

2024

Jaarverslag



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Volkshuisvestelijk verslag	4
1.1. Missie en ambities	5
1.2. Programma's	5
1.3. Tevreden Klant	9
1.4. Voldoende betaalbare woningen	10
1.5. Maatschappelijk verbinder	19
1.6. Duurzaam en kwalitatief goed wonen	25
2 Bestuurlijk verslag	28
2.1. Goede organisatie	29
2.2. Verslag van de ondernemingsraad	33
2.3. Verantwoord besturen	34
2.4. Verslag van de raad van commissarissen	37
2.5. Verbindingen	50
2.6. Managen van risico's	50
2.7. Financiële continuïteit	55
3 Jaarrekening	74
4 Overige gegevens	152
4.1. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	153
4.2. Controleverklaring	154
Bijlage Activiteiten uit begroting en prestatieafspraken	

Voorwoord

Met trots en dankbaarheid presenteert Zeeuwlân de jaarstukken over 2024. Trots zijn we op de waardering die huurders ons geven voor de persoonlijke en kwalitatief goede dienstverlening. In de goede samenwerking met de gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen merken we ook de waardering voor de resultaatgerichte en nóg actievere houding van Zeeuwlân in het afgelopen jaar. We zijn trots op 'onze' huurdersorganisatie SHZ. Die zeer actief de verbinding maakt met dorpskernen waarin Zeeuwlân actief is en de bewonerscommissies van de complexen ondersteunt. Die waardering en samenwerking zijn belangrijk, omdat de opgaven enorm zijn. Op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid presteert Zeeuwlân al jaren goed, mede door de positief-kritische betrokkenheid van SHZ; en dat willen we continueren. We zijn een betrokken partner van gemeenten en maatschappelijke organisaties om samen met bewoners de leefbaarheid in dorpen en wijken op peil te houden. Dat werk is in onze snel veranderende samenleving nooit klaar en vraagt voortdurend initiatief en afstemming met onze omgeving. In 2024 is een versnelling in de planontwikkeling en nieuwbouwproductie op gang gekomen. Zeeuwlân groeit en vergroot zo de beschikbaarheid van huurwoningen. De realisatiegraad van voorgenomen plannen is relatief hoog. Tegelijkertijd is dat 'onvoldoende'. Niet omdat de collega's hun werk niet adequaat zouden uitvoeren - integendeel. Of omdat de samenwerking met de gemeenten niet goed zou zijn - integendeel. Maar omdat nog heel veel senioren niet tijdig naar een passende woning kunnen doorstromen. Nog heel veel mensen vinden niet een woning passend bij hun persoonlijke situatie en behoeften. Van nog te veel jongeren staat hun leven in de 'pauze stand' omdat ze geen kans maken op hun eerste zelfstandige woning. Dit is maatschappelijk zeer ongewenst en voor de mensen die het betreft soms zeer pijnlijk. Zeeuwlân moet, wil en kan de komende jaren nog meer presteren om de beschikbaarheid van huurwoningen te vergroten.

In deze terugblik op het afgelopen jaar past dankbaarheid voor de bijdragen die interim-directeur-bestuurder Chris Theuws heeft geleverd. Na het vertrek van directeur-bestuurder Marco van der Wel in 2023 trad Chris aan. Gedurende de 12 maanden dat hij eindverantwoordelijk was heeft hij veel projecten in ontwikkeling en de organisatie in beweging gebracht. Het is haast symbolisch dat de overname van leegstaand en zeer slecht onderhouden particuliere woningen in de gemeente Veere, onder Chris geïnitieerd, op de laatste dag van 2024 bij de notaris haar beslag kreeg. Al eerder in het jaar wijzigde hij met instemming van de OR en RvC de organisatie, waardoor een splitsing tussen vastgoed en bedrijfsvoering tot stand kwam. Hiermee kan de manager vastgoed de focus leggen op het realiseren van de grote opgaven in zijn domein. Met nieuwe, maar ervaren collegamangers klant & omgeving en bedrijfsvoering is er in 2024 een stevig team gevormd om met alle collega's en partners verder te groeien. Met als doel maatschappelijk nóg beter te presteren.

Heel veel dankbaarheid gaat uit naar de collega's van Zeeuwlân. Die in een periode van verandering sterk betrokken zijn gebleven bij onze huurders. En te midden van veel wisselingen in teams en leidinggevendens de volkshuisvestelijke prestaties op hoog niveau hielden. Deze collega's zijn wat mij betreft iets te bescheiden en mogen nog trotser zijn op de 4 maal A-score in de Aedes Benchmark in 2024. Niet om onszelf op een voetstuk te plaatsen, verre van zelfs. Wél omdat deze 4 A's samenvat waarvoor we het

doen: tevreden huurders, betaalbare woningen, duurzaam en kwalitatief goed wonen en verbonden met de dorpen waarin we werken.

Tenslotte, ik ben dankbaar dat ik sinds 1 september 2024 directeur-bestuurder van Zeeuwlân kan zijn. Vanaf dag één heb ik vertrouwen en verbinding ervaren. Trots ben ik bij zo'n mooie organisatie te werken. Dit jaarverslag hoopt de lezer duidelijk te maken waarom. Veel leesplezier!

Frans Desloover
Directeur-bestuurder

1 Volkshuisvestelijk verslag



1.1 Missie en Ambities

We hebben een visie voor onze organisatie, passend bij de opgaven in de drie gemeenten. Onze visie is vertaald in vijf ambities. Voor elke ambitie zijn de succesfactoren en het gewenste eindresultaat (wanneer zijn we tevreden?) benoemd.

Onze maatschappelijke missie luidt:

Wij voorzien in voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep in een plezierige woonomgeving

Onze focus ligt op het aanbieden van woningen aan huishoudens met lage inkomens, die zelf niet of moeilijk in eigen huisvesting kunnen voorzien. We houden huren betaalbaar voor de sociale doelgroep, nu en in de toekomst. Daarvoor investeren we in modernisering van onze klantbediening, voeren we een portefeuillebeleid dat inspeelt op demografie en ontwikkelingen in de markt. Samen met onze partners spelen we in op de regionalisering van de woningmarkt en bouwen we aan een flexibele en doelmatige organisatie met een prettig werkklimaat. Ook investeren we in duurzaamheid, kwaliteitsverbetering en leefbaarheid.

Onze ambities

We hebben de volgende ambities en sturen hierop met de activiteiten in onze jaarplannen en programma's:

1. Tevreden klant
2. Voldoende betaalbare woningen
3. Maatschappelijke verbinder
4. Duurzaam en kwalitatief goed wonen
5. Goede organisatie

1.2 Programma's

Binnen deze ambities zijn onderstaande twee programma's geformuleerd. Hiervan vinden we dat we deze apart moeten noemen om ook de samenhang tussen de verschillende acties/projecten goed in beeld te houden. Dit zijn de programma's:

- Duurzame kernen
- Organisatieontwikkeling

Duurzame kernen

Duurzame kernen beschrijft alle acties die we ondernemen om ons woningbezit te verduurzamen en te zorgen dat deze in een duurzame en plezierige woonomgeving staan.

Zeeuwsland gaat voor duurzame kernen. We vinden het belangrijk dat onze woningen in aantrekkelijke kernen en wijken staan. Dat zijn kernen en wijken die solide, sterk en standvastig zijn en houdbaar op de lange termijn. Dat gaat voor ons als woningcorporatie veel verder dan sec de verhuur van betaalbare woningen.

Wij zetten ons in voor duurzame kernen vanuit een samenhangend perspectief op:

1. de samenstelling van de woningvoorraad, (duurzame samenstelling)
2. de kwaliteit van de leefomgeving, (duurzame leefomgeving)
3. de bereikbaarheid van voorzieningen, (duurzame verbinding)
4. de kwaliteit van de woningvoorraad, (energiezuinig, ecologisch en levensloopbestendigheid), (duurzame voorraad)

Duurzame samenstelling

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken door het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK), Aedes, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Woonbond aangenomen. Hierin staat onder meer dat er tot 2030 landelijk 900.000 woningen moeten worden gebouwd om het woningtekort in Nederland op te lossen. 1/3 hiervan moet een sociale huurwoning zijn en 1/3 een betaalbare koopwoning, of middeldure huurwoning. In december 2024 zijn de Nationale prestatieafspraken herijkt. Hierin zijn afspraken opgenomen over een flinke versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en midden huurwoningen. Vanaf 2029 moeten er jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen bijgebouwd worden. Er wordt nu meer gestuurd om te zorgen dat van de nieuwbouw, 30% sociale huur moet zijn. Deze nieuwe Nationale Prestatieafspraken worden per provincie vertaald in een aangepaste Woondeal. De Provincie Zeeland heeft eind 2022 aangegeven dat de bijdrage van Zeeland 16.500 woningen betreft. Per regio (in ons geval de regio's Walcheren en Schouwen-Duiveland) zijn begin 2023 in afspraken tussen de gemeenten en de Provincie vastgelegd hoe groot de opgave voor de afzonderlijke gemeenten wordt. Deze afspraken worden in de komende tijd geactualiseerd.

We zien dat de verschillende gemeenten binnen ons werkgebied verschillende ambities in de woondeal opnemen. De ambitie van de gemeente Schouwen-Duiveland is om tot 2030 390 sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Veere heeft de ambitie om tot 2030 295 sociale huurwoningen toe te voegen. De gemeente Vlissingen streeft naar een netto toevoeging van tussen de 120 tot 200 woningen aan de sociale huurvoorraad in dezelfde periode. Deze ambities zijn verwerkt in respectievelijk de Woonvisie (Schouwen-Duiveland), het Programma Wonen (gemeente Veere) en het Volkshuisvestelijk programma (gemeente Vlissingen).

Naast de Regionale Woondeal is onze portefeuillestrategie richtinggevend. Deze strategie bevat een aantal keuzes waarmee we onze woningvoorraad kunnen aanpassen, zodat we inspelen op de toekomstige vraag. De volgende keuzes maken we in onze portefeuillestrategie:

1. We investeren in kernen met woningen waar vraag naar is.
2. We maken onze bestaande woningen meer toekomstbestendig en realiseren (vervangende) nieuwbouw.
3. We houden woningen beschikbaar voor lage middeninkomens.
4. We verkopen grondgebonden woningen om starters te helpen.
5. We verbeteren de energieprestaties van onze woningen om woonlasten te verlagen en klimaatdoelstellingen te behalen.
6. We breiden uit met levensloopbestendige, compacte woningen voor senioren en woningen voor specifieke doelgroepen.

De verschillende ambities resulteren in een gezamenlijke wens/noodzaak om de woningvoorraad uit te breiden. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren zijn we afhankelijk van gemeentelijke locaties. Met de drie gemeentes maken we daarom ook afspraken over de nieuwbouwprogrammering.

We willen door nieuwbouw van levensloopwoningen (grondgebonden en nultredenappartementen) doorstroming realiseren van senioren. Hierbij komen eengezinswoningen vrij die we weer verhuren aan jonge gezinnen. Zo komt er een verhuisketen op gang. Aan het eind van deze keten verkopen we ook een aantal woningen aan starters. Door deze werkwijze bedienen we meerdere doelgroepen.

In 2022 is gestart met de vertaling van de portefeuillestrategie naar kern- en complexniveau. Hiervoor zijn analyses gemaakt door de verschillende gebiedsteams over ons woningbezit per kern. Deze analyses betreffen niet alleen de bouwtechnische zaken, maar ook het financiële rendement en verhuurbaarheid. Per kern vertalen we deze gegevens naar een actuele portefeuillestrategie. In 2024 is de strategie voor alle kernen in ons werkgebied geactualiseerd.

Voor nu zijn er verschillende nieuwbouwopgaves. Deze staan beschreven op blz. 15 en 16. Hiermee blijven we onze woningvoorraad vernieuwen.

Duurzame woonomgeving

Een veilige en groene leefomgeving, waarbij aandacht is voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, is belangrijk voor het woonplezier en de gezondheid. Daarom betrekken we vroegtijdig bij het nieuwbouwproces bij de inrichting van de omgeving onze groen & energiecoach. Dit doen we ook bij het planmatig onderhoudsproces. In 2024 hebben we de volgende projecten afgerond en gestart:

- Onderzoek naar onkruidverdelging bij de taluds van de Waterlelie in Zierikzee.
- Verwijderen tegels, opnieuw inplanten met groen en plaatsen ontmoetingsbankje bij het Tonnenmagazijn in Brouwershaven.
- Renovatie van de tuin in de Mossele in Zierikzee.
- Er is een start gemaakt met de vergroening van ons eigen parkeerterrein. Vanuit de provincie is een subsidie toegekend van € 34.000. In 2025 wordt dit plan uitgevoerd met als werktitel 'een stadspark met parkeermogelijkheden'.
- Als laatste zijn we bezig om ons eigen snippergroen in de wijken naar en hoger plan te brengen. Dit doen we omdat we graag het goede voorbeeld willen geven. Daarnaast is verzorgd groen belangrijk voor de leefbaarheid in de wijken en verhoogt het de waarde van het vastgoed.



Tuinrenovatie appartementengebouw De Mossele

Duurzame verbinding

Elkaar ontmoeten en als huurder zelf een rol spelen in je ontwikkeling en je woonkwaliteit vinden we belangrijk. We zien een groeiende groep ouderen met een beginnende zorgvraag en behoefte aan ondersteuning. Zij willen zelf de regie houden over het reilen en zeilen in het gebouw waar ze wonen. Deze beweging die met de onderzoeken in de gebouwen in gang is gezet, ondersteunen we verder. Samen met bewoners praten we over wat zij en hun medebewoners nodig hebben om er zo lang mogelijk zelfstandig en plezierig te kunnen blijven wonen. Hierbij zoeken we samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeenten. In de gemeente Veere werken we samen met deze partijen in de pilot Prettig Wonen. Dit project gaan we in 2025 verder uitrollen.



Bewonersbijeenkomst appartementengebouw De Tienden

In dit kader is in De Tienden in Zoutelande verder gewerkt aan een plan voor een verbouwing. Het plan is gericht op het verbeteren van de totale beleving met de nadruk op het binnenklimaat, de toegankelijkheid en het verruimen van de mogelijkheden tot ontmoeting. Voor afstemming van de planontwikkeling met de bewoners is een klankbordgroep ingesteld. Ook werken we nauw samen met de zorgpartij die daar actief is.



Bewonersbijeenkomst appartementengebouw Nieuw Bachtenpoorte

In Nieuw Bachtenpoorte in Oost-Souburg is na het vertrek van de zorgpartij uit het gebouw een bewonerscommissie actief. De nieuwe bewonerscommissie draagt bij aan versterking van de onderlinge band en het vergroten van het aanbod van activiteiten.

Verder ondersteunen we de bewonerscommissies in appartementengebouwen en nemen we deel aan de verschillende netwerken in ons werkgebied. Dit loopt van overleggen op bestuurlijk vlak tot de overleggen waar onze collega's in de uitvoering met andere netwerkpartners elkaar treffen.

Duurzame voorraad

Verduurzaming en een beperking van energiegebruik worden steeds belangrijker. Door onze woningen te verduurzamen dragen we bij aan de noodzakelijke CO₂-reductie. Ook beperken we zo de energiekosten voor onze huurders en daarmee ook de totale woonlasten.

In 2024 zijn we verdergegaan met het uitvoeren van ons Duurzaamheidsbeleidsplan. Ons bezit is in 2024 verder verduurzaamd naar de nieuwe isolatienorm 'de standaard'. In 2024 zijn we, in overleg met onze partners op gebied van verduurzaming, gestart met een pilot van 130 woningen uit verschillende bouwstromen en bouwjaren. Op deze manier hebben de partners, en Zeeuwsland zelf, ervaring op kunnen doen. De exacte uitkomsten verwachten we in het tweede kwartaal van 2025. Op basis van de eerste bevindingen is een vervolg gegeven aan de pilot. In 2025 pakken we 227 woningen aan. Inmiddels zijn 64% van de woningen op Schouwen-Duiveland, 66% van de woningen in de gemeente Vlissingen en 75% van de woningen in de gemeente Veere voorzien van zonnepanelen. In totaal hebben we nu gemiddeld bij 66% van onze woningen zonnepanelen geplaatst.

Op de valreep werden op 11 december 2024 de nieuwe Nationale Prestatieafspraken vastgesteld. In deze prestatieafspraken is een meetpunt toegevoegd op de weg naar energieneutraal in 2050. Uiterlijk 2035 moet de gemiddeld netto warmtevraag van ons bezit zijn teruggebracht naar 87 kWh/m² (huidig landelijk gemiddelde 108 kWh/m²). Het huidige gemiddelde van onze woningen is 101 kWh/m². In 2025 werken we een meerjarenplanning uit om zo deze doelstelling uiterlijk 2035 te behalen. Aan de hand van de eerste indrukken verwachten we het gestelde doel in 2035 zeker te halen.

Het verduurzamen van de EFG label woningen loopt op schema. In 2024 zijn 13 woningen aangepakt. De resterende woningen staan ingepland voor 2025 en 2026.

Zeeuwsland heeft zich, samen met de gemeente Schouwen-Duiveland en co-operatie Zeeuwind, actief ingezet om de wijk Malta in Zierikzee aardgasvrij te maken. Nadat in 2023 was geconcludeerd dat aquathermie in de wijk geen optie was, is in 2024 verder onderzoek gedaan naar alternatieven. Onderzocht is welke opties er nog meer zijn om de wijk Malta, doormiddel van een duurzaam collectief systeem, van het gas te halen. In 2025 krijgt dit traject een vervolg.

Al deze zaken hebben in de Aedes-Benchmark wederom geleid tot een totaalscore A voor duurzaamheid. Uitgesplitst in een A voor energieprestatie, A voor CO₂ uitstoot en een A voor isolatie. Een score waar we trots op zijn.

Organisatieontwikkeling

Het programma organisatieontwikkeling beschrijft de acties die we ondernemen om een betrouwbare en inspirerende organisatie te blijven/worden waar het plezierig werken is. Wij hanteren voor de ontwikkeling van de organisatie als uitgangspunt: tevreden medewerkers leiden tot tevreden klanten en een effectieve bedrijfsvoering. Hierbij is een goede balans tussen een tevreden medewerker en een effectieve bedrijfsvoering het uitgangspunt. Binnen dit programma onderscheiden we de aandachtsgebieden Continu leren en verbeteren, Werkplezier en werkklimaat en Aantrekkelijke werkgever.

Continu leren en verbeteren

Binnen deze pijler van het programma organisatieontwikkeling staat de vraag centraal: "hoe doen we ons werk zo goed en zo slim mogelijk?" We zien dat de opgave op het gebied van nieuwbouw een steeds prominentere rol speelt in onze organisatie. In 2024 is de organisatie daarom verdeeld in 3 afdelingen: vastgoed, klant & omgeving en de afdeling bedrijfsvoering.

Daarnaast werkten we in diverse trajecten aan het vergroten van de verantwoordelijkheden van onze medewerkers. Zo waren de servicemedewerkers en medewerkers klant & omgeving actief bezig met hun eigen leerlijn. Alle medewerkers volgden de (interne) workshop integriteit. We vinden het belangrijk om met elkaar te spreken over deze onderwerpen en van elkaar te weten waar collega's mogelijk tegenaan lopen in hun werk. Nieuwe medewerkers krijgen standaard een Insight Discovery profiel wat kan helpen bij het samenwerken binnen een team. De medewerkers die in de loop van 2024 in dienst zijn getreden, maakten in een workshop kennis met hun Insights Discovery profiel. Dit kunnen ze gebruiken voor de samenwerking met collega's, maar ook voor hun persoonlijke ontwikkeling.

Ook is in het afgelopen jaar extra aandacht besteed aan budgetbewaking door de budgethouders.

Werkplezier en werkklimaat

We kunnen stellen dat we hier goed in zijn geslaagd. We zijn trots op de prachtige scores in het medewerkersonderzoek, waarbij we ook in 2024 het label "world class workspace" mogen voeren. Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten waar we actief mee aan de slag zijn of gaan. Vanuit het visitatierapport en het medewerkersonderzoek is het aanspreken van elkaar binnen een familiecultuur één van de aandachtspunten. We vinden onze weg in hybride met elkaar samenwerken en kijken samen hoe we dit nog kunnen verbeteren. In het kader van ontmoeting hebben we in 2024 een aantal keer een bijpraatlunch georganiseerd. Ook de medewerkersbijeenkomsten, zomer- en winterborrel, bedrijfsdag en PV-activiteiten zorgden voor ontmoeting en betrokkenheid. Door met plezier ons werk te doen én te blijven ontwikkelen houden we tijd over voor wat we belangrijk vinden; kwaliteit leveren aan onze huurders en werkplezier voor onze medewerkers.

Aantrekkelijke werkgever

Het zijn van een aantrekkelijke werkgever is nu en in de toekomst van essentieel belang voor Zeeuwsland. We zetten hierbij in op leiderschap, aantrekkelijke arbeidsmarktpositie en versterken door samenwerken. In het kader van leiderschap is het managementteam aan zet. Zij scheppen kaders, tonen voorbeeldgedrag en zorgen dat er voldoende aandacht is voor de medewerkers. De onderlinge samenwerking in het (vernieuwde) managementteam wordt onderdeel van het Management Development traject dat we in 2025 opstarten.

Voor onze aantrekkelijke arbeidsmarktpositie zijn we actief bezig om onze sector beter op de kaart te krijgen binnen de Zeeuwse arbeidsmarkt. Een van de initiatieven die dit ondersteunt, is 'Talent voor Zeeland'. Dit is een initiatief dat in de zomer van 2020 spontaan is ontstaan uit een samenwerking tussen AddVision en Zeeuwsland. Vrij snel na de start in september 2020 bleek dat meer Zeeuwse organisaties geïnteresseerd zijn in het op

deze wijze bundelen van krachten en het werven en begeleiden van jonge talenten. Daarom heeft AddVision in samenwerking met Zeeuwlant, ADZ, HZ University of Applied Sciences en Dockwize het concept verder ontwikkeld. Een mooi resultaat is dat voor dit concept een subsidie is ontvangen vanuit de Zeeland in Stroomversnelling – Human Capital agenda. Deze subsidie is gebruikt voor het door ontwikkelen en verder professionaliseren van het traineeship.

