eiland op jongeren en de wensen van het toenemend aantal ouderen stelt Zeeuwsland voor nieuwe opgaven. Daarnaast spelen de schaalvergroting van voorzieningen, de financieel economische situatie en de klimaatverandering een belangrijke rol. Deze ontwikkelingen vragen om buitengewoon ondernemerschap. Zeeuwsland geeft hier vorm en inhoud aan vanuit de

missie zorgeloos wonen in een plezierige omgeving. Met buitengewone dienstverlening aan huurders en kopers en met een actieve bijdrage aan de versterking van de leefbaarheid zorgt Zeeuwsland dat het blijvend plezierig wonen is op Schouwen-Duiveland.

Zeeuwsland investeert veel in de kwaliteit van haar woningbezit. De vastgoedstrategie 2006-2015 is hierbij leidend. Voor Zeeuwsland betekent werken aan leefbaarheid: werken aan sociale activiteit, economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Kortom de leefbaarheid in bredere zin in beweging krijgen. Een beweging die erop is gericht de energie die aanwezig is onder bewoners aan te spreken om mee te denken, mee te praten en mee te doen aan de toekomst van de eigen woonomgeving.





## 2. Missie en identiteit

Zeeuwend is een maatschappelijke onderneming. Zeeuwend is er voor iedereen die op Schouwen-Duiveland woont of wil wonen. Zeeuwend wil – samen met haar partners – actief bijdragen aan een hoge kwaliteit van wonen, werken en leven op Schouwen-Duiveland.

### **Missie**

Zorgeloos wonen in een plezierige omgeving: dat was de missie van Zeeuwend in 2011.

Zeeuwend doet haar best om buitengewoon te zijn: thuis in wonen en actief in het bevorderen van de leefbaarheid en de sociale kwaliteit van kernen en wijken. Samen met anderen speelt Zeeuwend in op wat Schouwen-Duiveland vraagt.

### **Gewenste identiteit**

Zeeuwend is dé corporatie van en voor Schouwen-Duiveland: een buitengewone volkshuisvester en marktleider op het gebied van wonen. Daarnaast is Zeeuwend investeerder en werkgever op het eiland. De sociale kwaliteit van het eiland en het creëren en behouden van werkgelegenheid voor de lokale bevolking zijn voor Zeeuwend belangrijk.

De missie en gewenste identiteit zijn opgenomen in het ondernemingsplan 2006-2010.

### **Strategische kaders**

Het ondernemingsplan 2006-2010 en de vastgoedstrategie 2006-2015 waren in 2011 de belangrijkste strategische kaders voor Zeeuwend.

In 2011 is een ondernemingsstrategie ontwikkeld voor de periode 2012-2016 met de titel ‘voor elkaar’.

De vastgoedstrategie bevat de maatregelen die Zeeuwend in de jaren 2006 tot en met 2015 wil nemen om haar woningbezit ook in de toekomst aantrekkelijk te houden. Het fungeert als vliegwiel voor planvorming en verandering van de omgeving. Voor het beoordelen van de gewenste maatschappelijke effecten is de inzet en bijdrage van de inwoners van de kernen voor Zeeuwend uitgangspunt. Maatgevend hierbij is dat inwoners van een kern zelf aan de slag gaan met de uitwerking en implementatie van eigen ideeën en plannen voor een levensvatbare toekomst en de leefbaarheid van een kern. De betrokkenheid en activering van bewoners van de kernen met als resultaat het creëren van ideeën en het maken van plannen is hierbij een belangrijke basis. Zeeuwend stimuleert en ondersteunt daarbij door inzet van eigen mensen en middelen.

Periodiek doet Zeeuwend intern en extern verslag over de voortgang in de realisatie van de strategische doelen. Naast de driemaandelijke voortgangsrapportages (kwartaalrapportage, risicomangement rapportage en interne controle) zijn het jaarverslag en de begroting momenten van evaluatie en eventueel bijstelling van de strategische doelen. De Raad van Commissarissen ontvangt de voortgangsrapportages. Het jaarverslag en de begroting worden goedgekeurd door de verenigingsraad na advies van de Raad van Commissarissen.

Voor de toekomstige financiële positie is in de begroting 2012 een strategische doorrekening gemaakt. De effecten van diverse scenario's in relatie tot de stagnerende woningmarkt en de gevolgen van het kabinetsbeleid zijn hierin inzichtelijk gemaakt. Naast deze effecten zijn ook de mogelijke maatregelen bij onge-

wenste ontwikkelingen benoemd. In hoofdstuk 11 zijn de meest recente cijfers verwerkt.

Het ondernemingsplan 2006-2010 heeft ook in 2011 richting gegeven aan de strategische uitgangspunten van Zeeuwsland. Zeeuwsland beschouwt zich als een financieel solide, klant- en marktgedreven woningcorporatie met een grote opgave op het terrein van leefbaarheid, sociale kwaliteit en ontwikkeling van buurten.

Binnen het ondernemingsplan onderscheiden we de volgende strategische opgaven:

- buitengewoon tevreden klanten,
- buitengewoon leefbaarheidsplan,
- buitengewoon vastgoed,
- buitengewoon organiseren,
- buitengewoon gedrag,
- buitengewoon ondernemen.

In de volgende hoofdstukken leest u eerst wat Zeeuwsland in 2011 van plan was en vervolgens welke resultaten er zijn behaald.

Voor de nieuwe missie, gewenste identiteit en strategische kaders verwijzen wij naar de nieuwe ondernemingsstrategie 'voor elkaar'.

# 3. Buitengewoon tevreden klanten

De uitgangspunten vanuit het ondernemingsplan 2006-2010 en de begroting voor 2011 zijn:

- KWH-uitkomsten: label behouden met elke keer betere resultaten,
- communicatie: heldere informatie op de website, in folders en huurdersmagazine,
- woonmarketing:
  - eenvoudig transparant aanbodsysteem,
  - een woningzoekende moet binnen redelijke termijn een woning krijgen,
  - het woningzoekendenbestand opschonen door middel van herinschrijving,
  - woningen op een aantrekkelijke manier in de etalage zetten,
  - goede heldere informatie over de woning geven, zodat de woningzoekende een goed afgewogen keuze kan maken,
  - ouderen moderne, ruime, gelijkvloerse huurwoningen aanbieden.

Bovenstaande is in de begroting 2011 uitgewerkt in de volgende doelstellingen.

## **Doelstelling 1**

In 2011 is een meting uitgevoerd naar de bekendheid voor de klanten met hun contactpersoon en de waardering hiervoor.

In verband met de ontwikkeling van de nieuwe ondernemingsstrategie is besloten dit onderzoek in 2012 uit te voeren als onderdeel van een breder onderzoek naar het imago van Zeeuwlant.

## **Doelstelling 2**

In 2011 heeft iedere woningzoekende zijn of haar eigen woonadviseur.

De woonadviseurs hebben ieder hun eigen werkgebied gekregen. Zij vormen met elkaar een team. De woonadviseurs begeleiden de woningzoekenden tot het moment dat het huurcontract wordt ondertekend. Vanaf dat moment is de klant- en kerncoördinator het aanspreekpunt voor de klant.

## **Doelstelling 3**

In 2011 zijn op basis van evaluatie verbeteringen in woonmarketing gerealiseerd.

Het doel van woonmarketing is vragen aanbod bij elkaar te brengen. Dit gebeurt vanaf 2009 hoofdzakelijk digitaal op de website van Zeeuwlant. Hier kunnen woningzoekenden reageren op woningen die worden aangeboden in het aanbodmodel, lotingmodel of het optiemodel. In het aanbodmodel wordt de woning aangeboden aan de kandidaat die zich het eerst bij Zeeuwlant heeft ingeschreven en de langste zoekduur heeft opgebouwd. Bij loting bepaalt het lot aan wie de woning in welke volgorde wordt aangeboden. Tenslotte is voor een aantal clusters woningen bepaald dat de woningzoekende hierop een optie kan nemen. De geplaatste opties worden in volgorde geregistreerd. Wanneer een woning in het cluster beschikbaar komt, wordt de woningzoekende met een optie hiervoor persoonlijk benaderd. In 2011 is op basis van evaluatie van de werking van woonmarketing een start gemaakt met de volgende verbeteringen.

### *Dienstverlening aan urgent woningzoekenden*

Bij Zeeuwlând kan een woningzoekende zichzelf urgent verklaren. In de praktijk bedraagt het aantal urgent woningzoekenden ongeveer 180. Doelstelling is om urgent woningzoekenden binnen twaalf maanden een passend aanbod te doen.

Om deze doelstelling te halen en mensen die dringend een woning nodig hebben te helpen, is in 2011 een aantal maatregelen genomen om de resultaten van de regeling te verbeteren.

Ten eerste is het gebruik van de urgentieregeling om hiermee een woonwens te realiseren beperkt. Woningzoekenden die zichzelf urgent hebben verklaard en een aangeboden woning weigeren, raken hun urgentie in alle gevallen voortaan kwijt. Dus ook als zijzelf op een aanbieding op de website hebben gereageerd en bij nader inzien van het aanbod wensen af te zien. Kennelijk zijn zij eerder op zoek naar een verbetering van hun woonsituatie. Voor deze doelgroep is de urgentieregeling niet bedoeld.

Ten tweede zijn meer vrijkomende woningen, dan de afgesproken 20%, aan urgenten aangeboden.

Ten derde is in voorkomende situaties een woning uit een optiecluster aangeboden aan urgent woningzoekenden.

### *Vermindering van het aantal optieclusters in het optiemodel*

Met de introductie van het optiemodel in 2009 zijn 76 optieclusters gevormd. In ieder cluster is een aantal woningen in een gebouw, wijk of dorp opgenomen. Woningzoekenden kunnen hier een optie op nemen.

Het optiemodel blijkt vooral geschikt voor de appartementengebouwen voor ouderen. In de gebouwen komen relatief vaker woningen beschikbaar. Het optiemodel blijkt in de praktijk minder geschikt voor andere doelgroepen en woningen die minder frequent beschikbaar komen. Woningzoekenden met een optie moeten dan te lang wachten en voorzien in de tussentijd op andere wijze in hun woonwensen. Wanneer zij benaderd worden over een beschikbare woning,

blijken zij niet langer op zoek te zijn. Op basis van deze ervaringen is in de loop van 2011 het besluit genomen het aantal optieclusters terug te dringen en het optiemodel vooral nog te gebruiken voor het aanbod in appartementengebouwen voor ouderen.

### **Doelstelling 4**

In 2011 is 90% van onze woningen na beëindiging van de huur binnen veertien dagen weer verhuurd.

Zeeuwlând streeft er naar om de leegstand bij verhuizing zo kort mogelijk te houden.

Met het oogmerk de focus van het verhuurproces scherper te stellen, is in 2011 als doel gesteld om 90% van de vrijkomende woningen binnen veertien dagen te verhuren. Het gaat hierbij om een gemiddelde ongeacht de aard van de werkzaamheden die moeten plaatsvinden voordat de woning wordt verhuurd. In werkelijkheid bedraagt het percentage woningen dat binnen veertien dagen weer wordt verhuurd 55%. De gemiddelde leegstand bedraagt 31 dagen.

De doelstelling is dus helaas te ambitieus en te grof gebleken. Immers voor woningen waar weinig tot geen werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, is het eenvoudiger de doelstelling te halen dan voor woningen waar bijvoorbeeld de keuken en/of badkamer moet worden gerenoveerd. Tenslotte is de leegstand ook veroorzaakt doordat vrijkomende woningen voor huurders uit te slopen woningen zijn vrijgehouden.

### **Doelstelling 5**

Zeeuwlând zal de huidige aanbiedingsregels zodanig aanpassen dat vanaf 1 januari 2011 wordt voldaan aan de maatregelen van de overheid in verband met Europese wetgeving.

Woningzoekenden met een inkomen van meer dan €33.614 komen ten gevolge van deze maatregelen in

principe niet meer in aanmerking voor een woning met een huur beneden € 652,52 per maand (prijspeil 1 januari 2011). In tien procent van de verhuurde woningen mag hiervan worden afgeweken.

Zeeuwend wil enerzijds voldoen aan bovenstaande regelgeving en anderzijds aan het uitgangspunt om iedereen die een huurwoning zoekt op Schouwen-Duiveland te bedienen. Daarom heeft Zeeuwend ervoor gekozen om de klant die een hoger inkomen heeft dan € 33.614 een woning met een huur lager dan € 652,52 aan te bieden tegen een huur van € 653 per maand. Dit kan alleen als de maximale huurprijsgrens, die Zeeuwend op basis van het aantal kwaliteitspunten van de woning mag vragen, dit toelaat. Zo kan de klant toch zijn woonwens realiseren met een huurprijs die hij gezien het inkomen kan betalen. Uitgezonderd zijn kandidaten ouder dan 65 jaar, kandidaten met een 0-trede-indicatie en herstructureringskandidaten (huurders die uit hun woning moeten vanwege vervangende nieuwbouw). Deze vallen in de tienprocent regeling en krijgen de woning tegen de reguliere huurprijs aangeboden.

Onderstaand overzicht geeft weer, op basis van de nieuwe werkwijze, hoeveel woningen met een huurprijs beneden de € 652,52 zijn verhuurd aan huurders met een inkomen tot € 33.614 en kandidaten met een inkomen boven de € 33.614.

	Huurprijs < € 652,52
Inkomen < € 33.614	90%
Inkomen > € 33.614	10%
Totaal	100%

Zeeuwend voldeed hiermee aan de nieuwe regelgeving.

### Doelstelling 6

In 2011 is de aftersales van 86 nieuwbouwapparte-

menten (Klein Zweden), acht nieuwbouwwoningen (Scharrenstaete) en 27 renovatiewoningen ('t Nieuwe Vrije) georganiseerd en bestaat inzicht in hoe klanten deze dienstverlening waarderen.

Uit de aftersalesenquête onder de nieuwe bewoners van Klein Zweden blijkt dat zij vooral de persoonlijke begeleiding door de wooncoaches tijdens het verhuurproces als positief hebben ervaren. De score op dit onderdeel was 8,8. Ook over het appartement zelf en over de keuzemogelijkheden in de uitrusting van keuken en sanitair was men zeer tevreden. Die onderdelen scoorden een 8 of hoger.

In Scharrenstaete zijn de nieuwe huurders bij de zogenoemde tweede oplevering persoonlijk geëncquêteerd. De huurders waren zeer tevreden.

Ook in 't Nieuwe Vrije zijn alle bewoners enige tijd na het betrekken van hun appartement bezocht en is gevraagd naar hun ervaringen. Over het algemeen zijn zij tevreden. In de loop van 2011 is in 't Nieuwe Vrije een bewonerscommissie opgericht. De bewonerscommissie heeft samen met Zeeuwend een aantal verbeterpunten geformuleerd, met betrekking tot het bedieningsgemak van het sluitsysteem, veiligheid van het gebouw en de inrichting van de tuin.

### Doelstelling 7

In 2011 zijn maatregelen ingevoerd om de tevredenheid over de reparatieservice en klussendienst op peil te houden en de kosten te beheersen.

In 2011 zijn maatregelen genomen om de kosten van het niet planmatig onderhoud te verminderen, zonder dat dit ten koste gaat van de klanttevredenheid. De maatregelen omvatten zowel het aanscherpen van de afspraken met aannemers over uitbestede werkzaamheden als de organisatie van de eigen onderhoudsdienst.

Voor de eigen onderhoudsdienst (4 fte) is een ondernemingsplan opgesteld. Dit plan richt zich op het verbeteren van de toegevoegde waarde van de eigen onderhoudsdienst voor de huurders, verhoging van de productiviteit en reductie van kosten.

Het contact met de klant is vooral van toegevoegde waarde bij de eigen onderhoudsdienst. Daarom is besloten de planning van de eigen onderhoudsdienst zo aan te passen dat het onderhoudswerk wordt uitgevoerd in aanwezigheid van klanten en niet in leegstaande woningen. Voor 2011 is daarbij voor iedere medewerker de doelstelling geformuleerd om te komen tot de afhandeling van tenminste zeven reparatieverzoeken per dag. Door een andere organisatie van de onderhoudsdienst is ook het besluit genomen om het bedrijfsgebouw aan het Groeneweegje te Zierikzee af te stoten en het voorraadbeheer sterk te reduceren. De onderhoudsdienst is gehuisvest in het kantoor van Zeeuwlant. De gemeente heeft de intentie uitgesproken de locatie Groeneweegje te willen kopen in verband met de herontwikkeling van het gebied 't Sas.

### **Doelstelling 8**

In 2011 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de waardering van onze klanten over het planmatig onderhoud en zijn richtlijnen ontwikkeld voor aannemers voor de informatievoorziening aan huurders over het onderhoud.

De klanttevredenheid over het planmatig onderhoud is gemeten in het kader van de periodieke KWH meting. Om de kwaliteit van de informatievoorziening door de aannemers aan de huurders te verbeteren, zijn richtlijnen opgesteld en zijn afspraken gemaakt over het gebruik van standaardbrieven.

### **Doelstelling 9**

In 2011 is onderzoek uitgevoerd naar de klanttevredenheid over de dienstverlening van de conciërge

onder inwoners van appartementengebouwen. Met de diverse bewonerscommissies zijn afspraken gemaakt over verbeteringen.

In verband met aanpassing van de organisatie is besloten het onderzoek in 2012 uit te voeren. In het overleg met de acht bestaande bewonerscommissies vormt de dienstverlening van de conciërge een vast onderwerp van gesprek. Zo nodig zijn afspraken gemaakt over verbeteringen.

### **Doelstelling 10**

In 2011 is een Dag voor de bewonerscommissie georganiseerd.

De afgelopen jaren is door nieuwbouw het aantal appartementengebouwen toegenomen. Voor de dienstverlening in deze gebouwen is een conciërge verantwoordelijk. Deze dienstverlening richt zich niet alleen op het schoonhouden van het gebouw en omgeving, maar ook op de leefbaarheid en het woonplezier. In de meeste gebouwen is een bewonerscommissie actief. Zeeuwlant heeft regelmatig overleg met de bewonerscommissies over verbeterpunten in het gebouw en de dienstverlening.

De bewonerscommissies in de appartementengebouwen richten hun aandacht vooral op het bevorderen van de leefbaarheid, door het organiseren van activiteiten die het onderlinge contact en de saamhorigheid bevorderen.

Om te leren van elkaars ervaringen is ook in 2011 weer een Dag voor de bewonerscommissies georganiseerd. De dag stond dit keer in het teken van het thema 'ouder worden met elkaar': hoe word je prettig oud met elkaar en welke rol kan de bewonerscommissie hierin vervullen?

### **Doelstelling 11**

Zeeuwlant is partner in het project 'Tafelen in de

buurt'. Op basis van een evaluatie is een besluit genomen over voortzetting in het schooljaar 2011-2012.

Een groeiend aantal huurders is 65 jaar of ouder. Ter versterking van het woonplezier voor deze groep is in de zomer van 2010 in samenwerking met het Nederlandse Rode Kruis District Schouwen-Duiveland, het Welzijnshuis Schouwen-Duiveland, Pontes Scholengroep Pieter Zeeman en de Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland het initiatief genomen tot het project 'Tafelen in de buurt'. Doel van dit project is het verzorgen van een leuke dag aan ouderen door leerlingen van Pontes Scholengroep Pieter Zeeman. Het project heeft plaatsgevonden in de dorpshuizen in Scharendijke, Dreischor en Oosterland en de activiteitenruimtes van de appartementengebouwen Valletta en 't Nieuwe Vrije in Zierikzee.

Het Rode Kruis District Schouwen-Duiveland heeft voor de projectopzet gezorgd, het Welzijnshuis heeft de begeleiding van de vrijwilligers en leerlingen verzorgd, Pontes Scholengroep Pieter Zeeman heeft de leerlingen 'geleverd' en Zeeuwsland en de Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland hebben ruimte en begeleiding beschikbaar gesteld. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het project gesubsidieerd in het kader van bestrijding van eenzaamheid. Op basis van de evaluatie van het schooljaar 2010-2011 is het project gecontinueerd voor het schooljaar 2011-2012.

### **Doelstelling 12**

In 2011 is het gezamenlijke dienstverleningsconcept van Eilandzorg en Zeeuwsland in 't Nieuwe Vrije gerealiseerd.

Alle gerenoveerde appartementen in 't Nieuwe Vrije in Zierikzee zijn in 2011 verhuurd. In het gebouw realiseert Zeeuwsland samen met zorgleverancier Eilandzorg een speciaal dienstverleningsconcept waarbij zorg- en gemaksdiensten in een keuzepakket aan de klant

worden aangeboden. Het dienstverleningsconcept is gegoten in de vorm van een menukaart, waar de huurder uit kan kiezen. De servicemanager van Zeeuwsland staat de huurder met raad en daad terzijde. Voor het zorggedeelte overlegt hij met de zorgmanager van Eilandzorg.

Bij de verhuur van beschikbare appartementen wordt gestreefd naar een mix van huishoudens met en zonder zorgbehoefte. Woningzoekenden kunnen een optie nemen op 't Nieuwe Vrije. Wanneer woningzoekenden beschikken over een indicatie voor zorg vindt afstemming plaats met Eilandzorg over de transfer vanuit de bestaande woonsituatie. Uit de bewoners is een bewonerscommissie gevormd die voor de servicemanager het aanspreekpunt is om het dienstverleningsconcept te bewaken en verder uit te bouwen.

### **Overige activiteiten in 2011**

#### *Behoud van het KWH-Huurlabel*

Wordt de klant snel geholpen aan de telefoon, wordt hij niet van het kastje naar de muur gestuurd en wordt zijn klacht serieus genomen? De woonconsument wil zorgeloos huren en verwacht daarbij een goede dienstverlening vanuit de woningcorporatie. Met het KWH-Huurlabel wordt de kwaliteit van dienstverlening door de corporatie onderzocht. De woonconsument is daarbij uitgangspunt; hoe ziet de organisatie er uit door de ogen van de klant? Ook in 2011 heeft het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) onderzoek gedaan naar de dienstverlening van Zeeuwsland. Tot 2011 is de KWH-meting jaarlijks uitgevoerd. De scores waren hoog. Dit is voor Zeeuwsland de basis geweest om de dienstverlening vanaf 2011 continu te laten meten om zodoende het inzicht in de kwaliteit van de dienstverlening verder te verbeteren. Met als doel voor 2012: het behalen van het Gouden Huurlabel.

Het belangrijkste verschil tussen continu meten en periodiek meten is de verdubbeling van de frequentie waarop de negen labelonderdelen worden gemeten.



Deze intensivering van metingen geeft een realistischer beeld van hoe klanten de dienstverlening en het functioneren van de organisatie ervaren.

In 2011 zijn in totaal acht labelonderdelen gemeten:

Labelonderdeel	Score 2011	Score 2010	Score 2009
Corporatie bezoeken	8.1		8.2
Woning zoeken	8.0		7.6
Woning betrekken	8.5		8.6
Huur betalen	8.0		8.2
Reparatie uitvoeren	8.1		8.2
Woning onderhouden	7.4	8.1	
Klachten afhandelen	7.3	7.6	
Woning verlaten	9.0	8.7	
Corporatie bellen*		8.5	
Gemiddeld	8.1	8.2	8.2

\* Dit label wordt in 2012 continu gemeten.

In het eerste jaar van de continuummeting is Zeeuwsland met een overall score van 8.1 over de acht gemeten labelonderdelen tevreden.

KWH heeft in de loop van 2011 bekend gemaakt het huurlabel te vernieuwen in KWH-Huurlabel 2.0. Met deze verandering wordt het Gouden Huurlabel afgeschaft. Alle aangesloten corporaties worden vanaf 2012 jaarlijks continu op alle labelonderdelen gemeten, waarbij de focus op de klantbeleving ligt en veel minder op de processen die worden gevolgd.

#### *Biblioservicebus*

De website van Zeeuwsland vormt in toenemende mate de toegang tot de dienstverlening aan woningzoek-

kenden en huurders. Om woningzoekenden en huurders die geen internetaansluiting tot hun beschikking hebben te ondersteunen, participeert Zeeuwsland in de biblioservicebus van de Zeeuwse bibliotheek. De biblioservicebus doet wekelijks diverse kernen aan op Schouwen-Duiveland. Bezoekers van de bus kunnen - naast het lenen van boeken - ook gebruik maken van internet. De biblioservicebus levert daarmee een bijdrage aan de leefbaarheid op Schouwen-Duiveland. Zeeuwsland ondersteunt met een totaalbedrag van €20.000 voor de jaren 2011 en 2012 en heeft hiermee de mogelijkheid om het woningaanbod via de informatieweil in de biblioservicebus te publiceren.

#### *Woonmarketing bij nieuwbouw*

In 2011 is een volgende stap gezet in het leveren van maatwerk bij de woonmarketing van nieuwbouwwoningen. De publiciteit rondom de nieuwbouwwoningen in Ellemeet (het zogenaamde Pr8plan Ellemeet) stond in het teken van de dorpsvisie en is afgestemd met de dorpsraad. De publiciteit was onder meer gericht op het vitaal houden van het dorp. In de dorpsvisie kwam naar voren dat het dorp heel graag gezinnen met jonge kinderen aantrekt of voor het dorp wil behouden. Zeeuwsland heeft hier rekening mee gehouden door tien nieuwe gezinswoningen te realiseren naast vier levensloopbestendige woningen. Van de tien gezinswoningen zijn er acht verhuurd aan jonge gezinnen; de andere twee aan huishoudens met kinderen die al naar de middelbare school gaan. De vier levensloopbestendige woningen zijn verhuurd aan ouderen uit het dorp. In Zierikzee zijn tien stadswoningen aan de Karnemelksvaart met voorrang verhuurd aan kandidaten uit fase 1 van het masterplan Buijse. Hierdoor is het voor hen mogelijk om in de vertrouwde woonomgeving te blijven wonen.

*Omvang en ontwikkeling woningzoekendenbestand*

Aantal woningzoekenden per 01-01-2011	2804
Nieuwe inschrijvingen	+1349
	4153
Uitschrijvingen	-1230
	2923
Woningen geaccepteerd	-428
Aantal woningzoekenden per 31-12-2011	2495

De daling van het aantal woningzoekenden is mede het gevolg van een opschoning van het bestand.

*Aantal woningzoekenden per leeftijdscategorie en huidig woongebied*

	18-22 jaar		23-29 jaar		30-39 jaar		40-54 jaar		55-64 jaar		65-74 jaar		75 jaar en ouder		Totaal 2011	Totaal 2010
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010		
Schouwen-Duiveland	186	231	296	373	209	245	325	340	217	209	193	174	148	162	1574	1734
Oosterschelde-regio	8	16	22	32	19	21	23	30	19	20	11	8	5	5	107	132
Walcheren	4	6	10	8	11	15	11	23	14	7	2	4	3	1	55	64
Rijnmond e.o.	23	32	33	44	53	65	77	96	87	104	53	62	16	21	342	424
Overige regio's	25	24	51	64	88	93	101	104	87	101	47	43	18	22	417	451
Eindtotaal	246	309	412	521	380	439	537	593	424	441	306	291	190	211	2495	2805

### Verhuringen

In 2011 waren er 428 nieuwe verhuringen waarvan 121 nieuwbouw- of gerenoveerde woningen. Zestien woningen in de wijk Buijse zijn tijdelijk verhuurd. Het gaat

om woningen die in de komende jaren worden gesloopt in het kader van herstructurering.

Hoe de woningen zijn verdeeld naar huishoudgrootte en huurprijscategorie, blijkt uit de volgende tabel.

### Huishoudgrootte en huurprijscategorie per 31 december 2011

Huishoudgrootte / inkomen	Goedkoop <= € 361,66	Betaalbaar € 361,66 - € 554,76	Duur € 554,76 - € 652,52	Vrije sector >= € 652,52	Eindtotaal
1 pers.; ≤ 65; ≤ € 21.625	22	60	12		94
1 pers.; ≤ 65; ≥ € 21.625	7	34	15	4	60
1 pers.; ≥ 65; ≤ € 20.325	2	21	19		42
1 pers.; ≥ 65; ≥ € 20.325	1	5	14	3	23
2 pers.; ≤ 65; ≤ € 29.350	3	44	10	2	59
2 pers.; ≤ 65; ≥ € 29.350		10	14	9	33
2 pers.; ≥ 65; ≤ € 27.750		8	17	5	30
2 pers.; ≥ 65; ≥ € 27.750		3	17	17	37
3 pers. e.v.; ≤ 65; ≤ € 29.350		27	5		32
3 pers. e.v.; ≤ 65; ≥ € 29.350	1	7	3	6	17
3 pers. e.v.; ≥ 65; ≥ € 27.750				1	1
Eindtotaal	36	219	126	47	428

De oplevering van de nieuwbouwwoningen heeft gezorgd voor doorstroming.