Voor jongeren die in Zeeland wonen biedt het traineeship een goed alternatief om hier te blijven. Voor Zeeuwse jongeren die buiten Zeeland studeerden is het een mooie kans om terug te keren. Voor jongeren die van buiten de provincie komen is dit een goed alternatief om zich hier te gaan huisvesten.

De ervaring die Zeeuwlant heeft, is dat door de samenwerking met AddVision een andere doelgroep op de arbeidsmarkt is bereikt. We hebben in 2021 onze tweede trainee voor dit traineeship geworven. Het traineeship van deze trainee liep af in april 2023. In oktober 2023 zijn twee nieuwe collega's ingestapt in het traineeship van Talent voor Zeeland. We blijven actief als partner van Talent voor Zeeland.

We merken dat steeds meer stagiairs Zeeuwlant weten te vinden. In 2024 doorliepen dan ook diverse stagiairs bij Zeeuwlant hun afstudeer- of praktijkstage. Twee van de stagiairs zijn na hun afstuderen bij Zeeuwlant in dienst gekomen.

Samenwerken

We realiseren ons dat we in samenwerking met andere woningcorporaties resultaten behalen die we alleen niet zo snel, goed of met deze inzet van middelen kunnen bereiken. Om die reden participeert Zeeuwlant al vanaf de start in Zuidwest Samen. Dat is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in Zuidwest Nederland. Deelnemers zijn: Beveland Wonen, Clavis, l'escaut, Oost West Wonen, Stadlander, WBV Arnhemuiden, Woningstichting Woensdrecht, Woongoed Middelburg, Woongoed Zeeuws Vlaanderen, Woonkwartier, Woonstichting Hulst en Zeeuwlant. We werken in wisselende coalities in werkgroepen samen op acht thema's. Een stuurgroep van bestuurders bestuurt de samenwerking die verder juridisch zo licht mogelijk wordt gehouden. Alleen waar er noodzaak is worden aparte samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Dit is het geval bij Zuidwest Wonen, de Regionale Klachtencommissie Zuid West en Zuidwestsamen Werkt.

Binnen Zuidwest Samen werken Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwlant met hetzelfde ERP systeem en expertsystemen met vrijwel identieke inrichting. Dat vormt het uitgangspunt om, binnen Zuidwest Samen, vanaf 2022 intensiever met elkaar samen te werken. Onder de noemer BWZ (Beveland Wonen, Woongoed Middelburg, Zeeuwlant) worden op de thema's Wonen, Vastgoed, Financiën-Bedrijfsvoering-Informatisering en HRM activiteiten uitgevoerd. Het doel hiervan is een betere dienstverlening aan huurders, een aantrekkelijker werkgever te zijn, grip te houden op de kosten(stijging), het vergroten van de investeringskracht en het verlagen van de kwetsbaarheid in de organisaties.

Thema	Inhoud
 Inkoop & aanbesteden 	De Inkoopgroep richt zich op energie-inkoop en vastgoedgerelateerde onderwerpen. De overige centrale inkoopthema's zijn ondergebracht bij andere functionele werkgroepen.
  Informatisering & automatisering	Samenwerken op kennis, selectie, beheer en inkoop van I&A applicaties.
 Verzekeringen	Doelstelling is de golvende bewegingen in het schadeverloop gezamenlijk op te vangen en massa te creëren om een goede inkoop van de brandverzekering mogelijk te maken.
 Beleid	Kennisdeling tussen beleidsmedewerkers van de deelnemende corporaties.
 PE academy	In de PE academie worden voor bestuurders en raden van commissarissen jaarlijks meerdere bijeenkomsten georganiseerd in het kader van (persoonlijke) ontwikkeling en professionalisering. Deelnemers ontvangen hiervoor PE punten.
 Klachtencommissie ZuidWest	Gezamenlijke klachtencommissie volgens de woningwet voor klanten van de deelnemende corporaties.
	Gezamenlijk woonruimtebemiddelingssysteem.
	Activiteiten gericht op de ontwikkeling van de duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers. Daarnaast ook gezamenlijke inzet op de ontwikkeling van medewerkersnetwerken, strategische personeelsplanning, netwerken extern, managementontwikkeling en arbeidsmarktbenadering.

Ambities

Naast de hiervoor genoemde programma's leest u hierna per ambitie uit onze ondernemingsstrategie de acties die voortkomen uit de afspraken met de gemeenten en de acties die opgenomen zijn in onze begroting. In de bijlage Activiteiten uit begroting en prestatieafspraken rapporteren we per afzonderlijke actie.

1.3 Tevreden klant

We willen dat onze klanten tevreden zijn over hun woning en onze dienstverlening. Dit willen we bereiken door:

- het aanbieden van een goede kwaliteit woning en buurt;
- het verlenen van excellente dienstverlening;
- het aanbieden van de gewenste woningen tegen een juiste prijs;
- samenwerking: de mate waarin huurders zeggenschap hebben over hun woonbeleving.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

Als klanten onze dienstverlening met een 8 waarderen.

Resultaat 2024

Evenals voorgaand jaar waardeerden onze huurders onze dienstverlening met gemiddeld meer dan een 8,4. Deze waardering vertaalt zich in de Aedes Benchmark tot een score A.



Hoe hebben we dit bereikt en wat deden we in 2024

Deze ambitie komt grotendeels voort uit onze organisatiestrategie. In de prestatieafspraken met de gemeenten maken we voor het invullen van deze ambitie voornamelijk afspraken op het vlak van samenwerking in de leefomgeving.

Om vanuit onze eigen filosofie de ambitie 'tevreden klant' te verwezenlijken is onze dienstverlening de afgelopen jaren verder gedigitaliseerd.

Bij het werken aan verbeteringen in de dienstverlening aan onze huurders werkt de afdeling klant & omgeving nauw samen met de afdeling wonen van Beveland Wonen en de afdeling tevreden huurder van Woongoed Middelburg. In het kader van deze zogenoemde BWZ samenwerking streven we naar synergie door gebruik te maken van elkaars expertise en werken we met waar mogelijk identieke werkprocessen. De samenwerking vraagt tijd van onze medewerkers, maar levert ook op.

Samen met Stichting Huurdersbelangen Zeeuwsland, bewonerscommissies of met groepjes individuele huurders zijn verschillende activiteiten georganiseerd in appartementengebouwen.

In de meeste gestapelde gebouwen in Schouwen-Duiveland is een service-medewerker actief. Voor 2025 rollen we dat verder uit naar gelijksoortige gebouwen in de rest van ons werkgebied. De inzet maakt onderdeel uit

van onze aanpak om samen met de huurders, onze zorgpartners en de gemeente de gebouwen nog meer geschikt te maken om er zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit draagt bij aan een plezierige en veilige woonbeleving.



Mosselmaaltijd appartementengebouw Bruville Bruinisse

1.4 Voldoende betaalbare woningen

Deze ambitie heeft betrekking op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen.

We zorgen dat er voor onze doelgroep voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn. Voldoende wil zeggen dat mensen binnen een redelijke termijn een woning moeten vinden.

We willen een bijdrage leveren aan het oplossen van de huisvestingsproblemen door het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad en de doorstroming te realiseren. Hierdoor komt er een verhuisketen op gang waardoor we verschillende doelgroepen, waaronder starters kunnen helpen.

Ook het betaalbaar houden van onze woningen voor de sociale doelgroep is een belangrijke ambitie van Zeeuwsland. Onze woningvoorraad moet qua prijsstelling aansluiten bij de financiële draagkracht van onze doelgroepen. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om de totale woonlasten voor onze huurders zo laag mogelijk te houden, zonder dat dit ten koste gaat van een gezonde bedrijfsvoering.

We volgen de afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeals. In 2024 hebben wij onderzoek gedaan naar ons huidige huurprijsbeleid. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we voor ons nieuwe op te stellen huurprijsbeleid in 2025.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

- Als de actief woningzoekende binnen een periode van maximaal drie jaar een voor hem/haar passende woning vindt. Daarbij is ons streven dat de gemiddelde zoekduur voor een actief woningzoekende in ons werkgebied gemiddeld tussen 3 en 18 maanden ligt.

Resultaat 2024

De afgelopen jaren is op de woningmarkt in Zeeland de omslag gemaakt van een 'krimpdenken' naar de noodzaak om juist woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. We zien dat de omslag van een woningmarkt die redelijk in evenwicht was, naar een woningmarkt die moet groeien, aanpassingen vraagt. Zo zijn we van verdunning naar uitbreiding/toevoeging van de woningvoorraad gegaan. In de planontwikkeling zien we dat dit tijd kost. Niet alleen bij de gemeenten, maar ook bij ons, bij aannemers en bij netwerkbeheerders. In 2024 leverden we 29 woningen op. In 2025 leveren we 92 woningen op en ontwikkelen we plannen voor 375 woningen. Deze gaan we naar verwachting in 2026 en 2027 bouwen.

Op de valreep hebben we op 31 december 2024 10 woningen in de Bankertstraat in Koudekerke aangekocht. 8 van deze 10 eengezinswoningen stonden al jaren leeg en waren aan het verpauperen. Wij gaan deze woningen opknappen en opnieuw verhuren. Hiermee voegen we 10 woningen aan de woningvoorraad toe en lossen we onwenselijke situatie in Koudekerke op. We ontvingen veel positieve reacties van de huurders, omwonenden en de gemeente Veere.

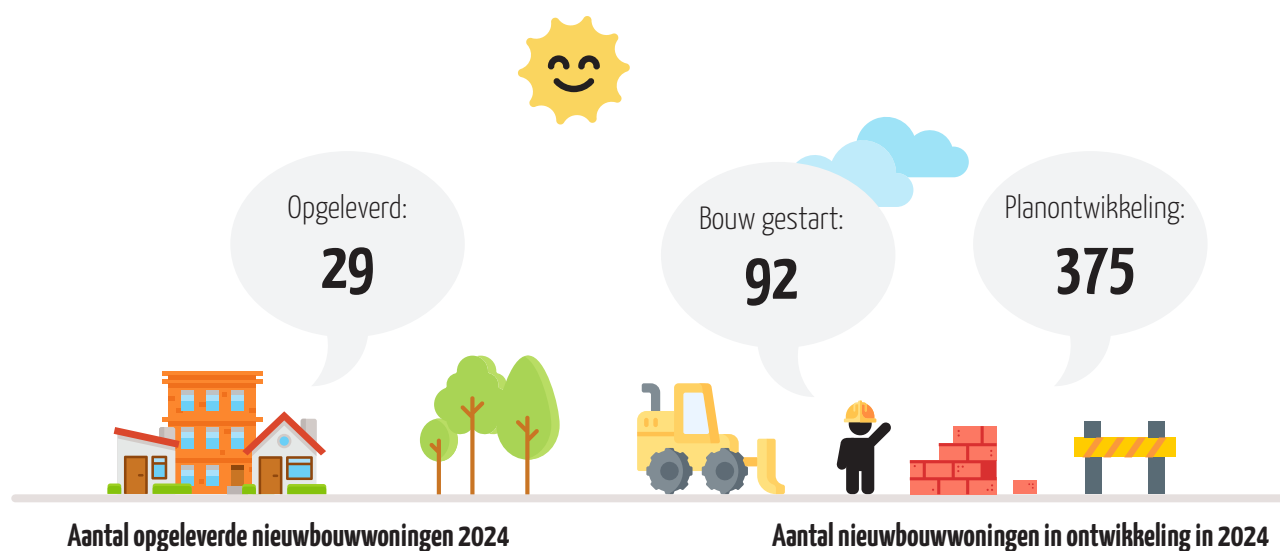
In Vlissingen verlengden we het huurcontract met de gemeente voor de locatie Westerbaan. Hier huisvesten we nog steeds circa 50 Oekraïners. Het beschikbaar stellen van een aantal leegstaande verkoopwoningen aan de gemeenten, om er tijdelijk ontheemden uit Oekraïne te huisvesten, is in 2024 gecontinueerd.

In overleg en in samenwerking met de gemeente Schouwen-Duiveland hebben we verdergaande stappen gezet om in Zierikzee en Scharendijke respectievelijk 90 en 60 modulaire woningen te plaatsen. De helft hiervan komt beschikbaar voor Oekraïners. De andere helft komt beschikbaar voor andere woningzoekenden.

Na een aantal jaren van stijging zien we in 2024 de zoekduur weer licht dalen. Het aantal reacties op geadverteerde woningen neemt nog wel toe. Ondanks dat we maar een beperkt aantal woningen konden toevoegen is met deze woningen wel doorstroming op gang gekomen. Wellicht dat dit een verklaring is van het dalen van de zoekduur.

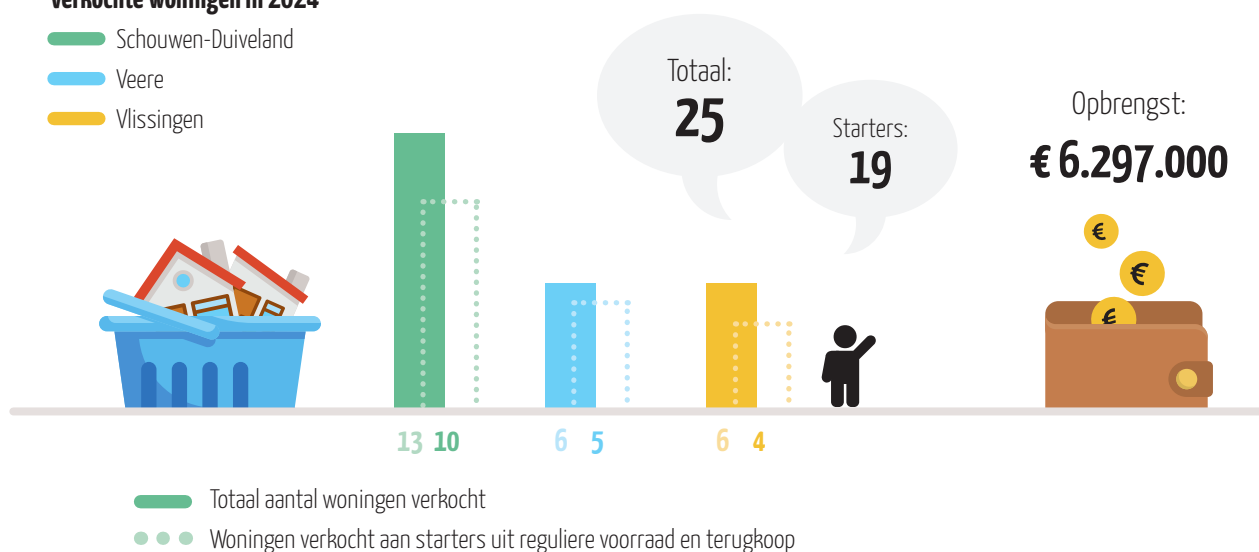
Desondanks konden we in ons werkgebied gemiddeld binnen 13 maanden (na hun eerste reactie) actief woningzoekenden bij Zeeuwsland het huurcontract laten ondertekenen.

In 2024 volgden we de afspraken die in de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt en verhoogden we de huren van onze woningen per 1 juli met maximaal 5,3%.



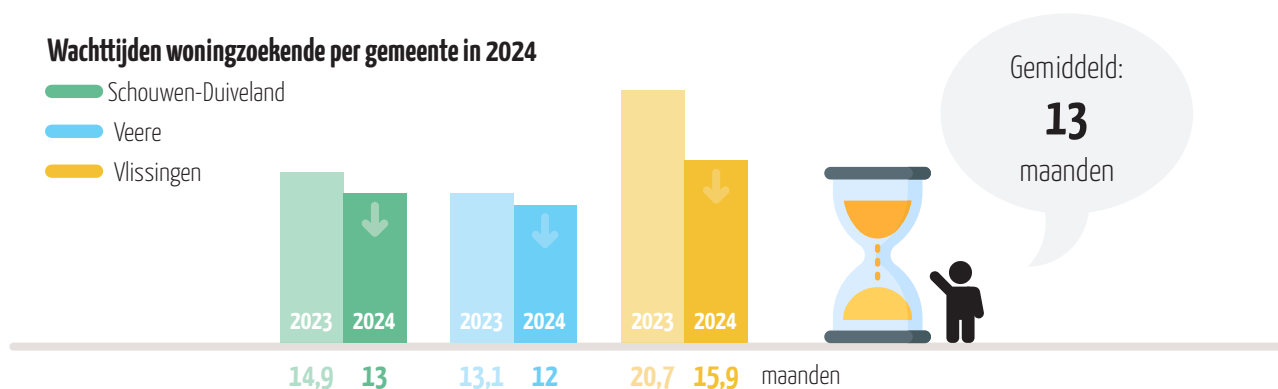
Verkochte woningen in 2024

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



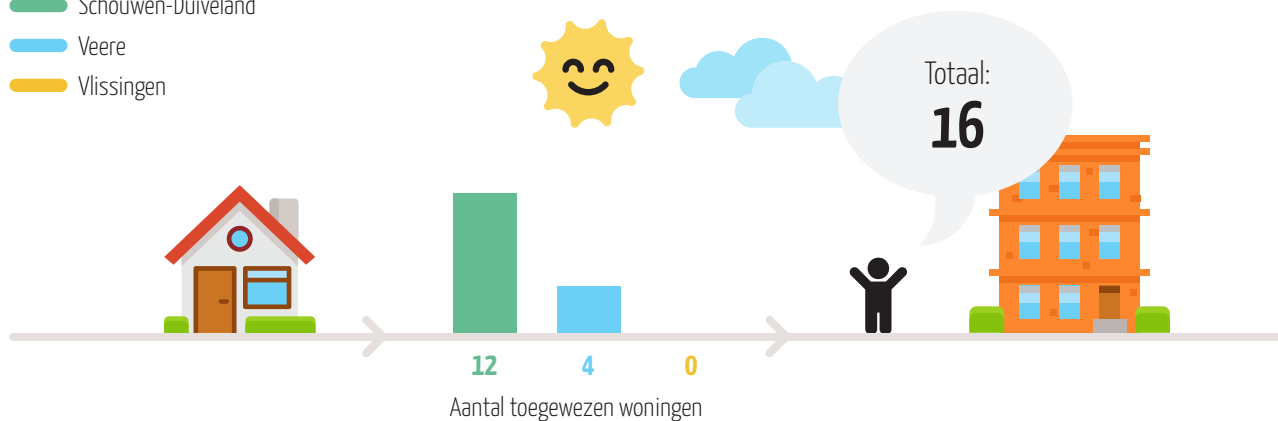
Wachttijden woningzoekende per gemeente in 2024

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen

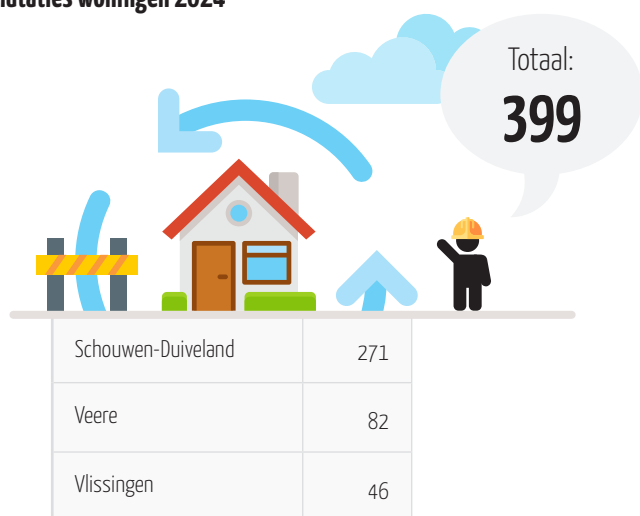


Doorstroomregeling (trouwehuurdersregeling)

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



Mutaties woningen 2024



Huurachterstand in 2024 0,45%

Huurachterstand in 2023 0,67%

Verhuureenheden 2024



Hoe hebben we dit bereikt wat hebben we gedaan in 2024

Als resultaat van de Nationale Prestatieafspraken en de woondeals die de rijksoverheid, de provincie Zeeland en de gemeenten maakten over de uitbreiding van de woningvoorraad, brachten de gemeenten ook de eigen ambities in beeld. We zien dat de verschillende gemeenten in ons werkgebied verschillende ambities hebben. Voor het toevoegen van sociale huurwoningen aan de voorraad maken we afspraken met de gemeenten.

Deze afspraken moeten natuurlijk ook passen binnen onze portefeuille-lestrategie. Hierin is vastgelegd dat we streven naar een groei van onze woningvoorraad. Gekoppeld aan de jaarlijkse verkoop van woningen, geeft dit een flinke bouwopgave. De afspraken hierover met de drie gemeenten zijn vastgelegd in de biedingen/prestatieafspraken 2024. Ook door de doorlooptijd van procedures worden veel plannen pas in 2024 en de jaren daarna gerealiseerd.

In de gemeente Veere zijn voor de nieuwbouwwoningen in Meliskerke en Aagtekerke afspraken gemaakt over doorstroming. Deze woningen zijn verhuurd in 2024 en zijn allemaal toegewezen aan mensen die al een woning bij Zeeuwlân huren in die kern (doorstroming). Eén woning wordt toegewezen aan een starter.

De 13 nieuwbouwwoningen in Burgh-Haamstede zijn in 10 gevallen toegewezen aan doorstromers.

Nast toevoegen van woningen zetten we ook andere instrumenten in om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden. Zo kunnen we met ons huurprijsbeleid sturen op de beschikbaarheid voor de verschillende doelgroepen. Door monitoring van de wachttijden krijgen we inzichtelijk voor welke doelgroepen de wachttijden oplopen. Het huurprijsbeleid geeft ons dan mogelijkheden om te variëren in huurprijs, zodat er voldoende aanbod beschikbaar is/komt. In 2025 gaan we ons huurprijsbeleid evalueren en zo nodig actualiseren.

De huurachterstand is ook een indicator die ons informatie geeft over de betaalbaarheid van onze woningen. Ondanks de hoge inflatie en de energieprijzen zien we de huurachterstand dalen.

Op Schouwen-Duiveland hebben we energieteams ingezet. Energieteam Schouwen-Duiveland is een samenwerking tussen de gemeente Schouwen-Duiveland, sociale werkplaats de Zuidhoek en Energiek Zeeland (onderdeel van Zeeuwind). Het energieteam Schouwen-Duiveland helpt inwoners uit de gemeente met het verduurzamen van hun huis. Je komt als inwoner in aanmerking voor verduurzaming als je in een ouder huis woont en daardoor een hogere energierekening hebt. Inwoners kunnen zich aanmelden. Zij krijgen dan één gratis adviesgesprek en een bezoek van een speciaal klusteam die kleine besparende maatregelen aanbrengt in hun huis.



Kijk- en meetmoment nieuwbouw Pauwhoekstraat Meliskerke



Sleuteluitreiking nieuwbouw Sluispad Burgh-Haamstede



Informatiebijeenkomst nieuwbouw Mdina Zierikzee

Nieuwbouw

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Vorbereiding 2024	Zoekweg	Vrouwenpolder	c.a. 12	Flex woningen
	De Zwaan	Oost-Souburg	c.a. 16	Kleine appartementen
	Laone	Renese	16	Levensloopbestendige woningen
	Kerkhof Koraalstraat	Zierikzee	7	Kleine stadsappartementen
	M.A. v.d. Puttestraat	Oost-Souburg	99	Appartementen
	Modulaire woonconcepten	Scharendijke en Zierikzee	150	Modulaire woningen
	Kerkplein	Brouwershaven	5	Appartementen
	Gymzaal en schoollocatie	Zonnemaire	12	Levensloopbestendige woningen 2 x 6
	Hoge weg	Burgh-Haamstede	12	24 appartementen, waarvan 12 voor Zeeuwland
	Van Ginkelstraat	Oost- Souburg	7	Levensloopbestendige woningen
	Calandweg	Zierikzee	8	Levensloopbestendige woningen
	Schoollocatie	Ouwkerk	14	Levensloopbestendige woningen
	Zweedsestraat	Ouwkerk	6	Levensloopbestendige woningen
	Biezeweie	Serooskerke	10	Levensloopbestendige woningen

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Aanvang bouw 2024	Mdina	Zierikzee	43	Huisvesting Emergis, zelfstandige appartementen en appartementen voor de short stay
	Diverse locaties	Dreischor	22	Levensloopbestendige woningen (Moggestraat, Goemanstraat, Ooststraat)
	Brouwerijweg	Domburg	3	Levensloopbestendige woningen
	Kerkstraat	Koudekerke	16	Levensloopbestendige appartementen
	Bernhardstraat	Burgh-Haamstede	8	Levensloopbestendige woningen

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Opgeleverd 2024	Sivertstraat	Meliskerke	4	Levensloopbestendige woningen
	Bouwlust	Aagtekerke	5	Levensloopbestendige woningen
	Pauwhoekstraat	Meliskerke	6	Levensloopbestendige woningen
	Gaanderse'sweg	Dreischor	1	Grondgebonden woning
	Sluispad Irenestraat	Burgh- Haamstede	13	Levensloopbestendige woningen



Aantal verhuureenheden

2024	1/1/24	sloop	verkoop	nieuw	aankoop	terugkoop	herclassif.	splitsing/ overig	12/31/24	Weging
Aantal woningen	5.563	-24	-25	29	10			2	5.555	5.555
Bedrijfs- onroerend goed	33								33	33
Bedrijfs- onroerend goed DAEB	10								10	10
Maatschappelijk onroerend goed	45								45	90
Zorg- onroerend goed	133							-2	131	131
Garages/ bergingen	95								95	19
Parkeerplaatsen	59								59	12
Totaal aantal verhuureenheden	5.938	-24	-25	29	10	0	-	-	5.928	5.850

Gemeente / plaats	Goedkope huur ≤ € 454,47	Betaalbare huur € 454,48 t/m € 650,43	Betaalbare huur € 650,44 t/m € 697,07	Middeldure huur € 697,08 t/m € 879,66	Dure huur > € 879,66	Eindtotaal
Schouwen-Duiveland	128	2.389	369	727	189	3.802
Brouwershaven	7	113	19	22		161
Bruinisse	5	228	39	110	17	399
Burgh-Haamstede	3	216	41	107	18	385
Dreischor	5	76	3	4	1	89
Ellemeet	1	18	3	8	2	32
Kerkwerf	6	53	8	7		74
Nieuwerkerk	2	117	22	27		168
Noordgouwe		27	3	6	9	45
Noordwelle		15		3		18
Oosterland	4	156	31	26		217
Ouwerkerk	7	15	6			28
Renesse	8	125	25	44		202

Gemeente / plaats	Goedkope huur ≤ € 454,47	Betaalbare huur € 454,48 t/m € 650,43	Betaalbare huur € 650,44 t/m € 697,07	Middeldure huur € 697,08 t/m € 879,66	Dure huur > € 879,66	Eindtotaal
Scharendijke	1	90	10	16		117
Serooskerke		17		4		21
Sirjansland	1	7	1			9
Zierikzee	75	1.066	156	341	142	1.780
Zonnemaire	3	50	2	2		57
Veere	83	687	102	215	1	1.088
Aagtekerke	5	44	7	12	1	69
Biggekerke		28	6	9		43
Domburg	15	66	4	24		109
Gapinge	1	22	2	6		31
Grijpskerke	3	52	10	18		83
Koudekerke	25	95	9	25		154
Meliskerke	2	28	11	14		55
Oostkapelle	12	105	12	31		160
Serooskerke	9	58	15	19		101
Veere		42	4	7		53
Vrouwenpolder	5	46	2	17		70
Westkapelle		51	8	23		82
Zoutelande	6	50	12	10		78
Vlissingen	85	429	54	96	1	665
Oost-Souburg	85	312	41	82		520
Ritthem		20	8	6		34
Vlissingen		97	5	8	1	111
Eindtotaal	296	3.505	525	1.038	191	5.555

1.5 Maatschappelijke verbinder

Onze huurders hebben soms meerdere maatschappelijke en/of sociale problemen. Dit kan zich voordoen bij mensen die zelfstandig wonen, maar ook bij mensen die in een speciale woonvoorziening wonen. We zijn primair verantwoordelijk voor huisvesting, maar we zien onze rol breder. Om eraan bij te dragen dat huurders de juiste begeleiding of ondersteuning krijgen van maatschappelijke organisaties en/of gemeenten trekken we, waar nodig, samen op met huurders en maatschappelijke partners. Onze rol is die van vindplaats, huisvester en samenwerkingspartner van organisaties die verantwoordelijk zijn voor ondersteuning van de financiële huishouding, woonbegeleiding, buurtbemiddeling, veiligheid en zorg. We zijn afhankelijk van de inzet van onze maatschappelijke partners om onze klanten goede huisvesting te kunnen bieden in een prettige omgeving. Daarom blijven we inzetten op het tot stand brengen van verbinding met onze partners en onze huurders. Samen met onze partners en huurders hebben we hierin verschillende rollen en verantwoordelijkheden. Het is belangrijk dat we die van elkaar kennen.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

Als we samen met onze huurders en netwerkpartners wederkerig invloed en zeggenschap hebben. Dit blijkt onder andere uit de visitatie en onze tussentijdse contacten met onze stakeholders en een periodieke evaluatie van onze samenwerkingen.

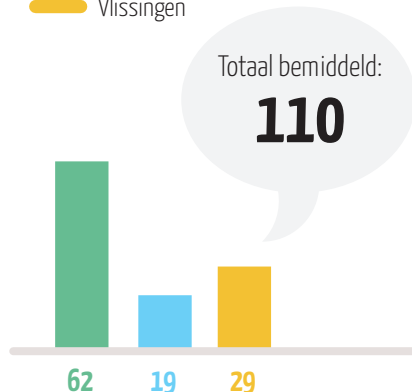
De volgende activiteiten zijn in 2024 uitgevoerd om de verbinding verder te versterken:

- In 2024 heeft het bureau Fraey ons geholpen om een stap te zetten in de 'maatschappelijke inventarisatie'. Hiervoor hebben functioneel betrokken medewerkers de vragen en behoeften van onze huurders in beeld gebracht. Vragen als "waar zijn wij van?" en "waar missen we de andere partij?" werden beantwoord. De uitkomsten nemen we mee in de in 2025 op te stellen ondernemingsstrategie.
- Onze beleidsmedewerker is lid geworden van de provinciale Werkgroep Wonen & Zorg, waarbij de samenwerking wordt gezocht.
- Onze nieuwe bestuurder heeft diverse kennismakingscontacten gelegd op bestuurlijk niveau met partijen uit het Zorg en Welzijnsdomein.



Aantal woningen bemiddeld

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



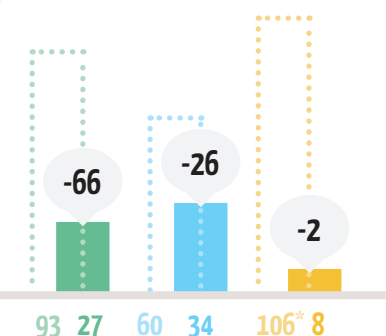
Onder bemiddeling vallen onder andere mensen uit sloop/nieuwbouwprojecten, uitstroom beschermde woonvormen, trouwe huurders regeling en statushouders.

Gehuisveste statushouders

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen

Door Zeeuwlant geleverde woningen:

20



Taakstelling gemeente (inclusief eventuele achterstand) ●●●
Aantal personen door Zeeuwlant gehuisvest —●—
10% Zeeuwlant *

Hoe hebben we dit bereikt/wat hebben we gedaan in 2024

Binnen deze ambitie zien we voor ons een taak weggelegd om samen met andere partners kwetsbare groepen te huisvesten en kwetsbare bewoners te ondersteunen. Met Emergis hebben we afspraken vastgelegd dat wij in het gebouw 'Mdina' in Zierikzee 16 woningen plus twee huiskamers realiseren voor hun klanten. Deze worden in 2025 opgeleverd.

Met de gemeenten Veere en Vlissingen is het convenant 'Weer thuis' afgesloten. Volgens de gemaakte afspraken zorgen we er samen met de gemeenten en zorgaanbieders voor dat mensen die uitstromen, uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang of vrouwenopvang, een goede start kunnen maken in een gewone woonomgeving. In 2024 is in Schouwen-Duiveland binnen deze regeling één persoon geholpen.

In het kader van het project Kansrijk Wonen in Zierikzee zijn ook in 2024 alle zes de hiervoor beschikbare woningen verhuurd. In 2024 is een huurder uitgestroomd.

In 2024 hebben we in totaal in 20 woningen 69 statushouders gehuisvest. De taakstelling in de gemeente Vlissingen hebben we nagenoeg gehaald. In Schouwen-Duiveland en Veere is een achterstand ontstaan van respectievelijk 66 en 26 nog te huisvesten statushouders. De gemeente is in overleg met de Provincie Zeeland en met ons om mogelijkheden te onderzoeken hoe deze problematiek opgelost kan worden. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheden van flexibele woonconcepten. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor aankoop van vrijkomend vastgoed van een zorgaanbieder.

Behalve het huisvesten van kwetsbare groepen ondersteunen we ook kwetsbare huurders. In de gemeenten zijn we in de verschillende overlegorganen betrokken. Op Schouwen-Duiveland en Walcheren zijn we partner in het Overleg Geestelijke Gezondheidszorg (OGGZ). Daarnaast is er op Schouwen-Duiveland periodiek overleg met SMWO. In Veere hebben we periodiek overleg met de AOV'er (Algemene Openbare Veiligheid). Wij hechten grote waarde aan deze overleggen en de samenwerking met partners om mensen met meervoudige problemen een adequaat vangnet te bieden. Namens Zeeuwlân neemt een wooncoach deel aan het periodieke overleg.

In gemeente Veere participeren we in het platform Wonen, Welzijn & Zorg en het project Dementievriendelijk Veere. De partners betrekken we ook in de opgave tot de aanpassing van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande. Op initiatief van Zeeuwlân en de ZB Bibliotheek van Zeeland (ZB) wordt met Zuidwestwonen, l'escaut en Woongoed Middelburg gewerkt aan versterking van digitale zelfredzaamheid. Dit gebeurt onder andere via het Informatiepunt Digitale Overheid in de bibliotheken.

De samenwerking tussen de partijen is erop gericht om van elkaar te leren en elkaar te versterken. Zo deelde de bibliotheek (ZB) haar kennis met medewerkers van de woningcorporaties en Zuidwestwonen over het herkennen van laaggeletterdheid en hoe hiermee om te gaan. Zuidwestwonen informeerde de ZB-medewerkers over wat er nodig is om je in te schrijven als woningzoekende.

Stakeholders

Samenwerking met gemeenten, huurders en overige stakeholders

We zijn werkzaam in de gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen.

Iedere gemeente heeft zijn eigen dynamiek en zijn eigen werkwijze. Met alle drie de gemeenten is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierin zijn er op hoofdlijnen afspraken gemaakt over diverse zaken op het gebied van wonen. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie/programma Wonen/Volkshuisvestelijk Programma van de gemeente en passend binnen onze ondernemingsstrategie.

Samen met de SHZ brengen we in iedere gemeente een bod uit als bijdrage aan de woonvisie van de gemeente. Hierin staan specifieke afspraken die we in het volgende jaar gaan realiseren. De gemeenten beoordelen deze biedingen en voorzien ze eventueel van opmerkingen of aanpassingen. Na instemming van de gemeente zijn deze biedingen de prestatieafspraken tussen de gemeente en Zeeuwlân. Projecten die voortvloeien uit deze afspraken nemen we op in onze begroting en voeren we uit.

Gemeenten

We hebben een primaire rol in de gemeenten Veere en Schouwen-Duiveland, omdat we daar de belangrijkste aanbieder zijn van sociale huisvesting. In de gemeente Vlissingen delen we deze verantwoordelijkheid met l'escaut. Met de gemeenten overleggen we periodiek op bestuurlijk niveau. In Vlissingen voeren we dit overleg samen met l'escaut.

De 'woonvisie' (gemeente Schouwen-Duiveland) het 'programma Wonen' (in de gemeente Veere) en het 'Volkshuisvestelijk programma' (gemeente Vlissingen) vormen voor ons, naast onze ondernemingsstrategie en portefeuillestrategie, de input voor de biedingen.

In 2024 is tijdens de bestuurlijke overleggen tussen de afzonderlijke gemeenten en Zeeuwlân onder andere gesproken over de voortgang van de prestatieafspraken, de diverse projecten, taakstelling huisvesting statushouders en incidenteel woonproblematiek. Het bestuurlijk overleg met de gemeente Veere vond zeven keer plaats. Met de gemeente Vlissingen overlegden we vier keer. Daarnaast hebben we in Vlissingen ook nog twee keer een Breed Bestuurlijk overleg gehad, waarbij ook de huurdersverenigingen (Zeeuwlân en l'escaut) aanwezig waren. Zeven keer heeft er ambtelijk/bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Schouwen-Duiveland.

In juli 2024 zijn de jaarlijkse biedingen (in dit geval voor 2025) ingediend bij de drie gemeenten. Omdat de reactie van de gemeente pas in december is ontvangen, worden deze prestatieafspraken in het eerste kwartaal definitief vastgesteld.

Huurdersparticipatie

Structuur huurdersparticipatie Zeeuwlân

In de huidige structuur overleggen we op verschillende niveaus met onze klanten:

- Corporatiebreed met de SHZ: de directeur-bestuurder, ondersteund door medewerkers, overlegt namens Zeeuwlân met de SHZ.
- Op complex- of buurtniveau met bewonerscommissies en/of klankbordgroepen:
 - Namens Zeeuwlân neemt de medewerker klant & omgeving hieraan deel. Afhankelijk van het onderwerp nemen ook de directeur-bestuurder, manager klant & omgeving en projectleider nieuwbouw deel aan dit overleg.
- We ontwikkelen samen met bewoners een toekomstvisie voor hun

woning, wanneer hun woning aan de beurt is.

- Incidenteel overleg met bewonerscommissies.

Stichting Huurdersbelangen Zeeuwlând (SHZ)

De SHZ praat over onderwerpen die voor alle huurders van Zeeuwlând van belang zijn en die betrekking hebben op zaken die complex- en buurtoversijgend zijn. De 'Wet op het overleg huurders verhuurder' is de basis voor het bespreken van deze onderwerpen met de bestuurder van Zeeuwlând. De SHZ vertegenwoordigt alle huurders van Zeeuwlând. De afspraken over de samenwerking zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst die in 2019 is vastgesteld. In 2025 actualiseren we deze samenwerkingsovereenkomst.

Eind 2024 bestond het bestuur van de SHZ uit de volgende leden:

Naam	Functie
Dhr. C.C. Hartoog (Chris)	Voorzitter
Mevr. C.A. Bulder (Tineke)	Secretaris
Dhr. W.F.P. Rombouts (Wim)	Penningmeester
Mevr. J. Boermans – Gernette (José)	Lid
Mevr. E. de Jong (Els)	Lid
Dhr. D.N. Meulblok (Dick)	Lid



Rondrit SHZ

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 zijn de rechten en de verantwoordelijkheden van de huurdersorganisatie veranderd. De SHZ is één van de partners om met de gemeenten om de tafel te zitten om samen prestatieafspraken te maken over de bouw van woningen, betaalbaarheid, verduurzaming en de leefbaarheid.

De medewerkers van Zeeuwlând bieden ondersteuning op verzoek van de SHZ. Voor de SHZ is het erg prettig om korte lijnen te hebben binnen Zeeuwlând. Ook is het hierdoor eenvoudiger om de verbinding te maken met de huurders.

Bestuurlijk Overleg

Zeeuwlând heeft in 2024 vijf keer vergaderd met de SHZ. Eén keer per jaar heeft de SHZ een overleg met de raad van commissarissen. Zeeuwlând ondersteunt de SHZ met een financiële bijdrage aan de hand van een begroting die door de SHZ is aangeleverd.

De volgende onderwerpen zijn in 2024 met de SHZ besproken:

- Begroting en jaarplan SHZ 2025
- Begroting 2025 en jaarverslag 2023 Zeeuwlând
- Jaarlijkse biedingen van de gemeente Veere, Vlissingen en Schouwen-Duiveland
- Interactie met de achterban
- Huurverhoging 2024
- Jaarlijkse bijdrage bewonerscommissies
- Jaarlijkse Rondrit SHZ langs projecten Zeeuwlând
- Jaarverslag regionale klachtencommissie Zuid West 2023
- Nieuwbouw- en herstructureringsprojecten Zeeuwlând
- Jaarplanning bestuurlijk overleg 2025
- Informatieverstrekking vanuit Zeeuwlând naar SHZ
- Woonzorgvisie gemeente Schouwen-Duiveland
- Communicatie met huurders over zonnepanelen
- Aanpassen samenwerkingsovereenkomst Zeeuwlând en SHZ
- Besluit pilot inzet vrijwilligers appartementengebouwen
- Woonzorg/visie gemeente Schouwen-Duiveland
- Stand van zaken werving directeur-bestuurder
- Deelname SHZ aan bewonersbijeenkomsten
- Herbenoeming Coby Traas raad van commissarissen
- Vervangen WKO-installatie Waterlelie
- Convenant 'samenwerkingsconvenant Weer thuis Walcheren'
- Organisatieontwikkeling Zeeuwlând
- Wijziging systematiek toerekenen en afrekenen van de servicekosten in Nimmerdor
- Comfortverbetering tegen betaling
- Aanpassen algemene huurvoorwaarden
- Samenwerkingsovereenkomst SHZ
- Vergoeding voor verblijf toevoegen aan vergoedingslijst
- Beleid verduurzaming en klimaatadaptatie

Bewonersbijeenkomsten

De SHZ heeft in 2024 op Walcheren een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor huurders uit de kernen Domburg, Oostkapelle, Veere en Aagtekerke. Tijdens de bijeenkomst haalt de SHZ informatie op van huurders hoe zij het wonen in de kernen ervaren. Uiteraard was er ook gelegenheid om vragen te stellen. Ook bezochten zij diverse informatiebijeenkomsten die Zeeuwlând organiseerde voor huurders, zoals het project aan de M.A. van de Puttestraat en Molenweg in Oost-Souburg en De Tienden in Zoutelande.

Jaarlijks brengt de SHZ een bezoek aan alle bewonerscommissies. De SHZ praat met de bewonerscommissies over de ontwikkelingen in het gebouw. Ook bieden zij ondersteuning bij de oprichting van een nieuwe bewonerscommissie. Op verzoek organiseren zij trainingen voor de bewonerscommissies.

De bezoeken aan diverse projecten van Zeeuwlând, de gesprekken met huurders in de dorpshuizen en het bezoek aan de bewonerscommissies blijft de SHZ ook in 2025 organiseren.

Belangrijke informatie voor huurders plaatst de SHZ op hun website.