Van de 121 nieuwbouw- en gerenoveerde woningen zijn er 48 verhuurd aan bestaande huurders van Zeeuwlant.

### Beschikbaarheid woningen

Er is de laatste jaren weinig doorstroming van de huur naar de koopsector. Daarnaast zijn voor het huisvesten van huurders die verhuizen vanwege nieuwbouwplan-

nen (sloop/vervangende nieuwbouw) meer woningen nodig. Hierdoor loopt de zoekduur voor een woning op. De gemiddelde zoekduur was in 2010 17,7 maanden. In 2011 is deze verder opgelopen naar 18,1 maanden.

Zeeuwlant biedt haar vrijkomende woningen met het aanbod-, loting- of optiemodel aan. Per model verschilde de gemiddelde zoekduur in 2011 aanzienlijk. In de volgende tabel is de zoekduur per zoekmodel opgenomen.

### Zoekduur per model in 2011 en 2010

Zeeuwlantmodel	Gemiddelde zoekduur in maanden 2011	Gemiddelde zoekduur in maanden 2010
Directe aanbieding	12,8	10,1
Huurwoningen aanbodmodel	28,1	26,8
Huurwoningen lotingmodel	10,8	9,9
Huurwoningen optiemodel	20,2	19,8

In het aanbodmodel wordt de woning aangeboden aan de kandidaat die de langste zoekduur heeft. Gemiddeld was deze zoekduur 28,1 maanden. Bij loting bepaalt het lot aan wie de woning in welke volgorde wordt aangeboden. De gemiddelde zoekduur van woningzoekenden via loting bedroeg 10,8 maanden. Tenslotte is voor een aantal clusters woningen bepaald dat de woningzoekende hierop een optie kan nemen. De opties worden in volgorde geregistreerd. Wanneer een woning in het cluster beschikbaar komt, wordt de woningzoekende met een optie hiervoor persoonlijk benaderd. Gemiddeld hadden deze woningzoekenden een zoekduur van 20,2 maanden.

Uit voorgaande tabel blijkt dat de gemiddelde zoekduur bij directe aanbieding aan urgenten ook iets is toegenomen.

#### *Zoekduur naar leeftijdscategorie in 2011 en 2010*

Leeftijdscategorie	Gemiddelde zoekduur in maanden	
	2011	2010
≤ 23	15,4	12,6
≥ 23 en ≤ 30	16,6	17,8
≥ 30 en ≤ 40	16,5	16,0
≥ 40 en ≤ 55	18,9	17,1
≥ 55 en ≤ 65	21,4	23,1
≥ 65 en ≤ 75	23,6	22,0
≥ 75	14,3	16,8

De leeftijdscategorieën tot 55 jaar hebben gemiddeld een kortere zoekduur dan de categorieën 55 tot 75 jaar. De leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar kent met 23,6 maanden de langste zoekduur. De leeftijdscategorieën 18 tot 23 jaar en 75+ de kortste zoekduur met achtereenvolgens 15,4 en 14,3 maanden.

De zoekduur voor de ene leeftijdscategorie is hoger dan voor de andere, omdat in sommige leeftijdscategorieën sprake is van een meer omvangrijke vraag en er niet altijd een passende woning beschikbaar is. Verder nemen woningzoekenden in sommige categorieën meer de tijd tot de woning van hun wens vrij komt.

#### *Aantal reacties*

Een woningzoekende kan via de website reageren op een woning uit het aanbod- of lotingmodel. Beide modellen zijn bijna even populair. In zowel het aanbod- als lotingmodel reageren ongeveer 65 woningzoekenden per woning, in het lotingmodel ongeveer 71. Dit is meer dan in 2010 (namelijk gemiddeld 60 reacties per woning bij het aanbodmodel en 61 reacties per woning bij het lotingmodel).

In het optiemodel waren er gemiddeld 38 opties per woning (in 2010 waren dit er nog gemiddeld 54). Het gemiddeld aantal opties per cluster is dus aanzienlijk teruggelopen. Dit wordt veroorzaakt doordat bij aanbod van woningen in het optiemodel veel woningzoekenden niet meer op zoek zijn naar een woning. Vandaar dat is besloten om de omvang van het aantal optieclusters te beperken.

#### *Ontruiming*

Door een actief huurincassobeleid is het aantal ontruimingten ten opzichte van 2010 afgenomen van negen naar twee in 2011. Zeeuws-Vlaanderen wil het ontstaan van huurschulden en het risico op uitzetting van haar huurders voorkomen. Desondanks komt het helaas toch voor dat een overeenkomst vanwege een te hoge betalingsachterstand via de rechter wordt ontbonden.

#### *Verblijfsvergunning*

Zeeuws-Vlaanderen heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de huisvesting van asielzoekers die een verblijfstatus hebben gekregen, zogenoemde statushouders. In 2011 was er voor de gemeente een taakstelling van 39 te huisvesten statushouders (21 voor 2011 en 18 uit 2010).

Zeeuws-Vlaanderen heeft in 2011 elf statushouders gehuisvest. Zeeuws-Vlaanderen stelde wel meer woningen beschikbaar, maar er werden hiervoor minder kandidaten aangeboden door de gemeente. De animo van statushouders om op Schouwen-Duiveland te komen wonen is niet groot.

De beeldvorming van wonen op het platteland en de voorkeur voor de stad van de veelal alleenstaande statushouders spelen hierbij een rol.

Zeeuwsland heeft samen met de gemeente en de Stichting Vluchtelingenwerk Schouwen-Duiveland het initiatief genomen om de onderlinge samenwerking te versterken, gericht op het realiseren van de taakstelling in 2012 (28 statushouders huisvesten plus de bijkomende taakstelling voor 2012).

## 4. Buitengewoon leefbaarheidsplan

Schouwen-Duiveland is een plattelandsgemeente waar de leefbaarheid onder druk staat. De kleinere kernen verliezen steeds meer voorzieningen. Dit heeft ook gevolgen voor de verhuurbaarheid van de woningen van Zeeuwend. Zeeuwend wil daarom een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid op Schouwen-Duiveland.

Er zijn drie pijlers:

1. ruimtelijke kwaliteit: de woonomgeving is schoon, heel en veilig.
2. sociale activiteit: het organiseren van ontmoeting en onderling contact.
3. economische vitaliteit: werkgelegenheid en de aanwezigheid van infrastructuur bieden kansen voor bedrijvigheid en ondernemerschap.

### Doelstellingen en resultaten

De diverse kernen zijn de aanknopingspunten voor de inzet van Zeeuwend. De uitgangssituatie verschilt uiteraard per kern. Iedere kern heeft dus zijn eigen specifieke aanpak. Samen met de bewoners een leefbaarheidsplan per kern opstellen is een belangrijk doel. Wanneer de mensen uit de kern uiteindelijk de uitvoering van het plan ter hand nemen, is een belangrijk resultaat behaald. Zo is in Dreischor de zwemsteiger in het Grevelingenmeer gerealiseerd waar kinderen 's zomers kunnen zwemmen. Tevens hebben bewoners een kinderboerderij ingericht. In Oosterland is het dorps huis volledig opgeknapt, waarbij bewoners zelf de handen uit de mouwen hebben gestoken. In Ellemeet heeft de dorpsraad meegedacht over de publiciteitscampagne 'Pr8plan' om nieuwbouwwoningen te verhuren aan gezinnen met jonge kinderen. Dat is weer goed voor het in stand houden van de dorps school. In Bruinisse is de dorpsraad aan de slag gegaan om meer

voor de jeugd te doen, bijvoorbeeld door het realiseren van een skatebaan in het dorp. In Noordwelle wordt de uitbreiding van de basisschool aangegrepen om school en dorps huis met elkaar te verbinden.

### Hart van Leefbaarheid

Zeeuwend werkt in alle leefbaarheidsprojecten nauw samen met de gemeente Schouwen-Duiveland, het Welzijnshuis, Allévo, en de Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland (de beheerder van de dorps huizen). Deze samenwerking is in 2009 geborgd in het door de provincie Zeeland gesubsidieerde demonstratieproject Hart van Leefbaarheid. Het project richt zich niet alleen op planontwikkeling, maar ook op begeleiding en ondersteuning van de dorpen bij de uitvoering van hun plannen. De samenwerking binnen het project Hart van Leefbaarheid heeft er toe geleid dat Zeeuwend en haar partners hun activiteiten nader op elkaar zijn gaan afstemmen.

Eind 2011 was het project Hart van Leefbaarheid afgelopen. In november hebben twee evaluatiebijeenkomsten plaatsgevonden onder leiding van de provinciale onderzoeksinstelling Scoop. De projectpartners hebben onderling in een bijeenkomst met elkaar besproken hoe de samenwerking is geweest, of het project heeft voldaan aan de verwachtingen, waar de valkuilen lagen en hoe die te omzeilen in de toekomst. De andere bijeenkomst is gehouden samen met de initiatiefgroepen en dorpsraden die in de pilotdorpen handen en voeten hebben gegeven aan het project. Er is geïnventariseerd of het project heeft bijgedragen aan meer activiteiten en meer betrokkenheid van bewoners en hoe de ondersteuning vanuit de projectpartners is ervaren.

Uit beide bijeenkomsten bleek dat het project bij de deelnemende partijen - zowel de professionele als de bewoners - goed is aangeslagen. In die zin is de doelstelling behaald. Er is besloten om met elkaar verder te gaan. In 2012 bepalen de deelnemers hoe de samenwerking wordt voortgezet.

In 2013 stelt Scoop weer de Sociale Staat van Zeeland op. Per dorp wordt onderzocht hoe de leefbaarheid zich in elk dorp heeft ontwikkeld. Zeeuwend is benieuwd of de gezamenlijke inzet ook heeft geleid tot een hogere waardering van de leefbaarheid in de kernen.

### **Samenwerking met de Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland**

De dorpshuizen en multifunctionele centra (MFC's) op Schouwen-Duiveland zijn in 2007 door Zeeuwend overgenomen van de gemeente. De gemeente huurt tot medio 2017 de gebouwen van Zeeuwend, met een optie voor weer tien jaar.

De Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland is in 2009 door de gemeente in het leven geroepen om het beheer en de exploitatie van de dorpshuizen en MFC's op zich te nemen.

In 2011 zijn de eerste stappen gezet om een visie voor de dorpshuizen te ontwikkelen. Het kader is de toekomstvisie van de gemeente Tj van de Toekomst, waarin onder andere actief burgerschap voorop staat. Zelfredzaamheid van de bevolking staat centraal. Initiatieven en activiteiten moeten zoveel mogelijk uit de bevolking zelf komen. Uit onderzoek van Scoop naar leefbaarheid in kleine kernen in Zeeland blijkt dat de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten een wezenlijke voorwaarde is voor het op peil houden van de leefbaarheid in een dorp.

Afgesproken is om in twee kernen voor het dorpshuis een bedrijfsplan op te stellen. In Burgh-Haamstede is de aanleiding de verbouwing van het dorpshuis De Schutse voor de bibliotheek en de kinderopvang. Ook voor het dorpshuis in Scharendijke wordt met diverse

partijen onderzocht wat de toekomstwaarde van het dorpshuis is. Reden hiervoor is dat eind 2011 De Putmeet de deuren moest sluiten vanwege een aange-taste kweekvloer. In samenspraak met de dorpsraad en de gebruikers zijn eind 2011 de eerste stappen gezet voor een toekomstbestendige oplossing.

### **Thuis in Malta**

Zeeuwend is in 2009 samen met het Welzijnshuis en zorginstelling Eilandzorg een activeringsproject Thuis in Malta gestart, gericht op het versterken van de sociale cohesie in de wijk Malta te Zierikzee. In samenwerking met de gemeente zijn hiervoor in 2010 zogenoemde POP2-subsidies door de provincie Zeeland ter beschikking gesteld.

In 2011 was er een groots opgezette Thuis-in-Maltadag. In de ochtend is een grote schoonmaakactie in de wijk gehouden met de kinderen uit de buurt onder leiding van buurtvereniging de Maltezers. 's Middags is het nieuw aangelegde Calandplein feestelijk in gebruik genomen. Er was een informatiemarkt en voor de jeugd zijn allerlei activiteiten georganiseerd.

's Avonds heeft buurtvereniging de Maltezers een barbecue georganiseerd in het nabijgelegen multifunctioneel centrum. Tussendoor hebben diverse lokale artiesten en bandjes opgetreden.

Onderdeel van het project is de nieuwsbrief die door de hele wijk is verspreid.

Eind 2011 liep het project Thuis in Malta af. Vanwege het succes heeft de stuurgroep aansluiting gezocht bij het project Hart van Leefbaarheid. De projecten hebben veel overeenkomsten. Bovendien zijn Zeeuwend, gemeente en het Welzijnshuis ook deelnemer in Hart van Leefbaarheid.

### **Dag van de Dialoog**

Zeeuwend is in 2011 mede-initiatiefnemer geweest om de landelijke actie Dag van de Dialoog naar Schouwen-Duiveland te halen. Het doel is dat bewoners - die

normaal gesproken niet met elkaar in contact komen - samen aan tafel praten over een bepaald thema. Het thema aan deze keer 'erbij horen'. Op deze manier wordt onderling begrip en saamhorigheid tussen mensen versterkt. In totaal zijn twintig tafels verspreid over het eiland georganiseerd, waarvan Zeeuwendland er drie voor haar rekening heeft genomen.

### **De Uitdaging**

In het project De Uitdaging worden leerlingen van de bovenbouw van de basisschool uitgedaagd hun sociale droom waar te maken. In 2011 zijn 28 leerlingen van groep 8 van openbare basisschool 't Kofschip in Zierikzee deze uitdaging aangegaan met twaalf coaches van Zeeuwendland en het Welzijnshuis. Dit heeft zes mooie, maatschappelijke projecten opgeleverd. Drie groepen hebben voor 32 kinderen met een beperking een leuke dag georganiseerd. Een groep deed dit voor zieke kinderen en een groep voor bejaarden. De zesde groep organiseerde een sportmodeshow en een voetbaltoernooi voor KIKA (Kinderen met Kanker).

Vanwege het succes is besloten om het project uit te breiden met een andere school. De Christelijke basisschool Onder de Wieken uit Burgh-Haamstede doet in 2012 ook mee. De gemeente en de Rabobank hebben zich bij Zeeuwendland en het Welzijnshuis gevoegd om coaches te leveren.

### **Oprichting Ondernemersatelier**

In 2010 is kantooruimte (580 m<sup>2</sup>) aan het Calandplein in de wijk Malta te Zierikzee vrijgekomen. Op de kantorenmarkt heerst veel leegstand en de kansen om de ruimte in zijn geheel opnieuw te verhuren, zijn hierdoor klein. Daarom heeft Zeeuwendland gekozen voor een aanpak waarbij de ruimten in het gebouw ook afzonderlijk kunnen worden gehuurd. Deze aanpak heeft de interesse gewekt van diverse organisaties en ondernemingen. Op basis hiervan is het Ondernemersatelier ontstaan, met het idee dat het geheel meer is dan de

som der delen. Een ondernemer of organisatie huurt niet alleen een gedeelte van het gebouw, maar profiteert ook van de expertise van medehuurlers.

Het Ondernemersatelier richt zich op startende ondernemers of maatschappelijke organisaties die werkruimte zoeken. De huurders kunnen in het gebouw gebruik maken van een aantal gezamenlijke diensten, die door een beheerorganisatie worden aangeboden. In deze beheerorganisatie werkt Zeeuwendland samen met de Stichting Zeeuwse Wereldvrouwen, die de kansen voor vrouwen van allochtone afkomst wil vergroten. Eind 2010 werden de eerste huurcontracten afgesloten. In de loop van 2011 zijn bijna alle andere ruimten verhuurd.

### **Sponsoring**

Zeeuwendland is in 2011 door verschillende organisaties benaderd om activiteiten te sponsoren.

Bij de toekenning van een sponsorbijdrage zijn de volgende criteria in acht genomen:

- Omdat het bezit van Zeeuwendland zich beperkt tot Schouwen-Duiveland moet de activiteit plaatsvinden in of gericht zijn op Schouwen-Duiveland.
- De activiteit vergroot bij onze klanten het plezier in de woonomgeving.
- De activiteit heeft geen commercieel oogmerk.
- Gaat het om een activiteit van een vereniging of stichting op levensbeschouwelijke grondslag (b.v. een christelijk koor of voetbalvereniging) dan is het criterium of de activiteit openbaar, algemeen toegankelijk is.
- De activiteit stimuleert het gebruik van de dorpshuizen en/of recreatieruimtes.
- De activiteit biedt mogelijkheden voor ontmoeting voor onze klanten en is vrij toegankelijk voor (een aantal van) onze huurders.
- De activiteit biedt iets extra's voor onze huurders: wij sponsoren een activiteit als er naar verhouding als tegenprestatie iets voor onze huurders wordt gedaan.



- De activiteit wordt mede gesponsord door andere prominente bedrijven/organisaties van Schouwen-Duiveland; Zeeuwendland kan dan niet achterblijven.
- Structurele (jaarlijks terugkerende) sponsoring vindt alleen plaats voor bedragen die kleiner zijn dan € 1.000. Als het bedrag groter is dan € 1.000 wordt de subsidie in drie jaar afgebouwd tot nul.

In 2011 zijn onder andere de volgende activiteiten en organisaties gesponsord:

- Filmtheater Zierikzee,
- Beursvloer Schouwen-Duiveland,
- Diverse sportverenigingen en activiteiten (o.a. voetbal, gymnastiek, fietsen),
- Stichting Aemstie Alive,
- Stichting Sporten voor Sophia,
- Stichting Promotie Havendagen Zierikzee,
- Stichting Dorpsraad Dreischor,
- Stichting Zorgvervoer Schouwen-Duiveland,
- Thuis in Malta,
- Bibliobus Schouwen-Duiveland,
- Tafelen in de buurt,
- De Uitdaging.

In 2011 is € 35.000 uitgegeven aan sponsorbijdragen.

# 5. Buitengewoon vastgoed

Zeeuwsland investeert in het eigen woningbezit om de kwaliteit ervan aan te laten sluiten op de toekomstige vraag. Zeeuwsland heeft hiervoor – onder meer in aansluiting op de prognoses uit de Woonmilieuvisie van de gemeente Schouwen-Duiveland – een vastgoedstrategie voor de jaren 2006-2015 opgesteld.

De belangrijkste doelstellingen in deze vastgoedstrategie zijn:

1. Handhaving en zo mogelijk groei van het aantal woningen. Bij handhaving is het aantal van 4.027 woningen het uitgangspunt.
2. Verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit: 736 woningen worden op Zeeuwslandpluskwaliteit (voorheen basiskwaliteit) gebracht (verbeteren van onder andere keuken, badkamer en/of toilet).
3. Herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van afgeschreven woningen: 386 woningen worden gesloopt.
4. Levensloopbestendige woningen voor ouderen realiseren door herontwikkeling en nieuwbouw.
5. Gebiedsgewijze aanpak voor de wijken Poortambacht, Malta en Buijse in Zierikzee en voor delen van Bruinisse. Per wijk wordt een masterplan ontwikkeld.
6. Verkoop gezinswoningen aan starters door deze Koopgarant aan te bieden. Uitgangspunt in de begroting 2011 was de verkoop van twintig woningen conform het bijgestelde verkoopoverzicht 2006-2015.
7. Nieuwbouw koopwoningen voor de financiering van onrendabele investeringen.
8. Behoud van bijzondere objecten.
9. Investeren in vastgoed ten behoeve van leefbaarheid.

Hierna leest u per doelstelling welke resultaten zijn behaald.

## Doelstelling 1

Handhaving en zo mogelijk groei van het aantal woningen. Bij handhaving is het aantal van 4.027 woningen het uitgangspunt.

Op 31 december 2011 had Zeeuwsland 4.100 woningen. De doelstelling van 4.027 is hiermee behaald. In de volgende tabel ziet u hoe het woningbezit gedurende 2011 zich heeft ontwikkeld.

### Woningbezit Zeeuwsland

Stand per 01-01-2011	4.061
Sloop*	-32
Verkoop	-20
Nieuwbouw	+90
Aankoop	+1
Stand per 31-12-2011	4.100

\* Het aantal sloop is als volgt samengesteld: Burgemeester de Bruijnstraat in Ellemeet vier woningen, Kuijerdamseweg in Ellemeet vier woningen, Regenboogstraat in Zierikzee tien woningen, Molenstraat in Zierikzee vijf woningen en Karnemelksvaart in Zierikzee negen woningen.

*Nieuwbouw opgeleverd*

<b>Kern</b>	<b>Straat/locatie</b>	<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>
Bruinisse	Kerkstraat	Levensloopbestendige woningen	4
Zierikzee	Noorderpolder (Klein Zweden)	Appartementen	86

*Nieuwbouw in uitvoering*

<b>Kern</b>	<b>Straat/locatie</b>	<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>
Ellemeet	Kuijerdamseweg/ Burg. de Bruijnstraat	Fase 1 gezinswoningen	6
		Fase 1 levensloopbestendige woningen	2
		Fase 2 gezinswoningen	4
		Fase 2 levensloopbestendige woningen	2
Zierikzee	Karnemelksvaart	Stadswoningen	10
Zierikzee	Molenstraat	Gezinswoningen	5
Zierikzee	Regenboogstraat	Appartementen en een groepsruimte voor begeleid wonen	18

*Nieuwbouw in voorbereiding*

<b>Kern</b>	<b>Straat/locatie</b>	<b>Woningtype</b>	<b>Aantal</b>
Burgh-Haamstede	Bernhardstraat /Julianastraat	Starterswoningen	16
Burgh-Haamstede	Herontwikkeling Duinoord Kloosterweg	Fase 1 groepswoningen	6
		Fase 1 somatiekappartementen	12
		Fase 1 huurappartementen	17
		Fase 1b huurappartementen	36
		Fase 2 koopappartementen	33
		Fase 3 gezinswoningen koop	8
		Fase 3 gezinswoningen huur	8
Fase 3 patiowoningen	8		
Bruinisse	Herontwikkeling Julianastraat/ Beatrixstraat/Deestraat	Gezinswoningen	37
		Levensloopbestendige woningen	13
Dreischor	Mr. P. Moggestraat	Levensloopbestendige woningen	5
Noordgouwe	Pauwstraat, fase 2	Levensloopbestendige woningen	5
Zierikzee	Noorderpolder	Appartementen	28
		Brede school	1
Zierikzee	Oude Haven	Herontwikkeling Mondragon	Nog nader te bepalen
Zierikzee	Herontwikkeling Buijse	Gezinswoningen	66
		Levensloopbestendige woningen	42
		Starterskoopwoningen	23

Naast groei wil Zeeuwsland ook de kwaliteit van het huidige woningbezit handhaven door planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatieonderhoud uit te voeren. De tijdelijke maatregel waarbij het BTW tarief voor herstelwerkzaamheden of verbouwingen naar beneden is bijgesteld van 19% naar 6% voor de kosten van arbeid, heeft in het vierde kwartaal 2010 en de eerste helft van 2011 geleid tot een afname van kosten.

In 2011 zijn voor onderhoud de volgende uitgaven gedaan:

- Planmatig onderhoud: begroot was € 2.910.000. Hiervan is € 2.825.000 uitgegeven. Bij 741 woningen heeft onderhoud plaatsgevonden aan de buitenschil.
- Mutatieonderhoud: begroot was € 582.000 (2010: € 778.000). Hiervan is € 521.000 uitgegeven (2010: € 657.000).
- Reparatieverzoeken: begroot was € 1.260.000 en er is € 1.248.000 uitgegeven. De feitelijke uitgaven lagen jaren boven de raming van de begroting.

Vanaf 2010 is door een nieuwe werkwijze en nieuwe inkoopcontracten een aanzienlijke kostenreductie voor zowel het mutatieonderhoud als de kosten van reparatieverzoeken gerealiseerd. Deze kostenreductie hebben we in 2011 verder naar beneden kunnen bijstellen. Dit heeft geresulteerd in aanmerkelijk lagere kosten ten opzichte van 2010 (2010: € 1.427.000).

## **Doelstelling 2**

Verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit: 736 woningen worden op Zeeuwslandpluskwaliteit (voorheen basiskwaliteit) gebracht (verbeteren van onder andere energiestaat, keuken, badkamer en/of toilet). In 2011 was het doel om minimaal vijftig woningen op Zeeuwslandpluskwaliteit te brengen. De woningen met het minst energiezuinige label worden als eerste aangepakt.

Het op Zeeuwslandpluskwaliteit brengen van woningen gebeurt op twee manieren:

- Op projectmatige basis. Hierbij wordt een groep klanten collectief een aanbod gedaan. Individueel worden wensen afgestemd met de klant.
- Bij woningmutatie.

In de tweede helft van 2011 zijn projecten gestart in Dreischor, Bruinisse, Brouwershaven, Kerkwerf, Burgh-Haamstede, Renesse, Oosterland, Ouwerkerk en Scharendijke. De bewoners van 86 woningen zijn benaderd om mee te doen. Zeeuwslandpluskwaliteit is dit jaar voor het eerst aangeboden tegen een geringe huurverhoging. Hierop is door 59 bewoners positief gereageerd. Dit is bijna zeventig procent. In het verleden, toen er geen huurverhoging tegenover stond, was het percentage positieve reacties ongeveer gelijk aan 2011.

In totaal zijn in 2011 62 woningen op Zeeuwslandpluskwaliteit gebracht, 49 op projectbasis en dertien via mutatie. De doelstelling van vijftig woningen is dan ook behaald in 2011. Voor tien woningen (projectmatige basis) vindt de uitvoering van de werkzaamheden plaats begin 2012.

## *Energielabeling*

Woonlasten bestaan voor een belangrijk deel uit energiekosten. Bij het kopen of huren van een woning is het daarom van belang betrouwbare informatie te krijgen over de energiekwaliteit van een woning.

Het bezit van Zeeuwsland is volledig voorzien van een energielabel. Het aantal woningen met de laagste labels - F en G - is relatief klein (circa vier procent van het hele bezit van Zeeuwsland, tegenover een landelijk gemiddelde van vijftien procent).

Zeeuwsland werkt actief aan de verbetering van de energiestaat van haar bezit.

Op dit moment wordt hier invulling aangegeven door:

- Vervangende nieuwbouw met een hoge energieprestatie als resultaat (A-label).
- Woningverbetering via het project Zeeuwländpluskwaliteit; verbetering energieprestatie leidt minimaal tot een C-label.
- Energiebesparende maatregelen tegen huurverhoging op individueel verzoek van bewoners.

De resultaten van Zeeuwländpluskwaliteit 2011 zijn in voorgaande gegevens nog niet verwerkt, omdat het project nog doorloopt in 2012. Na oplevering, worden de woningen voorzien van een nieuw energielabel. Hiermee zal het percentage van het aantal woningen met F- en G-labels onder de vier procent komen.

### **Doelstelling 3**

Herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van afgeschreven woningen: 386 woningen worden gesloopt. Aan dit aantal is de vervangende nieuwbouw aan de Karnemelksvaart (9 woningen) en de nadere concretisering van de masterplannen van Buijse (141 woningen) en Bruinisse (61 woningen) toegevoegd. Totaal 597 woningen.

De financiële crisis gaat ook niet aan Zeeuwländ voorbij. Daarnaast hebben nieuwe maatregelen van Rijksoverheid, zoals invoering van de vennootschapsbelasting, de bijdrage aan het CFV en de huurtoeslag vanaf 2014, invloed op onze financiële positie. De gewijzigde financiële positie heeft er toe geleid dat 252 woningen worden doorgeëxploiteerd. In de periode van de vastgoedstrategie 2006-2015 komt het aantal woningen binnen het vervangende nieuwbouwprogramma hiermee op 345 woningen.

Op dit moment is vervangende nieuwbouw in voorbereiding in diverse plannen. Masterplan Buijse met 131 woningen en masterplan Bruinisse met 50 woningen zijn de grotere projecten.

### *Plan Buijse*

Zeeuwländ zal in de wijk Buijse in drie fasen 141 woningen vervangen door nieuwbouw. In 2010 is de nota van uitgangspunten voor het project Buijse door de gemeenteraad vastgesteld. Dit vormde de basis voor de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente in 2011.

De bewoners uit Buijse ontvangen vanaf 2010 de verhuiskostenvergoeding (de wettelijk vastgestelde vergoeding) wanneer zij gaan verhuizen. De uitverhuizing van de bewoners uit fase 1 ligt op schema. Om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken, is besloten de eerste fase te starten na oplevering van de nieuwbouw aan de Karnemelksvaart. In 2011 is de sloop van de oude woningen aan de Karnemelksvaart uitgevoerd en de nieuwbouw gestart.

In 2011 is een klankbordgroep Buijse in het leven geroepen. Hierin hebben bewoners uit de wijk en de Vrijwilligers Advies Commissie (VAC) zitting. Samen met de klankbordgroep heeft Zeeuwländ gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Eind 2011 is dit plan definitief geworden. Dit betekent dat de bestemmingsplanprocedure in 2012 wordt opgestart. In 2013 wordt met de sloop en bouw van fase 1 begonnen.

### *Plan Bruinisse*

Zeeuwländ heeft in 2009 een rapport met een inventarisatie, analyse en programma van eisen laten opstellen voor de herstructurering van 61 woningen aan de Koningin Julianastraat en omgeving. Het plan is onderdeel van het masterplan centrum Bruinisse, dat door de gemeenteraad is vastgesteld. De architect heeft in 2011 het voorontwerp van de woningen afgerond. Dit ontwerp is onder andere de basis geweest voor een presentatie aan de bewoners uit de wijk. Vervolgens is het ontwerp eind 2011 definitief geworden. Bij alle bewoners uit de eerste fase zijn de woonwensen geïnventariseerd en de eerste woningen zijn inmiddels leeg. De bouw vangt begin 2013 aan.

#### **Doelstelling 4**

Levensloopbestendige woningen voor ouderen realiseren door herontwikkeling en nieuwbouw.

De komende jaren zal het aantal inwoners op Schouwen-Duiveland van 75 jaar en ouder toenemen. Deze groep inwoners woont nu nog vaak in een gezinswoning in de huur- of koopsector en heeft over het algemeen een hoger besteedbaar inkomen dan de vorige generatie ouderen. Voor deze doelgroep met behoefte aan zorg en services is slechts een beperkt aanbod op Schouwen-Duiveland aanwezig.

Zeeuwsland onderzoekt bij elk nieuwbouwplan de mogelijkheden van levensloopbestendig bouwen.

In 2011 zijn alle opgeleverde woningen levensloopbestendig:

- Kerkstraat, Bruinisse (4 woningen).
- Klein Zweden, Zierikzee (86 appartementen).

#### **Doelstelling 5**

Gebiedsgewijze aanpak voor de wijken Malta, Poortambacht en Buijse in Zierikzee en voor delen van Bruinisse. Per wijk wordt een plan ontwikkeld.

Bij het opstellen van de plannen zijn de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering in beeld gebracht. Vanuit een brede inventarisatie op basis van onder andere demografische structuur, sociale structuur, aanwezige voorzieningen en markttechnische aspecten is een analyse gemaakt van de wijken. Op basis van deze analyse zijn voorstellen gedaan om te komen tot kwaliteitsverbetering van elke wijk. Bij doelstelling 3 heeft u kunnen lezen wat de plannen en de stand van zaken zijn voor de plannen in Zierikzee en Bruinisse.

##### *Plan Malta*

Het masterplan Malta is in 2009 opgesteld. Uit het masterplan blijkt dat er op korte termijn geen projecten voor vervangende nieuwbouw zijn te verwachten in

Malta. In 2011 zijn de tuinen achter De Huijbertstraat besproken. Deze achtertuinen grenzen niet direct aan de woning en worden niet als privégebied ervaren. Het onderhoud laat veelal te wensen over. Dit is voor veel bewoners een doorn in het oog. Er is met de bewoners een plan gemaakt. De tuinen worden gezamenlijk met de bewoners aangepakt. In de eerste helft van 2012 wordt dit gerealiseerd.

Voor De Vagerstraat en Plevierstraat is een bouwkundig onderzoek afgerond. In dit onderzoek zijn de volgende aspecten onderzocht: sloop-/nieuwbouw, renovatie of doorexploiteren. Uit het onderzoek is gebleken dat doorexploiteren voor minimaal tien jaar mogelijk is. Uit het onderzoek kwam de suggestie naar voren om de bewoners dubbelglas aan te bieden. Alle bewoners hebben tegen geringe huurverhoging een aanbod gekregen voor dubbelglas. Vierendertig huishoudens maken hiervan gebruik. Het dubbelglas wordt medio 2012, tijdens het planmatig onderhoud, aangebracht.

##### *Plan Poortambacht*

Het masterplan Poortambacht is in 2009 opgesteld. In Poortambacht is geen grootschalige vervangende nieuwbouw of verandering van de stedenbouwkundige structuur nodig. Met de gemeente is afgesproken dat in de omgeving Oesterstraat, Kreeftstraat en Krabstraat de groenstructuur wordt vernieuwd. Dit is in de eerste helft van 2011 afgerond. Als onderdeel van de modernisering van de groenstructuur heeft Zeeuwsland stukken grond van de gemeente gekocht en aan diverse voortuinen van huurwoningen toegevoegd.

#### **Doelstelling 6**

Verkoop gezinswoningen aan starters met het aanbod van Koopgarant. Uitgangspunt in de begroting 2011 was de verkoop van twintig woningen conform het bijgestelde verkoopoverzicht 2006-2015.

Ook Zeeuwsland heeft last van de crisis op de woningmarkt. De eerste helft van 2011 verliep de verkoop van

woningen moeizaam. Om de verkoop te stimuleren, is het project Kopen vol kansen opgestart. Door samenwerking met de Rabobank (waarbij kopers met korting een hypotheek konden afsluiten), de verlaging van de overdrachtsbelasting, de mogelijkheid om een woning vrij op naam te kopen en twee wooncoaches voor persoonlijk advies, is uiteindelijk de doelstelling behaald en zijn er twintig woningen verkocht.

Van deze twintig woningen zijn er zestien met Koopgarant verkocht. Van de twintig woningen zijn elf woningen verkocht aan starters op de woningmarkt. Negen woningen zijn verkocht aan huurders van Zeeuwsland, waarvan vier huurders hun eigen huurwoning hebben gekocht. Alle woningen zijn verkocht aan inwoners op Schouwen-Duiveland.

Gewijzigde marktomstandigheden in samenhang met de terugkoopplicht van de corporatie maken Koopgarant minder aantrekkelijk.

Daarnaast ziet Zeeuwsland een groeiende ontwikkeling in de markt van een product met een vergelijkbaar doel, de Starters Renteregeling (SRR).

De SRR heeft een aantal voordelen:

- Het legt minder beslag op liquide middelen; de woning wordt tegen de getaxeerde waarde verkocht en de rentebijdrage van de corporatie is lager dan de korting op de koopprijs bij Koopgarant.
- De corporatie heeft geen terugkoopplicht; ofschoon dit wel in de regeling kan worden ingebouwd door het opnemen van een aanbiedingsplicht in de koopovereenkomst.
- Geen ingewikkelde koopovereenkomst met erfpachtbepalingen, etc.

In 2011 is onderzoek gedaan naar de invoering van de Starters Renteregeling. Deze regeling is in april 2012 ingevoerd.

### **Doelstelling 7**

Nieuwbouw koopwoningen voor de financiering van onrendabele investeringen.

In 2011 heeft Zeeuwsland bij het nieuwbouwproject Pr8plan in Ellemeet de woningen te huur en te koop aangeboden. Alle woningen zijn verhuurd. Er waren geen kandidaten voor een koopwoning.

### **Doelstelling 8**

Behoud van bijzondere objecten.

#### *Noorse woningen*

Na de Watersnoodramp heeft Noorwegen aan Schouwen-Duiveland woningen geschonken om onderdak te bieden aan de slachtoffers: de zogenoemde Noorse woningen. In 2011 is de renovatie van de Noorse woning aan de Lageweg 20 in Burgh-Haamstede afgerond.

#### *Herontwikkeling De Weverij*

Voor het historische pand De Weverij – dat direct naast het kantoor van Zeeuwsland en de Nieuwe Kerk staat – is in 2009 gezocht naar een nieuwe functie. Daarbij is aansluiting gevonden bij de ontwikkeling van Centree. Centree wil een belangrijke impuls geven aan het culturele aanbod in en rondom de Nieuwe Kerk voor zowel de vaste inwoners als de mensen die tijdelijk op Schouwen-Duiveland verblijven. Voor de realisatie werkt Zeeuwsland samen met de stichting Renesse en fiZi (filmtheater Zierikzee). Voor de exploitatie zijn twee vennootschappen opgericht, namelijk De Weverij C.V. en stichting De Weverij. Het plan is in 2011 binnen het daartoe gestelde budget aanbesteed. De nieuwbouw en de restauratiewerkzaamheden zijn in 2011 gestart. De Weverij opent in augustus 2012 haar deuren voor het publiek.

#### *Mondragon*

Zeeuwsland heeft het plan om achter de bestaande voorgevel van Mondragon appartementen te realise-

ren. Op het achterterrein, op de locatie van de voormalige concertzaal, is de bouw van negen stadswoningen voorzien.

In 2011 is gewerkt aan de haalbaarheid van dit plan. Een grote hindernis in deze planontwikkeling is de rijksmonumentale status van de panden aan de Oude Haven. In 2011 is diverse malen overleg gevoerd met de Rijksdienst. Dit overleg heeft nog niet geleid tot een haalbaar plan.

### **Doelstelling 9**

Investeren in vastgoed ten behoeve van leefbaarheid.

Zeeuwend heeft in 2011 op diverse manieren invulling gegeven om deze doelstelling te realiseren.

#### *De dorpshuizen en multifunctionele centra*

Bij de overname van de dorpshuizen is Zeeuwend uitgegaan van de meerjarenplanning onderhoud van de gemeente Schouwen-Duiveland. In 2011 is de planning geactualiseerd. Deze nieuwe planning is leidraad bij de uitvoering van de werkzaamheden van de komende jaren. In 2011 zijn zowel aan de buiten- als binnenschilderwerkzaamheden uitgevoerd bij diverse dorpshuizen. Totaal is in 2011 € 430.000 uitgegeven aan onderhoud.

Dorpshuis De Schelphoek in Serooskerke is in samenwerking met de dorpsraad en vrijwilligers aan de binnenzijde helemaal opgeknapt en voorzien van isolatieglas. In het multifunctioneel centrum Jannewekken te Zierikzee zijn twee nieuwe HR-ketels geplaatst met een gunstig effect op het energieverbruik. In 2010 is gestart met de verbouwing van dorpshuis Oosterhof in Oosterland. Met de inzet van vrijwilligers is Oosterhof verbouwd tot een aantrekkelijk en modern dorpshuis. Begin 2011 vond de officiële opening van het dorpshuis plaats.

In 2011 is gestart met de planvorming van de verbouwing van dorpshuis De Schutse te Burgh-Haamstede.

Voor de realisatie van het project is er overleg geweest met de gebruikers (de bibliotheek, KOOS, de dorpsraad, de stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland en de beheerder van De Schutse). De partijen hebben hun wensen kenbaar kunnen maken en waar mogelijk zijn deze opgenomen in het definitieve plan. Met de uitvoering is begin 2012 begonnen. De oplevering heeft in april 2012 plaatsgevonden. De renovatie geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van De Schutse en de leefbaarheid van Burgh-Haamstede.

#### *Ontwikkeling brede school in Noorderpolder*

Een school is anno 2011 meer dan alleen een aanbieder van onderwijs. Een school biedt dagarrangementen voor kinderen en biedt ouders en wijkbewoners diverse voorzieningen. Een brede school in de buurt komt de leefbaarheid ten goede. Daarom participeert Zeeuwend in de ontwikkeling van de brede school in de Zierikzeese nieuwbouwwijk Noorderpolder. De school biedt een breed aanbod van wijkvoorzieningen. Bij de school worden appartementen gebouwd voor huisvesting van cliënten van zorgorganisatie Eilandzorg. Voor de realisatie van de school zijn afspraken gemaakt met Stichting OBASE (openbaar onderwijs Schouwen-Duiveland), het Welzijnshuis, kinderopvangorganisatie Kibeo en de gemeente Schouwen-Duiveland. Volgens planning startte de bestemmingsplanprocedure eind 2011. Met de bouw van de school en de appartementen wordt in 2012 begonnen.





# 6. Buitengewoon organiseren

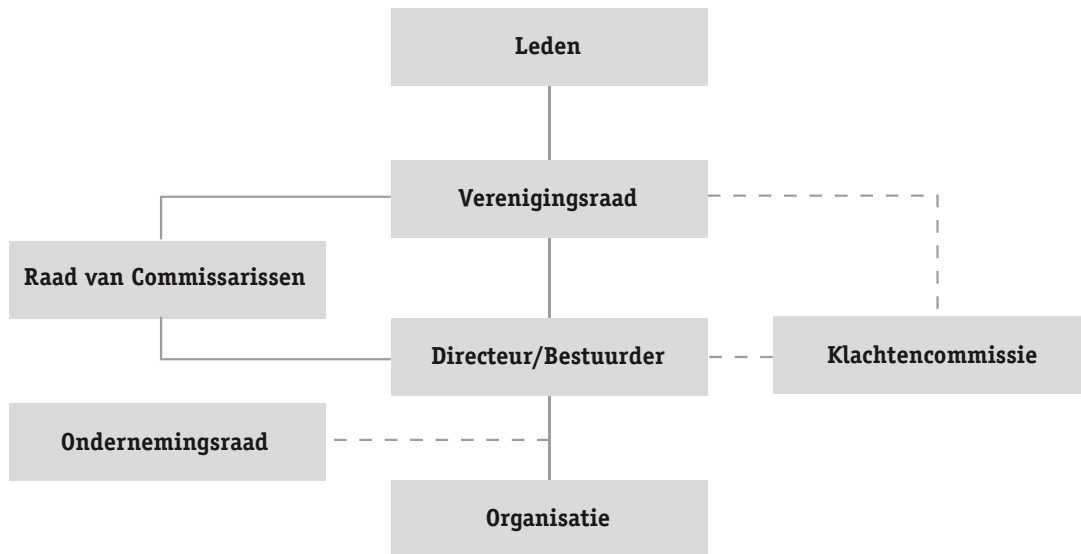
## Ondernemingsplan

Voor het realiseren van de ambities op het gebied van leefbaarheid, dienstverlening aan klanten en vastgoed, moet de bestaande organisatie een kansrijke omgeving bieden. Hiervoor vinden aanpassingen plaats in de structuur, sturing, cultuur en inrichting van processen. De klant staat steeds centraal. De resultaten van het KWH-Huurlabel en de mate van tevredenheid van belanghouders zijn hierbij richtinggevend.

## Governancestructuur

Zeeuwlant is sinds de oprichting in 1948 een vereniging. Zeeuwlant onderschrijft de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties en leeft deze codes na. De governancestructuur van Zeeuwlant is ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel: een Raad van Commissarissen en een directeur/bestuurder. De verenigingsraad benoemt de leden van de Raad van Commissarissen. Daarnaast heeft Zeeuwlant een onafhankelijke klachtencommissie en ondernemingsraad.

## Organogram vereniging



## De verenigingsraad

Het hoogste orgaan binnen Zeeuwend is de verenigingsraad. De taken, bevoegdheden en werkwijze van de verenigingsraad zijn vastgelegd in de statuten en het huishoudelijk reglement. De raad keurt de begroting en jaarrekening goed en benoemt de leden van de Raad van Commissarissen.

De verenigingsraad bestaat uit ten minste vijftien en ten hoogste negentien afgevaardigden, die worden gekozen door de leden van de vereniging voor een termijn van drie jaar. De verenigingsraadsleden zijn herbenoembaar.

Van de vereniging Zeeuwend kan iedereen, die meerderjarig is, lid worden. Als lid van de vereniging heeft men inspraak tijdens de ledenvergadering en kiest men de leden van de verenigingsraad. Vanaf begin jaren negentig zijn huurders bij inschrijving niet meer automatisch lid van de vereniging. Hierdoor daalt het aantal leden.

## Ontwikkeling ledental

	2011	2010	2009	2008	2007
Leden-huurders	961	1035	1073	1141	1236
Overige leden	63	70	166	194	167
Totaal	1024	1105	1239	1335	1403
Huurwoningen	4100	4061	4083	4043	4009
Leden-huurders in % van de woningen	23	25	26	28	31

De verenigingsraad bestaat per 31 december 2011 uit de volgende personen:

- Mevrouw H. de Vries uit Zierikzee,
- Mevrouw A. Huurling uit Zierikzee,
- Mevrouw J.J. Boot uit Zierikzee,
- Mevrouw W. Schouls-Kleemans uit Zierikzee,
- De heer H.J. Verkaart uit Oosterland,
- Mevrouw E.L. Pelzers uit Dreischor,
- Mevrouw E. van Haut uit Zierikzee,

- De heer C.C. Hartoog uit Bruinisse,
- De heer C.J.J. Geleijnse uit Brouwershaven,
- De heer G.J. Stouten uit Zierikzee,
- Mevrouw J.M.A. van Velthoven uit Zierikzee,
- Mevrouw M. Ketting-van der Goot uit Bruinisse,
- Mevrouw J.C. Gelderblom-van de Ree uit Burgh-Haamstede,
- Mevrouw V.C. Weijenberg uit Bruinisse.

Zeeuwend heeft een erevoorzitter: de heer F.K. Vos, voormalig voorzitter van het bestuur. Daarnaast is de heer J. Pomper, voormalig bestuurslid, erelid.

In 2011 is mevrouw V.C. Weijenberg uit Bruinisse benoemd als lid van de verenigingsraad.

In 2011 is mevrouw G. van der Goot-van Bekkum uit Bruinisse afgetreden. Hierdoor bestaat op 31 december 2011 een vacature in de verenigingsraad. Deze wordt in 2012 ingevuld.

De verenigingsraad kwam in 2011 twee keer bijeen: op 27 juni en 28 november. Tijdens deze vergaderingen nam de raad de volgende besluiten:

### 27 juni 2011:

- Benoeming van mevrouw J.M.A. van Velthoven in de selectiecommissie voordracht benoeming commissarissen.
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2010.
- Het verlenen van decharge aan het bestuur.
- Vaststelling samenstelling begrotingscommissie 2012:
  - Mevrouw J.J. Boot,
  - Mevrouw H. de Vries,
  - Mevrouw E.L. Pelzers,
  - Reservecommissielid: mevrouw E. van Haut.

### 28 november 2011:

- Goedkeuring begroting 2012.
- Goedkeuring ondernemingsstrategie 2012-2016 'voor elkaar'.

- Benoeming tot commissarissen per 1 januari 2012:
  - De heer mr. G.M. van Belzen,
  - De heer drs. H. van Waveren.
- Herbenoeming van mevrouw mr. K. Hagesteijn-Henderson en benoeming van de heer B.G.A. van Daalen tot leden van de klachtencommissie.

Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2011 invulling is gegeven.

Zeeuwsland heeft geen separate audit- en remuneratiecommissie, omdat de onderwerpen van deze commissies door de voltallige raad worden behandeld.

### **Raad van Commissarissen**

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is vastgelegd in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Dit reglement bevat, in aanvulling op de statutaire bepalingen en in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties, regels met betrekking tot de werkwijze en bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen en haar afzonderlijke leden.

De Raad van Commissarissen bestond in 2011 uit vijf leden en had tot taak toezicht te houden op de directeur/bestuurder en op de algemene gang van zaken bij Zeeuwsland. Tevens staat de raad de directeur/bestuurder met raad terzijde.

In het verslag van de Raad van Commissarissen, dat onderdeel uitmaakt van dit jaarverslag, zijn de samenstelling, de taken en de werkwijze van de Raad van

### **Bestuur**

Met ingang van 1 januari 2009 is Antoine de Ceuster benoemd tot directeur/bestuurder van Zeeuwsland. In de oude structuur werkte hij vanaf 1 mei 2005 als directeur. De benoemingsperiode is vier jaar met ingang van 1 januari 2009. Deze termijn staat los van de arbeids-overeenkomst die voor onbepaalde tijd is ingegaan op 1 augustus 1992.

De directeur/bestuurder is belast met het besturen van de vereniging. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in het directiestatuut omschreven. Dit statuut geeft regels met betrekking tot aangelegenheden van de directeur/bestuurder. Dit statuut is een aanvulling op de statutaire bepalingen, het reglement voor de Raad van Commissarissen en is in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties.

### **Honorering directeur/ bestuurder**

<b>Directie</b>	<b>Functie</b>	<b>Vaste honorering</b>	<b>Fiscale bij-telling auto</b>	<b>Inkomen op termijn</b>	<b>Variabel inkomen</b>	<b>Werkgeverslasten</b>	<b>Totaal</b>
Antoine de Ceuster	directeur vanaf 01-05-2005	€ 130.688	€ 12.037	€ 35.037	0	€ 13.629	€ 191.390

De opgenomen gegevens zijn verwerkt conform de vereisten van de Wet Openbaarmaking uit Publiek Gefinancierde Topinkomens (WOPT). Het salaris is in overeenstemming met het door BDO Adviseurs P&O (augustus 2008) opgestelde document 'Toepassing adviesregeling Izeboud directeur/bestuurder Zeeuwlant'. De directeur/bestuurder gebruikt een auto van de zaak. De secundaire arbeidsvoorwaarden waren conform de CAO voor woningcorporaties.

### **Relevante nevenfuncties**

Sinds de oprichting van stichting De Weverij op 23 juli 2010 is de directeur/bestuurder bestuurslid.

### **Tegenstrijdige belangen**

Conform het directiestatuut is de directeur/bestuurder verplicht melding te maken van tegenstrijdige belangen, dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen. In 2011 is hiervan geen sprake geweest.

### **Klachtencommissie**

Zeeuwlant doet er alles aan om huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk van dienst te zijn. Klachten kunnen helpen de dienstverlening te verbeteren. In eerste instantie probeert Zeeuwlant klachten zelf op te lossen. Als dat niet naar tevredenheid gebeurt, kan een klacht worden voorgelegd aan onze onafhankelijke klachtencommissie.

De klachtencommissie bestond in 2011 uit de volgende vijf leden:

- De heer mr. J.P. Everwijn, voorzitter,
- De heer W.A. van Ballegooijen (tot 1 mei 2011),
- De heer mr. W.H. Klaassen,
- Mevrouw mr. K. Hagesteijn-Henderson,
- De heer J.W. Hanzen,
- De heer B.G.A. van Daalen (benoemd op 28 november 2011).

De heer Van Ballegooijen heeft met ingang van 1 mei 2011 zijn werkzaamheden als lid van de klachtencommissie beëindigd. De heer Van Daalen is in de plaats van de heer Van Ballegooijen op 28 november 2011 benoemd als lid van de klachtencommissie.

De klachtencommissie behandelt alleen klachten van huurders van Zeeuwlant en adviseert het bestuur van Zeeuwlant. De leden van de klachtencommissie hebben geen werkrelatie met Zeeuwlant. De klachtencommissie rapporteert conform het reglement jaarlijks aan de verenigingsraad. Het reglement van de klachtencommissie staat op de website van Zeeuwlant.

In 2011 heeft de klachtencommissie een klacht ontvangen. Deze klacht was van een woningzoekende over het toewijzingsbeleid. De klachtencommissie heeft de behandeling van de klacht overgedragen aan directie/management, omdat de klacht niet van een huurder afkomstig was. De klacht is naar tevredenheid van de woningzoekende afgehandeld.

### **Organisatie**

Zeeuwlant wil een klant- en marktgerichte organisatie zijn. Binnen de afdeling klant en kern zijn alle klantcontacten georganiseerd en vindt afstemming plaats met diverse netwerkpartners, zoals dorpsraden, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en (schuld-) hulpverlening.

De klantcontacten worden onderhouden door klant- en kerncoördinatoren, klantenservice, onderhoudsdienst en conciërges. De activiteiten van de backoffice (bedrijfsvoering) zijn verspreid over drie afdelingen:

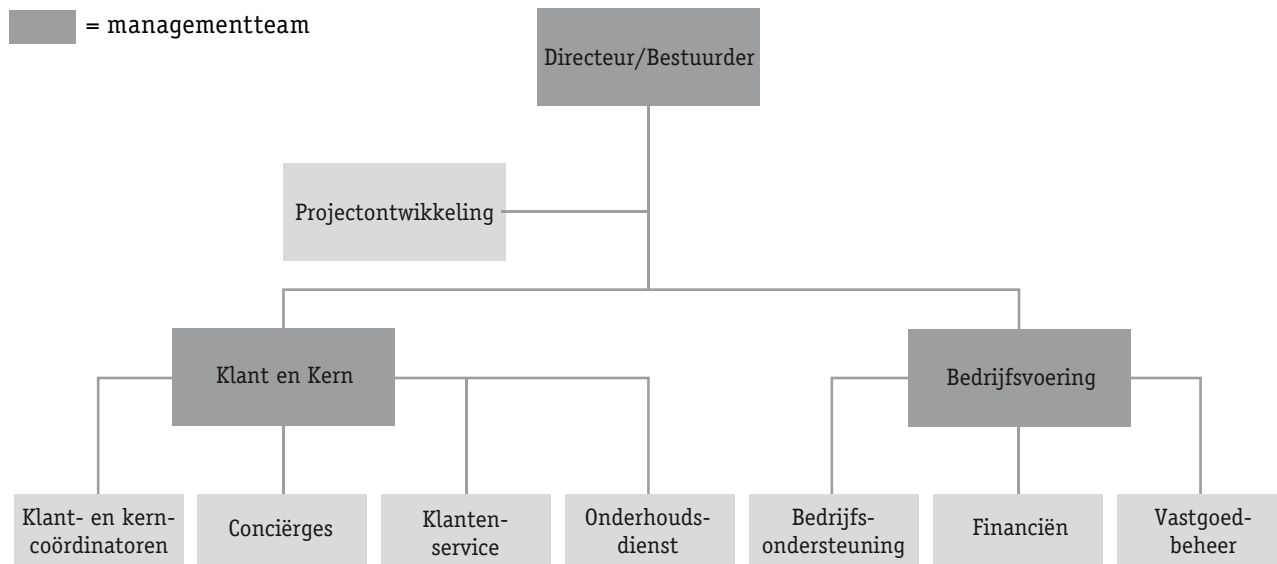
- bedrijfsondersteuning,
- financiën,
- vastgoedbeheer.

In 2011 zijn voorbereidingen getroffen om de afdeling klant en kern verder door te ontwikkelen tot een klant-

en marktgericht onderdeel van de organisatie. Er zijn hiervoor diverse (technische) werkzaamheden ondergebracht in de backoffice, zodat de focus van de afdeling klant en kern veel meer ligt bij de klant. Hierbij staan klantwaarde en kwaliteit centraal. Efficiëntere

bedrijfsprocessen, een scherper focus en optimale samenwerking moeten ruimte bieden om de ambities uit de nieuwe ondernemingsstrategie 2012-2016 waar te maken. In 2012 wordt deze wijziging ingevoerd.

### Organogram organisatie per 31-12-2011



### Ondernemingsraad

In 2011 bestond de ondernemingsraad uit:

- Sabina Adelaar, voorzitter,
- Annegien Schonis, secretaris,
- Suzan Oxener, lid (afgetreden in 2011),
- Chris Knop, lid,
- Hans van der Zwet, lid,
- Marion Meerman, lid,
- Marja Penning, lid.