Kernbijeenkomst SHZ Domburg

Bewonerscommissies

Om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk bewonerscommissies de komende jaren actief blijven, heeft Zeeuwlând in 2023 in samenwerking met de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwlând nieuw beleid gevormd voor de bewonerscommissies. In 2024 konden bewonerscommissies kiezen of zij verder gaan als bewonerscommissie of bewonerscommissie OW. Bewonerscommissies richten zich voornamelijk op activiteiten. Daarnaast gaan zij in de vorm van een klankbordgroep in gesprek met Zeeuwlând over het gebouw of geven hiervoor mandaat af aan de SHZ. Bewonerscommissies OW functioneren volgens de Overlegwet. Ook organiseren zij activiteiten voor de bewoners. 8 bewonerscommissies gaan verder als 'bewonerscommissie' en 13 als 'bewonerscommissie OW'. In 2024 waren in de volgende appartementengebouwen bewonerscommissies actief:

Walcheren

- De Kreek in Westkapelle
- Herdershof in Serooskerke
- De Brouwerij in Koudekerke
- Nimmerdor in Grijskerke
- Egelantier in Oostkapelle
- Brouwershof in Domburg
- Nieuw Bachtenpoorte in Oost-Souburg

Schouwen-Duiveland

- Valletta in Zierikzee
- Waterlelie in Zierikzee
- Steenzwaenshof in Nieuwerkerk
- De Saele in Oosterland
- Vronenburg in Renesse
- Archipel in Zierikzee
- 't Nieuwe Vrije in Zierikzee
- Lagune in Zierikzee
- BruVille in Bruinisse
- De Veste in Zierikzee

- Duinen van Haamstede in Burgh-Haamstede
- De Branding in Zierikzee
- De Mossele in Zierikzee
- Appartementengebouw Cranenstraat in Zierikzee

Zeeuwlând spreekt met de bewonerscommissies over onderwerpen op gebouwniveau. De leden van deze bewonerscommissies bestaan uit huurders uit het gebouw. De medewerker klant & omgeving en servicemedewerker overleggen met de bewonerscommissies. De bewonerscommissies ontvangen op basis van de gemaakte kosten een bijdrage ter ondersteuning van activiteiten.

In 2024 zijn de volgende onderwerpen besproken met de bewonerscommissies:

- Behoeftte aan nieuwe commissieleden
- Besparingen energieverbruik in algemene ruimten
- Afrekening servicekosten
- Leefbaarheid in het gebouw
- Onderhoud
- Zonnepanelen
- Nieuw beleid bewonerscommissies

In 2024 organiseerden we weer de jaarlijkse Dag van de bewonerscommissies. Dit jaar stond het thema dementie op het programma. Een medewerker van stichting Odensehuis Schouwen-Duiveland gaf uitleg over dementie. We praatten met de bewonerscommissies over hoe je er mee om kan gaan als iemand in het gebouw dementie heeft. Natuurlijk was er ook weer ruimte voor gezelligheid en stond er 's middags een leuke activiteit gepland.



Dag van de bewonerscommissies



Dag van de bewonerscommissies

Klankbordgroepen

Tenslotte waren er ook klankbordgroepen actief in 2024. Deze klankbordgroepen van de bewoners van de M.A. van de Puttestraat en Molenweg in Oost-Souburg, de bewoners van de Ooststraat in Dreischor en de bewoners van de Emmaweg en Mauritsstraat in Renesse praatten mee over de toekomst van de woningen waarin zij wonen. De klankbordgroep van appartementengebouw De Tienden in Zoutelande praat mee over de vernieuwing van het gebouw.

Overige stakeholders

Naast de gemeenten en via huurdersparticipatie realiseren wij onze ambities ook met veel andere stakeholders. Deze partijen betrekken we actief bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie en de te behalen maatschappelijke prestaties.

Belangrijkste stakeholders

De belangrijkste stakeholders zijn hieronder benoemd. Steeds is daarbij aangegeven hoe bestuur en RvC de relatie onderhouden met de betreffende belanghebbende en op welke wijze informatie wordt verkregen.

Belanghebbende	Bestuur	RvC
Stichting Huurdersbelangen Zeeuwlând	Minimaal 4 keer per jaar bestuurlijk overleg	- Eenmaal per jaar overleg bestuur SHZ – RvC - Bestuur - Bezoeken bijeenkomsten
Huurders	- Via SHZ - Incidenteel overleg bewonerscommissies - Complexgewijze informatieavonden (klankbordgroepen)	- Bezoeken bijeenkomsten huurders - Bezoeken festiviteiten
Woningzoekenden	Incidenteel overleg	Lezen relevante correspondentie
Gemeenten: - Vlissingen - Schouwen-Duiveland - Veere	- Minimaal 6 keer per jaar bestuurlijk overleg - Themabijeenkomsten gemeenteraad	- Belangrijke onderwerpen uit bestuurlijk overleg worden in vergadering RvC toegelicht - Bezoeken netwerkbijeenkomsten - Bijwonen themabijeenkomsten gemeenteraden
Zeeuwse corporaties	- Stuurgroep Zuidwest Samen - samenwerking I&A - samenwerking ZWSW - BWZ	Jaarlijkse bijeenkomst RvC's Zeeuwse corporaties
Provincie Zeeland	Incidenteel contact	Lezen relevante correspondentie
Aedes	- Ledenbijeenkomsten - Lid onderhandelingsdelegatie CAO Woondiensten - Lid strategische klankbordgroep	lezen relevante correspondentie
Autoriteit Woningcorporaties	Regelmatig overleg accountmanager AW	Lezen relevante correspondentie
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	- Jaarlijks overleg accountmanager - Dpi/Dvi	Lezen relevante correspondentie
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening	Incidentele contacten	Lezen relevante correspondentie

Belanghebbende	Bestuur	RvC
Zorg- en Welzijnsorganisaties: - Gors - Allévo - Buurtteams Vlissingen - Eilandzorg - Emergis (geestelijke gezondheidszorg/verslavingszorg) - GGD - Vizita - Orionis Walcheren - Stichting Welzijn Veere 's Heerenloo - SVRZ - SMWO - Vluchtelingenwerk (statushouders) - Werkvoorziening de Zuidhoek (re-integratie/participatie) - Amarijn - Zeeuwse Gronden - Zeeuwse Bibliotheek	- Projectmatig overleg - Bezoek netwerkbijeenkomsten - Kennismakingsgesprekken na start als DB	Bezoek netwerkbijeenkomsten
Veiligheid en leefbaarheid - Buurtbemiddeling - Politie Zeeland	- Incidenteel overleg - Projectmatig overleg - Bezoek netwerkbijeenkomsten	Bezoek netwerkbijeenkomsten
Lokale maatschappelijke partijen - Stads-, Dorps- en wijkraden - Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland - Adviesraad sociaal domein - Buurtbemiddeling - Politie Zeeland	- Projectmatig overleg - Bezoek netwerkbijeenkomsten	Bezoek netwerkbijeenkomsten
Onderwijs: - MBO Scalda - Hogeschool Zeeland	- Projectmatig overleg - Structurele samenwerking via ZWS	Bezoek netwerkbijeenkomsten
Ondernemingsraad	Minimaal 5 keer per jaar overlegvergadering	- Jaarlijks overleg RvC-OR buiten aanwezigheid directeur-bestuurder - Belangrijke onderwerpen uit vergaderingen OR worden in vergadering RvC toegelicht
Vakbonden: - FNV - CNV - De Unie	- Incidenteel overleg vanuit Zeeuwlân - Structureel contact als lid onderhandelings-delegatie	Lezen relevante correspondentie
Medewerkers	Diverse overleggen en bijeenkomsten	- Via OR - Uitnodigen bij vergadering RvC a.d.h.v. specifiek onderwerp - Bezoeken festiviteiten
Publiek/Burgers	Periodiek contact pers	Lezen Pers

Naast deze belanghebbenden zijn andere organisaties te benoemen die als belanghebbende van Zeeuwlân worden gekwalificeerd. Met deze belanghebbenden maken we echter geen bijzondere afspraken over de wijze waarop we de relatie vormgeven.

1.6 Duurzaam en kwalitatief goed wonen

Deze ambitie heeft betrekking op de kwaliteit van woningen en de verduurzamingsopgave.

We staan voor duurzaam en kwalitatief goed wonen.

Ons uiteindelijke doel is om in 2050 de eigen woningvoorraad CO₂- en grondstoffenneutraal te hebben. Daarbij zoeken we een optimale balans tussen financierbaarheid, de energietransitie, klimaatadaptatie en biodiversiteit met plezierig wonen voor de huurder als uitgangspunt.

We hebben al veel gedaan aan duurzaamheid en gaan op de ingeslagen weg verder. In ons duurzaamheidsbeleidsplan, dat in 2022 is vastgesteld, benoemen we de maatregelen die we treffen om onze ambitie waar te maken. Hierbij voeren we een aantal onderdelen eerder uit dan wettelijk noodzakelijk is.

Onze woningen hebben een passende basiskwaliteit. Dit is niet alleen voor het wooncomfort van onze huurders, maar ook om de waarde van ons vastgoed hoog te houden en de exploitatiekosten laag te houden.

Onze woningen staan in een goede woonomgeving. We werken samen met bewoners en partners aan leefbare straten en buurten. Bewoners zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de leefbaarheid in hun directe woonomgeving. Wij zetten ons samen met partners in voor de leefbaarheid in gebieden -waar wij een substantieel aantal woningen hebben – en er grotere opgaven zijn rondom leefbaarheid.



Bewonersbijeenkomst appartementengebouw Waterlelie over woningen gasloos maken

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

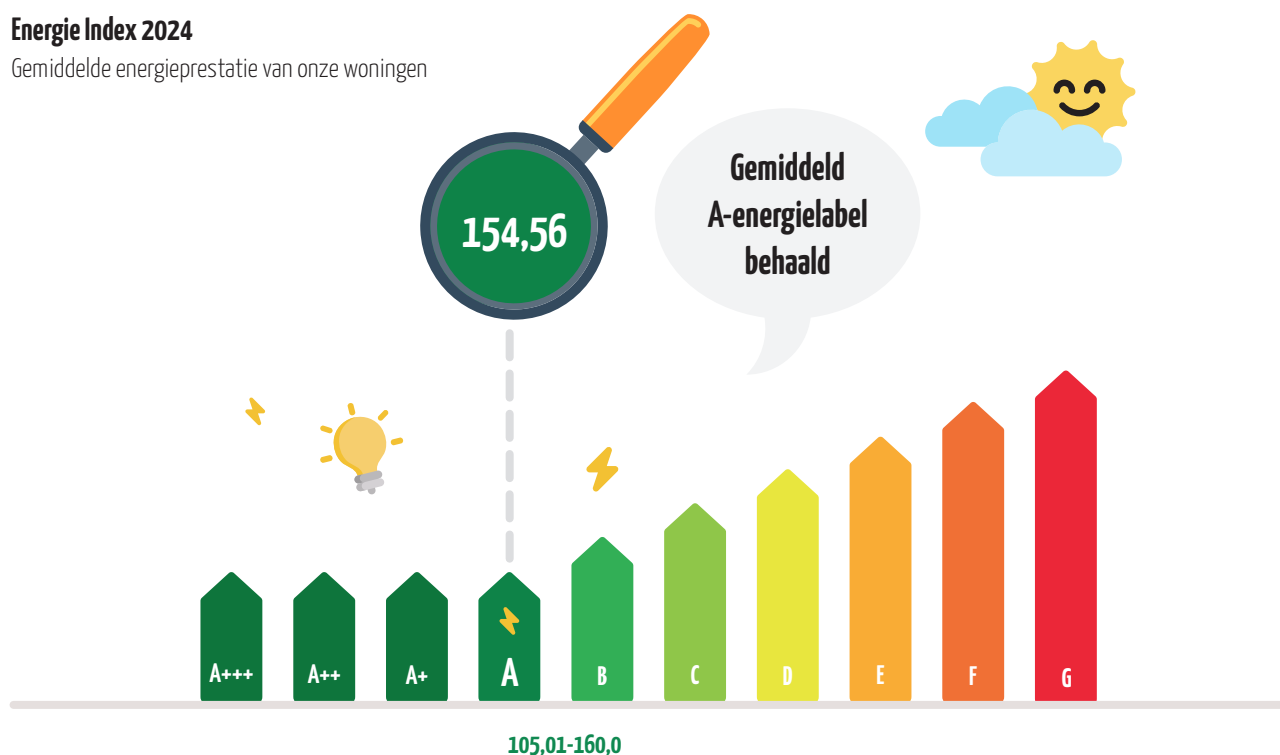
We voldoen aan de convenanten rond duurzaam en kwalitatief goed wonen die met onze netwerkpartners zijn afgesloten. We streven naar een A voor Duurzaamheid in de Aedes Benchmark.

Realisatie 2024

Op gebied van Duurzaamheid scoren we in de Aedes Benchmark een A.

Energie Index 2024

Gemiddelde energieprestatie van onze woningen



Het primair fossiel energieverbruik (EP₂) van onze woningen bedraagt op 31 december 2024 154,56 (in 2023 was dit 158,56).

Uitgaven energiebesparende maatregelen in 2024

Totaal:
€ 4.124.000

Energiebesparende maatregelen uitgevoerd in 2024

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen

Totaal:
142

122 14 18
Aantal woningen

Planmatig onderhoud in 2024

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen

299 woningen
cv ketels vervangen

Uitgevoerd:
836

Kosten planmatig onderhoud:

€ 11.837.000

633 146 57
Aantal woningen

Hoe hebben we dit bereikt/wat hebben we gedaan in 2024

Het verduurzamen, behouden en verbeteren van de kwaliteit van onze woningen bereiken we door het aanbrengen van energetische maatregelen en het planmatig onderhoud. Een deel van onze activiteiten op gebied van verduurzaming is al beschreven bij het programma "Duurzame kernen". Ook staat bij het programma Duurzame kernen beschreven wat we doen op basis van ons nieuwe Duurzaamheidsbeleidsplan.

Energetische verbeteringen

Bij 142 woningen zijn in 2024 energetische verbeteringen aangebracht.

- 122 woningen op Schouwen-Duiveland
- 14 woningen in de gemeente Veere
- 18 woningen in de gemeente Vlissingen

De definitieve nieuwe energielabels komen in de eerste helft van 2025 beschikbaar. In de lijn met voorgaande jaren verwachten we dat het resultaat vooral energielabels A en B zijn. Er zijn ook woningen met E t/m G labels verbeterd.

EBM begroot 147 woningen in de pilot naar 'de standaard' en 15 woningen no regret maatregelen E t/m G labels.

Gerealiseerd 141 woningen in de pilot naar 'de standaard'. 6 woningen aan de Dishoekseweg in Biggekerke bleek niet verantwoord vanwege erg hoge kosten. 13 woningen met E t/m G label zijn voorzien van no regret isolerende maatregelen en/of opnieuw afgemeld. Een beter label is behaald. De werkzaamheden aan 2 woningen zijn doorgeschoven naar 2025.



Isoleren woningen

Brandveiligheid

Naar aanleiding van het opgestelde rapport over de brandveiligheid van onze appartementengebouwen zijn alle, toen opgenomen, gebouwen (inclusief de dorpsuizen en overig vastgoed) brandveilig gemaakt. Zeeuwlân voldoet hiermee (weer) aan alle eisen met betrekking tot de brandveiligheid, zoals aangegeven in de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Wij kunnen daarmee trots stellen dat ons bestand op dit gebied op orde is. Aan de huurders wordt hiermee de veiligheid geboden die vereist is en verwacht mag worden in geval van een calamiteit.

Voor drie VvE-complexen moeten deze werkzaamheden nog worden geïnventariseerd en uitgevoerd. De actie hiervoor loopt via de beheerder

van de VvE's. Zeeuwlân is hierin niet leidend. Uiteraard proberen wij tijdens de vergaderingen van de VvE's wel uitdrukkelijk te sturen op de uitvoering van deze werkzaamheden.

Daarnaast is er één gebouw toegevoegd aan de scope, Steenzwaenshof in Nieuwerkerk. Betreft geen hoogbouw maar wel geclusterde woningen met een kwetsbare doelgroep. Brandveiligheid De Tienden in Zoutelande maakt onderdeel uit van een bredere ontwikkeling. De gebouwen worden in 2025 aangepakt.

Ook zijn in 2024 de voorbereidingen uitgevoerd voor het realiseren van scootmobielbergingen bij 9 appartementengebouwen. In 2025 gaan we deze scootmobielbergingen plaatsen.

Om de brandveiligheid in de toekomst te verzekeren is eind 2024 een start gemaakt met het opstellen van brandveiligheidsbeleid. Naast het vergroten en op niveau houden van het bewustzijn en kennis van de verschillende medewerkers van Zeeuwlân, worden ook de huurders, aannemers en installateurs hierbij betrokken. In 2025 wordt dit beleid afgerond en geïmplementeerd.

Planmatig onderhoud

Naast deze energiebesparende maatregelen voerden we ook planmatig onderhoud uit. Zo blijft ook de kwaliteit van onze woningen op peil. In totaal is in 2024 aan 836 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het planmatig onderhoud bestond voornamelijk uit buitenschilderwerk en onderhoud aan de gevels. Per gemeente:

- 633 woningen Schouwen-Duiveland
- 146 woningen Veere
- 57 woningen Vlissingen

Er zijn 299 ketels vernieuwd. De Noorse geschenkwoning Duinweg 9 in Burgh Haamstede is verduurzaamd van G naar A+, gasloos gemaakt en gemoderniseerd.



Noorse woning, Duinweg 9 Burgh Haamstede

Ook zijn er planmatige werkzaamheden aan de liften uitgevoerd. De lift aan de Ravensteinhof in Zierikzee is volledig vervangen.

In het najaar is het pilotproject warmtepompen gestart. Hiervoor zijn all-electric warmtepompen geplaatst bij een woningblok aan het Hofplein in Oosterland. Bij een woningblok in de Oranje Nassaulaan in Vrouwenpolder werken in het pilotproject hybride warmtepompen samen met de bestaande cv-ketels.

2 Bestuurlijk verslag



2.1 Goede organisatie

Zeeuwlând is een organisatie die zich blijft ontwikkelen om wendbaar te blijven in een snel veranderende wereld. Dit doen we voor onze klanten. De investeringen en activiteiten die we daarvoor doen staan beschreven bij de programma's digitalisering/datakwaliteit en organisatieontwikkeling.

Onder onze ambitie goede organisatie vallen de onderwerpen good governance, cultuur van de organisatie en financiën.

Uitgangspunt is dat wij, als Zeeuwlând, op zowel korte als op lange termijn onze doelgroep betaalbaar kunnen blijven huisvesten en onze dienstverlening positief gewaardeerd wordt. Daarom zorgen wij ervoor dat de inkomsten en uitgaven, zowel op de korte als lange termijn, in balans blijven. Dat vraagt dat onze organisatie klaar is voor de uitdagingen van nu en in de toekomst. We vinden dat we daarom voldoende financiële ruimte moeten houden om ook in de toekomst zelfstandig in deze opgaven te kunnen voorzien.

Om de inkomsten en uitgaven op de lange termijn in balans te houden heeft Zeeuwlând in samenwerking met Finance Ideas in 2022 een duurzaam verdienmodel ontwikkeld. Hiermee houden we onze woningvoorraad zowel in aantallen als in kwaliteit op peil en blijft de financiële continuïteit behouden. In het duurzaam verdienmodel hebben we drie compartimenten aangegeven:

- de exploitatie van de bestaande portefeuille
- de vervangingsniewbouw
- uitbreidingsniewbouw

De drie compartimenten functioneren in samenhang met elkaar. Als de operationele kasstroom van de bestaande woningvoorraad, inclusief de verbeterinvesteringen, een surplus laat zien, zijn er extra middelen beschikbaar ter dekking van de uitgaven voor de vervangingsniewbouw. Als er daarentegen een tekort is bij de operationele kasstroom, zal er voor dat bedrag geleend moeten worden. Hierdoor is er minder financiële ruimte voor de vervangingsniewbouw.

Wanneer is onze ambitie waargemaakt/wanneer doen we het goed?

We voldoen aan onze intern vastgestelde financiële ratio's. De tevredenheidsmeting onder onze medewerkers heeft een resultaat van een 8. Er wordt gestreefd naar lage beheerslasten, waardoor we bij de 33% goedkoopste corporaties blijven behoren.

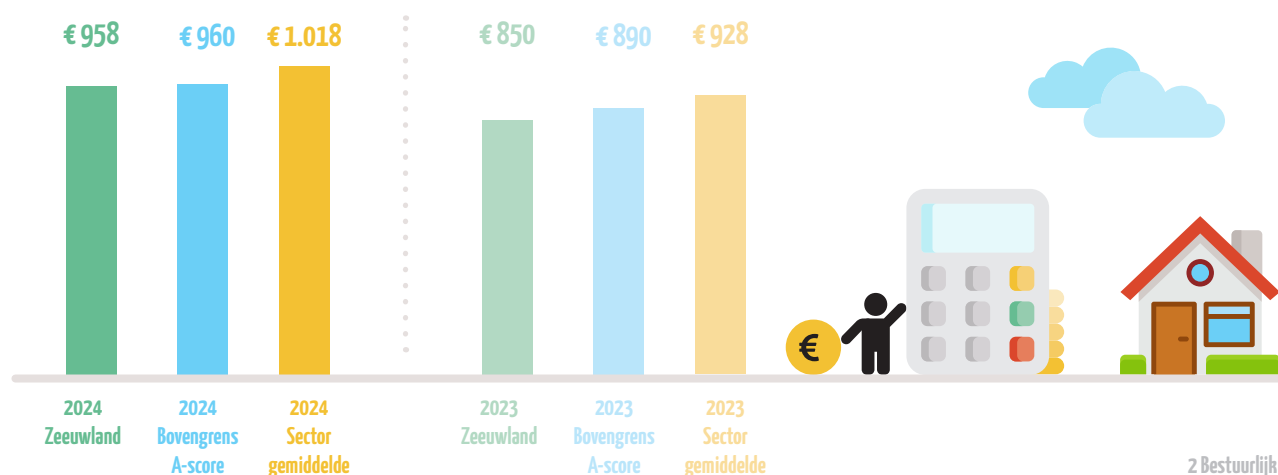
Resultaat 2024

Onze financiële ratio's voldoen eind 2024 aan de externe normen:

Kengetal	Externe norm	Resultaat 2024	Resultaat 2023	Resultaat 2022
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,4	2,7	2,7
Solvabiliteit	> 15%	67%	61%	54%
Loan-to-value	< 85%	31%	36%	43%
Dekkingsratio	< 70%	24%	26%	25%



Netto bedrijfslasten per vhe



In de resultaten is zichtbaar dat de financiële positie in 2024 op enkele onderdelen is verbeterd ten opzichte van 2023. Met name de solvabiliteit, Loan-to-Value en de dekkingsratio vallen positiever uit. Dit komt omdat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie flink is toegenomen, terwijl de schuldpositie veel minder is toegenomen. De interest coverage ratio valt wel lager uit, met name als gevolg van hogere onderhoudslasten. Meer informatie over onze toekomstige financiële positie, recente ontwikkelingen, scenario analyses en een toelichting op de ratio's is te lezen in het hoofdstuk Financiële continuïteit.