In 2011 hebben vier overlegvergaderingen tussen direc-

teur/bestuurder en ondernemingsraad plaatsgevonden.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- het HRM-beleid en de regeling werktijden, kosten voor woon-werkverkeer en de jaarcyclus plannen/voortgang/beoordelen,
- de werving en selectie van nieuwe commissarissen,
- het jaarverslag en de jaarrekening 2010,
- de transitie van Marsaki,
- de ondernemingsstrategie 2012-2016,
- de begroting 2012,
- de transitie van de afdeling klant en kern fase II.

## Medewerkers

De koers van Zeeuwlant vraagt om buitengewoon gedrag. Van alle medewerkers wordt verwacht dat zij een klantgerichte instelling hebben, zowel naar externe als naar interne klanten. Resultaatgerichtheid, afspraak is afspraak, bereidheid tot samenwerking, proactief handelen en het leveren van maatwerk zijn vaardigheden die nodig zijn om de doelstelling van het kwaliteitsbeleid te realiseren: buitengewoon tevreden klanten. Zeeuwlant verwacht van alle medewerkers dat ze zich verder ontwikkelen met behulp van coaching, opleidingen en trainingen.

Hierna kunt u zien hoe het personeelsbestand van Zeeuwlant is opgebouwd, wat het ziekteverzuim is geweest in 2011 en wat Zeeuwlant in het afgelopen jaar heeft geïnvesteerd in opleiding en (individuele) coaching van medewerkers.

Gegevens per 31 december	Totaal 2011	Totaal 2010
Aantal formatie fte	48,57	48,57
Aantal bezetting fte	46,84	47,91
Aantal vacatures fte	1,73	0,66
Aantal medewerkers	53	54
Gemiddelde leeftijd	45,60	44,55
Gemiddelde diensttijd	13,05	11,93
Ziekteverzuimpercentage	3,01	3,04
Meldingsfrequentie	1,33	1,13
Gemiddelde verzuimduur	5 dagen	12 dagen
Opleidingskosten	€ 56.145	€ 65.551
Opleidingskosten in % loonsom	2,18	3,03

Op 31 december 2011 zijn 53 medewerkers in dienst bij Zeeuwlant, waarvan 40 met een fulltime dienstverband en dertien met een parttime dienstverband. Bij Zeeuwlant werken per 31 december 2011 34 mannen en 19 vrouwen. In 2011 zijn geen nieuwe medewerkers in dienst gekomen en is het perso-

neelsbestand afgenomen naar 53 medewerkers. Per 31 december 2011 is 1,73 fte aan vacatureruimte beschikbaar. Deze vacatureruimte is meegenomen in de aanpassing van de organieke formatie per 1 januari 2012. Het ziekteverzuimpercentage is ten opzichte van 2011 nagenoeg gelijk gebleven. Met een verzuimpercentage van 3,01 procent zitten we ruim onder het landelijk gemiddelde van 4,3 procent.

De meldingsfrequentie is gestegen ten opzichte van 2011. De gemiddelde verzuimduur is gedaald met zeven dagen. We hebben in 2011 minder te maken gehad met langdurig verzuim. Er was vaker sprake van kort verzuim. In totaal is € 56.145 geïnvesteerd in opleiding en training van onze medewerkers. Op 5 juli is onze collega Jan van Oosten overleden aan de gevolgen van een verkeersongeval. Deze verschrikkelijke gebeurtenis had een grote impact op onze organisatie.

## Stagiairs

Zeeuwlant geeft invulling aan haar maatschappelijke rol door onder andere in opleidingstrajecten stageplaatsen aan te bieden. Zeeuwlant staat open voor leerlingen die stage willen lopen; de organisatie is een (erkend) leerbedrijf. In 2011 hebben drie leerlingen stage bij Zeeuwlant gelopen. Daarnaast werkt Zeeuwlant samen met een re-integratiebedrijf om mensen ervaring te laten opdoen en hun kansen op betaald werk te vergroten. In 2011 is een medewerker via een re-integratietraject bij Zeeuwlant aan de slag geweest.

## Verbindingen

Zeeuwlant heeft per het einde van het verslagjaar de volgende verbindingen:

*Regionale Ontwikkelings Maatschappij Marsaki B.V.*

Ten behoeve van de uitvoering van haar nieuwbouwplannen neemt Zeeuwlant deel aan de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki B.V. Haar deelneming in het geplaatste kapitaal bedraagt € 50.000. De

andere deelnemers zijn de corporaties Stadlander, RWS, Woonburg en l'Escaut. Realisatie en voorbereiding van alle nieuwbouwprojecten zijn in 2011 ondergebracht bij Marsaki. Marsaki is opgericht in 2002 en heeft eind 2011 vijf aandeelhouders. Woningbouwcorporatie Clavis uit Terneuzen is in 2011 uitgetreden.

In 2011 is door de aandeelhouders van Marsaki besloten de governancestructuur aan te passen. Dit heeft geleid tot de splitsing van Marsaki in twee ondernemingen per 1 januari 2012, ROM Projecten B.V. en PMB Marsaki B.V. Zeeuwend heeft per 1 januari 2012 een aandeel van twintig procent in ROM Projecten B.V. en een aandeel van 25 procent in PMB Marsaki B.V. Met de splitsing wordt beoogd om de projectrisico's van iedere aandeelhouder tot die van de eigen organisatie te beperken.

#### *C.V. Cité*

Zeeuwend heeft samen met twee andere Zeeuwse corporaties geïnvesteerd in de commanditaire vennootschap Cité C.V. Binnen Cité zijn medio 2010 bijna vijfhonderd een-, twee- en driekamerappartementen aan de Laan op Zuid te Rotterdam gerealiseerd voor studentenhuisvesting. Studentenhuisvester Stadswonen Rotterdam (in 2011 gefuseerd met Vestia) is binnen de vennootschap actief als beherend vennoot en de Zeeuwse corporaties zijn stille vennoten. De investering van Zeeuwend bedraagt € 5 miljoen. Vestia geeft jaarlijks 75 Zeeuwse studenten, die zich via de Zeeuwse woningcorporaties melden, voorrang bij het vinden van een kamer in Rotterdam.

De vennootschap is aangegaan tot tenminste 2020. Hierna wordt de deelneming van de stille vennoten overgenomen door de beherend vennoot. Door Stadswonen is aan de Zeeuwse corporaties een garantie verstrekt, waardoor minimaal de investering in Cité is gegarandeerd. In verband met de fusie van Stadswonen en Vestia in 2011 hebben de stille vennoten in het najaar van 2011 het initiatief genomen om met de beherend vennoot (Vestia) onderhandelingen

te starten over een volledige overname van Cité door Vestia. Als gevolg van de onzekere omstandigheden waarin Vestia zich nog steeds bevindt, zijn de onderhandelingen op dit moment stilgelegd. Vestia heeft wel de hoofdsomgarantie die eerder door Stadswonen was gegeven bevestigd.

#### *De Weverij*

Ter versterking van de culturele functie van de locatie rondom de Nieuwe Kerk is in 2010 besloten te investeren in een podiumvoorziening aan het Kerkhof 3 te Zierikzee. Samen met stichting Renesse heeft Zeeuwend hiervoor stichting De Weverij opgericht. Stichting De Weverij heeft als doel het bevorderen van culturele, educatieve, muzikale en sportieve activiteiten in de gemeente Schouwen-Duiveland en is beherend vennoot van commanditaire vennootschap De Weverij C.V. De exploitatie van de podiumvoorziening aan het Kerkhof 3 vindt plaats binnen de De Weverij C.V. Zeeuwend en stichting Renesse zijn de stille vennoten binnen de C.V. De deelneming van Zeeuwend bedraagt € 550.000.

*Financiële ondersteuning van buitenlandse instellingen*  
Zeeuwend heeft in 2011 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.

#### *Relatie met de externe accountant*

In de Governancecode Woningcorporaties is aangegeven dat de directeur/bestuurder jaarlijks afzonderlijk rapporteert aan de Raad van Commissarissen over de ontwikkelingen in de relatie met de externe accountant. Daarbij is er speciale aandacht voor de onafhankelijkheid van de accountant (met inbegrip van de wenselijkheid van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de woningcorporatie door hetzelfde kantoor). Mede op grond van deze jaarlijkse rapportage bepaalt de Raad van Commissarissen de benoeming van een externe accountant. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in 2011 en is besproken in



de vergadering van de Raad van Commissarissen van 19 december 2011. De uitkomst van deze evaluatie was aanleiding om het contract met BDO te verlengen.

Onderstaand vindt u de toelichting op de accountantskosten en kosten van aan BDO accountants gelieerde organisaties in het verslagjaar 2011.

	<b>BDO Audit &amp; Assurance B.V.</b>	<b>BDO netwerkorganisaties</b>
Controle van de jaarrekening	€ 48.844	
Fiscale adviesdiensten		€ 38.206

### **Integriteit, klokkenluiden en frauderisicoanalyse**

In 2009 is een integriteitcode en een klokkenluiderregeling opgesteld en gepubliceerd op de website. In 2010 is in dit kader een externe vertrouwenspersoon aangesteld en heeft Zeeuwsland haar relaties aangeschreven en geïnformeerd over de integriteitcode en de manier waarop deze code de verhouding raakt die Zeeuwsland heeft met haar relaties. In 2011 is integriteit onderwerp van gesprek geweest bij de overleggen van de verschillende afdelingen en het overleg met de leidinggevenden. In 2011 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij integriteit of klokkenluiden een rol speelde.

Zeeuwsland heeft geen afzonderlijke frauderisicoanalyse. De frauderisicoanalyse maakt onderdeel uit van het in 2010 ontwikkelde risicobeheersing- en controlesysteem (zie verderop in dit hoofdstuk onder frauderisico).

### **Jaarverslag**

De voortdurende wijzigingen in de jaarverslaglegging en de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties waren aanleiding om het jaarverslag 2009 te voorzien van een nieuwe opzet. Doelstelling was meer transparantie bij haar maatschappelijke

verantwoording. Het jaarverslag heeft Zeeuwsland de afgelopen jaren ingezonden voor beoordeling door Het Glazen Huis, prijs voor transparante woningcorporaties. De verbeterpunten uit de evaluatie van het jaarverslag 2009 heeft Zeeuwsland meegenomen in het jaarverslag van 2010 en is hiermee, met een overall score van 7.74, doorgedrongen tot de top 25 meest transparante jaarverslagen in de corporatiesector. De initiatiefnemers van het Glazen Huis, Aedes branchevereniging van woningcorporaties, Nederlandse Woonbond, PricewaterhouseCoopers, Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, hebben besloten om per 1 januari 2012 het Glazen Huis te beëindigen.

### **Risicobeheersing (Risicomanagement)**

Risicobeheersing is een integraal onderdeel van processen en bedrijfsvoering met als doel een redelijke mate van zekerheid te verschaffen over de realisatie van doelstellingen van Zeeuwsland. Een risicobeheersing- en controlesysteem verschaft geen absolute zekerheid. Er kunnen zich altijd omstandigheden voordoen, die niet in een risicobeheersing- en controlesysteem zijn te voorzien.

Vanaf 1 januari 2011 is gebruik gemaakt van het in 2010, in samenwerking met de externe accountant, ontwikkelde risicobeheersing- en controlesysteem. In dit systeem worden per risicogebied twee afzonderlijke groepen risico's onderscheiden: de strategische en de operationele risico's. Strategische risico's zijn risico's die samenhangen met ontwikkelingen die door Zeeuwsland niet (gemakkelijk) te beheersen zijn, zoals macro-economische omstandigheden, demografische ontwikkelingen, wetgeving en strategische risico's bij samenwerkingsverbanden. Operationele risico's zijn risico's die zich binnen de organisatie voordoen, doordat geheel of gedeeltelijk wordt afgeweken van op- en vastgestelde processen. Ook kan het voorkomen dat er zich verstoringen in het proces, of verstoringen in de

samenwerking met andere partijen (zowel intern als extern) voordoen.

De rapportage risicobeheersing en interne controle wordt elk kwartaal geactualiseerd en besproken door managementteam en Raad van Commissarissen.

### **Frauderisico**

Naast de bovengenoemde risico's, die zich richten op de bedrijfsvoering van Zeeuwlant, bestaat het risico op fraude. Fraude is een verzamelbegrip van verwijtbaar, niet-toegestaan of niet gewenst gedrag, waarbij met opzet niet wordt voldaan aan interne of externe regels met als doel er zelf (of anderen) beter van te (laten) worden. Voorbeelden hiervan zijn: valsheid in geschrifte, verduistering, oplichting, corruptie, fiscale fraude en ander niet integer gedrag.

Het (interne) frauderisico bestaat uit de volgende drie factoren:

a. Gelegenheid

Dit is de mogelijkheid die Zeeuwlant openlaat om te frauderen en die niet, of onvoldoende met beheersmaatregelen is afgedekt. Gelegenheid bestaat altijd. Fraudebeheersmaatregelen richten zich met name op de gelegenheid.

b. Druk

Als belangen met normen conflicteren, zoals geldgebrek of het halen van doelen ontstaat er druk die tot fraude kan leiden. Dit gaat niet altijd om geld; ook prestige en de privésituatie kunnen druk veroorzaken.

c. Rationalisatie

De cultuur binnen een organisatie is van doorslaggevend belang voor rechtvaardiging bij het plegen van fraude. Medewerkers spiegelen hun eigen gedrag aan het gedrag van hun collega's. Daarnaast is goed voorbeeldgedrag van leiding en bestuur van essentieel belang om te voorkomen dat een voedingsbodem voor rationalisatie van fraude ontstaat.

Twee belangrijke instrumenten ter voorkoming van (interne) fraude zijn de integriteitcode en de klokkenluiderregeling die in december 2009 door Zeeuwlant zijn vastgesteld. De integriteitcode stelt een kader hoe (medewerkers van) Zeeuwlant omgaan met elkaar, met bedrijfsmiddelen en met klanten en leveranciers. Door middel van de klokkenluiderregeling wordt geborgd dat mogelijke misstanden binnen de organisatie op een veilige manier kunnen worden gemeld en dat op een serieuze manier met meldingen wordt omgegaan. Beide instrumenten zijn op de website van Zeeuwlant gepubliceerd.

Ter voorkoming van fraude wordt binnen de processen bij Zeeuwlant zoveel mogelijk functiescheiding toegepast.

### **Nieuwe ondernemingsstrategie 'voor elkaar'**

Het ondernemingsplan van Zeeuwlant liep van 2006-2010. In 2011 is samen met onze klanten, belanghouders en medewerkers hard gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe ondernemingsstrategie 2012-2016. Begin 2011 zijn vier peilers (omgevingsanalyse, kernwaarden, maatschappelijke identiteit en vastgoed) geformuleerd. Op basis van de uitwerking van deze vier peilers zijn de nieuwe ambities en doelstellingen geformuleerd. De nieuwe ondernemingsstrategie 'voor elkaar' is eind 2011 goedgekeurd door de verenigingsraad. De voorbereidingen voor de externe presentatie van de nieuwe ondernemingsstrategie zijn eind 2011 gestart.



# 7. Buitengewoon gedrag

## **Kernwaarden**

In het ondernemingsplan 2006-2010 zijn de kernwaarden geformuleerd: klantgericht, innovatief, initiatiefrijk, fijn om bij te werken, van en voor het eiland, vriendelijk maar zakelijk. Deze kernwaarden zijn bepalend voor de wijze waarop Zeeuwendland om is gegaan met de (interne en externe) klanten. Om dit ook in de schriftelijk communicatie uit te dragen, hebben de medewerkers met direct klantencontact de training 'Stukken beter schrijven' gevolgd.

In 2011 heeft Zeeuwendland nieuwe kernwaarden geformuleerd voor de ondernemingsstrategie 2012-2016. De kernwaarden vormen de drijfveer voor haar handelen. Het zijn de beginselen die aangeven wat Zeeuwendland wenselijk vindt. De kernwaarden bepalen de instelling waarmee Zeeuwendland werkt aan haar missie en komen tot uitdrukking in de ambities die in de nieuwe ondernemingsstrategie staan. Uit het concreet waarneembaar gedrag, houding en acties moeten de kernwaarden tot uitdrukking komen.

De nieuwe kernwaarden, passie, moed, openheid, respect en betrokkenheid zijn in 2011 samen met alle medewerkers tot stand gekomen. In diverse sessies, allereerst met leidinggevenden en later ook met medewerkers, is bepaald dat deze kernwaarden aangeven waar Zeeuwendland voor staat. Ook is samen besproken welk gedrag bij deze kernwaarden hoort. In 2012 wordt hier nog een vervolg aangegeven, zodat de kernwaarden onderdeel worden van plannings-, voortgang- en beoordelingsgesprekken.

## **HRM-beleid**

Het succes van Zeeuwendland wordt bepaald door de mensen die er werken. In 2010 is een start gemaakt met het herschrijven en actualiseren van het personeelsbeleidsplan. Het managementteam en de leidinggevenden bij Zeeuwendland hebben hiervoor gezamenlijk een kader vastgesteld, waaraan het HRM-beleid de komende jaren inhoud zal geven. Duidelijk uitgangspunt hierbij is dat het HRM-beleid een afgeleide is van het ondernemingsbeleid van Zeeuwendland. Het HRM-beleid zorgt ervoor dat de inzet en de ontwikkeling van de medewerkers bijdraagt aan de realisatie van de doelen van Zeeuwendland.

Op basis van een inventarisatie is prioriteit gegeven aan:

- het opzetten van een nieuwe regeling werktijden,
- een regeling vergoeding woon-werkverkeer,
- de gesprekscyclus tussen medewerker en leidinggevende met een planningsgesprek aan het begin van het jaar, een voortgangsgesprek halverwege het jaar en een beoordelingsgesprek na afloop van het jaar.

In 2011 zijn de nieuwe regelingen met instemming van de ondernemingsraad ingevoerd.

## **Verbeteren van arbeidsomstandigheden**

In 2011 hebben vijftien medewerkers een (herhalings-) cursus bedrijfshulpverlening en automatische externe defibrillator gevolgd. Een aantal werkplekken is onderzocht door de ergonome van de Arbodienst en aangepast aan de adviezen.



## 8. Buitengewoon ondernemen

Vanuit haar missie en visie werkt Zeeuwend nauw samen met haar belanghouders om een bijdrage te kunnen leveren aan de kwaliteit van wonen, werken en leven op Schouwen-Duiveland. Daarbij zoekt Zeeuwend de dialoog en de samenwerking op met

haar belanghouders om gezamenlijk de leefbaarheid op Schouwen-Duiveland te verbeteren.

### Belanghouders

Zeeuwend heeft de volgende belanghouders benoemd:

Belanghouders	Domein of sector
Woningzoekenden	(toekomstige) klanten
Huurders	klanten
Bewonerscommissies	klanten
Gemeente Schouwen-Duiveland	overheid/instellingen
Provincie Zeeland	overheid/instellingen
Allévo	zorg en welzijn
Eilandzorg	zorg en welzijn
Gors	begeleid wonen
Obase	scholen/openbaar lager onderwijs
Radar	scholen/speciaal lager onderwijs
Ondernemerskring Schouwen-Duiveland	economie
Pontes Scholengroep Pieter Zeeman	voortgezet onderwijs, stageplaatsen/leerprojecten
Sociaal Economisch Advies Platform	economie
Wmo adviesraad Schouwen-Duiveland	maatschappelijke ondersteuning
Stichting Maatschappelijk werk en Welzijn Oosterschelderegio	maatschappelijk werk
Stichting Dorps- en Gemeenschaphuizen Schouwen-Duiveland	dorpshuizen
Het Welzijnshuis	welzijn
Werkvoorziening de Zuidhoek	maatschappelijk nutbanen
Regio Politie Zeeland	veiligheid
Centrum voor Jeugd en Gezin	jongeren
Emergis	geestelijke gezondheidszorg/verslavingszorg
Alle dorpsraden	leefbaarheid

Het overleg met de belanghouders gebeurt door de directeur/bestuurder.

Zeeuwendland maakt geen onderscheid tussen belanghouders in de zin van meer of minder belangrijk. Wel is de relatie met de ene belanghouder intensiever dan met de andere. Dat verschil heeft vooral te maken met wederzijdse raakvlakken en belangen. Minimaal een keer per jaar vindt er overleg plaats met de belanghouders; in de meeste gevallen vaker. Het overleg in 2011 stond in het teken van de nieuwe ondernemingsstrategie. De gesprekken droegen bij aan de nieuwe koers van Zeeuwendland, zoals vastgelegd in de ondernemingsstrategie 2012-2016.

### **Onze klanten**

Zeeuwendland streeft naar een hoog kwaliteitsniveau van de dienstverlening. Zoals is te lezen in het hoofdstuk Buitengewoon tevreden klanten, laat Zeeuwendland jaarlijks de kwaliteit van haar dienstverlening meten door KWH. Zeeuwendland is vanaf 2002 in het bezit van het KWH-huurlabel.

### **ZeeuwendlandCafé**

Onder het motto 'Praat mee, denk mee en doe mee' wordt hiervoor regelmatig een ZeeuwendlandCafé georganiseerd om samen afspraken te maken over wederzijdse prestaties. In 2011 zijn zes zogenoemde ZeeuwendlandCafés gehouden. In vijf bijeenkomsten ging het om de plannen voor vervangende nieuwbouw te presenteren aan de bewoners en omwonenden. In een ZeeuwendlandCafé is met dorpsraden, huurders en overige geïnteresseerden over de nieuwe koers van Zeeuwendland gesproken.

### **Bewonerscommissies**

In een aantal appartementengebouwen is een bewonerscommissie actief. Jaarlijks vindt er een of twee keer overleg plaats over belangrijke zaken: de huur-aanpassing, servicekosten, bewonersactiviteiten en voorgenomen beleidswijzigingen. De bewonerscommissies krijgen voor hun activiteiten van Zeeuwendland

een jaarlijkse bijdrage. In het hoofdstuk Buitengewoon tevreden klanten is te lezen dat in 2011 een Dag voor de bewonerscommissies is georganiseerd.

### **Gemeente Schouwen-Duiveland**

Het overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland is zeer intensief. Op bestuurlijk niveau vindt twee keer per jaar een overleg plaats met een vertegenwoordiging van het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeentesecretaris voor wederzijdse beleidsafstemming. Een keer per jaar is er een bijeenkomst met de gemeenteraad, waarbij Zeeuwendland de raad informeert over haar activiteiten en daarover de dialoog aangaat met de raad.

Op ambtelijk niveau wordt vier tot zes keer per jaar met een vertegenwoordiging van het managementteam van de gemeente de onderlinge samenwerking besproken. Een belangrijk onderwerp van overleg waren de prestatieafspraken, zoals vastgelegd in de prestatieovereenkomst 2010-2011, die de gemeente en Zeeuwendland zijn overeengekomen.

De gemeente heeft voor de relatie met Zeeuwendland een ambtenaar als accountmanager aangesteld. De accountmanager regelt verschillende overlegsituaties en heeft zeven keer per jaar overleg met Zeeuwendland over lopende zaken. De accountmanager fungeert ook als klankbord voor beleidszaken.

### **Zorg, welzijn en onderwijs**

Zeeuwendland onderhoudt nauwe contacten met de organisaties die werken op het gebied van zorg en welzijn. In 2009 is vanuit die samenwerking het project Hart van Leefbaarheid ontstaan. Dat is in 2011 voortgezet. Partners in het project zijn het Welzijnshuis, zorgaanbieder Allévo, Stichting Dorps- en gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland, gemeente en Zeeuwendland. Het project wordt financieel ondersteund door de provincie Zeeland als demonstratieproject in het kader van het beleidsprogramma Nieuwe Verbindingen. Het gaat daarbij om het leggen van nieuwe verbindingen tus-

sen mensen, organisaties en bedrijven om de leefbaarheid in de kernen te verbeteren. De regie in dit proces wordt zo veel mogelijk gelegd bij de mensen zelf. De dorpsraden spelen daarbij een belangrijke rol. In het hoofdstuk Buitengewoon leefbaarheidsplan staat wat er in 2011 in de kernen is gerealiseerd.

Daarnaast voorziet Zeeuwsland in de woningbehoefte van cliënten van de op Schouwen-Duiveland aanwezige zorgleveranciers die werkzaam zijn op het gebied van verzorging en verpleging, huisvesting van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische of verslavingsachtergrond. De afspraken met de directeur/bestuurder zijn vastgelegd in de volgende convenanten:

- raamovereenkomst met zorgaanbieder Allévo en gemeente Schouwen-Duiveland,
- samenwerkingsovereenkomst intentieverklaring Eilandzorg.

Zeeuwsland participeert bovendien in de werkgroep verslavingszorg van de gemeente, omdat veel klanten van de werkgroep ook huurder zijn van Zeeuwsland. Deze werkgroep is in 2011 tien keer bij elkaar geweest.

De relatie met het onderwijs is veelzijdig en is vooral gericht op behoud van de huidige onderwijsvoorzieningen. In de dorpen wordt gezocht naar een combinatie van functies om de basisscholen te behouden. In Zierikzee is de voorbereiding van een brede school in een vergevorderd stadium. Ook met Pontes Scholengroep Pieter Zeeman, het voortgezet onderwijs, in Zierikzee wordt samengewerkt. In het hoofdstuk Buitengewoon tevreden klanten staat meer hierover. Daarnaast hebben leerlingen van de afdeling Technasium een plan gemaakt om onze appartementen in Steenzwaenshof te Nieuwerkerk aan te passen aan de toekomstige vraag van ouderen.

Voor het taakveld onderwijs zijn de volgende convenanten afgesloten:

- intentieverklaring gemeente Schouwen-Duiveland,
- samenwerkingsovereenkomst Pontes Pieter Zeeman Tafelen in de buurt.

### **Economie en werkgelegenheid**

Met de directeur van de werkvoorziening De Zuidhoek heeft Zeeuwsland overleg over maatschappelijk nutbanen, re-integratie van medewerkers bij Zeeuwsland en over de projecten die De Zuidhoek in opdracht van Zeeuwsland uitvoert.

Zeeuwsland is ook lid van de Ondernemerskring Schouwen-Duiveland (OSD).

### **Overige convenanten met belanghouders**

Met een aantal belanghouders zijn (prestatie)afspraken vastgelegd in een convenant. Het betreft:

- intentieverklaring Centrum voor Jeugd en Gezin Schouwen-Duiveland,
- samenwerkingsovereenkomst fiZi,
- samenwerkingsovereenkomst biblioservicebus,
- Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit,
- projectplan Woon(her)kansen Oosterschelderegio,
- convenant gemeenten en corporaties Oosterschelderegio aanpak hennepkwekerijen,
- samenwerkingsovereenkomst penvoering Zeeland Woonkrant,
- vaststellingsovereenkomst Belastingplicht Woningcorporaties,
- aansluitingsovereenkomst met de Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant,
- intentieverklaring Natuurlijk Zeeland,
- samenwerkingsovereenkomst Openbare Geestelijke Gezondheidszorg Gemeente Schouwen-Duiveland,
- intentieverklaring Octocare,
- convenant woningbouwvereniging Zeeuwsland en Stichting VAC Schouwen-Duiveland Adviescommissie Wonen,
- samenwerkingsovereenkomst Cliënt Gestuurd Netwerk.