Onze financiële ratio's voldoen eind 2024 niet aan beide interne normen op basis van de drie compartimenten:

Kengetal	Interne norm	Resultaat 2023	Resultaat 2024
ICR-2	> 1,0	1,3	1,1
Saldo transformatie	> € 0	- € 91,1 mln	-54,7 mln.

In de ICR-2 zijn de verbeterinvesteringen verwerkt in de operationele kasstroom, die valt hierdoor lager uit. De verbeteruitgaven zijn bedoeld om de bestaande voorraad in stand te houden en moeten betaald kunnen worden uit de operationele kasstroom. Er wordt een gemiddelde berekend van de ICR over zeven jaren (vijf prognosejaren en twee realisatiejaren). We blijven in 2024 boven de grens van 1,0.

Bij het saldo van de transformatie is het surplus van de operationele kasstroom opgeteld bij de opbrengst verkoop en een 2,5% groei van de lening portefeuille. Hier zijn de investeringen in nieuwbouw (zowel vervangings- als uitbreidingsnieuwbouw) van afgetrokken. Het tweede en derde compartiment van het drie compartimentenmodel zijn in het saldo gecombineerd. De bedoeling is dat deze ratio > 0 is over een termijn van 12 jaar (de begrotingsjaren en twee realisatiejaren). We hebben over de periode 2023-2034 een negatief saldo van circa € 55 miljoen. We moeten over deze periode dus € 55 miljoen meer lenen om onze plannen uit te voeren. Gezien de druk op de corporatiesector en de doelstellingen die in de Nationale Prestatieafspraken zijn opgenomen hebben wij ervoor gekozen deze overschrijding te accepteren.

De wet- en regelgeving voor corporaties blijft onverminderd complex en aan verandering onderhevig. Voorbeelden van afgelopen jaar waren de Woningwet en het vervallen van de verhuurderheffing, de stikstofwet, flora en fauna wetgeving, wet vast contracten en de wet huurverlaging 2023. Het lukt de organisatie om tijdig de wijzigingen in beeld te brengen en hierop actie te ondernemen. Hoe we dit doen staat beschreven in de paragraaf Managen van risico's.

Onze uitkomsten in de Aedes Benchmark 2024 waren goed. We kunnen hoge scores laten zien op de klanttevredenheid (score A, zie de ambitie tevreden klant) en we ook wederom een A score hebben op het onderdeel bedrijfslasten. Door organisatie breed bewust met onze uitgaven om te gaan is het ons gelukt om ook de netto bedrijfslasten laag te houden. De gegevens van de Aedes Benchmark 2024 zijn gebaseerd op de netto bedrijfslasten van 2023.

Over onze organisatie

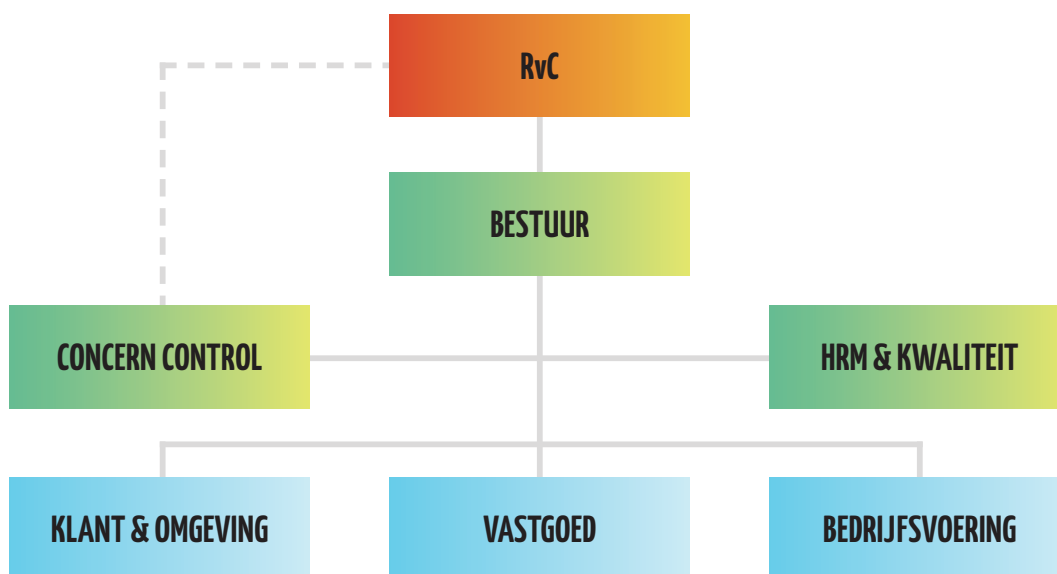
De activiteiten binnen de afdelingen en de programma's voeren we uit met 61 deskundige en gemotiveerde medewerkers. Deze worden vertegenwoordigd door een actieve ondernemingsraad.

Om ervoor te zorgen dat we onze ambities waar blijven maken is in de loop van 2024 de organisatiestructuur van Zeeuwend aangepast en uitgebreid met een aparte afdeling vastgoed. Deze afdeling richt zich op de vastgoedgerelateerde processen en wordt aangestuurd door een afdelingsmanager, tevens MT lid.

Met de aanpassing van de organisatiestructuur ziet Zeeuwend er als volgt uit:

- Onze organisatie heeft een model met drie afdelingen.
- De afdeling klant & omgeving richt zich op de klantprocessen, de afdeling bedrijfsvoering richt zich op de backoffice en beleidsprocessen en de afdeling vastgoed richt zich op de vastgoedgerelateerde processen (sloop/nieuwbouw, planmatig onderhoud, serviceonderhoud, contractonderhoud, mutatieonderhoud, verduurzaming) en de beleidsvorming op het gebied van vastgoed.
- De bestuurder laat zich ondersteunen op het gebied van HRM.
- Daarnaast kennen we een onafhankelijke controller met een rechtstreekse lijn naar bestuur en waar nodig RvC.

Onze organisatie is als volgt ingedeeld:



Personeelsstatistieken

	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2022
Aantal fte begroot	50,97	49,47	48,37
Aantal fte bezetting (incl. trainees)	51,45	51,40	49,48
Aantal medewerkers	61	61	59
Instroom	3	8	7
Uitstroom	3	6	6
Vacatures	2	0	0
Verhouding man/vrouw	33 vrouwen / 28 mannen	35 vrouwen/ 26 mannen	32 vrouwen/27 mannen
Gemiddelde leeftijd	46	45	47
Gemiddelde diensttijd	13	13	14
Ziekteverzuimpercentage	4,09	2,89	1,10
Kort verzuim	0,38	0,48	0,39
Middellang verzuim	0,32	0,52	0,71
Lang verzuim	3,40	1,90	-
Aantal ziekmeldingen	35	42	32
Ziekmeldingsfrequentie	0,53	0,71	0,63
Opleiding en scholing	€ 117.000	€ 130.935	€ 135.016
Opleidingskosten als percentage van de (fiscale) loonsom	2,77%	4,20%	4,71%

Personeelsverloop

In 2024 is door het aanpassen van de organisatiestructuur het aantal fte dat is begroot uitgebreid met 1 fte manager bedrijfsvoering.

In de loop van 2024 zijn drie medewerkers nieuw in dienst gekomen bij Zeeuwlant. Twee door invulling van vacante functies en één als tijdelijke oproepkracht. Het aantal medewerkers in dienst is hierdoor per saldo gelijk gebleven. Op 31 december 2024 staan twee vacatures open. Een functie wordt definitief ingevuld per 1 januari 2025. De andere functie naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2024 is gestegen naar 4,09. Dit is hoger dan 2023 en nog net onder de gestelde norm van 4,2%. De oorzaak van de stijging ligt met name in het lange verzuim. Een aantal medewerkers is gedurende een langere periode ziek (geweest). De meldingsfrequentie is gedaald en ruim lager dan de gestelde norm van 1,0.

Opleiding en inzet loopbaanontwikkelingsbudget

We vinden het bij Zeeuwlant belangrijk dat de medewerkers en de organisatie zich ontwikkelen. Vanuit de CAO geldt een verplichting voor de medewerker om minimaal 12 uur per jaar aan zijn eigen ontwikkeling te besteden. Als werkgever stimuleren we dit en geven we de medewerkers hiervoor voldoende ruimte. Zo heeft bijvoorbeeld iedere medewerker toegang tot de Zuidwestsamen Werkt academie; een digitale leeromgeving.

De uitgaven voor opleiding en scholing zijn in 2024 wat lager dan de voorgaande jaren, maar dat wil niet zeggen dat er ook minder is gedaan. Een van de pijlers van het programma organisatieontwikkeling is continu leren en verbeteren. In het kader hiervan zijn medewerkers op individuele basis naar (vakinhoudelijke) trainingen geweest, hebben we in de samenwerking BWZ of Zuidwestsamen Werkt trainingen georganiseerd om bijvoorbeeld de kennis op het gebied van huurrecht en inkomensregistratie op te frissen of nieuwe kennis op te doen tijdens bouwkunde voor niet bouwkundigen. Bij de afdeling klant & omgeving zijn de leerlijnen voor, de medewerkers klant

& omgeving en de servicemedewerkers gestart, dan wel vervolgd. Iedere medewerker heeft de workshop integriteit gevolgd en de medewerkers klant & omgeving hebben hun kennis en vaardigheden in het omgaan met agressief, normoverschrijdend gedrag opgefrist. Vanuit het programma digitalisering is ook een beroep gedaan op het opleidingsbudget.

Doorkijk naar 2025

De krapte op de arbeidsmarkt blijft toenemen. Tegelijkertijd slaagt Zeeuwlân er goed in de vacatures in te vullen. We merken echter ook dat onze (bouw)partners niet altijd voldoende personeel hebben voor het vele werk dat zij voor ons verrichten. We blijven als Zeeuwlân alert op talenten door bijvoorbeeld de deelname aan het traineeship van Talent voor Zeeland. Ook zetten we actief in op het aanbieden van stages, voorlichting en contacten met scholen. Door de ontwikkelingen in het speelveld van de corporaties verwachten we naar de toekomst toe een verdere uitbreiding van de formatie. Hierbij zien we ook kansen om de samenwerking met Beveland Wonen en Woongood Middelburg te intensiveren.

2.2 Verslag van de ondernemingsraad

Samenstelling

De samenstelling van de OR was in 2024 als volgt:

- Jan-Joris Jooss (voorzitter)
- Pierre Ruysenaars (vicevoorzitter)
- Evelein Mesman (secretaris)
- Gérard van Wanrooy (OR-lid)
- Saskia van der Nat (OR-lid)
- Nico Donselaar (OR-lid)

Visie ondernemingsraad

Een goed functionerende organisatie is een organisatie die streeft naar een cultuur die open en eerlijk is. De ondernemingsraad ervaart dit ook in zijn relatie met de directeur-bestuurder.

Wat doet de OR? De OR behartigt de belangen van het personeel en bewaakt daarbij het organisatiebelang. De OR streeft naar een professionele aanpak. De OR is actief betrokken bij de totstandkoming van beleid. Doordat hij vroegtijdig geïnformeerd wordt, is hij in staat om op een goede en informele manier invloed uit te oefenen op de inhoud van nieuw of te wijzigen beleid.

De leden van de OR zijn gekozen door de medewerkers van Zeeuwlân. Daarom vindt de OR het vanzelfsprekend om de collega's zoveel mogelijk te betrekken bij de onderwerpen die worden besproken. Tijdens het inloopspreekuur, een achterbanbijeenkomst, een OR-klankbordgroep, het werkoverleg en nieuwsbrieven geeft de OR een toelichting op zijn rol in de totstandkoming van nieuw of te wijzigen beleid. Ook wordt er aangegeven op welke manier de mening van collega's over de onderwerpen gevraagd wordt om tot een goed besluit te kunnen komen. Daarnaast is tijdens voornoemde momenten de mogelijkheid voor collega's om zaken onder de aandacht te brengen en een gesprek hierover aan te gaan.

In september 2024 hebben we afscheid genomen van onze interim directeur-bestuurder, Chris Theuws. De OR heeft, gedurende zijn tijd als

interim directeur-bestuurder constructief met hem samengewerkt in een open en informele sfeer. Door de Raad van Commissarissen is de OR in 2024 opnieuw nauw betrokken bij de invulling van de nieuwe directeur-bestuurder van Zeeuwlân. De samenwerking met Frans Desloover verloopt op een plezierige manier.

De OR bestaat uit collega's van verschillende teams binnen Zeeuwlân. In 2024 heeft de OR gewerkt aan het teamgevoel. In het voorjaar heeft de OR een heissessie gehouden bij Hof Olmenstein waar in een andere omgeving ideeën zijn uitgewisseld. Na de zomer heeft de OR een teambuildingsessie gehouden op de golfbaan in Burgh Haamstede.

In 2024 vonden er een aantal informele overleggen zonder agenda plaats, waarvan twee met de bestuurder en twee met het volledige MT.

Iedere twee weken is er een OR-overleg en inloopspreekuur. Elke tweede week is er een optioneel overlegmoment. Collega's maken weinig gebruik van het inloopspreekuur en spreken collega's uit de ondernemingsraad meestal persoonlijk aan.

In 2024 is de klankbordgroep niet bijeengekomen.



Overleg OR met directeur-bestuurder

In 2024 is acht keer overlegd met de directeur-bestuurder in een reguliere overlegvergadering. De agendapunten werden vooraf door de directeur-bestuurder en de OR opgegeven.

Onderwerpen van gesprek met directeur-bestuurder

- Overname mogelijkheden afgeschreven apparaten
- Beheer kantoor
- Integriteit – terugkoppeling dilemmatraining
- Periodiek Medisch Onderzoek (PMO) – planning en uitkomsten
- Bedrijfs Hulp Verlening (BHV)
- Werving en selectiebeleid/interne werving en te volgen proces bij afwijkingen hierop
- Digitale vaardigheden medewerkers
- BWZ
- Organisatieontwikkeling
- Externe vertrouwenspersoon
- Strategische personeelsplanning
- Open Up
- Digitale strategie, conversies en implementaties

- Bedrijfsauto's
- Hybride werken
- Werkdrukbarometer
- Begroting/financiële meer-jarenprognose 2024
- Jaarverslag 2023 en interim rapportage 2024
- Invulling vacatures
- Inrichting kantoor
- CAO 2024
- Vertrouwenspersoon
- Wijzigingen in procuratieregeling
- Actualisering meldregeling
- Vaststellen kledinglijn
- Vacatureruimte medewerker klant & omgeving

Advies- en instemmingsaanvragen

De OR is betrokken geweest bij de evaluatie van een aantal regelingen. In enkele gevallen zijn er kleine aanpassingen in de tekst van de regelingen doorgevoerd. Deze hadden geen wezenlijke invloed op de werking van de betreffende regelingen en is in de notulen van het overleg met de bestuurder vastgelegd.

Dit betreft:

- Aggressie en veiligheid
- Arbeidsvoorwaardenpakket 2024
- Faciliteiten en vergoeding voor OR-werkzaamheden

Adviesaanvragen

In 2024 zijn er 3 adviesaanvragen ontvangen:

- Meewerkend teamleider klantadvies
- Aanpassing organisatiestructuur Zeeuwlân
- Adviesaanvraag BWZ Flexpool

Instemmingsaanvragen

In 2024 zijn er 2 instemmingsaanvragen ontvangen/behandeld:

- Strategische Personeelsplanning
- Eindejaarsuitkering oud-Woonburgers

De instemmingsaanvragen zijn door de directeur-bestuurder aan de OR toegelicht. Daarna zijn de instemmingsaanvragen behandeld door de OR. De door de OR gestelde vragen zijn behandeld en/of bediscussieerd in de overlegvergadering. Aanvullende suggesties zijn waar mogelijk en noodzakelijk verwerkt in de definitieve stukken.

Overleg OR met raad van commissarissen

In maart 2024 is er overleg geweest met de raad van commissarissen (RvC). De agendapunten van dit overleg waren:

- Werving nieuwe directeur-bestuurder
- Vertrek en aanstelling manager Klant en Omgeving
- Aanpassingen kantoor
- Toekomstvisie Zeeuwlân
- Samenwerking BWZ
- Economische ontwikkelingen
- Hoe houdt de raad feeling met Zeeuwlân

Overleg met bestuurders en OR-en BWZ

De intensieve samenwerking BWZ is in 2024 voortgezet. Gezien de mogelijke impact op Zeeuwlân en de collega's heeft de ondernemingsraad hierbij een belangrijke rol. Dit wordt ook door de bestuurder onderkent. Iedere 8 weken worden de ondernemingsraden in een gezamenlijk overleg met de bestuurders bijgepraat en worden ontwikkelingen en plannen toegelicht. Vanuit de ondernemingsraad van Zeeuwlân zijn Pierre en Jan-Joris de vaste deelnemers aan dit overleg. In 2024 is er 6 keer een bijeenkomst geweest.

Als er een advies- of instemmingsaanvraag vanuit de samenwerking wordt geïnitieerd, dan wordt dit door de eigen ondernemingsraad met haar bestuurder verder afgerond. Door de ondernemingsraden wordt wel onderling zoveel waar mogelijk afstemming gezocht.

Overleg met OR-platform

Het OR-platform wisselt ervaringen uit, bespreekt ontwikkelingen in de sector, doet aan deskundigheidsbevordering en deelt informatie.

Het OR-platform bestond in 2024 uit OR-afgevaardigden van de volgende Zeeuwse corporaties:

- Clavis
- l'escaut
- Beveland Wonen
- Woongod Middelburg
- Woongod Zeeuws-Vlaanderen
- Zeeuwlân

Het OR-platform is in 2024 eenmaal bijeengekomen.

Deskundigheidsbevordering

De OR maakte voor ondersteuning en opleiding met regelmaat gebruik van een adviseur. De OR heeft nog geen vaste adviseur gevonden. In 2024 zijn er geen cursussen gevolgd.

De OR streeft naar continuïteit. Dit bereiken we door het overdragen van kennis en het delen van ervaringen.

Verkiezingen

In 2024 zijn er, door alle wisselingen binnen de organisatie Zeeuwlân, geen verkiezingen georganiseerd.

2.3 Verantwoord besturen

Zeeuwlân is een private onderneming die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. De organisatie is zich ervan bewust dat we in het publieke domein werken. Onze doelstelling is een open, integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. Dit doen we onder professioneel toezicht van de raad van commissarissen en met advisering van de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie SHZ.

Ons bestuur volgt de Governancecode Woningcorporaties en past de beginselen uit deze governancecode toe. De governancecode wordt gebruikt bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

Governancestructuur

Zeeuwlând is een stichting waarvan in de statuten het doel en het taakveld van de woningcorporatie zijn vastgelegd. In de statuten zijn ook de taken en bevoegdheden benoemd en toegekend aan het bestuur en andere organen binnen Zeeuwlând.

Onze governance, de sturing en beheersing, is vastgelegd in een aantal statuten en reglementen. In 2024 is een aantal daarvan geëvalueerd en geactualiseerd. Een overzicht van de externe spelregels (wet- en regelgeving, richtlijnen), de interne spelregels van Zeeuwlând (statuten, reglementen), alsmede de besturingskaders en beheersinstrumenten staat opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen.

Het bestuur en de raad van commissarissen hebben een visie op besturen en toezicht houden. Deze visie beschrijft de missie van Zeeuwlând, de wijze waarop het bestuur zich dagelijks inzet voor het verwezenlijken van deze missie en de rolopvatting van de raad van commissarissen als intern toezichthouder. De visie is te vinden op de website.

Het bestuur

Het bestuur geeft leiding aan Zeeuwlând en is eindverantwoordelijk voor de resultaten. Het bestuur ontwikkelt de strategische koers en realiseert de strategische positie, de maatschappelijke prestaties, de strategische doelen, de identiteit, de (financiële) continuïteit, maakt de missie waar en heeft de algehele leiding.

Daarnaast is het bestuur ook verantwoordelijk voor:

- het bepalen van de uitgangspunten voor de organisatiestructuur;
- het naleven van wet- en regelgeving en interne regelingen (compliance);
- het personeels- en remuneratiebeleid;
- een adequaat en effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem;
- het aansturen en coördineren van processen en activiteiten.

Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Zeeuwlând in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van stakeholders af. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. Daarvoor geeft het de raad de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

De besluitvorming door het bestuur vindt plaats op grond van de statuten. De statuten geven regels aan het bestuur en beschrijven de taken en de bevoegdheden van het bestuur en de verantwoording door het bestuur. De statuten geven ook informatie over besluiten die het bestuur ter goedkeuring moet voorleggen aan de raad van commissarissen.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het algehele functioneren van Zeeuwlând. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de

bestuurder vast. De besluitvorming wordt voorbereid en gefaciliteerd door twee commissies, te weten de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. De raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. De samenstelling en verantwoording van de raad zijn nader beschreven in het verslag van de raad over 2024. Per 1 januari 2024 trad mevrouw Marianne van den Hoek-Huijbregts toe tot de raad van commissarissen.

Het management

Het managementteam van Zeeuwlând bestaat uit de bestuurder, manager bedrijfsvoering, manager vastgoed en de manager klant & omgeving. De nevenfuncties van de bestuurder zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen. De manager vastgoed, Alex van den Dries had in 2024 de volgende nevenfunctie: bestuurslid (penningmeester) Stichting Odensehuis Schouwen-Duiveland. De manager klant & omgeving, Erik Dutour Geerling vervulde in 2024 geen nevenfunctie. De managersfunctie bedrijfsvoering werd in 2024 op interimbasis vervuld.

Externe accountant

De wettelijke controle van het verslagjaar 2024 is uitgevoerd door Deloitte. Zeeuwlând is een Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Onze huidige accountant heeft de benodigde vergunning om de jaarrekeningcontrole te mogen uitvoeren. De raad van commissarissen heeft Deloitte benoemd als externe accountant vanaf verslagjaar 2023, voor de duur van vier verslagjaren na een positieve jaarlijkse evaluatie.

Toezichthouder Aw

In 2024 heeft de Aw in haar toezichtsbrief van 29 november 2024 de uitkomsten gegeven van het onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid. Het oordeel van de Aw is positief en zij concludeert dat er geen sprake is van onrechtmatigheden.

Toezichthouder WSW

Het Waarborgfonds sociale woningbouw (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. WSW bepaalt deze risicoscore op basis van de financiële risico's en de bedrijfsmatige risico's. De financiële risico's worden op grond van de rapportages van de begroting en jaarrekening van Zeeuwlând beoordeeld. De bedrijfsmatige risico's worden beoordeeld op basis van 24 vragen die het WSW aan de corporatie stelt. Op grond van deze beoordeling heeft het WSW Zeeuwlând net als in 2023 een risicoprofiel van laag tot gemiddeld toegedeeld.

Visitatie

Visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijke presteren van corporaties te beoordelen en te verbeteren. Een visitatie vindt elke vier jaar plaats door een onafhankelijk, extern bureau. Zeeuwlând is gevisitied in 2023 over de jaren 2019-2022. Het visitatierapport is gedateerd 28 augustus 2023. Het visitatierapport en onze bestuurlijke reactie is te vinden op onze eigen website en op www.visitaties.nl. Zeeuwlând scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'naar behoren' op maatschappelijke verankering, een 'goed' op besturing en een 'goed' op maatschappelijke capaciteit. De verbeterpunten die uit de visitatie komen waren:

1. Besteed aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht, en zorg dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlând ervaren.
2. Breid de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van

nog uit te bouwen samenwerkingen.

3. Zeeuwsland kan de dynamiek in de ondernemingsstrategie nog meer communiceren naar haar samenwerkingspartners.
4. De cultuur van feedback geven kan nog laagdrempeliger, en het creëren van een imago als aantrekkelijke werkgever wordt steeds belangrijker.

In de tekst van het visitatierapport werd Zeeuwsland ook gewezen op het belang van Wonen, Zorg en Welzijn. Wij kiezen er daarom voor ook hierop te rapporteren. Op het gebied van Zorg en Welzijn ligt er namelijk een belangrijke opgave om gezamenlijk nieuwe oplossingen te vinden voor het langer thuis wonen. Daarnaast heeft het bureau Fraey ons geholpen bij de 'maatschappelijke inventarisatie' door middel van het stuk 'Klant in Kaart'. Wonen, Zorg en Welzijn wordt een cruciaal onderdeel van de nieuwe ondernemingsstrategie. Er zijn contacten gelegd met bestuurders in het Zorg en Welzijnsdomein.

Voor de bewonerscommissies is er een succesvolle Dag van de Bewonerscommissies georganiseerd. Ook zijn er plannen om alle commissies gelijkwaardige aandacht te geven. In 2025 vindt er opnieuw een Dag van de Bewonerscommissies plaats. Tijdens deze dag vragen we de bewonerscommissies om mee te denken over de nieuwe ondernemingsstrategie.

De visie op belanghebbenden gaan we in 2025 uitbreiden met een strategie voor stakeholdersmanagement. Dit wordt onderdeel van de nieuwe ondernemingsstrategie. Er zijn plannen om een bijeenkomst te organiseren met belanghebbenden om dit verder vorm te geven. De communicatie over de ondernemingsstrategie naar samenwerkingspartners gaan we verbeteren. Het dynamische karakter van de strategie blijft behouden. Ook communiceren we actief met gemeenten en andere stakeholders over de voortgang.

Tot slot is er aandacht voor de bedrijfscultuur en het werkgeverschap. Er zijn werkdrukmeters uitgezet en er zijn gesprekken gevoerd over het Strategische Personeelsplanning (SPP). Zeeuwsland blijft actief deelnemen aan Talent voor Zeeland en biedt stageplaatsen aan. Het kantoor wordt verder aangepast om een aantrekkelijke werkplek te creëren. Ook is er extra aandacht voor teambuilding en een positieve werkomgeving. Het MT gaat een teamtraject volgen met de focus op cultuur. Verder is met andere woningcorporaties een flexteam KCC opgezet.

Externe klachtencommissie

Een klacht over de dienstverlening van Zeeuwsland kan worden gemeld op basis van de interne klachtenprocedure. Klachten van huurders en ook niet-klanten worden dan in eerste instantie door betrokken medewerker en management in behandeling genomen. In de meeste gevallen worden klachten dan al opgelost. Mocht dit niet afdoende zijn, dan is het mogelijk om de klacht in te dienen volgens de regionale klachtenprocedure. Om te voorkomen dat de indiener met een ontevreden gevoel blijft zitten of gedwongen wordt om een juridische procedure te starten, bestaat er een onafhankelijke Regionale klachtencommissie Zuid West. Deze klachtencommissie onderzoekt en beoordeelt de klachten en geeft daarover advies aan de directie van de betreffende woningcorporatie. De samenwerking in de regionale klachtencommissie maakt het voor de aangesloten corporaties mogelijk om de krachten te bundelen. De nodige kennis en ervaring om een advies uit te brengen blijft hierdoor op peil.

Volgens het jaarverslag van de Regionale klachtencommissie Zuid West over 2024 heeft de commissie 29 klachten ontvangen. Dit zijn 5 klachten minder dan vorig jaar. Van de totale klachten zijn er 4 ontvankelijk verklaard. 1 van de klachten had betrekking op Zeeuwsland.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Zeeuwsland werkt zich volstrekt integer gedraagt. In 2023 is de integriteitscode geëvalueerd en de klokkenluidersregeling geactualiseerd in de meldregeling. Hierbij waren zowel het managementteam als de ondernemingsraad betrokken. Jaarlijks besteden we aandacht aan het thema integriteit. In 2024 deden we dit door gebruik te maken van een online module. Een dilemmatraining volgen de medewerkers eerst digitaal en vervolgens vindt een verdieping van de lastige dilemma's plaats. Dit hebben we in 2024 gedaan door een workshop integriteit, die door (bijna) alle medewerkers is gevolgd. Hierdoor is gewerkt aan bewustwording van de medewerkers. En ook bij dit onderwerp geldt:

- elkaar aanspreken is én blijft een punt van aandacht, ook bij integriteit.

2.4 Verslag van de raad van commissarissen

In januari 2024 is mevrouw Marianne van den Hoek-Huijbregts gestart in de raad van commissarissen. Zij is benoemd op de maatschappelijke zetel op voordracht van de huurdersorganisatie, SHZ.

In het voorjaar van 2024 heeft de raad van commissarissen de werving- en selectieprocedure voor de nieuw te benoemen bestuurder succesvol afgerond met de benoeming van de heer Frans Desloover. Met hem hebben we een goede opvolger gevonden met veel ervaring in de corporatiewereld. In september is hij in dienst getreden en gestart met de kennismaking met Zeeuwlân en Zeeland. De interim bestuurder, de heer Chris Theuws, heeft bijna één jaar de organisatie in goede banen geleid en de lopende dossiers opgepakt. Erg fijn dat we met hem deze periode zo hebben kunnen overbruggen.



Voor de raad van commissarissen heeft 2024 in het teken gestaan van de bestuurderswissel bij Zeeuwlân. De uitdagingen die er op de corporatiesector afkomen, maken dat Zeeuwlân in de bouwopgave moet gaan versnellen. De Nationale Prestatieafspraken leveren voor Zeeland een opgave van 16.500 nieuw te bouwen woningen op. Om hier als Zeeuwlân goed op voorbereid te zijn, zijn er in 2024 aanpassingen gedaan in de organisatiestructuur. Met name in de vastgoed- en projectontwikkeling zijn er functies toegevoegd.

Een van de kernwaarden voor Zeeuwlân is dat de huurders tevreden zijn. Dit bleek uit de Aedes Benchmark waar de huurders Zeeuwlân een 8.4 toekenden. Dat dit ook een relatie heeft met het werkplezier van de medewerkers bleek uit het medewerkers- tevredenheidsonderzoek, waar Zeeuwlân de hoogste score behaalde. Daarnaast werkt Zeeuwlân volgens de ambitie duurzame kernen, waarbij de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad in de kernen, de kwaliteit van de woonomgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen centraal staan.

De samenwerkingsovereenkomst met SHZ is in 2024 besproken en vernieuwd. Het jaarlijkse overleg van de RvC met SHZ is wat anders vormgegeven door er ook een thema aan vast te koppelen. In 2024 is het thema de problematiek van de doorstroming op de woningmarkt besproken.

De contacten met de OR zijn redelijk intensief geweest in verband met de werving en selectie van de nieuwe bestuurder.

De leden van de raad van commissarissen nemen individueel deel aan diverse studiebijeenkomsten. Als gehele raad wordt deelgenomen aan de gezamenlijke regionale studiebijeenkomsten in Zuidwest Samen. Hierin participeren twaalf corporaties uit Zeeland en West-Brabant.

Aan het einde van het jaar is de procedure gestart bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) voor de herbenoeming van twee leden van de raad van commissarissen: de heer Robert Gradus en mevrouw Coby Traas. In december is de herbenoeming door de Aw positief beoordeeld en zijn zij voor de tweede bestuursperiode herbenoemd.

In het volgende deel van dit verslag is te lezen welke overleggen de RvC heeft gevoerd en welke besluiten er in het verslagjaar zijn genomen.

Coby Traas

Voorzitter raad van commissarissen

Onze visie op toezicht en toetsing

De raad van commissarissen (RvC of raad) van Zeeuwend houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Zeeuwend. De RvC adviseert de bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de bestuurder. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van Zeeuwend;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Zeeuwend;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met Zeeuwend verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Zeeuwend en verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. De RvC heeft twee commissies ingesteld: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Daarnaast bekleedt normaliter één lid van de RvC de maatschappelijke zetel. In de paragraaf over toezicht op financiële en operationele prestaties wordt het aantal vergaderingen en de onderwerpen van de auditcommissie verder toegelicht. In de paragraaf verslag vanuit werkgeversrol wordt het aantal vergaderingen en de onderwerpen van de selectie- en remuneratiecommissie verder toegelicht.

De raad houdt toezicht vanuit een duidelijke visie. Deze visie bestaat uit vier verschillende onderdelen: het externe kader, het interne kader, het beoordelingskader en het toezichtskader. Zie ook de onderstaande figuur.

Externe spelregels

- Woningwet
- BTiV
- RTiV
- Wet Normering Topinkomens
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleidsregels Aw
- Beleidsregels WSW
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW
- Wet versterking regie op volkshuisvesting

Interne spelregels

- Statuten
- Reglement RvC
- Reglementen commissies
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasuryreglement
- Investeringsreglement
- Verbindingenreglement
- Profielschets RvC
- Integriteitscode en klokkenluiderregeling
- Samenwerkingsovereenkomst SHZ

Rolinvulling RvC

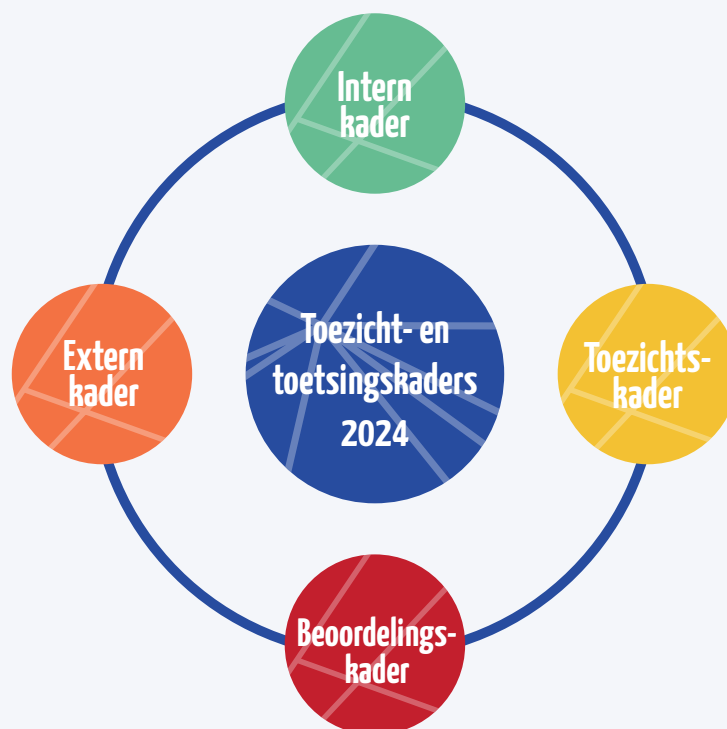
- Missie en uitgangspunten
- Rolinvulling
- Gedrag
- Invulling rollen
- Werkwijze

Besturingskaders

- Ondernemingsstrategie Zeeuwend
- Portefeuillestrategie 2021-2030
- Samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten
- Biedingen gemeenten 2024
- Overzicht stakeholders
- Begroting en jaarplan 2024
- Financiële meerjarenprognose 2024-2033
- Treasuryjaarplan 2024

Beheersinstrumenten

- Managementrapportages
- Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag
- Accountantsverslag
- Managementletter externe accountant
- Controleverklaring externe accountant
- Beoordelingsbrieven externe toezichthouders (Aw en WSW)
- Aedes-benchmark
- Visitatierapport
- Risicorapportages



Vanuit deze toezicht- en toetsingskaders zijn door de RvC in 2024 besluiten genomen, bestuursbesluiten beoordeeld en heeft de bewaking van de realisatie van de doelstellingen plaatsgevonden. Voor meer informatie verwijzen we u naar de website www.zeeuwlant.nl. U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de visie op besturen en toezicht houden en de profielschets van de RvC.

Governancecode Woningcorporaties

De governancecode kent vijf principes.

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. De RvC van Zeeuwlant onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor zijn werkzaamheden.

Governance in het verslagjaar

In het jaar 2024 gaf de governance-agenda aanleiding om verschillende reglementen te actualiseren. Door de verwachte komst van een nieuwe directeur-bestuurder is er met sommige reglementen gewacht op zijn komst. Hierdoor zijn een aantal reglementen ter advisering voorgelegd in 2024, maar is de besluitvorming verschoven naar januari 2025. Deze worden in het jaarverslag 2025 genoemd. Voor de herbenoemingen van zowel Coby Traas als Robèrt Gradus is de profielschets van de RvC geëvalueerd en ongewijzigd vastgesteld.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig door de interim-directeur bestuurder, en vanaf september 2024 door de directeur-bestuurder, laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten en de relevante externe ontwikkelingen waar Zeeuwlant mee geconfronteerd werd. Dit jaar ging de meeste aandacht uit naar de organisatieontwikkeling, werving en inwerken van de definitieve invulling van de directeur-bestuurder, de effecten van de Nationale Prestatieafspraken, de woondeal en de daarbij horende nieuwbouw.

Ook dit jaar heeft de raad aan het begin van het jaar met de interim-bestuurder gesproken over de ondernemingsstrategie. In 2022 is Zeeuwlant begonnen met het organiseren van een strategiedag. De medewerkers geven dan input aan het managementteam over onder andere de ondernemingsstrategie. Omdat dit tot goede resultaten heeft geleid hebben we ook in 2024 voor de derde keer een strategiedag georganiseerd. Op deze dag spreekt het managementteam in de ochtend met de medewerkers en in de middag met de leden van de RvC over dit onderwerp. Op deze wijze heeft het managementteam goede inbreng om de ondernemingsstrategie te actualiseren en de prioriteiten voor de begroting van het volgende jaar en de biedingen aan de gemeente te bepalen.

De raad onderschrijft de ambities die tot uiting komen in de programma's die centraal staan: duurzame kernen en organisatieontwikkeling.

De RvC heeft in het afgelopen jaar overleg gehad met de externe accountant, de SHZ en de ondernemingsraad om zich op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen in het speelveld van Zeeuwlant. Ook zijn rondom specifieke onderwerpen regelmatig medewerkers van Zeeuwlant te gast bij vergaderingen van de raad. Breder oriëntatie op de externe ontwikkelingen vindt plaats met behulp van vakliteratuur en via de lokale, regionale en landelijke media. Daarnaast hebben leden van de RvC, zowel individueel als collectief, verschillende (externe) bijeenkomsten bijgewoond die onder andere in BWZ verband worden georganiseerd.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad heeft zich gedurende 2024 op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen bezig gehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit van Zeeuwlant. In zowel de auditcommissie als de raad is uitgebreid gesproken over de financiële gevolgen van de woondeal, die in maart 2023 tot stand is gekomen, en het halen van de ambities in het duurzaamheidsbeleidsplan. Zeeuwlant gebruikt als financieel sturingskader het drie-compartmentenmodel dat in samenwerking met Finance Ideas is ontwikkeld. In het drie-compartmenten model wordt een onderscheid gemaakt tussen het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de bestaande voorraad en het doen van uitbreidingsinvesteringen. Door de hoge nieuwbouwpoging als gevolg van de in Zeeland gesloten woondeal ontstaat een tekort in het compartiment dat ziet op de uitbreidingsinvesteringen. Dit betekent dat hiervoor externe financiering moet worden aangetrokken. Hiermee wordt van het financiële beleid afgeweken. De bestuurder heeft deze beleidsaanpassing gedaan om de hogere nieuwbouwpoging mogelijk te maken. Zeeuwlant groeit in de begrotingsperiode 2024-2033 naar de grenzen van de externe toezichthouders. Vooral de ICR (interest coverage ratio) staat onder druk. Om zeker te weten dat Zeeuwlant ook in de periode na 2033 een duurzaam verdienmodel houdt is een doorrekening gedaan tot 2050. De doorrekening laat een positief saldo instandhouding zien.

De raad heeft zich drie keer via de managementrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Zeeuwlant. De raad is tevreden over de behaalde A-status op zowel het huurderoordeel, de bedrijfslasten, onderhoud & verbetering en duurzaamheid in de Aedes benchmark.

De raad heeft een auditcommissie ingesteld. De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC over het toezicht op de significante financiële risico's, op de financiële informatievervalsing door Zeeuwlant, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De auditcommissie heeft bij iedere vergadering een vooroverleg met de concerncontroller zonder aanwezigheid van de bestuurder en bestuurssecretaris.

Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2024 vergaderd op 26 februari, 13 mei, 17 juni, 21 oktober en 25 november. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen zijn:

- de managementrapportages en projectenrapportages;

- risicomanagementrapportages;
- treasuryrapportages en verslag treasurycommissie;
- het bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2023;
- jaarverslagen van verbindingen 2023;
- (concept) accountantsverslag en (concept) controleverklaring 2023;
- uitgangspunten begroting 2025;
- uitgangspunten financiële meerjarenbegroting 2025-2034;
- Status modulaire woningen Zierikzee en Scharendijke ivm financiële impact
- Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024
- de begroting 2025, financiële meerjarenbegroting 2025-2034 en treasuryjaarplan 2025;
- het controleplan en opdrachtbrief 2024 van de externe accountant;
- de beheersing van frauderisico's overleg met de accountant, MT en AC.
- het concept controleplan 2025;
- managementletter externe accountant 2024.

De bevindingen en aanbevelingen over deze onderwerpen zijn gerapporteerd aan de RvC in de vorm van een advies.

De raad heeft op 27 mei 2024, na de jaarrekeningcontrole, zonder aanwezigheid van de interim bestuurder gesproken met de externe accountant.

Bestuursverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 13 mei 2024 heeft de auditcommissie het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2023 van Zeeuwlant en de met Zeeuwlant verbonden ondernemingen besproken met de bestuurder en de externe accountant.

Op 27 mei 2024 heeft de raad het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening besproken met de bestuurder en de externe accountant. Tijdens de RvC vergadering is ook het accountantsverslag en de concept controleverklaring besproken met de externe accountant. Vervolgens heeft de raad deze stukken vastgesteld. Daarnaast heeft de raad met de externe accountant gesproken zonder aanwezigheid van de bestuurder. Dit doet de raad jaarlijks om vertrouwelijk met de accountant te kunnen spreken over mogelijke signalen of andere zaken waar de raad van op de hoogte moet zijn.

Op 17 juni 2024 heeft de auditcommissie gesproken met de externe accountant over de belangrijkste risico's en het auditplan 2023 van de accountant. De opdrachtbevestiging is in de zomer door de voorzitter ondertekend en in de auditcommissie vergadering op 9 oktober besproken.

Managementletter

De auditcommissie heeft de managementletter 2024 van de externe accountant besproken met de accountant op 25 november 2024. Dit is het tweede controlejaar van Deloitte als onze accountant en daarom werd uitgekeken naar de bevindingen uit de interim controle. De accountant spreekt over een prettige samenwerking en een totaalbeeld van de interne beheersing dat positief is. De managementletter laat geen significante tekortkomingen zien en waar er verbeterpunten zijn benoemd pakt Zeeuwlant die in de meeste gevallen direct op. Bij een tweetal bevindingen uit 2023 is wel opvolging gegeven maar is de werking nog niet vastgesteld.