# 9. Financieel Kerncijfers

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Balans (x € 1.000)</b>					
Balanstotaal	183.732	177.164	151.149	158.984	136.019
Eigen vermogen	33.537	31.696	29.090	35.489	32.184
Vreemd vermogen (lang)	142.308	126.834	109.422	110.750	93.610

## Vastgoedportefeuille (x € 1.000)

In ontwikkeling	2.450	11.938	523	13.106	5.773
In exploitatie	148.058	135.832	136.650	129.262	117.755
Verkocht onder voorwaarden	9.875	8.349	0	0	0
Totaal	160.383	156.119	137.173	142.368	123.528

## Aantal eenheden (ultimo)

Aantal woningen	4.100	4.061	4.083	4.046	4.009
Commerciële ruimten	11	11	11	11	11
Maatschappelijke ruimten	17	17	17	17	17
Aantal garages/bergingen	189	189	191	191	191

## Rendement op vastgoed

WOZ-waarde vastgoedportefeuille op peildatum 1 januari (x € 1.000)	562.000	575.697	584.803	560.065	519.789
Netto huuropbrengst (x € 1.000)	22.752	21.784	21.357	20.428	19.846
Huur/WOZ-waarde (%)	4,05	3,79	3,65	3,65	3,82

## Verhuur

Mutatiegraad (%)	7,2	8,3	9,0	9,5	8,8
Huurderving in % jaarhuur	1,60	1,53	3,11	1,73	1,69
Huurachterstand in % jaarhuur	0,49	0,69	0,77	0,75	0,76

**Rendement**

Totaal resultaat (x € 1.000)	276	908	-6.399	3.306	2.478
Rentabiliteit eigen vermogen (%)	0,82	2,86	-21,99	9,32	7,70

**Aantal medewerkers (31-12-2011)**

Aantal	53	54	51	51	50
Fte	46,84	47,91	47,04	46,25	45,41
Verzuim (%)	3,01	3,04	4,43	5,69	4,55

# 10. Financieel Algemeen

Wijzigingen in wet- en regelgeving hebben gevolgen voor de corporatiesector op financieel en maatschappelijk gebied. Door de Europese beschikking met betrekking tot staatssteun mag Zeeuwsland klanten met een inkomen van meer dan € 33.614 geen woning meer verhuren met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 652,52 met ingang van 1 januari 2011). Voor specifieke doelgroepen mag hierop een uitzondering worden gemaakt tot maximaal 10% van het aantal verhuringen. Het bezit van Zeeuwsland zal daarom gescheiden worden in diensten van algemeen economisch belang (daeb) en diensten zonder algemeen economisch belang (niet daeb). Alle woningen met een huur boven de € 652,52 vallen in de niet-daeb categorie. Ook moet rekening gehouden worden met een bijdrage van de huursector aan de huurtoeslag vanaf 2014. Als gevolg van alle maatregelen is in 2011 binnen Zeeuwsland veel aandacht uitgegaan naar het beheersbaar houden van de netto-bedrijfslasten en de onderhoudskosten.

Risicobeheersing is een onderwerp dat steeds meer aan aandacht wint binnen de corporatiesector. Bij een aantal corporaties is de laatste jaren veel misgegaan, door bijvoorbeeld mislukte projecten, fraude of miljoenenoverschrijdingen, waardoor het imago van de hele sector is aangetast.

## **Financiële continuïteit**

Dit onderwerp is de laatste jaren nadrukkelijker in beeld gekomen. Inmiddels heeft het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) aan een aantal corporaties financiële steun moeten geven en is een aantal andere corporaties aangemerkt als A2, B1 of B2 cor-

poratie. Dit wil zeggen dat de financiële positie van die corporaties op korte termijn in gevaar kan komen of zelfs al is. Het CFV stuurt met name op het vermogen van de corporatie en beoordeelt of de solvabiliteit voldoende is. Daarnaast toetst het CFV of het vermogen in voldoende mate wordt ingezet. In 2011 heeft Zeeuwsland bericht gekregen van het CFV dat het vermogen voldoende wordt ingezet en dat de solvabiliteit voldoende is om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Zeeuwsland heeft van het CFV op basis van het jaarverslag 2010 een A1 oordeel gekregen, hetgeen wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten de komende vijf jaar (de zogenoemde prognoseperiode) als passend worden beoordeeld bij de vermogenspositie van Zeeuwsland. Volgens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is Zeeuwsland voldoende kredietwaardig om borging te krijgen voor alle voorgenomen investeringen van 2011-2013. In totaal bedraagt het vrijgegeven faciliteringsvolume € 31,7 miljoen, waarvan in 2011 € 10,0 miljoen is opgenomen.

Tot en met 2013 kan er dus nog € 21,7 miljoen aan geborgde financiering worden aangetrokken.

Bij het opstellen van de begroting 2012-2021 is met alle bekende feiten, waaronder ook de bijdrage in de huurtoeslag die vanaf 2014 zal plaatsvinden, rekening gehouden.

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Zeeuwsland zijn van mening dat de financiële continuïteit van Zeeuwsland tenminste is gewaarborgd tot en met 2015.

### Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT)

Corporaties die een of meerdere functionarissen in dienst hebben, waarvan de beloning in 2011 hoger was dan € 194.000, moeten als gevolg van de WOPT gegevens van de betreffende functionarissen in het jaarverslag melden. In 2011 zijn er bij Zeeuwsland geen

functionarissen geweest waarvan de beloning hoger was dan € 194.000.

### Huurachterstand

In het hoofdstuk Buitengewoon gedrag is het incasobeleid van Zeeuwsland toegelicht. In de navolgende tabel is de achterstand (bedrag en percentage) vanaf 2007 opgenomen:

Jaar	Achterstand	In procenten van de bruto jaarhuur	Aantal huurders met achterstand
2007	€ 155.725	0,76%	249
2008	€ 156.134	0,75%	217
2009	€ 166.090	0,77%	178
2010	€ 151.501	0,69%	153
2011	€ 110.735	0,49%	133

### Huurstijging woningen

Het Rijk bepaalt het percentage van de maximale huur­stijging van huurwoningen. Daarbij werd het consumenten­prijsindexcijfer (CPI) als uitgangspunt genomen en verhoogd met een door het Rijk te bepalen opslag. Vanaf 2007 is de huurverhoging inflatievolgend. Dit

betekent dat de huren slechts verhoogd mogen worden met het inflatiepercentage van het voorafgaande jaar. In de volgende tabel staan naast het prijsindexcijfer van een bepaald jaar ook de door het ministerie maximaal toegestane huur­stijging en de gemiddelde gerealiseerde huur­stijging van Zeeuwsland.

Jaar	CPI	Maximaal toegestane stijging	Huur­stijging Zeeuwsland per 1 juli
2007	1,6%	1,1%	1,1%
2008	2,5%	1,6%	1,6%
2009	1,2%	2,5%	2,5%
2010	1,3%	1,2%	1,2%
2011	2,3%	1,3%	1,3%

Er is in 2011 geen differentiatie in huurverhoging toegepast. Alle woningen zijn met de toegestane 1,3% huurverhoging verhoogd. Alleen de woningen die op de nominatie stonden om op korte termijn te worden

gesloopt hebben geen huurverhoging gekregen.

### Investerings

In verslagjaar 2011 zijn 90 woningen opgeleverd.

Omschrijving project	Plaats	Aantal woningen
Kerkstraat	Bruinisse	4
Klein Zweden	Zierikzee	86

Voor deze projecten bedroeg de netto-investering (het bedrag dat op de balans wordt geactiveerd) ruim € 12,1 miljoen en de onrendabele investering ruim € 4,2 miljoen.

### **Aankoop onroerende zaken**

In 2011 is door Zeeuws-Vlaanderen voor € 30.000 aan grond gekocht. Dit betrof strookjes groen in Scharendijke en Zierikzee (Poortambacht) die van de gemeente zijn overgenomen. De aangekochte stukjes groen zijn bij bestaande woningen getrokken. Het betreft geen strategische aankopen voor de toekomstige ontwikkeling van vastgoed. Daarnaast is een woning aangekocht (€ 140.000 k.k.) die in exploitatie is opgenomen.

### **Beleggingen**

Door de vele (vervangende) nieuwbouw van Zeeuws-Vlaanderen tot en met 2016 is sprake van een grote financieringsbehoefte (€ 60 miljoen). Met de huidige lage rentestand is gekozen voor het aantrekken van een eerste geldlening van € 10 miljoen om het risico van een eventuele rentestijging te beperken. Dit bedrag is ondergebracht op direct opneembare (spaar)rekeningen. Ultimo 2011 stond er circa € 11,7 miljoen uit op direct opneembare (spaar)rekeningen.

In 2011 is geen steun verleend aan buitenlandse instellingen en zijn geen investeringen in het buitenland gedaan.

### **Fiscale positie**

Met ingang van 1 januari 2008 is Zeeuws-Vlaanderen, door een wijziging van de wet waarin een vrijstelling voor haar activiteiten was vastgelegd, voor alle activiteiten onderworpen aan winstbelasting. Inmiddels heeft de Hoge Raad bepaald dat de werkzaamheden van woningcorporaties (toegelaten instellingen) gericht zijn op het dienen van het algemene belang van voldoende en goede woongelegenheden in de sociale huursector. Woningcorporaties worden hierdoor als ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) aangemerkt, ten-

zij de inspecteur met feiten aannemelijk kan maken dat de woningcorporatie het belang van de volkshuisvesting in de sociale huursector niet dient. Als ANBI kan er in de aangiften vennootschapsbelasting 2008 t/m 2011 gebruik gemaakt worden van de herbestedingsreserve (HBR). Concreet betekent dit voor Zeeuws-Vlaanderen dat over de jaren 2008 tot en met 2011 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

### **Bijdrage saneringssteun en bijzondere projectsteun wijkenaanpak**

In 2011 is door het CFV aan alle corporaties een heffing opgelegd voor bijzondere projectsteun wijkenaanpak (Vogelaarheffing). De heffing is berekend op basis van het totaal aantal verhuureenheden (VHE's) en op de WOZ-waarde van de VHE's. In 2011 bedroeg deze heffing voor Zeeuws-Vlaanderen € 133.864 (2010: € 211.317). Vanaf 2013 is deze heffing niet langer verschuldigd. In 2010 en 2011 hebben enkele corporaties bezwaar aangekend tegen de Vogelaarheffing. Dit werd in eerste instantie door de bestuursrechter toegewezen, maar het CFV is door de rechtbank in hoger beroep in het gelijk gesteld. Voor de bijdrage saneringssteun (voor tekorten van woningcorporatie SGBB) is in 2011 bij Zeeuws-Vlaanderen € 97.464 geheven.

### **A. Financieel resultaat**

Het verslagjaar 2011 is afgesloten met een positief resultaat na belastingen van € 276.261. Over 2010 bedroeg het resultaat € 2.605.180 positief.

Naar aanleiding van de invoering van nieuwe verslaggevingsregels voor woningcorporaties mogen woningen die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals bijvoorbeeld Koopgarant, niet langer deel uitmaken van het resultaat. De opbrengsten van deze woningen worden niet meer in het resultaat verantwoord, omdat volgens de richtlijn RJ645 geen sprake is van een verkoop maar een financieringstransactie. Hierdoor wordt het resultaat negatief beïnvloed. Om de vergelijking met 2010 mogelijk te maken zijn ook de cijfers van de jaar-

rekening 2010 in onderstaande overzichten aangepast. Na toepassing van de stelselwijziging is het resultaat 2010 in onderstaand schema aangepast naar € 907.884 positief.

Zeeuwlant heeft haar batige middelen uitsluitend besteed

in het belang van de volkshuisvesting en aan de prestatievelden zoals genoemd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). In de volgende tabel zijn de baten en lasten op hoofdniveau samengevat (bedragen x € 1.000). In de resultaten is een aantal bijzondere posten opgeno-

Omschrijving	Jaarrekening 2011	Begroting 2011	Jaarrekening 2010
Bedrijfsopbrengsten	24.838	25.879	23.543
Bedrijfslasten	19.332	20.061	18.380
Subtotaal: Bedrijfsresultaat	5.506	5.818	5.163
Financiële lasten (rente)	-5.194	-5.499	- 4.756
Resultaat voor belastingen	312	319	407
Resultaat deelnemingen	-36	75	265
Belastingen	0	-913	236
Resultaat na belastingen	276	-519	908

men die per jaar flink kunnen verschillen. In het volgende overzicht is uitgegaan van het resultaat na belastingen. Dit resultaat wordt voor deze drie bijzondere posten

geschoond, waardoor een betere vergelijking gemaakt kan worden met het begrote resultaat en het resultaat van het voorgaande jaar (bedragen x € 1000).

Omschrijving	Jaarrekening 2011	Begroting 2011	Jaarrekening 2010
Resultaat na belastingen	276	-519	908
Af: Resultaat op verkoop woningen	-352	-2.320	-763
Bij: Waardeverandering vastgoed	2.977	3.958	2.435
Belastingen	0	913	-236
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoed (resultaat verkoop waardeverandering vastgoed en belastingen)	2.901	2.032	2.344

## Analyse van het resultaat op hoofdlijnen

### Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten in het verslagjaar zijn 4% lager dan begroot, maar zijn ten opzichte van 2010 met 5,5% (€ 1,3 miljoen) gestegen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door hogere huuropbrengsten van € 1.005.000, meer vergoedingen voor services van € 193.980 en hogere overige bedrijfsopbrengsten van € 95.212.

### Bedrijfslasten

De bedrijfslasten in het verslagjaar zijn € 0,7 miljoen lager dan begroot. De onrendabele investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit zijn € 1,0 miljoen lager dan waar in de begroting rekening mee was gehouden. De lasten voor onderhoud zijn € 0,1 miljoen hoger uitgevallen. De onrendabele investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit vallen in 2011 € 0,5 miljoen hoger uit dan in 2010. De afschrijvingen stijgen met € 0,1 miljoen. De onderhoudskosten zijn in 2011 ten opzichte

van 2010 met € 0,1 miljoen gestegen en de overige bedrijfslasten zijn in 2011 € 0,2 miljoen hoger dan in 2010. Ten opzichte van de jaarrekening 2010 zijn de bedrijfslasten met € 0,9 miljoen gestegen.

### Benchmark

De beheersing van de bedrijfslasten is een belangrijke doelstelling. Door het CFV wordt op basis van de door Zeeuwendland en alle andere corporaties aangeleverde gegevens Corporatie in Perspectief gepubliceerd. Hierin wordt Zeeuwendland vergeleken met het gemiddelde van alle andere corporaties op diverse onderdelen. Een belangrijke vergelijking uit deze benchmark is de vergelijking van de netto-bedrijfslasten. Zeeuwendland streeft ernaar qua kostenstructuur onder het landelijk gemiddelde uit te komen. Uit de volgende tabel zijn de netto-bedrijfslasten van de afgelopen jaren ten opzichte van de laatste benchmark af te lezen. In 2011 is het punt bereikt dat Zeeuwendland onder de benchmark uit is gekomen.

Kosten in € per woning	2007	2008	2009	2010	2011	Benchmark 2011
Personeelslasten lonen en salarissen	721	816	816	821	813	725
Overige bedrijfslasten	895	1.106	1.225	1.012	1.021	1.205
Onderhoudskosten (excl. door eigen personeel)	1.270	1.563	1.709	1.233	1.202	1.259
<b>Variabele lasten</b>	<b>2.886</b>	<b>3.485</b>	<b>3.750</b>	<b>3.066</b>	<b>3.036</b>	<b>3.190</b>
Af: Onderhoudskosten (incl. door eigen personeel)	1.351	1.651	1.762	1.310	1.263	1.329
<b>Bruto bedrijfslasten</b>	<b>1.535</b>	<b>1.834</b>	<b>1.988</b>	<b>1.756</b>	<b>1.773</b>	<b>1.860</b>
Af: Opbrengsten vergoedingen	158	164	192	203	249	290
Af: Overige bedrijfsopbrengsten	81	72	55	58	178	152
Af: Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	0	0	0	0	0	64
<b>Netto bedrijfslasten</b>	<b>1.297</b>	<b>1.599</b>	<b>1.740</b>	<b>1.495</b>	<b>1.346</b>	<b>1.355</b>
Af: Leefbaarheidsuitgaven	0	80	62	39	48	97
<b>Netto bedrijfslasten excl. leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>1.297</b>	<b>1.518</b>	<b>1.679</b>	<b>1.456</b>	<b>1.298</b>	<b>1.257</b>



## B. Waardering bezit

Volgens Richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) kan waardering van vastgoed plaatsvinden op basis van actuele waarde of op basis van historische kostprijs. Actuele waarde wordt in RJ 645 bepaald als reële waarde. Voor huurwoningen is dit de bedrijfswaarde, voor te verkopen woningen de marktwaarde. De verwachting is dat waardering tegen actuele waarde meer inzicht geeft in de financiële positie van woningcorporaties. Waardering tegen bedrijfswaarde maakt de resultaten van corporaties ook minder voorspelbaar, omdat de bedrijfswaarde afhankelijk is van schattingen van toekomstige ontvangsten en uitgaven.

De in de berekening van de bedrijfswaarde gebruikte parameters beïnvloeden de uitkomsten van de bedrijfswaarde sterk. Zeeuwsland waardeert het woningbezit evenals voorgaande jaren op historische kostprijs of lagere bedrijfswaarde, waarop jaarlijks annuïtair wordt afgeschreven. Nieuwe investeringen worden geactiveerd op basis van de (lagere) bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde is een netto contante waardeberekening van alle toekomstige kasstromen (inkomsten en uitgaven) en geeft de toekomstige verdien capaciteit van het woningbezit weer. Voor de bedrijfswaardeberekeningen aan het eind van 2011 zijn de volgende WSW-uitgangspunten gehanteerd:

Jaar	2012	2013	2014	2015	2016 e.v.
Huurverhoging	2,30%	1,75%	1,85%	2,00%	2,00%
Lastenverhoging	2,50%	2,75%	2,85%	3,00%	3,00%
Onderhoudslasten	2,50%	2,75%	2,85%	3,00%	3,00%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de verschillende waarderingen van het vastgoed in exploitatie van Zeeuwsland vanaf 2007 weergegeven.

Voor een verdere toelichting van het verloop van de

Jaar	Boekwaarde (op basis van historische kostprijs)	Actuele waarde (bedrijfswaarde)	WOZ waarde (peildatum voorgaand jaar)
2007	€ 117.755.197	€ 163.351.507	€ 519.788.500
2008	€ 129.262.063	€ 182.076.202	€ 560.064.500
2009	€ 136.649.808	€ 207.879.111	€ 584.803.000
2010	€ 135.832.270	€ 176.096.147	€ 575.939.000
2011	€ 148.057.598	€ 188.927.020	€ 562.000.350

bedrijfswaarde is een verloopoverzicht opgenomen in het hoofdstuk Jaarrekening 2011.

## C. Treasury

De treasuryfunctie heeft binnen de corporatiesector de laatste tijd aan belang gewonnen. Niet alleen vormen

de rentekosten een belangrijk onderdeel van de winst- en verliesrekening, maar aan de ontwikkeling van de rente en de beheersing daarvan zijn ook grote risico's verbonden. Een belangrijk instrument om de risico's te beheersen is het treasury statuut. In het treasury statuut is het beleid van Zeeuwsland vastgelegd voor het

aantrekken en uitzetten van financierings- en beleggingsmiddelen en regelt hiervoor taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Ook regelt het statuut de informatievoorziening rondom treasury. Het treasurystatuut is in 2009 vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Elke drie jaar wordt het treasurystatuut geactualiseerd, voor het eerst weer in 2012. In 2011 is een aflossingsvrije lening aangetrokken van € 10,0 miljoen met een looptijd van 40 jaar. In de komende jaren wordt door Zeeuwl

and geen renterisico gelopen groter dan het door het WSW gehanteerde maximum van vijftien procent van de leningportefeuille. Zeeuwl and sluit in principe tijdig financiering af voordat toekomstige projecten definitief zijn geworden (aanbesteding). Hierdoor is het financieringsrisico wel aanwezig, maar wel beperkt. In de onderstaande tabel zijn het gemiddelde rentepercentage, de gemiddelde restantlooptijd, de gemiddelde duration en de gemiddelde rentevastperiode van de leningportefeuille van Zeeuwl and opgenomen.

Jaar	Schuld restant	Gemiddelde rente	In jaren		
			Gemiddelde restantlooptijd	Gemiddelde duration	Gemiddelde rentevastperiode
2007	€ 92.729.956	4,39%	19	6,45	13,27
2008	€ 109.851.900	4,26%	19	7,08	14,89
2009	€ 108.504.000	4,24%	24	7,71	19,25
2010	€ 127.543.162	4,14%	28	9,52	21,43
2011	€ 131.342.335	4,13%	28	10,38	23,41

De langlopende leningen zijn gewaardeerd op nominale waarde. De marktwaarde van de lopende leningen is ultimo 2011 € 119.726.220. Deze marktwaarde is gebaseerd op de contant gemaakte rentebetalingen en aflossingen. Als disconteringsfactor is 5,25% gebruikt.

Dit is conform de gehanteerde disconteringsfactor bij bedrijfswaarde.

In onderstaande tabel is de opbouw van de leningportefeuille ingedeeld naar het niveau van rente.

Rente percentage	2011 (€)	In %	2010 (€)	In %
0% - 1%	1.430.455	1	1.717.199	1
1% - 2%	0	0	4.000.000	3
2% - 3%	2.000.000	2	0	0
3% - 4%	53.655.972	41	41.948.648	33
4% - 5%	67.890.412	52	69.275.023	54
5% - 6%	6.365.866	5	10.602.292	8
Meer dan 6 %	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>131.342.335</b>	<b>100</b>	<b>127.543.162</b>	<b>100</b>

Ten opzichte van 2010 is het gemiddelde rentepercentage in 2011 lager geworden, 44% van het totaal heeft een percentage van minder dan 4% in 2011, ten

opzichte van 37% in 2010. In de volgende tabel is de opbouw van de bestaande leningportefeuille naar looptijd te zien.

Restant looptijd	2011 (€)	In %	2010 (€)	In %
0-5 jaar	15.263.978	12	10.026.218	8
5-10 jaar	11.089.310	8	18.544.474	14
10-20 jaar	17.776.786	13	18.307.727	14
20-30 jaar	19.206.989	15	22.542.997	18
30-50 jaar	68.005.272	52	45.621.746	36
Meer dan 50 jaar	0	0	12.500.000	10
<b>Totaal</b>	<b>131.342.335</b>	<b>100</b>	<b>127.543.162</b>	<b>100</b>

De gemiddelde looptijd van de leningen is in 2011 nog iets toegenomen, waardoor 80% van de leningen een looptijd heeft van meer dan 10 jaar en 67% meer dan 20 jaar (in 2010 nog respectievelijk 78% en 64%). Tezamen met de relatief lange rentevastperiode van gemiddeld 21 jaar geeft dit een stabiele basis voor toekomstige financieringen. Zeeuwend heeft verschillende soorten leningen afge-

sloten met verschillende geldverstrekkers. Op sommige leningen wordt afgelost en op andere niet. Ook heeft Zeeuwend nog een zogenaamde dynamische lening, waarbij de lening elk jaar een stukje hoger wordt tot dat hij wordt afgelost.

In onderstaande tabel is te lezen hoe de financieringsportefeuille van Zeeuwend is opgebouwd.

Soort lening	Aantal	Bedrag x € 1.000	Aandeel in %	Gemiddeld rentepercentage	Gemiddelde restantlooptijd (in jaren)
Dynamisch	1	251	0,19	4,48	2,58
Annuïtair	38	57.096	43,47	4,05	18,88
NKS – annuïteit	3	1.273	0,97	4,85	3,79
Lineair	4	2.253	1,72	4,61	16,29
Fixe	8	68.470	52,13	4,20	38,06
Roll-over	1	2.000	1,52	2,17	7,02
<b>Totaal</b>	<b>55</b>	<b>131.343</b>	<b>100,00</b>	<b>4,13</b>	<b>28,48</b>

#### *Financiële instrumenten/derivaten*

Zeeuwend heeft geen contracten afgesloten om het renterisico dat gelopen wordt op toekomstige financiering af te dekken. Dit risico wordt beheerst door

het tijdig sluiten van langlopende leningen als (her) financiering noodzakelijk is. In principe worden geen leningen afgesloten voor toekomstige projecten waarover nog onvoldoende zekerheid bestaat.

#### D. Meerjarenprognose

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is nog geen rekening gehouden met de aangepaste richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 645). Een van de onderdelen uit de nieuwe richtlijnen die een substantieel negatief effect heeft op het resultaat is de lineaire afschrijving.

Op dit moment vindt afschrijving plaats op basis van de annuïtaire methode. De nieuwe richtlijn geeft aan dat annuïtair afschrijven vrijwel nooit passend is. De extra afschrijvingslasten volgens de lineaire methode bedragen circa € 2,5 miljoen per jaar.

#### Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016
Bedrijfsopbrengsten	27.330	28.493	29.344	30.390	31.049
Bedrijfslasten	-24.805	-23.604	-20.726	-24.232	-23.308
Subtotaal: Bedrijfsresultaat	2.525	4.889	8.618	6.158	7.741
Financiële lasten	-5.769	-6.446	-6.727	-6.968	-7.243
Resultaat op deelnemingen	75	0	0	0	0
Resultaat voor belastingen	-3.169	-1.557	1.891	-810	498
Belastingen	0	0	-1.329	-1.505	-1.594
Resultaat na belastingen	-3.169	-1.557	562	-2.315	-1.096

#### Operationeel resultaat (bedragen x € 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016
Resultaat na belastingen	-3.169	-1.557	562	-2.315	-1.096
Af: Resultaat op verkoop woningen	-2.450	-2.523	-2.603	-2.683	-2.766
Bij: Waardeverandering vastgoed	8.010	6.615	2.430	5.526	4.185
Bij: Vennootschapsbelasting	0	0	1.329	1.505	1.594
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoed, woningverkoop en belastingen	2.391	2.535	1.718	2.033	1.917

#### Prognose eigen vermogen (bedragen x € 1.000)

	2012	2013	2014	2015	2016
Beginsaldo	33.537	30.368	28.811	29.373	27.058
Jaarresultaat	-3.169	-1.557	562	-2.315	-1.096
Eindsaldo	30.368	28.811	29.373	27.058	25.962
Solvabiliteit	16,66%	15,34%	15,63%	14,11%	13,43%

Prognose renterisico (bedragen x € 1.000)

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Renteconversie	4.154	4.458	3.494	1.690	1.203
Herfinanciering	543	3.996	2.408	6.906	0
Totaal	4.697	8.454	5.902	8.596	1.203
In % van schuld ultimo 2011	3,6%	6,4%	4,5%	6,5%	0,9%

# 11. De toekomst

In 2011 is de nieuwe ondernemingsstrategie van Zeeuws-Vlaanderen voor de periode 2012-2016 opgesteld met een ambitieus nieuwbouwprogramma. Jaarlijks wordt, bij het opstellen van de meerjarenbegroting, gekeken of de ambities die zijn vastgelegd financieel nog haalbaar zijn. De financiële continuïteit van Zeeuws-Vlaanderen moet in elk geval gewaarborgd blijven. Waar de financiering van nieuwbouwplannen in het verleden geen enkele discussie of probleem opleverde, vanwege de ongelimiteerde garantstelling door het WSW en het Rijk, is financiering op dit moment iets waar wel degelijk aandacht aan besteed moet worden. De kapitaalmarkten zijn sterk in beweging en beschikbaarheid van geld is sterk afhankelijk van het vertrouwen van beleggers in een bepaalde sector of een land. We gaan financieel onzekere tijden tegemoet en we bereiden ons hierop voor door te werken met verschillende scenario's.