Daarnaast zijn er 3 nieuwe bevindingen geconstateerd. Deze worden in 2025 opgepakt. De managementletter is besproken in de raad op 11 december 2024.

Jaarplan Controller 2025

De auditcommissie heeft op 25 november 2024 met de concerncontroller gesproken over de stand van zaken van het jaarplan 2024 en het jaarplan van de controller voor 2025. Het nieuwe jaarplan is opgesteld in de BWZ samenwerking met de controllers van de twee andere corporaties waarmee wordt samengewerkt. Dezelfde opzet wordt gehanteerd, speerpunten afgestemd en waar mogelijk trekken de controllers samen op tijdens de uitvoering in 2025. De auditcommissie en de raad hebben input geleverd. De raad heeft goedkeuring gegeven aan het jaarplan op 11 december 2024.

Begroting 2025, financiële meerjarenprognose 2025-2034 en treasuryjaarplan 2025

Op 11 december 2024 is de begroting 2025 en de financiële meerjarenprognose 2025-2034 besproken in de RvC. De auditcommissie heeft deze stukken besproken op 25 november 2023 en positief geadviseerd over de goedkeuring ervan door de raad.

De raad heeft met de bestuurder gediscussieerd over de haalbaarheid van de plannen met de daarvoor gereserveerde middelen. Dit in verband met de grote investerings- en bouwopgave die volgt uit de woondeal en de ingerekende huurverhoging van 6%. Zeeuwlant heeft de woondeal niet ondertekend maar samen met de andere Zeeuwse woningcorporaties een ondersteunende verklaring afgegeven. Daarnaast heeft de afschaffing van de verhuurdersheffing ervoor gezorgd dat het rijk veel verwachtingen in de nationale prestatieafspraken heeft opgenomen.

In de bespreking zijn een vijftal scenario's gepresenteerd, waaronder lagere rente en een huurverhoging van 4,5%. De RvC constateert dat de financiële continuïteit van Zeeuwlant aannemelijk is en dat het in de financiële meerjarenraming opgenomen investeringsprogramma recht doet aan de mogelijkheden van de organisatie.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de bestuurder laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten en de uitvoering van de uitgebrachte biedingen in de gemeenten Schouwen-Duiveland, Veere en Vlissingen. De raad heeft de biedingen aan de drie gemeenten waarin Zeeuwlant werkzaam is op 2 juli 2024 goedgekeurd.

Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren en meenemen in de samenwerking BWZ (Beveland Wonen, Woonged Middelburg en Zeeuwlant). De raad vindt deze samenwerking belangrijk aangezien deze ervoor zorgt dat Zeeuwlant een nog betere dienstverlening kan bieden aan de huurders, de investeringskracht wordt vergroot, de kwetsbaarheid van de organisatie wordt verminderd en de aantrekkelijkheid als werkgever wordt vergroot. De leden van de RvC zijn bij meerdere bijeenkomsten geweest met de RvC's en bestuurders van alle drie de organisaties.

In 2024 keurde de RvC 10 investeringsbesluiten goed voor nieuwbouw. Deze bestonden uit 5 appartementen in Brouwershaven, 22 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Dreischor, 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Zierikzee, 4 studio's en 12 appartementen in Oost-Souburg, 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Ouwerkerk, 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Ouwkerk, 10 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Serooskerke, 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Oost-Souburg, 60 modulaire woningen in Scharendijke en 90 modulaire woningen in Zierikzee. Daarnaast was er een investeringsvoorstel in verband met groot onderhoud en verduurzaming in Renesse, een investeringsvoorstel voor de aankoop van 10 woningen in Koudekerke en een investering in het ERP systeem Tobias.

Na de aankondiging van het vertrek van Marco van der Wel in het voorjaar van 2023 heeft de focus van de raad voornamelijk gelegen op het aantrekken van een interim bestuurder en een definitieve invulling van de vacature directeur-bestuurder. Hierbij is het consultancybureau Whyz ingeschakeld. De profielschets is samen met Whyz, het MT, de OR en de Stichting Huurdersorganisatie Zeeuwlân tot stand gekomen. Bij het selectieproces is er ook gebruikgemaakt van een enquête uitgezet onder de medewerkers en een benoemingsadviescommissie. Deze commissie bestond uit twee leden van de OR, één MT lid, de HRM-adviseur en een lid van de SHZ. Eind 2023 vonden de sollicitatiegesprekken plaats waarbij er helaas nog geen geschikte kandidaat was gevonden. Begin 2024 werd het sollicitatieproces weer verder opgepakt waarbij er in april een voorgenomen besluit tot benoeming van Frans Desloover als directeur-bestuurder volgde. Na een positieve zienswijze van de Autoriteit wonen is Frans Desloover op 1 september benoemd tot directeur-bestuurder van Zeeuwlân.

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Op 27 mei 2024 heeft de RvC het bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag 2023 besproken met de bestuurder waarna er over is gegaan tot vaststelling. De raad heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

Klachtenbehandeling

Zeeuwlân hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De RvC wordt drie keer per jaar via de managementrapportage door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de Regionale Klachtencommissie Zuid West zijn behandeld.

De bestuurder brengt jaarlijks verslag uit aan de RvC over de werkzaamheden van de externe Regionale Klachtencommissie Zuid West.

De klachtenprocedure en het reglement van de klachtencommissie zijn beschikbaar via de website www.zeeuwlân.nl.

In de managementrapportage wordt de raad ook geïnformeerd over de klachten die bij de organisatie binnenkomen, gericht zijn aan het management en gaan over de uitvoering van de dienstverlening en/of de toepassing van het beleid van Zeeuwlân. De raad vindt de aard van de klachten en de wijze waarop Zeeuwlân deze afhandelt een belangrijk signaal en wil daar graag inzage in hebben.

Visitatie

In 2023 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden over de jaren 2019-2022. Een visitatie is een belangrijk instrument om het maatschappelijk presteren van corporaties te beoordelen en te verbeteren. De visitatie is uitgevoerd door Ecorys. De RvC is trots op het resultaat van de visitatie. Zeeuwlân scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'haar behoren' op maatschappelijke verankering, een 'goed' op besturing en een 'goed' op maatschappelijke capaciteit.

De raad stelt vast dat de verbeterpunten die uit de visitatie komen door de bestuurder worden opgepakt. De verbeterpunten waren:

- Besteed aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht en zorg dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlân ervaren.
- Breid de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen.
- Zeeuwlân kan de dynamiek in de ondernemingsstrategie nog meer communiceren naar haar samenwerkingspartners.
- De cultuur van feedback geven kan nog laagdrempeliger en het creëren van een imago als aantrekkelijke werkgever wordt steeds belangrijker.

In 2024 heeft de RvC kennisgenomen van de halfjaarlijkse memo die binnen Zeeuwlân wordt geschreven over de voortgang van de verbeterpunten.

Toezicht op risicobeheersing

In 2024 heeft de RvC drie keer een risicorapportage ontvangen met de belangrijkste risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder is gesproken. De raad vindt dat zij zo adequate informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst past bij de risicobereidheid. De raad heeft waar nodig verdieping gevraagd aan de bestuurder over de risico's, bijvoorbeeld het risico van extreme weersomstandigheden waar ook het stijgen van de zeespiegel aan werd gelinkt en het risico met betrekking tot brandveiligheid.

De auditcommissie heeft daarnaast nog extra stilgestaan bij frauderisico's aan de hand van de bevindingen van de concerncontroller. Door het vertrek van de concerncontroller en de interim invulling van deze rol is er extra stil gestaan bij de eerste bevindingen van de interim concerncontroller over het proces en de invulling van de risicorapportages.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant, Deloitte, beleeft zijn tweede controlejaar bij Zeeuwlân. De overdracht tussen de vorige externe accountant is goed verlopen. Deloitte is benoemd voor de duur van vier verslagjaren onder voorbehoud van een positieve jaarlijkse evaluatie. De eerste evaluatie is positief bevonden waardoor Deloitte aan haar tweede controlejaar kon beginnen. Hierin heeft Deloitte meer verdieping toegepast dan in het eerste, meer verkennende, controlejaar.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invoering werkgeversrol voor bestuur

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur en heeft om die reden de

mogelijkheid om de bestuurder te benoemen, schorsen, ontslaan en het functioneren van de bestuurder te beoordelen. De raad heeft een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie is onder meer belast met de voorbereiding van de selectie en benoeming van de leden van de RvC en bestuurder, het beloningsbeleid en de beoordeling van de bestuurder. In 2024 is de commissie twee keer bij elkaar gekomen voor overleg naast regelmatige afstemming via de e-mail en telefonisch. De commissie heeft de zelfevaluatie van de RvC georganiseerd en voorbereid. Deze evaluatie heeft in januari 2025 plaatsgevonden met een externe begeleider. Het jaargesprek met de bestuurder waarin zijn functioneren tot op dat moment is geëvalueerd, heeft plaatsgevonden op 28 januari 2025.

In 2024 zijn drie verschillende procedures doorlopen waarbij de remuneratiecommissie de uitvoerende rol had. Allereerst is de procedure betreft de werving en selectie voor de definitieve invulling van de vacature van directeur-bestuurder afgerond. Daarnaast zijn er twee herbenoemingsprocedures doorlopen, zowel die van voorzitter Coby Traas als lid Robèrt Gradus.

Topstructuur en benoeming

Het bestuur van Zeeuwlân bestond tot 31 augustus 2024 uit één interim-directeur-bestuurder, zijnde een man. Chris Theuws heeft daarbij één jaar de functie vervuld als interim-directeur-bestuurder, de periode die nodig was om de definitieve kandidaat te werven, selecteren en benoemen voor deze functie. Per 1 september 2024 bestond het bestuur van Zeeuwlân uit één directeur-bestuurder, zijnde een man. Frans Desloover is per 1 september 2024 benoemd voor een periode van 4 jaar, durend tot 1 september 2028.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft dit jaar een gesprek met de directeur-bestuurder gevoerd om terug te kijken op zijn functioneren van 1 september tot eind 2024. De voorzitter van de remuneratiecommissie heeft ter voorbereiding met verschillende medewerkers, leden van het MT, de OR en de SHZ gesproken. Tijdens deze gesprekken hoorde zij alleen maar positieve geluiden. Frans Desloover kijkt positief terug op zijn eerste maanden bij Zeeuwlân. Het jaargesprek heeft dit maal het doel om het komend jaar door te spreken, zodat hier begin 2026 op kan worden geëvalueerd. De aanstelling is momenteel te kort geleden om nu al een 360 graden feedback gesprek te voeren, deze wordt volgend jaar wel uitgevoerd.

Beloningskader en beloning

De RvC heeft in 2017 een besluit genomen over de bezoldigingsklasse van Zeeuwlân voor de Wet Normering Topinkomens na een voorstel hierover van de selectie- en remuneratiecommissie. De bezoldigingsklasse F, met een bezoldigingsmaximum van € 195.000 voor 2024, is van toepassing voor Zeeuwlân op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten.

In het beloningskader is geen sprake van een variabel salaris. De directeur-bestuurder neemt deel aan de bij Zeeuwlân geldende en voor hem van toepassing zijnde Flexpensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De verdeling van de pensioenpremie tussen Zeeuwlân en de directeur-bestuurder is gelijk aan de premieverdeling van werknemers op wie de cao-woondiensten van toepassing is. Daarnaast heeft Zeeuwlân een auto ter beschikking gesteld.

Met de interim bestuurder is een andersoortige bezoldiging afgesproken die past binnen de WNT. In januari 2024 is het uurtarief van de interim bestuurder verhoogd met 4,27%, zijnde de indexering van de WNT-bezoldigingsmaxima.

Over 2024 hebben de bestuurders de volgende beloning (opgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens) ontvangen:

Naam	Functie	Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal*
Chris Theuws	Bestuurder	€ 165.660		€ 165.660
Frans Desloover	Bestuurder	€ 47.437	€ 7.290	€ 54.727

* Zie voor een toelichting op de beloning de jaarrekening onder de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Permanente educatie

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. In 2024 heeft het bestuur het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2022	Behaalde PE-punten in 2023	Minimaal te behalen PE-punten in 2024	Behaalde PE-punten in 2024
Chris Theuws	52	23	33	25*
Frans Desloover	42	29	37	55

*Chris Theuws heeft naar rato voldoende punten behaald, hij is tot en met 31 augustus directeur-bestuurder geweest.

Nevenfuncties

De interim bestuurder Chris Theuws vervulde in 2024 de volgende nevenfuncties tot 1 september 2024:

- Lid algemene raad Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

De bestuurder Frans Desloover vervulde in 2024 de volgende nevenfunctie:

- Lid van Raad van Toezicht Stichting Hoeksche School Kinderopvang
- Lid van Raad van Toezicht SOL Ambacht
- Lid van het bestuur van Stichting Vrienden van Sint Patrick (tot 1 juli 2024)
- Namens of vanuit Zeeuwlân vanaf 1 september 2024: Lid algemene raad Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland
- Lid bestuur Stichting de Weverij

Organisatie, cultuur en integriteit

De raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Zeeuwlân, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De integriteitscode Samen werken aan integriteit en de Meldregeling zijn hiervoor de basis. De bestuurder en de leden van de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Wij zijn ons daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. Raad en bestuur gunnen elkaar voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen.

Van alle medewerkers van de organisatie wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan de gewenste organisatiecultuur. De raad ziet erop toe dat de bestuurder zich hiervoor voldoende inspant en laat de bestuurder periodiek verantwoording afleggen over gerichte activiteiten op dit vlak en eventuele geconstateerde afwijkingen van het gewenste gedrag. Dit doet de bestuurder in de managementrapportage die de raad drie keer per jaar ontvangt. De raad constateert dat integriteitsvraagstukken nadrukkelijk op de agenda's van zowel de afdelingen als de raad zelf blijven staan.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de raad niet alleen contact met de bestuurder maar ook één keer per jaar met de ondernemingsraad. Daarbij ontmoet de raad ook de managers en medewerkers tijdens vergaderingen, bijeenkomsten en de jaarlijkse themamiddag.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De raad hecht grote waarde aan de rol van klankbord voor de bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. In iedere vergadering wordt aan de hand van de actualiteiten gesproken over gesignaleerde tendensen in de omgeving waarin Zeeuwlân opereert. Met de bestuurder wordt van gedachten gewisseld over zijn opvattingen daarover. De raad staat de bestuurder bij met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken die een bijdrage leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten door de bestuurder.

Over de RvC

Samenstelling

Profielchetsen

De raad werkt met een profielchets voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC, gerelateerd aan het aantal leden van de raad, de samenstelling en de activiteiten. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

De profielchets is gepubliceerd op de website van Zeeuwlân. De profielchets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen zijn goed uitgebalanceerd en mede gebaseerd op de door de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) opgestelde criteria voor goed intern toezicht. De profielchets wordt elk jaar tijdens de eerste vergadering bekeken en indien nodig geactualiseerd.

Verderop in deze paragraaf is in een schema weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC bestaat eind 2024 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

Herbenoemingen

De commissarissen Coby Traas en Robèrt Gradus waren aftredend per 31 december 2024 en opnieuw benoembaar. Begin 2024 is de procedure tot herbenoeming gestart. Na consultatie binnen de raad, het bestuur en de huurdersvereniging SHZ is de vraag voorgelegd of beide leden zich herbenoembaar wilde stellen. Beide commissarissen gaven hierbij aan de procedure tot herbenoeming te willen doorlopen.

Voor Robèrt Gradus is volgens afspraken in de CAO een adviesaanvraag ingediend bij de OR. Deze is positief beantwoord waarna er een zienswijze bij de Autoriteit wonen is ingediend.

Coby Traas is op voordracht van de huurders benoemd. Ten behoeve van deze benoeming is, op verzoek van de SHZ, een adviesgesprek georganiseerd. Aansluitend op dit gesprek is er een adviesaanvraag ingediend, welke door de SHZ positief is beoordeeld. Vervolgens is voor mevrouw Traas een zienswijze bij de Autoriteit wonen ingediend.

De zienswijze van zowel Robèrt Gradus als Coby Traas is positief beantwoord door de Autoriteit wonen. Op 5 november 2024 heeft de raad besloten om beide commissarissen te herbenoemen, waarbij Coby Traas de rol van voorzitter bekleed, per 1 januari 2025 voor een periode van 4 jaar.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

De RvC is als volgt samengesteld:

Naam	Geboortjaar	Deskundigheidsgebied	Beroep/nevenfuncties
Mw. J.A. Traas (Coby) Voorzitter RvC	1959	Zorg, welzijn, maatschappij, sociaal domein, regionale binding, samenleving	- Bestuurder Zorggroep Ter Weel - Voorzitter Zorg in Balans - Ambassadeur Zeeland Taskforce Wonen en Zorg - Lid Raad van Commissarissen Alwel - Voorzitter Landschapspark Borsele
Mw. M.L. de Goederen (Mijke) Vicevoorzitter RvC Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	1965	Juridische zaken, HR, organisatiekunde en governance	- Zelfstandig ondernemer organisatieadvies en interim-management - Diverse bezwaren- en geschillencommissies - Lid bestuur VVE Mondragon
Dhr. S. de Zeeuw (Stefan) Lid RvC Voorzitter auditcommissie	1981	Financiën en control	- Concerncontroller bij Stichting Trivire - Lid raad van Commissarissen Woningbouwvereniging Heerjansdam - Lid financiële commissie VTW
Dhr. R.A.M.M. Gradus (Robèrt) Lid RvC Lid auditcommissie	1963	Volkshuisvesting, vastgoed, ICT, duurzaamheid, wijkontwikkeling	- Eigenaar Farcha B.V. - Voorzitter Raad van Commissarissen WSZ (tot 1 juli 2024) - Lid Raad van Commissarissen Tiwos - Lid Raad van Commissarissen HW Wonen - Lid Raad van Toezicht Woningstichting Helpt Elkander tot 16 november 2024, voorzitter vanaf 17 november 2024
Mw. A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts (Marianne) Lid RvC Maatschappelijke zetel	1972		- Mede-eigenaar Landbouwbedrijf C. van den Hoek CV - Eigenaar Mariant - Lid Raad van Beheer Royal Cosun - Lid Cliëntenraad Prinses Máxima Centrum voor Kinderoncologie

De leden van de RvC zijn benoemd voor een periode van vier jaar. Herbenoeming is mogelijk, zolang de totale zittingsduur binnen de acht jaar blijft.

Het rooster van aftreden ziet er als volgt uit:

Naam	Datum benoeming	Datum herbenoeming	Einde huidige zittingstermijn
Mijke de Goederen	18-09-2018	18-09-2022	17-09-2026
Stefan de Zeeuw	18-09-2018	18-09-2022	17-09-2026
Coby Traas	01-01-2021	01-01-2025	31-12-2028
Robèrt Gradus	01-01-2021	01-01-2025	31-12-2028
Marianne van den Hoek-Huijbregts	01-01-2024		31-12-2027 (hernoembaar)

Mevrouw Traas en mevrouw van den Hoek-Huijbregts zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

De raad bestaat met ingang van 1 januari 2024 uit drie vrouwen en twee mannen. De RvC streeft naar een zo goed mogelijke invulling van de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden volgens de profiel-schets. Een functie wordt ingevuld door de meest geschikte kandidaat, beoordeelt op onder andere: competenties, kennis, ervaring, geslacht, passend in totale team, verankering in de lokale gemeenschap, etc.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. In 2024 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren.

In 2024 is er vanuit de Aw een handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 gepubliceerd n.a.v. diverse fraudesignalen rondom facturering door aannemers. Deze is meerdere keren binnen zowel de AC als RvC besproken.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Zeeuwlân.

Vanuit de aard van haar werkzaamheden onderhoudt Zeeuwlân zakelijke relaties met een groot aantal partijen in de omgeving. De RvC is zich bewust van potentieel tegenstrijdige belangen die zich als gevolg van nevenfuncties kunnen voordoen. Op het moment dat een tegenstrijdig belang zich voordoet, neemt het betreffende lid niet deel aan de beraadslaging en stemming.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd om zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de RvC staan op de website van Zeeuwlân.

Meldingsplicht

Er hebben zich in 2024 geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties, zoals vastgelegd in de Woningwet.

Informatievoorziening

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Zeeuwlân.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de raad zich in het verslagjaar mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de

volgende specifieke onderwerpen:

- Brand Bruinisse
- Afscheid manager klant & omgeving
- Cao-onderhandelingen
- Overleggen WSW en Aw
- Huisvesting statushouders
- Samenwerkingsverband BWZ
- Nieuw intranet
- Organisatieontwikkeling
- Nationale Prestatieafspraken
- Nieuw kabinet
- Overgang ERP systeem
- Kantooraanpassing
- 150 woningen Zierikzee en Scharendijke
- Vertrek concerncontroller
- Aanstelling interim concerncontroller
- Eerste bevindingen Frans Desloover

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De RvC zorgt er voor dat zelfstandig informatie wordt ingewonnen over de gang van zaken bij Zeeuwlân. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, de SHZ en de externe accountant. De RvC ervaart de contacten met de SHZ en de ondernemingsraad als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Zeeuwlân. Wanneer agendapunten daar aanleiding toe geven, schuiven management en medewerkers van Zeeuwlân aan bij een deel van de vergadering van de RvC. Ook organiseert de raad jaarlijks een werkbezoek samen met medewerkers.

De raad is van mening dat de planning- en controlcyclus van Zeeuwlân goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De ambities die in de ondernemingsstrategie zijn verwoord komen terug in het jaarlijkse activiteitenplan door middel van goed meetbare prestatie-indicatoren en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Hierover krijgt de raad drie keer per jaar informatie in de vorm van de managementrapportage.