## **Slecht weer scenario's**

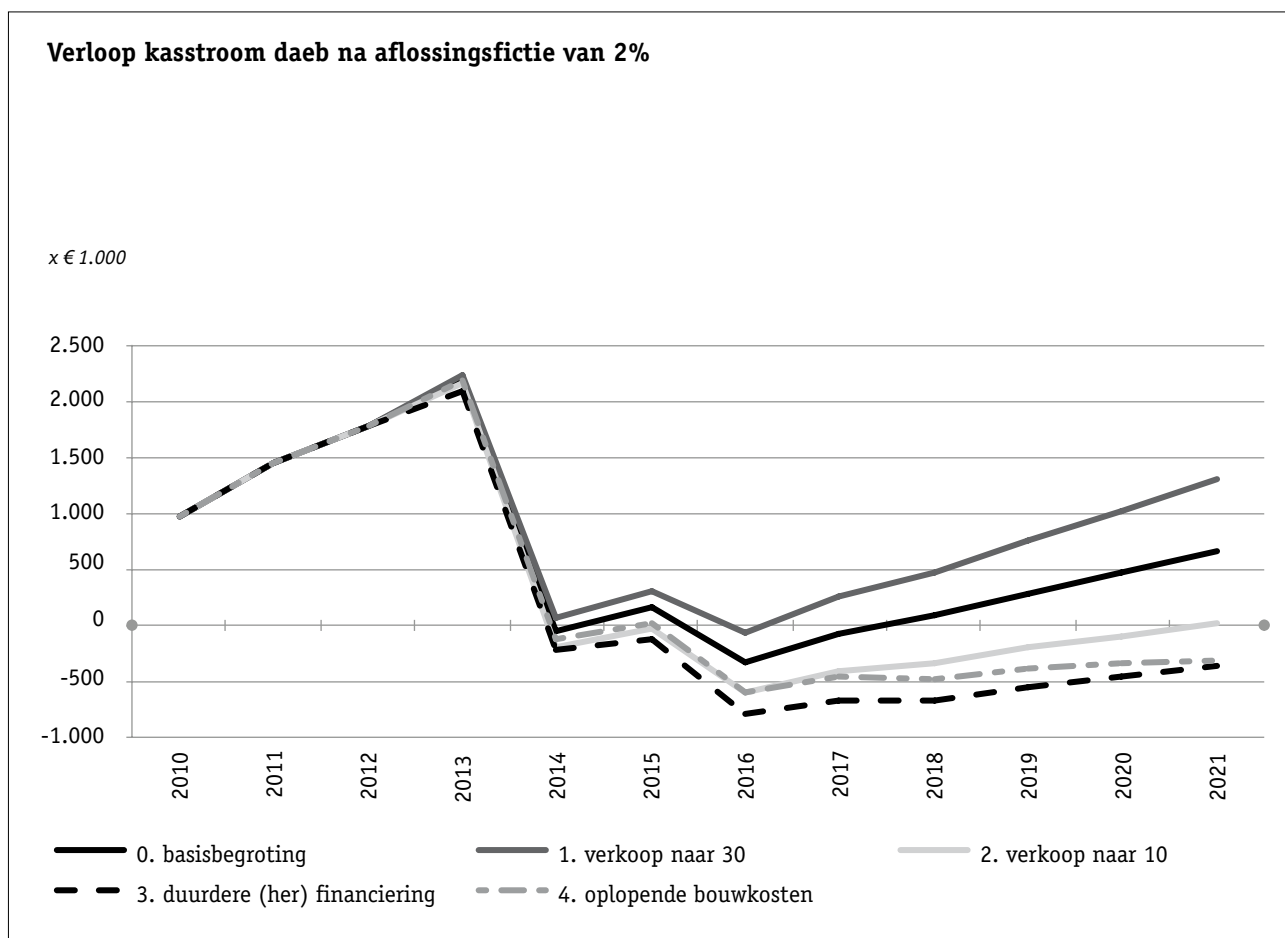
In de volgende uitwerkingen wordt inzicht gegeven in de effecten op de operationele kasstroom bij verschillende scenario's. De operationele kasstroom is een indicator of de inkomsten voldoende zijn om de uitgaven te dekken. In de scenario's wordt met name de focus gelegd op de operationele kasstroom en minder op het vermogen, omdat de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde van Zeeuws-Vlaanderen in de meerjarenbegroting ruim voldoende is. Op de operationele kasstroom wordt een correctie gemaakt voor de aflossingsfictie (hierbij wordt ervan uitgegaan dat elk jaar 2% van de leningportefeuille wordt afgelost).

De uitvoering van onze nieuwbouwplannen is sterk afhankelijk van de verkoop van bestaande huurwoningen. In de meerjarenbegroting 2012-2021 zijn

20 woningverkopten per jaar over de looptijd van de meerjarenbegroting opgenomen. De vraag is of deze aantallen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Om een beeld te krijgen van de impact van een lager aantal woningverkopten zijn verschillende scenario's uitgewerkt.

Het uitwerken van deze scenario's is belangrijk om inzicht te hebben op de ontwikkeling van met name de operationele kasstroom. Allereerst is in beeld gebracht hoe de operationele kasstroom daer minus 2% aflossingsfictie (inclusief een buffer van 10%) volgens de (meerjaren)begroting 2012 verloopt.

## Overzicht van de kasstroom per jaar van de uitgewerkte scenario's



## 0. De (meerjaren)begroting 2012

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de huidige operationele kasstroom + 2% aflossingsfictie + buffer

op basis van de voorliggende jaarrekening en uitgangspunten van de oorspronkelijke meerjarenbegroting.

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aflossingsfictie 2% + buffer	3.110	3.026	3.253	3.137	3.365	3.350	3.603	3.578	3.550	3.521
Operationele kasstroom (daeb)	4.896	5.224	3.200	3.302	3.033	3.281	3.686	3.862	4.022	4.184
Kasstroom daeb -/- aflossingsfictie	1.786	2.198	-53	165	-332	-69	83	284	472	663
Cumulatief per 5 jaar					3.764	1.909	-206	131	438	1.433

De kasstroom na aflossingsfictie geeft aan wat het verschil tussen de operationele kasstroom en de 2% aflossingsfictie is. De kasstromen moeten na de 2% aflossingsfictie positief zijn. Uitgangspunt is dat Zeeuwendland op de lange termijn moet voldoen aan de aflossingsfictie van 2%. De fictie dient om te borgen dat Zeeuwendland in staat is haar leningenportfeuille binnen 50 jaar af te lossen met de gegenereerde operationele kasstromen. In de voorliggende begroting is het cumulatieve overschot van 2012 t/m 2016 € 3.765.000.

### 1. Verkoop van het aantal woningen stijgt naar 30 per jaar

Indien er meer woningen verkocht worden, dan heeft dit een voordelig effect op de kasstroom, hoewel het positieve resultaat niet gelijk in de operationele kasstromen tot uitdrukking komt (het zijn immers investeringskasstromen en deze hebben pas op termijn een effect op de te betalen rente).

In dit scenario is het cumulatieve overschot over vijf jaar dus circa € 4.314.000, en blijft ook het meerjarenperspectief structureel positief.

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aflossingsfictie 2% + buffer	3.110	3.026	3.191	3.076	3.233	3.180	3.396	3.332	3.262	3.191
Operationele kasstroom (daeb)	4.895	5.256	3.254	3.380	3.165	3.443	3.873	4.097	4.284	4.483
Kasstroom daeb -/- aflossingsfictie	1.785	2.230	63	304	-68	263	477	765	1.022	1.292
Cumulatief per 5 jaar					4.314	2.792	1.039	1.741	2.459	3.819

### 2. Verkoop van het aantal woningen vermindert tot 10 per jaar

Indien de verkoop van woningen daarentegen verslechtert en het aantal blijft steken op 10 per jaar, dan heeft dit negatieve gevolgen voor de cumulatieve kasstroom in de komende vijf jaar (met ook hierbij de

kanttekening dat de effecten niet direct in de operationele kasstroom tot uitdrukking komen). In dit scenario is het cumulatieve overschot over vijf jaar gemeten nog circa € 3.107.000, maar daarna lopen de tekorten op tot een cumulatief tekort van circa € 1,0 miljoen in 2021.



Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aflossingsfictie 2% + buffer	3.110	3.026	3.317	3.232	3.499	3.519	3.812	3.827	3.840	3.856
Operationele kasstroom (daeb)	4.898	5.189	3.120	3.192	2.891	3.104	3.481	3.622	3.738	3.880
Kasstroom daeb -/- aflossingsfictie	1.788	2.163	-197	-40	-608	-415	-331	-205	-102	24
Cumulatief per 5 jaar					3.106	903	-1.591	-1.599	-1.661	-1.029

### 3. (Her)financiering van bestaande kredieten en nieuwe plannen wordt moeilijker en dus duurder

Financiering van nieuwe projecten en herfinanciering van bestaande leningen is van grote invloed op onze financiële situatie. Op dit ogenblik lenen we volledig onder WSW borging. Hierdoor is de rente die betaald wordt laag. In de begroting is rekening gehouden met een percentage van 5,25% voor nieuwe en bestaande leningen. In dit scenario gaan we ervan uit dat de

financiële markten ook hun vertrouwen in Nederland verliezen en de rente die het Rijk moet betalen op gaat lopen. Dit heeft ook effect op de leningen die corporaties aantrekken. In dit scenario is de rentevoet aangepast naar 6% in 2012, 6,5% in 2013 en 7% vanaf 2014.

In dit scenario is het cumulatieve overschot over vijf jaar gemeten nog wel € 2.719.000, maar de structurele tekorten lopen dan snel op, waardoor in 2021 een cumulatief tekort ontstaat van € 2,7 miljoen.

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aflossingsfictie 2% + buffer	3.110	3.026	3.257	3.142	3.378	3.372	3.640	3.631	3.622	3.614
Operationele kasstroom (daeb)	4.896	5.115	3.037	3.006	2.578	2.696	2.964	3.066	3.153	3.257
Kasstroom daeb -/- aflossingsfictie	1.786	2.089	-220	-136	-800	-676	-676	-565	-469	-357
Cumulatief per 5 jaar					2.719	258	-2.508	-2.853	-3.186	-2.743

### 4. Bouwkosten die harder stijgen dan de inflatie

Door de aanhoudende crisis komen bouwbedrijven in de problemen. In dit scenario gaan in de komende planperiode meerdere aannemers failliet, waardoor de overblijvende aannemers meer mogelijkheden krijgen om de gestegen grondstoffen door te belasten. De bouwkosten stijgen in dit scenario vanaf 2014 met

2,5% boven inflatie. Dit geldt zowel voor onderhoud als voor nieuwbouw.

In dit scenario is het cumulatieve overschot over vijf jaar gemeten nog € 3.252.000, maar de tekorten die vanaf 2012 ontstaan zijn wel structureel. Het cumulatieve tekort eind 2021 bedraagt in dit scenario € 1,9 miljoen.

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Aflossingsfictie 2% + buffer	3.110	3.026	3.268	3.153	3.407	3.405	3.708	3.706	3.708	3.717
Operationele kasstroom (daeb)	4.896	5.206	3.137	3.168	2.807	2.951	3.236	3.309	3.360	3.399
Kasstroom daeb -/- aflossingsfictie	1.786	2.180	-131	15	-600	-454	-472	-397	-348	-318
Cumulatief per 5 jaar					3.250	1.010	-1.642	-1.908	-2.271	-1.989

## Maatregelen/ingrepen

Op basis van de voorliggende begroting zijn geen ver- gaande ingrepen nodig. Indien de scenario's 2 t/m 4 zich voordoen, dan zijn nog wel bezuinigingen of inkomstenverhogende maatregelen noodzakelijk om de

kasstroom op peil te houden. De focus ligt hierbij met name op de effecten op de operationele kasstroom. In het overzicht hierna wordt steeds weergegeven wat het effect van een mogelijke maatregel is op de kasstroom.

Bedragen x € 1.000	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Opbrengsten</b>										
1. Huur bij mutatie naar 80% van maximale huurprijs	63	132	202	270	344	419	498	576	656	739
<b>Subtotaal opbrengsten</b>	<b>63</b>	<b>132</b>	<b>202</b>	<b>270</b>	<b>344</b>	<b>419</b>	<b>498</b>	<b>576</b>	<b>656</b>	<b>739</b>
<b>Uitgaven</b>										
2. Uitstellen van de sloop van 'nader te concretiseren' woningen tot na 2021	0	0	0	0	105	410	673	954	1.245	1.569
3. Uitstellen van de investering in 36 huurappartementen in Burgh-Haamstede (Duinoord) tot 2018	19	227	444	384	394	378	202	-113	-18	-20
4. Uitstellen van sloop van masterplan Buijse fase 2 en 3 tot na 2021	0	0	0	228	588	744	1.122	1.074	1.095	1.155
5. Uitstellen van sloop van masterplan Bruinisse fase 2 en 3 tot na 2021	0	0	102	263	334	502	476	505	507	536
6. Leefbaarheidsbudget volledig intern (uren) besteden en externe kosten op € 0 zetten	113	123	128	135	139	141	145	149	152	155
<b>Subtotaal uitgaven</b>	<b>132</b>	<b>350</b>	<b>674</b>	<b>1.010</b>	<b>1.560</b>	<b>2.175</b>	<b>2.618</b>	<b>2.569</b>	<b>2.981</b>	<b>3.395</b>
<b>Totaal maatregelen gecombineerd</b>	<b>195</b>	<b>482</b>	<b>876</b>	<b>1.280</b>	<b>1.904</b>	<b>2.594</b>	<b>3.116</b>	<b>3.145</b>	<b>3.637</b>	<b>4.134</b>

## Conclusie

Op basis van bovenstaande maatregelen is de conclusie gerechtvaardigd, dat er voldoende mogelijkheden bestaan om de financiële gevolgen van de eerder uitgewerkte scenario's op te vangen. Het is van belang goed

te blijven monitoren welke gebeurtenissen in meer of mindere mate effect hebben op de begroting, zodat tijdig een van bovengenoemde maatregelen of een combinatie daarvan getroffen kan worden.



# 12. Verslag van de Raad van Commissarissen

## Inleiding

Dit verslag is bedoeld om inzage te geven in de werkzaamheden van de Raad van Commissarissen in 2011 en de uitwerking van de taken die de Raad van Commissarissen heeft op grond van de Governancecode Woningcorporaties.

## Samenstelling van de Raad van Commissarissen

In de Raad van Commissarissen hadden in 2011 de volgende personen zitting:

De heer A.J. Deurloo (voorzitter)

Woonplaats: Bruinisse  
Geboren: 11 juni 1951  
Beroep: Gepensioneerd (voorheen directeur SNS-bank particulieren te Zierikzee)  
Deskundigheid: Financieel  
Relevante nevenfunctie(s): Geen  
Benoemd: 1 januari 2009  
Aftredend en niet herbenoembaar: 31 december 2011

De heer H. van Dam (secretaris en plaatsvervangend voorzitter)

Woonplaats: Zierikzee  
Geboren: 4 november 1943  
Beroep: Gepensioneerd (voorheen plaatsvervangend rector te Zierikzee)  
Deskundigheid: Bestuurlijk  
Relevante nevenfunctie(s): Bestuurslid Stichting Openbaar

Basisonderwijs Schouwen-Duiveland  
OBASE

Benoemd: 1 januari 2009  
Aftredend en niet herbenoembaar: 31 december 2011

De heer mr. B.A. Schutz (beoogd voorzitter per 1 januari 2012)

Woonplaats: Noordgouwe  
Geboren: 11 november 1971  
Beroep: General Counsel, GE Artesia Bank  
Deskundigheid: Bedrijfsrecht/publieksrecht  
Relevante nevenfunctie(s): Geen  
Benoemd: 1 januari 2011  
Aftredend en herbenoembaar: 31 december 2014

Mevrouw H.C. Hoogendoorn-Baan MRE (huurderscommissaris en plaatsvervangend secretaris)

Woonplaats: Burgh-Haamstede  
Geboren: 7 april 1961  
Beroep: Asset manager vastgoed bij Havenbedrijf Rotterdam N.V.  
Deskundigheid: Vastgoedontwikkeling/ruimtelijke ordening

Relevante nevenfunctie(s): Geen  
Benoemd: 1 januari 2011  
Aftredend en herbenoembaar: 31 december 2014

Mevrouw drs. E.P.J.E. Holtkamp-van Veldhuizen  
(huurderscommissaris)

Woonplaats: Burgh-Haamstede

Geboren: 4 augustus 1971

Beroep: Onderneemster

Deskundigheid: Werkgeverszaken/personeel

Relevante

nevenfunctie(s): Geen

Benoemd: 1 januari 2011

Aftredend en

herbenoembaar: 31 december 2014

### Honorering Raad van Commissarissen

Naam	Functie	Vergoeding 2011
A.J. Deurloo	Voorzitter	€ 10.250
H. van Dam	Secretaris en plv. voorzitter	€ 8.750
B.A. Schutz	Lid	€ 7.500
H.C. Hoogendoorn-Baan	Plv. secretaris	€ 8.000
E.P.J.E. Holtkamp-Veldhuizen	Lid	€ 7.500

De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2011 geen tegenstrijdige belangen met Zeeuwendland gehad. Ook zijn aan de leden van de raad geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt.

### Benoeming nieuwe leden van de Raad van Commissarissen

Door de benoeming van drie nieuwe commissarissen per 1 januari 2011 is de in 2009 ingezette wijziging naar een governancestructuur met twee lagen afgerond. Met ingang van 1 januari 2012 is er een geheel vernieuwde raad, die voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties.

Nadat in 2010 drie nieuwe leden werden geworven

en aangesteld per 1 januari 2011 zijn gedurende het verslagjaar nog twee nieuwe leden geworven en met instemming van de verenigingsraad benoemd. Deze leden zijn in functie per 1 januari 2012.

Werving heeft openbaar plaatsgevonden door de vacature in twee kranten te plaatsen (regionaal/provinciaal). Op de advertentie reageerden 47 sollicitanten. De selectiecommissie bestond uit vier leden van de Raad van Commissarissen, een lid van de verenigingsraad en de directeur/bestuurder. De commissie werd ondersteund door de manager bedrijfsondersteuning.

Na een eerste brievenselectie is door de voltallige selectiecommissie met vier kandidaten een gesprek gevoerd. Na een gedegen sollicitatieprocedure zijn de volgende kandidaten voor benoeming aan de verenigingsraad voorgedragen: de heer drs. H. van Waveren en de heer mr. G.M. van Belzen.

### Overgang van oude naar nieuwe Raad van Commissarissen

Eind december 2011 werd afscheid genomen van de voorzitter, de heer A.J. Deurloo, en de secretaris en plaatsvervangend voorzitter, de heer H. van Dam. Beiden waren lange tijd verbonden aan Zeeuwendland en hebben in het verslagjaar hun taak als commissaris voortgezet om de continuïteit van de Raad van Commissarissen te waarborgen. Door de nieuwe leden met raad en daad bij te staan hebben zij de 'nieuwe' commissarissen goed kunnen introduceren in hun nieuwe rol.

Onder dankzegging voor de werkzaamheden die zij afgelopen jaren in het belang van de volkshuisvesting hebben uitgevoerd, is aan het eind van het jaar op passende wijze afscheid genomen van beide scheidende commissarissen. Scheidend voorzitter, de heer Deurloo, ontving voor zijn brede maatschappelijke verdienste een Koninklijke onderscheiding, namelijk Ridder in de Orde van Oranje-Nassau. Deze werd na afloop van de

leden-huurdersvergadering op 12 december 2011 door burgemeester de heer G.C.G.M. Rabelink uitgereikt.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn via Zeeuwsland aangesloten bij de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW is een beroepsvereniging, belangenbehartiger en bewaker van (de kwaliteit) van commissarissen die het interne toezicht bij woningcorporaties uitoefenen.

De nieuwe leden volgden ter verdieping van de uitvoering van hun taken de volgende workshops:

- De wereld van woningcorporaties,
- Basiskennis voor toezicht op financiën,
- Nieuw overheidsbeleid en implicaties voor de corporatie,
- Projectontwikkeling en vastgoedtransacties,
- De Raad van Commissarissen in de werkgeversrol.

De totale opleidingskosten van de Raad van Commissarissen bedroegen in het verslagjaar € 12.268.

### **Toezicht**

De Raad van Commissarissen is onafhankelijk en volgt de activiteiten van Zeeuwsland op de voet. Dit om te bewaken dat Zeeuwsland accuraat en efficiënt inspeelt op de woonbehoefte van de belanghouders op Schouwen-Duiveland. Tevens staat de Raad van Commissarissen het bestuur met raad ter zijde.

Het toezicht van de Raad van Commissarissen op het bestuur omvat in ieder geval:

- de realisatie van de doelstelling van de woningcorporatie,
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie,
- de opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen,
- het kwaliteitsbeleid,
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording,
- het financiële verslaggevingsproces,

- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving,
- het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen,
- de rapportage en evaluatie van de klachtencommissie over 2010.

De Raad van Commissarissen baseert haar toezicht en volgt de activiteiten op de voet door toetsing aan het ondernemingsplan, de vastgoedstrategie, het treasury-statuut, de jaarbegroting en het jaarverslag, financiële kwartaalrapportages en het kwartaalrapport risicobeheersing en interne controle. Daarnaast is er een jaarlijks gesprek met de door de Raad van Commissarissen benoemde accountant. Deze externe accountant voert jaarlijks in opdracht van de Raad van Commissarissen een controle uit op de jaarrekening en brengt hierover verslag uit. Ook wordt aan de Raad van Commissarissen de beoordeling en alle relevante correspondentie van zowel het CFV, het WSW en brancheorganisatie Aedes ter hand gesteld. Het CFV is financieel toezichthouder voor de woningcorporaties. Zeeuwsland heeft zich verbonden aan de AedesCode en laat daarmee zien waarvoor zij staat, waarop zij aanspreekbaar is, de kwaliteit die zij wil bieden en de verantwoording naar de omgeving waarin zij opereert. De Governancecode is een integraal onderdeel van de AedesCode. Voor de Raad van Commissarissen zijn naast de Governancecode Woningcorporaties, de prestatievelden van het BBSH de basis voor toetsing van het beleid.

### **Visitatie**

De vierjaarlijkse visitatie werd op grond van de AedesCode in 2010 uitgevoerd door bureau Raeflex. Het volledige rapport is gepubliceerd op de website [www.zeeuwsland.nl](http://www.zeeuwsland.nl).

In het verslagjaar zijn de aanbevelingen voor verbetering, die in het rapport zijn opgenomen, ingevoerd. Voornamelijk op het onderdeel Governance zijn wijzigingen doorgevoerd.

Het ontbreken van een duidelijk toezichtkader vanuit

waar de Raad van Commissarissen inhoud geeft aan haar toezichthoudende taak is opgepakt en verbeterd. Naast de financiële voortgang in relatie tot de begroting wordt ook over de voortgang van de lopende projecten gerapporteerd evenals over de 'balanced scorecard' die inzicht geeft in vijf meetbare indicatoren. De indicatoren zijn:

1. Financieel: solvabiliteit en huurachterstand.
2. Klant: huurderiving en mutatiegraad.
3. Intern: ziekteverzuim en netto bedrijfslasten.
4. Maatschappij: zoekduur woningzoekenden en verkoop woningen.
5. Vastgoed: reparatieonderhoud en mutatieonderhoud.

Ook wordt per kwartaal een Rapport risicobeheersing en interne controle aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. Deze rapportage wordt opgesteld op basis van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde risicobeheersing- en controlesysteem. In dit rapport worden twee afzonderlijke groepen risico's onderscheiden, te weten:

1. Strategische risico's; dit zijn risico's die samenhangen met ontwikkelingen die voor Zeeuwsland niet gemakkelijk te beheersen zijn.
2. De operationele risico's; dit zijn risico's die zich binnen de organisatie voordoen indien geheel of gedeeltelijk wordt afgeweken van op- en vastgestelde processen.

In het verslagjaar is na consultatie van de accountant besloten de kwartaalrapportages voor het jaar 2012 als trimesterrapportages op te stellen en te behandelen. De kwaliteit van deze interne rapportages verdraagt dat een extra maand wordt toegevoegd aan de rapportageperiodes. Wel is besloten om de risico's ten aanzien van de projecten in ieder geval te behandelen in het tussentijdse overleg dat de directeur/bestuurder voert met de voorzitter van de Raad van Commissarissen, die daar de overige commissarissen over informeert via de

notulen daarvan. Jaarlijks vinden er een zestal tussentijdse overleggen plaats.

Het risico dat bij de Raad van Commissarissen het volledige inzicht ontbreekt in de risico's van projectontwikkeling, is sterk gereduceerd door niet langer de ontwikkelactiviteiten gezamenlijk met vijf andere Zeeuwse woningcorporaties te laten uitvoeren door ROM Marsaki B.V. Er heeft een ontvlechting plaatsgevonden waardoor Zeeuwsland vanaf 1 januari 2012 niet langer mederisicodragers van de projecten van de andere partners in ROM Marsaki B.V. is. Zeeuwsland draagt alleen nog het projectontwikkelingsrisico van haar eigen projecten.

Omdat de visitatiecommissie in het visitatierapport nadrukkelijk aandacht vraagt voor vermindering van belangenverstremming vanwege de relatief kleine schaal van het werkgebied is hiermee bij de werving van de nieuwe leden in 2010 en 2011 rekening gehouden. Kandidaten met (neven)functies binnen organisaties waar Zeeuwsland mee samenwerkt, zijn niet in overweging genomen voor de invulling van vacatures voor de Raad van Commissarissen.

#### **Klokkenluideregeling en integriteitcode**

In het verslagjaar is er geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen.

Beide regelingen zijn volledig na te lezen op de website [www.zeeuwsland.nl](http://www.zeeuwsland.nl).

#### **Bijeenkomsten en overige activiteiten**

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar vijf keer vergaderd in bijzijn van de directeur/bestuurder en eenmaal zonder hem in het kader van zijn beoordeling. Verder onderhield de voorzitter van de Raad van Commissarissen een reeks van tevoren geplande contacten met de directeur/bestuurder. Hiervan werd verslag gelegd en deze verslagen zijn verstrekt aan alle leden.

De Raad van Commissarissen heeft tijdens twee aparte sessies inbreng gehad in het nieuwe ondernemingsstrategie 2012-2016 'voor elkaar'.

De Raad van Commissarissen was – voor zover mogelijk – volledig dan wel grotendeels aanwezig bij vergaderingen van de verenigingsraad, evenals bij de leden- en huurdersvergadering en bij de jaarlijkse bijeenkomst met de klachtencommissie. Afwisselend bezocht een lid van de Raad van Commissarissen als toehoorder de vergaderingen van de ondernemingsraad.

Een delegatie van de Raad van Commissarissen nam deel aan de door de VTW respectievelijk Zeeuwse directieurenkring georganiseerde themabijeenkomsten in Rotterdam respectievelijk Goes rondom verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Ook was een delegatie van de Raad van Commissarissen aanwezig bij de bijeenkomst 'Toezicht houden in de toekomst' op 26 mei 2011.

Gedurende het verslagjaar werden door de Raad van Commissarissen verschillende besluiten genomen. De belangrijkste zijn:

- goedkeuring op offerte BDO Audit & Assurance B.V. voor controlewerkzaamheden verslagjaar 2011,
- procedure werving nieuwe leden Raad van Commissarissen, 16-05-2011,
- positief advies aan de directeur/bestuurder en de verenigingsraad over de jaarstukken van 2010, 16-05-2011,
- goedkeuring op het sponsorbeleid, 16-05-2011,
- goedkeuring op ondernemingsstrategie 'voor elkaar' 2012-2016, 14-11-2011,
- goedkeuring voorgestelde afwikkeling Cité B.V., 19-09-2011 en 14-11-2011,
- goedkeuring op notitie "Het besluit tot splitsing van ROM Marsaki B.V. en de financiering in 2012", 14-11-2011,
- goedkeuring tot vaststelling van de begroting 2012 door het Bestuur, 14-11-2011,

- invoering Starters Renteregeling, 19-12-2011,
- aanpassing financiële/risicorapportages frequentie van vier naar drie keer per jaar, 19-12-2011,
- uitwerking samenwerkingsovereenkomst met Allévo inzake (her)ontwikkeling van het plan Duinoord, 19-12-2011.

### **Ondernemingsstrategie 2012-2016**

'Voor elkaar' is de titel van de nieuwe ondernemingsstrategie. Het plan is het resultaat van een grote betrokkenheid van de klanten, overige belanghouders en de medewerkers van Zeeuwend. Voor de klanten, de bewonerscommissies en de dorpsraden werd een ZeeuwendCafé georganiseerd. Alle andere belanghouders werden persoonlijk door de directeur/bestuurder betrokken bij de voorgestelde nieuwe missie, visie, kernwaarden en ambities.

Om de nieuwe kernwaarden en ambities nog sterker uit te dragen is gekozen voor een nieuwe huisstijl en logo die in februari 2012 is geïntroduceerd.

De Raad van Commissarissen wil Zeeuwend complimenteren over de gedegen wijze waarop dit plan tot stand is gekomen en de transparante wijze waarop deze werd gepresenteerd aan belanghouders.

### **Samenstelling, honorering en functioneren van het bestuur**

Het bestuur van Zeeuwend wordt gevormd door een persoon. Per 1 januari 2009 is Antoine de Ceuster benoemd tot directeur/bestuurder van Zeeuwend. Al vanaf 1 mei 2005 was hij directeur van de corporatie. Hij is benoemd voor een periode van vier jaar, onverlet de arbeidsovereenkomst die voor onbepaalde tijd met hem is aangegaan per 1 augustus 1992.

De opgenomen gegevens zijn verwerkt conform de vereisten van de Wet Openbaarmaking uit Publiek Gefinancierde Topinkomens (WOPT).

Tijdens de besloten Raad van Commissarissen vergadering op 19 december 2011 werd aan de hand van de



door de leden vooraf ingevulde beoordelingslijsten de evaluatie van de directeur/bestuurder vastgesteld. De beoordeling richt zich op vier kerntaken met in totaal zestien deelvragen. De Raad van Commissarissen is zeer tevreden over het functioneren van de directeur/bestuurder en spreekt zijn waardering uit.

### **Zelfevaluatie Raad van Commissarissen**

Tijdens de besloten vergadering van 19 december 2011 is ook de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen uitgevoerd. Door de directeur/bestuurder werd een ingevulde vragenlijst aangeleverd.

Samenvattend kan worden gesteld, dat na een periode van zoeken naar de juiste rolverhouding en de introductie van nieuwe rapportagevormen, de samenwerking werd versterkt en dat de Raad van Commissarissen voldoende kritisch is en voldoende als klankbord functioneert. Daarnaast hebben de leden voorafgaand aan de vergadering een lijst over het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen ingevuld. Conclusie hieruit is dat de Raad van Commissarissen met de directeur/bestuurder in 2012 afspraken zal maken over de betrokkenheid van de raad bij de organisatie.

### **Verbindingen**

In het verslagjaar zijn de volgende verbindingen actueel:

- ROM Marsaki B.V. – Projectontwikkelaar van en voor vijf Zeeuwse woningcorporaties. In het kader van risicobeperkende maatregelen volgt met ingang van 1 januari 2012 een juridische splitsing.
- Cité C.V. – Deelneming in ontwikkeling studentenhuysvesting samen met drie andere Zeeuwse woningcorporaties. In het verslagjaar zijn onderhandelingen gestart met Vestia om tot overname van de deelneming van de corporaties te komen en beëindiging van de commanditaire vennootschap.

- Stichting De Weverij is in 2010 opgericht door Zeeuwsland en de stichting Renesse met als doel het bevorderen van culturele, educatieve, muzikale en sportieve activiteiten in de gemeente Schouwen-Duiveland. De verbouwwerkzaamheden van het object zijn in 2011 gestart. De opening van de podiumvoorziening wordt verwacht in augustus 2012.
- Zeeuwsland is een van de twee commanditaire vennoten in De Weverij C.V. Deze vennootschap is opgericht ten behoeve van de exploitatie van de podiumvoorziening te Zierikzee. Stichting De Weverij is de beherend vennoot binnen deze vennootschap.

# 13. Jaarrekening

## Indeling hoofdstuk jaarrekening

- A. Waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen
- B. Balans en toelichting
- C. Winst- en verliesrekening en toelichting
- D. Kasstroomoverzicht
- E. Verloop bedrijfswaarde
- F. Bevindingen en verklaring accountant

## A. Waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving, zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en winst- en verliesrekening zoals genoemd in bijlage I van de RJ 645. Er is bij het opstellen van de jaarrekening nog geen rekening gehouden met de wijzigingen in de RJ 645 zoals gepubliceerd door de Raad voor de Jaarverslaggeving op 31 januari 2011. Vanaf boekjaar 2012 zal de nieuwe richtlijn worden toegepast. De richtlijn geeft aan dat afschrijven op basis van de annuïtaire methode vrijwel nooit passend is. Indien in 2011 volgens de lineaire methode was afgeschreven, dan was het resultaat circa € 2,5 miljoen nadeliger uitgevallen.

## Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in RJ 360.

## Aangegane verplichtingen

Volgens richtlijn RJ 252 is het niet toegestaan aangegane verplichtingen inzake nieuwbouwprojecten te verwerken in de balans. Daarom worden de door de corporatie aangegane (restant)verplichtingen vermeld onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

## Stelselwijziging

In het verslagjaar is een wijziging doorgevoerd in de verslaggeving en presentatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De reden voor deze stelselwijziging is gelegen in de verbetering van het inzicht dat de jaarrekening geeft. De vergelijkende cijfers van balans en winst- en verliesrekening over het boekjaar 2010 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen en als zodanig verwerkt in de jaarrekening. Het effect van de stelselwijziging op resultaat en vermogen bedraagt € 1.697.296. Dit is als volgt weer te geven.

	2011	2010
Eigen vermogen per 1 januari	31.695.575	29.090.386
Invloed van stelselwijziging (cumulatieve effect)	-	1.697.296
Herkend eigen vermogen 1 januari	31.695.575	30.787.691
Resultaat boekjaar:		
Voor stelselwijziging	1.697.921	2.605.189
Effect stelselwijziging	-1.421.660	-1.697.296
Resultaat boekjaar na stelselwijziging	276.261	907.884
Eigen vermogen per 31 december	31.971.836	31.695.575

Met ingang van 1 januari 2011 worden onroerende zaken, die in het kader van verkoop onder voorwaarden zijn verkocht on balance verwerkt als 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' en gewaardeerd tegen taxatieprijs onder aftrek van verleende aankoopkorting. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. De mogelijke per saldo toename van de terugkoopverplichting of een per saldo afname wordt als resultaat verantwoord.

## Balanswaardering

### *Materiële vaste activa*

De indeling van de materiële vaste activa in productmarktcombinaties heeft plaatsgevonden op basis van de kernen in het werkgebied.

### *Onroerende en roerende zaken in exploitatie*

De grond is gewaardeerd tegen historische kostprijs. De woningen met de daarbij behorende installaties, garages, woningaanpassing, geriefsverbetering, woningverbetering, grootonderhoud en overige investeringen zijn gewaardeerd tegen de historische kostprijs, verminderd met de daarop toegepaste afschrijving of

de benaderde bedrijfswaarde als die naar verwachting duurzaam lager is. De afschrijvingen zijn bepaald op annuïtaire basis, over de verwachte resterende economische levensduur, rekening houdend met een stijging van de afschrijvingscomponent van zeven procent. Met een mogelijke restwaarde van de opstal is geen rekening gehouden. Op grond wordt niet afgeschreven.

Bij de berekening van de benaderde bedrijfswaarde zijn de volgende algemene uitgangspunten en stijgingspercentages gehanteerd:

Jaar	2012	2013	2014	2015	2016 e.v.
Huurverhoging	2,30%	1,75%	1,85%	2,00%	2,00%
Lastenverhoging	2,50%	2,75%	2,85%	3,00%	3,00%
Onderhoudskosten	2,50%	2,75%	2,85%	3,00%	3,00%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%

De restwaarde van de grond is in de berekening meegenomen tegen historische kostprijs. De totale bedrijfswaarde op basis van bovenstaande uitgangspunten is inclusief grond circa 27,5 procent hoger dan de boekwaarde per 31 december 2011.

### *Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum betaalde en aangegane investeringsverplichtingen, onder aftrek van eenmalige subsidies en afboeking van onrendabele investeringen als er sprake is van een duurzaam lagere bedrijfswaarde.

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en terugkoopverplichting*

Onroerende zaken die in het kader van een regeling

Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopverplichting kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden.

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*  
Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire dan wel het lineaire systeem.

### **Financiële vaste activa**

#### *Deelnemingen*

De deelnemingen in maatschappijen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, worden verantwoord tegen de netto vermogenswaarde. De netto vermogenswaarde wordt berekend door de activa, voorzieningen en schulden van maatschappijen waarin wordt deelgenomen te waarderen en het resultaat te bepalen op dezelfde grondslagen als voor de activa, voorzieningen en schulden van Zeeuwend. Deelnemingen in maatschappijen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden verantwoord tegen de verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Voor de benadering van de marktwaarde wordt de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen gehanteerd.

#### *Effecten*

De effecten worden gewaardeerd tegen aankoopwaarde

of, als deze lager is, de per balansdatum van de laatst bekende marktwaarde.

#### *Overige vorderingen*

De overige vorderingen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde onder aftrek van verliezen wegens mogelijke oninbaarheid.

#### *Voorraden*

De courante voorraden zijn tegen de verwachte opbrengstwaarde op de balans opgenomen.

#### *Vorderingen*

Vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van verliezen wegens mogelijke oninbaarheid.

#### *Voorzieningen*

De voorzieningen zijn opgenomen voor de nominale waarde, met uitzondering van de voorziening voor jubileumuitkeringen die is opgenomen tegen de contante waarde.

#### *Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw*

Investerings in nieuwbouwprojecten zijn niet kostendekkend. Het gevolg is dat een deel van de investeringen als onrendabel wordt afgeboekt. Dit onrendabele deel is in aftrek gebracht op de vaste activa in ontwikkeling. Als de afwaardering hoger is dan de waarde van de activa in ontwikkeling op balansdatum, dan wordt voor het meerdere deel een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw gevormd. Bij aanvang van het nieuwbouwproject komen de kosten eerst ten laste van de voorziening. Als de voorziening voor dat project nihil is, vindt activering van de kosten plaats onder de materiële activa in exploitatie.

#### *Pensioenvoorziening*

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en

is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. De corporatie heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Het SPW heeft geen objectieve sleutel voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in positieve of negatieve risico's aan de aangesloten werkgevers.

#### *Voorziening jubileumuitkeringen*

De voorziening voor jubileumuitkeringen wordt gevormd voor toekomstige uitgaven in het kader van een jubileum van werknemers. Daarbij wordt rekening gehouden met ontslagkansen, sterfttekansen en wordt de contante waarde berekend tegen een rekenrente van drie procent.

#### *Voorwaardelijke verplichtingen*

Voor diverse leningen van kredietinstellingen staat de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) garant. De garantstelling is door het WSW verleend onder andere onder voorwaarde dat als het WSW niet aan haar verplichtingen kan voldoen, de aan het WSW verstrekte obligo opeisbaar wordt. Het obligo bedraagt per ultimo 2011 afgerond € 4 miljoen.

#### *Resultaat bepaling*

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

### **Bedrijfsopbrengsten**

#### *Huren*

Deze huuropbrengsten betreffen de op het verslagjaar betrekking hebbende netto huren (exclusief de vergoedingen voor verleende woondiensten) na aftrek van huurderiving.

#### *Vergoedingen*

Onder de vergoedingen zijn opgenomen de aan de bewoners en anderen in rekening gebrachte bedragen voor verleende woondiensten.

#### *Overheidsbijdragen*

De overheidsbijdragen hebben betrekking op de jaarlijkse bijdragen voor woningaanpassingen op grond van de Regeling Geldelijke Steun Huisvesting Gehandicapten.

#### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Onder de overige bedrijfsopbrengsten zijn opgenomen de boekwinst uit de verkoop van woningen en vergoedingen voor verrichte diensten.

### **Bedrijfslasten**

#### *Afschrijvingen*

De afschrijvingen op de materiële vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel eventuele lagere bedrijfswaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de annuïtaire dan wel lineaire methode op basis van de verwachte economische levensduur.

#### *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

De waardering van de materiële vaste activa geschiedt tegen historische kostprijs onder toepassing van de minimumwaarderingsregel op productmarkt combinatieniveau. Dit houdt in dat, als de bedrijfs- of opbrengstwaarde naar verwachting duurzaam lager is, waardering hiertegen plaatsvindt. De afwaardering die hiervan het gevolg is, wordt onder deze post verantwoord. Bij eerste activering wordt de noodzaak tot afwaardering bekeken op complexniveau.

#### *Lasten onderhoud*

Hieronder zijn de lasten van het niet-jaarlijks terugkerend onderhoud en de kosten ten behoeve van het klachten-, mutatie- en overig jaarlijks terugkerend onderhoud verantwoord.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden, materiaalverbruik en eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de post lonen en salarissen, sociale lasten en overige bedrijfslasten.

#### *Overige bedrijfslasten*

Hieronder zijn de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, et cetera.

#### *Belastingen*

Onder de belastingen wordt de verschuldigde vennootschapsbelasting verantwoord.

#### *Rentebaten*

Onder de rentebaten zijn de opbrengsten verantwoord uit vorderingen en beleggingen.

#### *Rentelasten*

Hieronder vallen de betaalde en verschuldigde rentelasten inzake kort- en langlopende schulden.

# Balans debet

## (voor resultaatbestemming)

	31-12-11	31-12-10
<b>ACTIVA</b> (bedragen x € 1)		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	148.057.598	135.832.270
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.183.707	11.815.724
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.874.750	8.349.425
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.497.228	2.789.878
<b>TOTAAL MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>162.613.283</b>	<b>158.787.297</b>
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Deelnemingen	5.859.995	5.345.881
Overige vorderingen	6.987	6.569
<b>TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>5.866.982</b>	<b>5.352.450</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>168.480.265</b>	<b>164.139.747</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>VOORRADEN</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>VORDERINGEN</b>		
Huurdebiteuren	110.735	151.501
Gemeente	65.482	25.421
Belastingen	994.931	777.001
Overige vorderingen	796.627	843.953
Overlopende activa	1.112.306	1.266.161
<b>TOTAAL VORDERINGEN</b>	<b>3.080.081</b>	<b>3.064.037</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>11.678.180</b>	<b>9.950.517</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>14.768.261</b>	<b>13.024.554</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>183.248.526</b>	<b>177.164.301</b>

# Balans credit

## (voor resultaatbestemming)

**PASSIVA** (bedragen x € 1)

**EIGEN VERMOGEN**

Overige reserves

Jaarresultaat

**VOORZIENINGEN**

Onrendabele investeringen bestaande/nieuwbouw

Jubileumuitkeringen

**LANGLOPENDE SCHULDEN**

Leningen overheid

Leningen kredietinstellingen

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht

onder voorwaarden

Waarborgsommen

**TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN**

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan leveranciers

Fondsen

Belastingen en premies sociale verzekering

Overlopende passiva

**TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN**

**TOTAAL**

	31-12-11	31-12-10
	33.261.008	30.787.691
	276.261	907.884
	33.537.269	31.695.575
	525.984	574.381
	78.000	77.000
	603.984	651.381
	2.424.444	2.791.988
	128.917.892	124.751.173
	10.016.525	8.349.425
	949.203	941.502
	142.308.064	136.834.088
	828.582	1.402.729
	214.268	221.976
	373.930	310.505
	5.382.429	6.048.047
	6.799.209	7.983.257
	183.248.526	177.164.301



# Winst- en verliesrekening

	2011	2010
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b> (bedragen x € 1)		
Huren	22.694.595	21.689.613
Vergoedingen	1.043.210	849.230
Verkoop onroerende goederen	351.561	762.793
Overige bedrijfsopbrengsten	748.007	241.563
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfsopbrengsten	24.837.373	23.543.199
	<hr/>	<hr/>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	3.154.104	3.066.398
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	3.046.767	2.435.083
Lonen en salarissen	2.569.582	2.588.562
Sociale lasten	834.951	841.950
Lasten onderhoud	5.216.916	5.153.210
Overige bedrijfslasten	4.509.430	4.295.220
	<hr/>	<hr/>
Som der bedrijfslasten	19.331.750	18.380.423
	<hr/>	<hr/>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	5.505.623	5.162.776
	<hr/>	<hr/>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	162.951	127.092
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.356.427	-4.883.275
	<hr/>	<hr/>
	-5.193.476	-4.756.183
	<hr/>	<hr/>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	312.147	406.593
	<hr/>	<hr/>
Belastingen	-	236.564
Resultaat deelnemingen	-35.886	264.727
Buitengewone baten	-	-
Buitengewone lasten	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	276.261	907.884

# Toelichting op de balans

**ACTIVA** (bedragen in € 1)

**VASTE ACTIVA**

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie	148.057.598	135.832.270
2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.183.707	11.815.724
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.874.750	8.349.425
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.497.228	2.789.878

Totaal	162.613.283	158.787.297
--------	-------------	-------------

**ad 1. Onroerende en roerende zaken in exploitatie**

Saldo per 1 januari:

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Aanschaffingswaarde	173.669.368	172.690.853
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	37.837.098	35.441.544

Boekwaarde	135.832.270	137.249.309
------------	-------------	-------------

Mutaties in het boekjaar:

Correctie overboeking van onroerende en roerende zaken in ontwikkeling voorgaande jaren	31.799	-
Overboeking van onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	15.590.013	1.815.041
Investeringen	199.999	103.934
Desinvesteringen	-1.269.794	-940.460
Afschrijvingen	-2.775.087	-2.719.692
Afschrijvingen correcties	448.398	324.138

Saldo mutaties	12.225.328	-1.417.039
----------------	------------	------------

Saldo per 31 december:

Aanschaffingswaarde	188.221.385	173.669.368
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	40.163.787	37.837.098

Boekwaarde	148.057.598	135.832.270
------------	-------------	-------------

De WOZ-waarde van de onroerende zaken in exploitatie bedraagt € 562.000.350 (peildatum 1 januari 2011)

**ad 2. Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling**

			31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari			11.815.724	522.853
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings			7.953.033	17.261.485
Overboeking naar onroerende en roerende zaken in exploitatie			-15.590.013	-1.936.920
Correctie overboeking van onroerende en roerende zaken in exploitatie voorgaande jaren			-31.799	-
Onrendabel			-1.963.238	-4.031.694
Saldo mutaties			-9.632.017	11.292.871
Saldo per 31 december:			2.183.707	11.815.724
<b>Specificatie</b>			<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
	Mutaties	T.l.v. voorziening		
Scharendijke, Scharrenstaete	-73.495	1.164	-	74.659
Zierikzee, Karnemelksvaart	1.103.933	634.820	507.752	38.639
Zierikzee, Klein Zweden	-7.932.675	-112.202	-	7.820.473
Zierikzee, Brede School	-	-	12.798	12.798
Zierikzee, Regenboogstraat	925.704	746.915	221.420	42.631
Activa ten dienste van de exploitatie	-6.314	-	-	6.314
Bruinisse, Kerkstraat	-506.553	-	-	506.553
Noordgouwe, Pauwstraat	11.538	17.398	-	5.860
Ellemeet, Pr8plan	1.021.266	441.081	617.795	37.610
Zierikzee, Mondragon	50.340	-	111.031	60.691
Zierikzee, Molenstraat	193.677	201.695	-	8.018
Dreischor, Mr.P. Moggestraat	32.367	32.367	-	-
Bruinisse, Masterplan	68.535	-	255.069	186.534
Zierikzee, Masterplan	132.763	-	453.440	320.677
Dorpshuizen	-	-	4.402	4.402
Zierikzee, 't Nieuwe Vrije	-2.689.865	-	-	2.689.865
	<u>-7.668.779</u>	<u>1.963.238</u>	<u>2.183.707</u>	<u>11.815.724</u>

Investerings in nieuwbouwprojecten zijn niet kostendekkend. Het gevolg is dat een deel van de investeringen als onrendabel wordt afgeboekt. Dit onrendabele deel wordt in aftrek gebracht op de vaste activa in ontwikkeling. Indien de afwaardering hoger is dan de waarde van de activa in ontwikkeling op balansdatum, wordt voor het meerdere deel een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw gevormd.

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

			31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari			8.349.425	6.114.800
Mutaties in het boekjaar:				
Waardeverandering			-408.925	-
Woningen verkocht onder voorwaarden			1.934.250	2.234.625
Saldo mutaties			1.525.325	2.234.625
Saldo per 31 december:			9.874.750	8.349.425

In 2011 zijn 16 woningen verkocht onder voorwaarden. Eind 2011 zijn in totaal 84 woningen verkocht onder voorwaarden. Het betreft woningen die onder de Koopgarant regeling zijn verkocht.

<b>Afschrijvingsmethode en -termijnen</b>	<b>Termijn</b>	<b>Systeem</b>
Stichtingskosten	40/50	annuïtair
Bouwkosten	30/40/50	annuïtair
C.V.	25	annuïtair
Lift	20/50	annuïtair
Grootonderhoud	6/25	annuïtair
Woningverbetering	25	annuïtair
Thermische na-isolatie	20/25	annuïtair

### **Verzekering**

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2011 verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade.

### **Zekerheidsstellingen**

Aan de hierna genoemde instellingen zijn de daarbij vermelde woningen uit de voormalige zes gemeenten op Schouwen-Duiveland als zekerheid gesteld voor betaling van rente en aflossing van de door desbetreffende instelling verstrekte hypothecaire lening(en).

SNS Bank:	Nieuwerkerk	14 woningen
	Oosterland	19 woningen
Gemeente Schouwen-Duiveland:	Brouwershaven	33 woningen
	Bruinisse	48 woningen
	Duiveland	40 woningen
	Middenschouwen	57 woningen
	Westerschouwen	41 woningen
	Zierikzee	8 woningen

Op 43 woningen te Brouwershaven is aan de gemeente het recht tot vestiging van eerste hypotheek verleend.

### **ad 3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Saldo per 1 januari:		
Aanschaffingswaarde	4.431.156	4.306.617
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	1.641.278	1.294.572
Boekwaarde	2.789.878	3.012.045
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	86.367	124.539
Afschrijvingen	-379.017	-346.706
Saldo mutaties	-292.650	-222.167
Saldo per 31 december:		
Aanschaffingswaarde	4.517.523	4.431.156
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	2.020.295	1.641.278
Boekwaarde	2.497.228	2.789.878

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het annuïteitensysteem.

**Afschrijvingsmethode en -termijnen**

Bouwkosten  
C.V.  
Inventaris  
Automatisering  
Vervoermiddelen

**Termijn**

30/50  
25  
3/5/10  
3/5/10  
7

**Systeem**

annuïtair  
annuïtair  
annuïtair  
annuïtair  
annuïtair

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

1. Deelnemingen  
2. Overige vorderingen

Totaal

**ad 1. Deelnemingen**

1.1. Commanditaire vennootschap Cité CV  
1.2. Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki BV  
1.3 CV de Weverij

Totaal

	31-12-2011	31-12-2010
	5.859.995	5.345.881
	6.987	6.569
	<u>5.866.982</u>	<u>5.352.450</u>

	31-12-2011	31-12-2010
	5.000.000	5.000.000
	309.995	345.881
	550.000	-
	<u>5.859.995</u>	<u>5.345.881</u>

**ad 1.1. Commanditaire vennootschap Cité CV**

Per 2 november 2005 heeft een storting plaatsgevonden van € 5.000.000 als deelneming in de commanditaire vennootschap Cité CV te Rotterdam. Deze commanditaire vennootschap heeft een looptijd van tien jaar. Conform de oprichtingsakte bestaat de mogelijkheid om na tien jaar na oplevering van het gebouw de vennootschap voort te zetten. In 2006 is met de bouw van het complex gestart en in 2010 heeft de oplevering plaatsgevonden. De deelneming is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. Het belang in Cité CV bedraagt 20%. Door de beherend vennoot (Vestia) is een hoofdsomgarantie afgegeven voor de deelname van Zeeuwland in de CV. Hoewel een positief rendement op dit moment niet waarschijnlijk is, wordt de deelname in de CV, op basis van de afgegeven hoofdsomgarantie gewaardeerd op de nominale waarde van de participaties.

Omdat Cité CV een vastgoedbedrijf is, is bij overdracht van de participaties op basis van de huidige regelgeving overdrachtsbelasting verschuldigd. Het is nog niet duidelijk voor wiens rekening de overdrachtbelasting komt, indien deze inderdaad verschuldigd is.

**ad 1.2 Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki BV**

Saldo per 1 januari:

Aandelen kapitaal Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki BV  
Aandeel in reserves Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki BV

Mutaties in het boekjaar:

Resultaat Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki BV

Saldo mutaties

Saldo per 31 december

Aandelen kapitaal  
Aandeel in reserves

Totaal

	31-12-2011	31-12-2010
	50.000	50.000
	295.881	31.154
	<u>345.881</u>	<u>81.154</u>
	-35.886	264.727
	<u>-35.886</u>	<u>264.727</u>
	50.000	50.000
	259.995	295.881
	<u>309.995</u>	<u>345.881</u>

### Deelname kapitaal ROM Marsaki BV

De woningcorporaties Stadlander, RWS, Woonburg, Zeeuwend en l'Escaut nemen ieder voor nominaal € 50.000 deel in het aandelenkapitaal van ROM Marsaki BV. ROM Marsaki heeft per balansdatum een 100%-deelneming in zes werkmaatschappijen. De aandelen die de corporaties in de ROM Marsaki groep hebben zijn geletterde aandelen. Dit houdt concreet in dat de dividenduitkeringen van de gerelateerde werkmaatschappijen toekomen aan de desbetreffende corporatie. Met ingang van 22 mei 2002 vormen de deelnemingen en de vennootschap ROM Marsaki een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. De deelnemingen van ROM Marsaki BV worden in principe gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde per balansdatum. Hoewel er geen formele verplichting is bij een eventueel faillissement van Marsaki bestaat er tot op zekere hoogte wel een morele verplichting. Daarnaast is een achtergestelde lening aan Marsaki verstrekt van € 600.000,-. Er is dan ook voor gekozen de deelneming op te nemen in de jaarrekening. De deelneming in ROM Marsaki BV wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde. Het belang in ROM Marsaki BV bedraagt 20%. De algemene reserve van de holding is positief en is voor 20% opgenomen op de balans van Zeeuwend. Het resultaat op de deelneming in de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Marsaki BV is het aandeel van Zeeuwend in het resultaat dat is gerealiseerd binnen de holding. In 2011 is besloten de structuur van Marsaki te wijzigen. ROM Marsaki wordt met ingang van 1 januari 2012 gesplitst in een projectmanagement bureau (PMB Marsaki B.V.) en een projectenholding (Marsaki Projecten B.V.).

#### ad 1.3 CV De Weverij

Saldo per 1 januari:

Mutaties in het boekjaar:

Storting

Saldo mutaties

Saldo per 31 december

	31-12-2011	31-12-2010
Saldo per 1 januari:	-	-
Mutaties in het boekjaar:		
Storting	550.000	-
Saldo mutaties	550.000	-
Saldo per 31 december	550.000	-

Ter versterking van de culturele functie van de locatie rondom de Nieuwe Kerk is in 2010 besloten te investeren in een podiumvoorziening aan het Kerkhof 3 te Zierikzee. Samen met stichting Renesse heeft Zeeuwend hiervoor stichting De Weverij opgericht. Stichting De Weverij heeft als doel het bevorderen van culturele, educatieve, muzikale en sportieve activiteiten in de gemeente Schouwen-Duiveland en is beherend vennoot van commanditaire vennootschap De Weverij C.V.

De exploitatie van de podiumvoorziening aan het Kerkhof 3 vindt plaats binnen de De Weverij C.V. Zeeuwend en stichting Renesse zijn de stille vennoten binnen de C.V. De deelneming van de stille vennoten Zeeuwend en stichting Renesse bedraagt in totaal € 1.100.000 (ieder € 550.000). De deelneming van Stichting de Weverij bedraagt € 450.000. Er wordt ten behoeve van de realisatie geen externe financiering aangetrokken. Het is de bedoeling dat een derde de podiumvoorziening exploiteert en hiervoor huur betaalt aan de C.V.. Hierdoor is het financiële risico van de C.V. beperkt tot de inleg van het kapitaal. Tegenover dit risico staat de (deels) nieuw gebouwde podiumvoorziening.

#### ad 2. Overige vorderingen

Overige

Totaal

	31-12-2011	31-12-2010
Overige	6.987	6.569
Totaal	6.987	6.569

Het betreft hier aan personeel verstrekte leningen in het kader van de pc privé regeling. Over de leningen wordt de fiscaal verschuldigde rente in rekening gebracht. Middels inhouding op het salaris worden de rente en de aflossing voldaan.

**VLOTTENDE ACTIVA**  
VOORRADEN

Onderhoudsmaterialen

31-12-2011	31-12-2010
10.000	10.000

**VORDERINGEN**

1. Huurdebiteuren
2. Gemeente
3. Belastingen
4. Overige vorderingen
5. Overlopende activa

Totaal

31-12-2011	31-12-2010
110.735	151.501
65.482	25.421
994.931	777.001
796.627	843.953
1.112.306	1.266.161
3.080.081	3.064.037

**ad 1. Huurdebiteuren**

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en aantal huurders worden gespecificeerd:

**Periode**

**Aantal huurders**

**Huurachterstand**

	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Tot 1 maand	68	70	19.003	17.468
1 tot 2 maanden	22	28	12.807	15.147
2 tot 3 maanden	12	12	13.472	10.817
3 tot 4 maanden	8	6	10.715	7.493
4 tot 5 maanden	7	9	10.518	17.463
5 tot 6 maanden	5	7	11.396	15.403
6 of meer maanden	11	21	32.824	67.710
Totaal	133	153	110.735	151.501

De huurachterstand bedroeg eind boekjaar 0,49% (2010: 0,69%) van de brutojaarhuur.  
Het treffen van een voorziening voor de huurdebiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

**ad 2. Gemeente**

Te vorderen bijdragen

Totaal

31-12-2011	31-12-2010
65.482	25.421
65.482	25.421

**ad 3. Belastingen**

Te vorderen vennootschapsbelasting

Totaal

31-12-2011	31-12-2010
994.931	777.001
994.931	777.001

**ad 4. Overige vorderingen**

- a. Vertrokken bewoners
- b. ROM Marsaki BV
- c. Overige

Totaal

31-12-2011	31-12-2010
61.059	123.113
600.000	600.000
135.568	120.840
796.627	843.953

**Voorziening voor vorderingen op vertrokken bewoners**

Voor het risico van het niet betalen van verschuldigde huur door vertrokken bewoners is een voorziening getroffen, die per 31-12-2011 € 200.371 bedraagt. De vordering op vertrokken bewoners en de getroffen voorziening zijn gesaldeerd.

**ad 5. Overlopende activa**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Borg frankeermachine	930	930
Vooruitbetaalde rente en aflossing	99.027	527.511
Kruisposten	1.714	5.971
Vooruitbetaalde kosten	313.345	212.928
Overige vorderingen debiteuren	107.344	73.252
Incassorekening van advocatenkantoor	11.743	20.820
Te verrekenen met het Pensioenfonds	-	35.203
Te ontvangen rente banken	140.258	102.942
Te ontvangen verkoopopbrengst	240.775	129.750
Betaalde kosten Kerkhof 3, Zierikzee	122.029	121.879
Te vorderen Omzetbelasting 't Nieuwe Vrije	36.656	-
Overige	38.485	34.975
<b>Totaal</b>	<b>1.112.306</b>	<b>1.266.161</b>

**LIQUIDE MIDDELEN**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
1. Direct opvraagbaar	1.028.180	300.517
2. Spaarrekening	10.650.000	9.650.000
<b>Totaal</b>	<b>11.678.180</b>	<b>9.950.517</b>

**ad 1. Direct opvraagbaar**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Kas kantoor Zeeuwend	305	641
Banken	1.027.875	299.876
<b>Totaal</b>	<b>1.028.180</b>	<b>300.517</b>

**ad 2. Spaarrekeningen**

	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Rabobank	10.000.000	-
SNS bank	650.000	9.650.000
	<b>10.650.000</b>	<b>9.650.000</b>



**PASSIVA****EIGEN VERMOGEN****Overige reserves****Algemene reserve**

Saldo per 1 januari

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Jaarresultaat

Saldo per 31 december

**31-12-2011****31-12-2010**

31.695.575

29.090.395

1.565.433

1.697.296

33.261.008

30.787.691

276.261

907.884

33.537.269

31.695.575

De in de overige reserves begrepen herwaarderingsreserve bedraagt per 31-12-2011 € 8.150.906 (2010 € 8.292.681).

**VOORZIENINGEN**

1. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

2. Voorziening jubilea personeel

**31-12-2011****31-12-2010**

525.984

574.381

78.000

77.000

603.984

651.381

**ad 1. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw**

Saldo per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

Dotatie

Onttrekkingen

Saldo mutaties

Saldo per 31 december

**31-12-2011****31-12-2010**

574.381

3.507.508

1.914.841

1.467.980

1.963.238

4.401.107

-48.397

-2.933.127

525.984

574.381

Specificatie

Dotatie

Investerings  
t.l.v. voorziening**31-12-2011****31-12-2010**

2011

2011

Scharendijke, Scharrenstaete

1.164

1.164

-

-

Zierikzee, Karnemelksvaart

634.820

634.820

-

-

Zierikzee, Regenboogstraat

746.915

746.915

-

-

Noordgouwe, Pauwstraat

-

17.398

101.219

118.617

Ellemeet, Pr8plan

-14.683

441.081

-

455.764

Zierikzee, Molenstraat

331.270

201.695

129.575

-

Dreischor, Mr.P. Moggestraat

327.557

32.367

295.190

-

Zierikzee, Klein Zweden

-112.202

-112.202

-

-

1.914.841

1.963.238

525.984

574.381

Investerings in nieuwbouwprojecten zijn niet kostendekkend. Het gevolg is dat een deel van de investeringen als onrendabel wordt afgeboekt. Dit onrendabele deel wordt in aftrek gebracht op de vaste activa in ontwikkeling. Indien de afwaardering hoger is dan de waarde van de activa in ontwikkeling op balansdatum, dan wordt voor het meerdere deel een voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw gevormd.

<b>ad 2. Voorziening jubilea personeel</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Saldo per 1 januari	77.000	67.000
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie	1.000	10.000
Ontrekking	-	-
Saldo mutaties	1.000	10.000
Saldo per 31 december	78.000	77.000

Volgens de richtlijnen voor de jaarverslaglegging is het verplicht een voorziening voor jubileumuitkeringen te vormen. De voorziening voor jubileumuitkeringen wordt gevormd om toekomstige uitgaven in het kader van een jubileum van werknemers af te dekken. Bij de vorming is rekening gehouden met ontslagkansen, sterfttekansen en de contante waarde is berekend met een rekenrente van 3%.

<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
1. Leningen overheid	2.424.444	2.791.988
2. Leningen kredietinstellingen	128.917.892	124.751.173
3. Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.016.525	8.349.425
4. Waarborgsommen	949.203	941.502
Totaal	142.308.064	136.834.088

<b>ad 1. Leningen overheid</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Saldo per 1 januari	2.791.988	2.896.858
Mutaties in het boekjaar:		
Contractuele aflossingen	-367.544	-104.870
Saldo mutaties	-367.544	-104.870
Saldo per 31 december	2.424.444	2.791.988

<b>ad 2. Leningen kredietinstellingen</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Saldo per 1 januari	124.751.173	105.606.798
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	10.000.000	27.000.000
Contractuele en vervroegde aflossingen	-5.833.281	-7.855.625
Saldo mutaties	4.166.719	19.144.375
Saldo per 31 december	128.917.892	124.751.173

#### **Rentevoet en aflossingssysteem**

Van de uitstaande leningen bedraagt de gemiddelde rentevoet circa 4,13% (2010: 4,14%) en de gemiddelde rentevast periode 23,41 jaar (2010: 21,43). De leningen overheid en kredietinstellingen worden annuïtair, lineair, ineens dan wel volgens het dynamisch kostprijsstelsel afgelost. In het geval van het dynamisch kostprijsstelsel vindt geen aflossing plaats zolang de exploitaties van de activa die met deze klimleningen worden gefinancierd, voorgerecalculeerde exploitatietekorten opleveren. Gedurende die periode worden deze leningen jaarlijks met genoemde tekorten verhoogd. Per balansdatum heeft Zeeuwsland nog één lening die volgens het dynamisch kostprijsmodel wordt afgelost.

### Zekerheden

Ten behoeve van de leningen is garantie van het WSW verkregen tot een bedrag oorspronkelijk groot € 162,5 miljoen met een schuldrestant per einde boekjaar van € 135,3 miljoen. De rente en aflossing van de overige leningen zijn door de gemeente Schouwen-Duiveland gegarandeerd.

### Overige

In 2012 moet op de leningportefeuille een bedrag van € 3.803.000 aan aflossing en € 5.388.000 aan rente worden betaald. Het schuldrestant van de leningen die per 31 december 2011 een restantlooptijd hebben van meer dan vijf jaar bedraagt € 116.078.000.

<b>3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Saldo 1 januari	8.349.425	6.114.800
Mutaties:		
Terugkoopverplichting	-267.150	-
Onroerende zaken verkochte onder voorwaarden	1.934.250	2.234.625
Saldo mutaties	1.667.100	2.234.625
Saldo per 31 december	10.016.525	8.349.425

Het betreft hier de terugkoopverplichting van 84 woningen verkocht onder de Koopgarant regeling.

<b>ad 3. Waarborgsommen</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Saldo per 1 januari	941.502	918.836
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	71.153	83.476
Rente waarborgsommen	22.624	22.153
Uitbetaalde rente en waarborgsommen	-86.076	-82.963
Saldo mutaties	7.701	22.666
Saldo per 31 december	949.203	941.502

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurder ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De waarborgsom voor nieuwe huurovereenkomsten in 2011 bedroeg € 205.

Jaarlijks wordt 2,50% rente toegerekend. De waarborgsom inclusief de rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst uitbetaald of verrekend.

<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
1. Schulden aan leveranciers	828.582	1.402.729
2. Fondsen	214.268	221.976
3. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	373.930	310.505
4. Overlopende passiva	5.382.429	6.048.047
Totaal	6.799.209	7.983.257

<b>ad 1. Schulden aan leveranciers</b>			<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Crediteuren			1.436.211	1.660.671
Af: hieronder begrepen te fiatteren facturen			-607.629	-257.942
<b>Totaal</b>			<b>828.582</b>	<b>1.402.729</b>
<b>ad 2. Fondsen</b>			<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
	<b>Glasfonds</b>	<b>Brandpaden</b>	<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>
Saldo per 1 januari	199.384	22.592	221.976	226.594
Bij: rente	4.985	565	5.550	5.565
Dotatie/onttrekking	-13.258	-	-13.258	-10.183
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>191.111</b>	<b>23.157</b>	<b>214.268</b>	<b>221.976</b>
<b>ad 3. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen</b>			<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Omzetbelasting			120.273	105.092
Loonheffing			200.472	205.413
Pensioenpremie			53.185	-
<b>Totaal</b>			<b>373.930</b>	<b>310.505</b>
<b>ad 4. Overlopende passiva</b>			<b>31-12-2011</b>	<b>31-12-2010</b>
Vooruit ontvangen huren			180.528	162.915
Vooruit ontvangen huren maatschappelijk onroerend goed			2.099.815	2.393.864
Niet vervallen rente langlopende schulden			2.320.707	2.417.099
Projecten in uitvoering			28.365	29.694
Af te dragen aan belastingdienst			50	-
Te verrekenen servicekosten			131.002	40.335
Vooruit ontvangen huurtoeslag			164.936	165.365
Overlopende vakantierechten personeel			83.700	108.100
Te ontvangen facturen			156.402	213.696
Overige			216.924	516.979
<b>Totaal</b>			<b>5.382.429</b>	<b>6.048.047</b>

Niet uit de balans blijkende informatie (NUBBI)

- In het kader van de door het WSW verstrekte borgstelling bij leningen is er per 31 december 2011 een obligoverplichting van € 5,2 miljoen
- Ten behoeve van ROM Marsaki BV is aan de Fortis Bank NV een borgtochtverklaring afgegeven van € 1,25 miljoen.
- Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie kunnen geven over de financiële positie per balansdatum.

- Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar is sprake van een restant verplichting van € 5.408.000 inzake nieuwbouwprojecten waarvoor opdrachten aan derden zijn gegeven of overeenkomsten zijn aangegaan en die nog niet geheel of gedeeltelijk zijn afgewikkeld.

Het bedrag aan aangegane verplichtingen heeft betrekking op:

Projecten nieuwbouw c.q. renovatie	4.421.000
Projecten planmatig onderhoud	842.000
Projecten reparatie- en mutatieonderhoud	<u>145.000</u>
	<u>5.408.000</u>

- Leaseverplichtingen

Zeeuwsland heeft leaseverplichtingen met betrekking tot zijn wagenpark. Dit zijn langlopende operational-leasecontracten in het algemeen aangegaan voor een periode van vijf jaar.

	korter dan 1 jaar	langer dan 1 jaar
Toekomstige betalingen uit hoofde van de gesloten leaseovereenkomsten:	51.563	69.900

# Toelichting winst- en verliesrekening

## BEDRIJFSOPBRENGSTEN (bedragen in € 1)

### Huren

	2011	2010
Te ontvangen nettohuur	22.752.273	21.783.561
Huur maatschappelijk onroerend goed	389.780	379.290
Af: huurderiving wegens leegstand	360.371	331.927
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	87.087	141.311
<b>Totaal</b>	<b>22.694.595</b>	<b>21.689.613</b>

De gemiddelde huurverhoging in 2011 bedroeg afgerond 1,3% (2010: 1,2%).

	2011 bedrag	2011 %	2010 bedrag	2010 %
Huurderiving ten gevolge van:				
Frictie leegstand	157.433	0,69%	173.357	0,80%
Sloop	60.166	0,26%	27.869	0,13%
Renovatie	7.018	0,03%	22.285	0,10%
Verkoop	135.754	0,60%	108.416	0,50%
	<u>360.371</u>	<u>1,58%</u>	<u>331.927</u>	<u>1,53%</u>

### Vergoedingen

	2011	2010
Overige zaken, leveringen en diensten	1.048.675	921.729
Contributies	8.665	9.957
<b>Subtotaal</b>	<b>1.057.340</b>	<b>931.686</b>
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	14.130	82.456
<b>Totaal</b>	<b>1.043.210</b>	<b>849.230</b>

### Verkoop onroerende goederen

	2011	2010
Verkoop woningen:		
Opbrengst	670.559	962.500
Af: boekwaarde	30.263	75.360
Af: verkoopkosten	288.735	124.347
<b>Totaal</b>	<b>351.561</b>	<b>762.793</b>

<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Vergoedingen voor verrichte diensten:		
Woningtoewijzing	19.839	19.465
Doorberekende conciërgediensten	564.898	203.654
Klussendienst	10.144	10.191
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	128.375	-
Overige baten	24.751	8.253
<b>Totaal</b>	<b>748.007</b>	<b>241.563</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>		
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.154.104</b>	<b>3.066.398</b>
<b>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Onrendabele investeringen nieuwbouw	1.914.841	1.467.979
Onrendabele na-investeringen bestaand bezit	198.418	52.687
Onrendabele na-investeringen basiskwaliteit	791.733	914.417
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	141.775	-
<b>Totaal</b>	<b>3.046.767</b>	<b>2.435.083</b>
<b>Specificatie onrendabele investeringen nieuwbouw</b>		
12 woningen Scharendijke, Scharrenstaete	1.164	36.851
10 woningen Zierikzee, Karnemelksvaart	634.820	-
86 woningen Zierikzee, Klein Zweden	-112.202	123.847
10 woningen Noordgouwe, De Pauw	-	14.235
18 woningen Zierikzee, Regenboogstraat	746.915	-
46 woningen Zierikzee, Waterlelie	-	30.499
15 woningen Zierikzee, De Hoven	-	-1.960
11 woningen Zierikzee, Lagune	-	-1.960
4 woningen Bruinisse, Kerkstraat	-	341.944
7 woningen Oosterland, Sintjesdiek	-	461.819
5 woningen Dreischor, Mr.P.Moggestraat	327.557	-
14 woningen Ellemeet, Pr8plan	-14.683	455.764
5 woningen Zierikzee, Molenstraat	331.270	-
Nagekomen investeringen nieuwbouw	-	6.940
<b>Totaal</b>	<b>1.914.841</b>	<b>1.467.979</b>
<b>Specificatie onrendabele na-investeringen bestaand bezit</b>		
Investeringen beneden activeringsgrens	198.418	52.687
<b>Onrendabele na-investeringen basiskwaliteit</b>	<b>791.733</b>	<b>914.417</b>
<b>Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>141.775</b>	<b>-</b>

<b>Lonen en salarissen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Salarissen	2.600.012	2.626.926
Subtotaal	2.600.012	2.626.926
Af: uitkeringen UWV	30.430	38.364
Totaal	2.569.582	2.588.562
<b>Sociale lasten</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Sociale lasten	364.398	364.929
Pensioenlasten	470.553	477.021
Totaal	834.951	841.950
<b>Lasten onderhoud</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Klachtenonderhoud	1.248.548	1.427.037
Mutatieonderhoud	521.200	657.006
Jaarlijks serviceonderhoud	348.766	559.800
Planmatig onderhoud	2.825.272	2.410.205
Groot onderhoud geschenkwoningen	-	234.068
Klussendienst	46.150	54.463
Overig onderhoud	98.361	-
Maatschappelijk onroerend goed	431.081	188.023
Af: aan derden doorberekend	5.519.378	5.530.602
	50.420	58.856
Af: onderhoudslasten werkapparaat	5.468.958	5.471.746
	252.042	318.536
Totaal lasten onderhoud	5.216.916	5.153.210
<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
1. Overige kostensoorten:		
Overige personeelskosten	304.477	340.800
Huisvestingskosten	33.169	-27.760
Kosten vereniging en Raad van Commissarissen	74.389	59.374
Algemene kosten	921.544	1.004.966
2. Bedrijfslasten:		
Belastingen	1.545.552	1.541.360
Verzekeringen	104.396	123.039
Contributie landelijke branchevereniging	43.850	44.638
3. Overige lasten:		
Gas, water en elektra, onderhouds- en schoonmaakkosten	975.786	762.783
Groenonderhoud	57.136	56.406
Leefbaarheid	202.027	107.210
Diversen	13.776	71.087
4. Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	233.328	211.317
Totaal	4.509.430	4.295.220



De totale honorering van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2011 € 42.000. In 2010 bedroeg de honorering van de Raad van Commissarissen € 40.273. Een nadere toelichting van de honorering is opgenomen in het jaarverslag.

104.396

In 2011 is door het Centraal Fonds Volkshuisvesting een heffing opgelegd voor de bijzondere projectsteun wijkenaanpak. Deze bedroeg € 17,25 per woning (totaal € 70.052) + € 0,115 per € 1.000 WOZ-waarde (totaal € 65.812), in totaal € 135.864. Daarnaast is in een bijdrageheffing saneringssteun 2011 van € 24 per woning in totaal € 97.464 opgelegd.

Toelichting accountantskosten

Hieronder is een toelichting opgenomen betreffende de accountants- en overige advieskosten die zijn opgenomen onder de algemene kosten:

	BDO audit & assurance B.V.	BDO netwerkorganisaties
Controle van de jaarrekening	48.844	
Fiscale adviesdiensten		38.206

## FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

### Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2011	2010
Rente op uitgezette middelen	139.331	98.667
Rente op overige vorderingen	18.000	18.000
Overige rentebaten	5.620	10.425
Totaal	162.951	127.092

### Rentelasten en soortgelijke kosten

	2011	2010
Rente leningen o/g	5.158.651	4.740.459
Rente waarborgsommen	22.539	20.192
Rente fondsen	5.562	5.565
Disagio leningen	74.952	11.361
Rente vooruitontvangen huren	94.723	105.554
Overige rentelasten	-	144
	5.356.427	4.883.275
<b>Belastingen</b>	-	-236.564
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-236.564

Afwikkeling voorgaande boekjaren

De Hoge Raad heeft op 13 januari 2012 bepaald dat de werkzaamheden van woningcorporaties die op grond van artikel 70 van de woningwet zijn aangemerkt als Toegelaten Instelling gericht zijn op het dienen van het algemene belang van voldoende en goede woonegelegenheid in de sociale huursector. Woningcorporaties worden nu als ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) bestempeld, tenzij de inspecteur met feiten aannemelijk kan maken dat de woningcorporatie het belang van de volkshuisvesting in de sociale huursector niet dient. Als ANBI kan er in de aangiften vennootschapsbelasting 2008 t/m 2011 gebruik gemaakt worden van de herbestedingsreserve (HBR).

Lopend boekjaar

Ook in de aangifte vennootschapsbelasting 2011 van Zeeuws-Vlaanderen zal gebruik worden gemaakt van de herbestedingsreserve. Evenals de aangepaste aangiften zal er ook in de aangifte vennootschapsbelasting 2011 geen afwaardering plaats vinden en zal er geen onderhoudsvoorziening worden gevormd. De fiscale winst die behaald is, wordt gedoteerd aan de herbestedingsreserve, waarna er ook voor 2011 een belastbaar bedrag ad nihil zal resteren.

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	276.281	
Bij: Fiscaal lagere afschrijvingen onroerend goed	2.808.766	
Fiscaal geen waardeveranderingen	1.986.945	
Fiscaal beperkt aftrekbare kosten	10.652	
Resultaat deelneming	35.886	
Af: Fiscaal lagere overige bedrijfsopbrengsten	-640.396	
Fiscaal lagere waarde leningen kredietinstellingen	-767.771	
Fiscaal lagere dotatie/sloop	-24.000	
Investeringsaftrek	-15.120	
Fiscaal resultaat 2011	3.671.243	
Bij: Bijdrageheffing bijzondere projectsteun wijkenaanpak	233.328	
	3.904.571	
Af: Dotatie herbestedingsreserve	-3.904.571	
Belastbaar bedrag 2011	-	

Afwikkeling voorgaande boekjaren

**Resultaat deelnemingen**

ROM Marsaki bv	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	-35.886	264.727

Binnen de deelneming Marsaki is in 2011 een negatief resultaat geboekt, als volgt verdeeld:

- Aandeel Zeeuwland in ROM Marsaki BV	-94.026
- Zeeuwland.com BV	58.140
	-35.886

**Buitengewone baten**

	-	-
	-	-

**Buitengewone lasten**

# Kasstroomoverzicht

**OMSCHRIJVING** (bedragen x € 1)

## Kasstroom uit operationele activiteiten

### Ontvangsten

Huren

Vergoedingen

Overige ontvangsten

### Uitgaven

Onderhoudsuitgaven

Algemeen beheer en administratie

Belastingen

Verzekeringen

Contributies

Overige uitgaven

Belastingen

## Aanpassingen voor mutaties in werkkapitaal

### Ontvangsten

Afname vorderingen

### Uitgaven

Toename vorderingen

Afname overige schulden

## Mutatie in werkkapitaal

## Kasstroom uit bedrijfsoperaties

Ontvangen rente

Betaalde rente/disagio

### Overige operationele activiteiten

## Kasstroom uit operationele activiteiten

## Kasstroom uit investeringsactiviteiten

### Ontvangsten

Opbrengst verkopen

	2011	2010
	22.304.815	21.451.634
	1.043.210	849.230
	619.632	241.563
	23.967.657	22.542.427
	5.216.916	5.153.210
	4.761.512	4.789.992
	1.545.552	1.541.360
	104.396	123.039
	43.850	44.638
	1.961.189	1.542.033
	-	-236.564
	13.633.415	12.957.708
	10.334.242	9.584.719
	-	-
	-	-
	-14.694	604.569
	774.757	818.574
	760.063	1.423.143
	-760.063	-1.423.143
	9.574.179	8.161.576
	162.951	127.092
	5.330.875	4.751.964
	-5.167.924	-4.624.872
	4.406.255	3.536.704
	2.444.450	3.072.778
	2.444.450	3.072.778

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Uitgaven</b>		
Investerings in materiele vaste activa	5.405.448	13.130.493
Investerings ten laste van overige vorderings	418	-4.766
Voorziening onrendabele investeringen	48.397	2.933.127
Onrendabele investeringen	2.904.992	2.435.083
	<u>8.359.255</u>	<u>18.493.937</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-5.914.805	-15.421.159
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Langlopende leningen	10.000.000	27.000.000
Ontvangen waarborgsommen	73.511	85.834
Bijdragen Besluit Woninggebonden Subsidies	-	238.762
	<u>10.073.511</u>	<u>27.324.596</u>
<b>Uitgaven</b>		
Aflossingen langlopende leningen	6.200.825	7.960.495
Uitbetaalde waarborgsommen en rente	86.473	83.360
Deelnemingen	550.000	-
	<u>6.837.298</u>	<u>8.043.855</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	3.236.213	19.280.741
<b>Netto-kasstroom</b>	<u>1.727.663</u>	<u>7.396.286</u>
<b>Liquiditeiten saldo begin periode</b>	9.950.517	2.554.231
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.406.255	3.536.704
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.914.805	-15.421.159
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.236.213	19.280.741
Netto-kasstroom	<u>1.727.663</u>	<u>7.396.286</u>
<b>Liquiditeiten saldo einde periode</b>	<u>11.678.180</u>	<u>9.950.517</u>

# Toelichting mutatie bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 12.830.873 ten opzichte van de geactualiseerde bedrijfswaarde ultimo het voorafgaande verslagjaar. Hierbij zijn de mutaties in grondwaarde meegerekend.

<b>Bedrijfswaarde ultimo</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Mutatie</b>
Totale bedrijfswaarde exclusief grond	162.567.428	153.028.882	9.538.546
Grond	26.359.592	23.067.265	3.292.327
<b>Totaal</b>	<b>188.927.020</b>	<b>176.096.147</b>	<b>12.830.873</b>

Voor de grondwaarde is de historische uitgaafprijs gehanteerd.  
De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

## (a) Effect verandering restant levensduur

Door de verschuiving van een jaar, van 2010 naar 2011, neemt het restant levensduur met een jaar af. Het effect hiervan voor de bedrijfswaarde is als volgt:

Mutatie	-7.578.637
Totale bedrijfswaarde exclusief grond	145.450.245

## (b) Wijziging van de parameters voor huurverhoging

Het gewijzigde huurbeleid, zoals nu voorgesteld, heeft het volgende effect op de bedrijfswaarde. Bij de berekening is er van uit gegaan dat de huurverhoging per 1 juli plaatsvindt.

Parameters	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Huurstijging		
2011	-	1,25%
2012	2,30%	1,50%
2013	1,75%	1,75%
2014	1,85%	2,00%
2015 e.v.	2,00%	2,00%

Mutatie	10.208.154
Totale bedrijfswaarde exclusief grond	155.658.399

## (c) Wijziging van de parameter voor onderhoudslasten

De parameters voor de onderhoudslasten zijn als volgt gewijzigd:

Stijging onderhoudslasten per jaar	<b>2011</b>	<b>2010</b>
2011	-	1,65%
2012	1,50%	2,05%
2013	2,00%	2,45%
2014	2,50%	2,85%
2015 e.v.	3,00%	3,00%

Mutatie	33.754
Totale bedrijfswaarde exclusief grond	155.692.153

**(d) Wijziging in de parameters voor de overige lasten**

De parameters voor de overige lasten zijn als volgt gewijzigd:

Parameter	2011	2010
2011		1,65%
2012	1,50%	2,05%
2013	2,00%	2,45%
2014	2,50%	2,85%
2015 e.v.	3,00%	3,00%

Het effect van de wijzigingen in de overige lasten bedraagt:

Mutatie		1.267.861
Totale bedrijfswaarde exclusief grond		156.960.014

**(e) Wijziging in de vermogenskostenvoet**

Voor deze parameter worden de WSW-normen gehanteerd. Deze parameter is niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar:

Parameter	2011	2010
Vermogenskostenvoet	5,25%	5,25%

Mutatie		-
Totale bedrijfswaarde exclusief grond		156.960.014

**(f) Mutaties in het bezit****1. Verkoop:**

Gedurende 2011 zijn 20 woningen verkocht. De gevolgen hiervan zijn:

Verkoop 20 woningen		-3.729.214
Totale bedrijfswaarde exclusief grond		153.230.800

**2. Aankoop:**

Gedurende 2011 is er één woning aangekocht.

Mutatie		21.580
Totale bedrijfswaarde exclusief grond		153.252.380

**3. Nieuwbouw:**

In 2011 zijn 90 woningen opgeleverd. De bedrijfswaarde wijzigde hierdoor als volgt:

Mutatie		9.509.213
Totale bedrijfswaarde exclusief grond		162.761.593

**4. Sloop:**

Gedurende 2011 zijn 32 woningen gesloopt.

Mutatie		-194.165
Totale bedrijfswaarde exclusief grond		162.567.428

**De grondwaarde na bovenstaande mutaties in het bezit bedraagt:**

Mutatie		3.292.327
Grondwaarde		26.359.592

Door de mutaties in het bezit is ook de gemiddelde restant levensduur van het bezit gewijzigd. Per 31-12-2011 is de restant levensduur in jaren:

	2011	2010
Gemiddelde restant levensduur woningen	19,41	19,20
Gemiddelde restant levensduur overig	18,17	18,16



# Controleverklaring

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Zeeuwend

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2011 van Woningbouwvereniging Zeeuwend te Zierikzee gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2011 en de winst- en-verliesrekening over 2011 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.



Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

#### *Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Zeeuwendland per 31 december 2011 en van het resultaat over 2011 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

#### **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03, MG 2010-03 en MG 2011-02, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Tilburg, 11 mei 2012

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

was getekend  
L.A. Bijl RA