Themamiddag

Op 27 augustus 2024 heeft de raad een themamiddag georganiseerd met de interim bestuurder, de toekomstige directeur-bestuurder, bestuurssecretaris, manager strategie & middelen en de manager klant & omgeving. De themamiddag stond in het teken van Wonen, Zorg en Welzijn, waarbij de deelnemers twee woonzorgappartementen bezochten. Bij Nieuw Bachtenpoorte in Oost-Souburg vond een gesprek met de nieuw opgerichte bewonerscommissie plaats. Het gesprek ging over het proces om bewonerscommissie te worden en over de verbouwplannen van hun gezamenlijke tuin. Bij De Tienden in Zoutelande waren de medewerker klant & omgeving en de servicemedewerker aanwezig om te vertellen over de verbouwplannen in 2025.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

In het eerste kwartaal van 2025 heeft een zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden. In verband met de dubbele vergrijzing en het feit dat samenwerking steeds belangrijker wordt om in te spelen op de bijhorende problematiek, heeft de RvC aangegeven meer informatie te willen over het toezicht houden op samenwerkingsverbanden. Edwin Prins, adviseur Aanjaagteam Wonen, Welzijn, Zorg voor Ouderen, heeft de raad een presentatie gegeven over het onderwerp Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen met daarbij informatie over samenwerkingen. De commissarissen hebben verschillende dilemma's besproken, zoals "Hoe houd je als RvC toezicht op samenwerking met andere organisaties?"

Tijdens het tweede deel van de zelfevaluatie heeft de raad aan de hand van verschillende stellingen terug gekeken op 2024. Hierbij hebben ze gereflecteerd op het functioneren en de samenwerking binnen de RvC en zijn gerichte verbeterpunten en concrete acties geïdentificeerd. Ook is er gekeken naar het versterken van de effectiviteit van de RvC als team, in het belang van Zeeuwsland en haar maatschappelijke doelstellingen. Aan de hand van drie stellingen zijn verschillende actiepunten afgesproken die in 2025 worden opgepakt.

Naam	PE-norm 2024	PE-behaald 2024	Overschot/tekort 2023	Voldaan	Overschot/tekort 2024
Stefan de Zeeuw	5	22	+5	Ja	+5
Mijke de Goederen	5	5	+2	Ja	+3
Robèrt Gradus	5	13	+5	Ja	+5
Coby Traas	5	13	+5	Ja	+5
Marianne van den Hoek-Huijbregts	5	82	0	Ja	+5

Vergoeding

De vergoeding van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt daarbij rekening met maatschappelijke waarden en normen. De vergoeding voor zowel de voorzitter als de leden van de RvC is vastgesteld op een vast percentage van 100% van het maximale bedrag dat de beroepsvereniging VTW heeft vastgesteld en dat een (lager) afgeleide is van de WNT-regeling ('Beroeps-regel honorering commissarissen' uit 2017). Door het hanteren van een vast percentage zal de vergoeding op een objectieve wijze jaarlijks worden aangepast conform de ontwikkelingen van de VTW-regeling. Eens in de drie jaar wordt dit door de RvC geëvalueerd. In 2024 is het bezoldigingsbeleid geëvalueerd.

De vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van Zeeuwsland. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen. De leden van de RvC ontvangen geen vaste onkostenvergoeding. Naast de vergoeding stelt Zeeuwsland middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris maakt uit hoofde van zijn/haar functie bij Zeeuwsland. Ten slotte is er een vergoeding voor reiskosten die gelijk is aan de vergoeding die de cao toekent aan medewerkers.

Permanente educatie

De RvC stelt zich tot doel zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de RvC in zijn geheel, als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezichthouden op een adequaat niveau te houden. In het verband van Zuidwest Samen worden voor commissarissen jaarlijks bijeenkomsten georganiseerd ten behoeve van permanente educatie. Daarnaast worden er vanuit de samenwerking BWZ-themabijeenkomsten georganiseerd.

Alle leden van de RvC voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In het volgende overzicht zijn de behaalde punten per commissaris vermeld. PE-punten vanuit het jaar 2023 zijn toegelicht in het jaarverslag van 2023.

De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

Over 2024 hebben de commissarissen de volgende vergoeding (opgesteld volgens het bezoldigingsbeleid en de Wet Normering Topinkomens) ontvangen:

Naam	Functie	Vergoeding
Coby Traas	Voorzitter	€ 23.403
Mijke de Goederen	Lid	€ 15.600
Stefan de Zeeuw	Lid	€ 15.600
Robèrt Gradus	Lid	€ 15.600
Marianne van den Hoek-Huijbregts	Lid	€ 15.600

Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

De RvC is in het afgelopen jaar zevenmaal bijeengewees voor een reguliere of ingelaste vergadering. Bij zes vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

De belangrijkste besluiten die de RvC in 2024 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken tijdens de vergaderingen zijn in de volgende tabel opgenomen:

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
23 januari	Reguliere vergadering	Actualiseren profielschets	Bespreking
		Vorming- en trainingsbehoefte RvC Beoordeling bestuurder	Bespreking n.a.v. voorbereiding door selectie- en remuneratiecommissie
		Selectieprocedure nieuw RvC lid	Bespreking
		Concept jaarverslag RvC 2023	Bespreking
		Visitatie	Bespreking
		Honorering RvC 2024	Vastgesteld
		Beoordeling bestuurder	Bespreking
		Stichting Woonwagengebeur Zuid-West Nederland	Bespreking
12 maart	Reguliere vergadering	Terugkoppeling accenten begroting n.a.v. de Strategiedag	Bespreking
		Managementrapportage 2023-3 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicomanagementrapportage	Bespreking
		Bezoldiging interim directeur-bestuurder	Vastgesteld
		Investeringsvoorstel Brouwershaven	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Dreischor	Goedkeuring
		Herbenoemingsprocedure en planning Coby Traas en Robèrt Gradus	Bespreking
27 mei	Reguliere vergadering	Jaarverslag 2023 Stichting Zeeuwland inclusief bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening	Vastgesteld
		Jaarrekening 2023 Stichting De Weverij en De Weverij C.V.	Goedgekeurd na een positief advies van de auditcommissie
		Accountantsverklaring en controleverklaring	Bespreking
		Gesprek met Deloitte buiten aanwezigheid bestuur	Bespreking
		Herbenoemingsprocedure Coby Traas en Robèrt Gradus	Vastgesteld

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
		Voorgenomen besluit benoeming Frans Desloover	Vastgesteld
		Voorstel benoeming directeur-bestuurder, vaststelling arbeidsovereenkomst en goedkeuring nevenfuncties	Vastgesteld
		Ondernemingsstrategie actualisatie 2024	Bespreking
		Samenwerking BWZ	Bespreking
1 juli	Reguliere vergadering	Managementrapportage 1e periode 2023 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicorapportage	Bespreking
		Risicomanagementbeleid	Goedgekeurd
		Financiële uitgangspunten begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034	Goedgekeurd na positief advies van de auditcommissie
		Biedingen 2025 gemeente Veere, Vlissingen en Schouwen-Duiveland	Goedgekeurd
		Benoeming Frans Desloover als directeur-bestuurder	Vastgesteld
		Bezoldiging RvC 2024	Vastgesteld
		Stand van zaken visitatie	Bespreking
		Herbenoeming stand van zaken	Bespreking
		Concept auditplan	Informatie
		Investeringsvoorstel Zierikzee	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Oost-Souburg	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Ouwerkerk	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Serooskerke	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel groot onderhoud en verduurzaming Renesse	Goedkeuring
27 augustus	Reguliere vergadering en themamiddag	Investeringsbesluit aankoop 10 woningen Koudekerke	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Oost-Souburg	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Scharendijke	Goedkeuring
		Investeringsvoorstel Zierikzee	Goedkeuring
		Voorgenomen besluit herbenoemingen Robèrt Gradus en Coby Traas	Vastgesteld

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
		Investeringsvoorstel ERP systeem	Goedkeuring
		Themamiddag: Wonen, Zorg en Welzijn	Voorlichting en bespreking op locaties projecten
5 november	Reguliere vergadering	Managementrapportage 2 ^e periode 2024 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicorapportage	Bespreking
		Investeringsvoorstel 21 woningen Burgh-Haamstede	Goedgekeurd
		Proces zelfevaluatie intern	Bespreking
		Aanpassen label naar verkoop	Goedkeuring
		Herbenoeming Coby Traas en Robèrt Gradus	Vastgesteld
		Overheidsbegroting en impact Zeeuwsland	Bespreking
		Aangepaste verkoopvijver	Goedkeuring
		Stand van zaken kantooraanpassing	Informatie
		Handreiking integriteit woningcorporaties	Bespreking
11 december	Reguliere vergadering	Begroting 2025, inclusief financiële meerjarenbegroting 2025-2034 en treasuryjaarplan 2025	Goedgekeurd na positief advies auditcommissie
		Managementletter 2024 externe accountant en reactie managementteam	Goedkeuring
		Jaarplan controller 2025	Goedgekeurd

Overleg met huurdersorganisatie SHZ

De raad overlegt jaarlijks met de SHZ over de samenwerking tussen de SHZ en de bestuurder van Zeeuwsland. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. Dit verslagjaar heeft het overleg plaatsgevonden op 5 november waarbij er een presentatie is gegeven over het thema huurontwikkeling, gevolgd door meerdere discussies over dit onderwerp en haar deelonderwerpen. Jaarlijks is er ook ruimte voor een informele ontmoeting tijdens de bewonerscommissiedag. Deze is in 2024 bezocht op 11 april door een aantal leden van de RvC.

Overleg OR

De RvC heeft op 12 maart 2024 het jaarlijks overleg gehad met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder. In het overleg is onder andere gesproken over het vertrek van de manager klant & omgeving en zijn vervanger, de aanpassing van het kantoor, de stand van zaken van de werving van de directeur-bestuurder, de toekomstvisie en organisatie van Zeeuwsland en de economische ontwikkeling met betrekking tot inflatie en loonontwikkeling. Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit jaarlijkse contact als zeer positief.

2.5 Verbindingen

Samenwerking met externe partijen maakt het soms noodzakelijk activiteiten onder te brengen in dochterondernemingen. De verbindingen die Zeeuwlân is aangegaan voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en dragen bij aan de doelstellingen en ambities van Zeeuwlân.

De Weverij

Het belang van Zeeuwlân in C.V. de Weverij is 35,5%. Ter versterking van de culturele functie van de locatie rondom de Nieuwe Kerk in Zierikzee is in 2010 besloten te investeren in een podiumvoorziening aan het Kerkhof 3 in Zierikzee. Samen met Stichting Renesse heeft Zeeuwlân 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. Stichting De Weverij is de beherend vennoot van De Weverij C.V. De exploitatie vindt plaats binnen De Weverij C.V. Zeeuwlân en stichting Renesse zijn de stille vennoten binnen de C.V. De stille vennoten hebben beiden een belang van 35,5% in de C.V. De beherend vennoot Stichting De Weverij heeft een belang van 29%.

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Zeeuwlân is ten behoeve van de exploitatie van woonwagengebeheer (standplaatsen) aangesloten bij stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Op basis van het aantal verhuureenheden heeft Zeeuwlân in 2024 een belang van 7,2% in de stichting. Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is een organisatie met als doel het verhuren, beheren en exploiteren van huurwoningwagengebeheer en standplaatsen in Zuidwest-Nederland. Hieronder kan verstaan worden het bieden van kwalitatief verantwoorde huisvesting aan woonwagengebewoners binnen het werkgebied, waarbij de bevordering van de integratie en normalisatie van de doelgroep en hun huisvesting in het maatschappelijke verkeer voorop staat. Door veranderingen in wet- en regelgeving (in casu de uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens en de wijziging van artikel 1 van de Woningwet) waarbij zowel de standplaats als de woonwagen als erkende woonvormen zijn vermeld, heeft de stichting haar volkshuisvestelijke visie geactualiseerd. Hieruit blijkt dat er vraag is naar nieuwe standplaatsen in de regio. Op verzoek van de stichting heeft een advocatenkantoor advies uitgebracht waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt met betrekking tot toekomstige investeringen in nieuwe standplaatsen en woonwagengebeheer. Er is door de stichting gekozen voor het scenario waarbij de investering voor de uitbreiding voor rekening komt van de corporatie in wiens gebied de uitbreiding plaatsvindt. Het beheer van de uitbreidingen wordt gedaan door de stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland.

Coöperatie Smart Finance BA (beperkte aansprakelijkheid)

Zeeuwlân neemt met een aantal andere corporaties deel in Coöperatie Smart Finance BA, in verband met de deelname aan Starters Renteregeling. Coöperatie Smart Finance BA is 100% eigenaar van Social Finance N.V. Coöperatie Smart Finance heeft ten gunste van Social Finance N.V. een instandhoudingsverklaring afgegeven. De aansprakelijkheid voor de deelnemers is beperkt tot de bijdrage die gerelateerd is aan de woningen die voor de betreffende deelnemer door Social Finance zijn gefinancierd. Vanaf 1 juli 2016 is de aanbidding van woningen met de Starters Renteregeling, als gevolg van dalende interesse in het product, door Social Finance gestopt.

Lopende overeenkomsten worden wel nog door Social Finance behandeld. Ultimo 2024 zijn er nog vier woningen met een lopende Starters Renteregeling die eerder door Zeeuwlân zijn verkocht.

Zuidwestwonen (kosten voor gemene rekening)

Op 28 maart 2019 heeft Zeeuwlân een overeenkomst gesloten met zeven Zeeuwse en West-Brabantse woningcorporaties. Samen vormen deze corporaties Zuidwest Wonen. De samenwerking is aangegaan om de bemiddeling van vrijkomende woonruimten en garages in het werkgebied van de deelnemende corporaties zo efficiënt en effectief mogelijk te laten verlopen. De opbrengsten en kosten die zijn gemoeid met het beheer van de werkorganisatie van Zuidwestwonen worden onder de deelnemende corporaties verdeeld op basis van een vooraf overeengekomen verdeelsleutel.

Samenwerkingsverband Zuidwest Samen

Zeeuwlân werkt intensief samen met andere corporaties in het samenwerkingsverband Zuidwest Samen. De samenwerking is georganiseerd op verschillende onderdelen en thema's, zoals woonruimtebemiddeling (Zuidwestwonen), inkoop, ICT, verzekeringen, HRM (Zuidwestsamensamen Werkt) en Permanente Educatie (PE).

Samenwerking BWZ

Zeeuwlân werkt met Beveland Wonen en Woonged Middelburg samen in de samenwerking BWZ. Dit heeft geleid tot een aantal onderwerpen en projecten die door regiegroepen worden uitgewerkt. De stuurgroep BWZ heeft in 2022 besloten om jaarlijks een budget van € 70.000 op te nemen per corporatie om de activiteiten van de regiegroepen financieel mogelijk te maken.

2.6 Managen van risico's

Zeeuwlân heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van haar doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten. Zonder het nemen van risico's zal Zeeuwlân haar doelstellingen niet kunnen realiseren.

Met risicomanagement willen we deze risico's zodanig beheersen dat deze binnen onze risicobereidheid vallen. Daarmee hebben we meer zekerheid dat we onze doelen behalen en waarborgen we de financiële stabiliteit en de bescherming van onze reputatie. Risicomanagement is daarmee een belangrijk instrument voor sturing en beheersing. Risicomanagement maakt dan ook deel uit van onze besluitvorming en is geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen.

Risicocultuur

Zeeuwlân ziet risicomanagement als een continu proces, waarbij de dialoog over doelen in combinatie met risico's zorgt voor het houden van een actueel beeld van de risico's. Om de dialoog niet beperkt te houden tot het managementteam werken we met risico-eigenaren. De risico-eigenaren zijn verantwoordelijk voor het risico en rapporteren hierover.

Eigenlijk vinden we dat iedereen die werkt bij Zeeuwlân een risico-eigenaar is. Want, bij iedere activiteit die we doen, komen we risico's tegen en maken we afwegingen. We vinden het hierbij belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van de risico's en dat zij ook zonder angst kunnen praten over opgetreden risico's. Kortom een positieve risicocultuur.

Soorten risico's

Zeeuwlân ziet zich geconfronteerd met verschillende typen risico's. Per type hanteren we een specifieke beheersing.

- Te accepteren risico's; kennen externe bronnen en ontstaan daarmee buiten de invloedssfeer van Zeeuwlân. De impact is nog laag en de mate van beïnvloedbaarheid vanuit Zeeuwlân is beperkt. Beheersing van de risico's richt zich op het volgen van de ontwikkelingen in het risico, zodat we tijdig weten of dit risico een grotere impact gaat krijgen.
- Externe risico's; kennen externe bronnen en ontstaan daarmee buiten de invloedssfeer van Zeeuwlân. De impact is hoog en de mate van beïnvloedbaarheid vanuit Zeeuwlân is beperkt. Beheersing op de oorzaken is niet mogelijk. Zeeuwlân richt zich vooral op de beheersing van de gevolgen. We volgen de ontwikkelingen binnen deze risico's en houden waar nodig buffers aan en bespreken alvast waar we onze aanpassingen in de strategie of organisatie kunnen maken als een verandering een feit is.
- Strategische risico's; hebben te maken met onzekerheid bij het maken van keuzes door Zeeuwlân om haar doelstellingen te behalen. De beïnvloedbaarheid is groot en de impact van deze risico's is hoog. Beheersing van deze risico's doen we door de kans te verkleinen dat het mis gaat en de impact te beperken. Deze risico's wegen we mee bij besluitvorming en maken hier gebruik van scenario's.
- Te voorkomen risico's; deze risico's komen vaak voor in de operationele processen en zijn goed beheersbaar. We kunnen hier geen strategisch voordeel behalen. Deze risico's moeten gewoon beheerst worden, maar wel tegen acceptabele kosten. Dit doen we door opstellen, onderhouden en optimaliseren van de werkprocessen.

Risicobereidheid

Zeeuwlân heeft maatschappelijke doelstellingen en is niet bereid een hoog risico te lopen om een hoog rendement te halen. Het rendement dient de continuïteit van Zeeuwlân en behoeft slechts geoptimaliseerd te worden om de maatschappelijke taak zo goed mogelijk te kunnen doen. We bezien risico's in relatie tot onze doelstellingen. De risicobereidheid is geformuleerd door bestuurder en raad van commissarissen.

Onze belangrijkste strategische kwantitatieve signaalwaarde is onze visie op een duurzaam verdienmodel en de minimale eisen die we daaraan stellen met het compartimentenmodel. Met behulp van scenario analyses bepalen we of we met ons gevoerde beleid voldoende financiële buffer hebben om de externe risico's (inflatie, stijgende rente etc.) te kunnen opvangen. We zijn avers van risico's op het gebied van de financiële continuïteit, we zullen dus de risico's die die doelstelling bedreigen zoveel als mogelijk afdekken. Dit wordt ook sterk ingegeven door de van toepassing zijnde wetgeving en de (strikte) interpretatie van de wetgeving door de toezichthouder(s). Omdat Zeeuwlân ook in de verre toekomst nog een corporatie wil zijn die kwalitatief goede huurwoningen voor de doelgroep kan realiseren voor een betaalbare huurprijs streven we naar een duurzaam verdienmodel.

Op alle andere doelstellingen zijn we bereid om meer risico te lopen en beperken we de impact. De risicobereidheid behelst dat de risico's die in de oranje of rode zone zitten door grote kans en/of grote impact zodanig worden beheerst dat ze de realisatie van de organisatie-doelstellingen niet in gevaar kunnen brengen. We reduceren ook de kans om verrast te worden door onvoorziene omstandigheden. Gemiddeld genomen hebben we een neutrale (modaal) risicofilosofie, we wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit.

Risico's en onzekerheden in het verslagjaar die een belangrijke impact hebben gehad

In 2024 zijn de belangrijkste risico's de mogelijkheid dat we onze geplande projecten niet meer kunnen uitvoeren als gevolg van marktomstandigheden en druk bij partners in de uitvoering, én het risico dat we worden gehackt.

Deze risico's zijn niet direct te mitigeren maar vragen veel aandacht van de organisatie. Het realiseren van geplande projecten vraagt veel aandacht in de voorbereiding. Wet en regelgeving in combinatie met uitspraken over bijvoorbeeld stikstof bedreigen de realisatie van projecten. Dit vraagt dat we actief bezig moeten blijven met het in kaart brengen van risico's per project om daar waar mogelijk bij te sturen.

Met betrekking tot het risico van hacks is het binnen de organisatie een kwestie van alert blijven en actief onder de aandacht brengen wat de mogelijke aanvallen zijn waar we te maken mee kunnen krijgen. Het is onhaalbaar om dit risico helemaal te mitigeren, dus is het een kwestie van continue maatregelen implementeren om zoveel mogelijk schade te beperken.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Onze risico-eigenaren beheren eind 2024 samen actief 24 risico's. In 2024 is iedere vier maanden gerapporteerd over de voortgang van de top risico's. Geïdentificeerde risico's worden gewogen op kans, financiële impact of op de impact op het imago van Zeeuwsland. We gaan uit van onderstaande kans- en impactschalen:

Klasse	Kans	Gevolg Financieel*	Gevolg Reputatie
0 NVT	risico is er niet meer	geen financiële schade	geen schade
1 ZEER KLEIN	eens in de 10 jaar	< € 10.000	één stakeholder
2 KLEIN	eens in de 5-10 jaar	10.000 < € < 100.000	lokale reikwijdte (plaatselijk)
3 AANNEMLIJK / GEMIDDELD	eens in de 2-5 jaar	100.000 < € < 500.000	regionale reikwijdte
4 GROOT	eens in de 1-2 jaar	500.000 < € < 1.000.000	provinciale reikwijdte
5 ZEER GROOT	> 1 keer per jaar	> € 1.000.000	landelijke reikwijdte

* Gevolg financieel wordt bepaald op basis van een 10-jaars begrotingsperspectief.

In de volgende tabel staan onze top risico's van 2024. Per top risico is de impact en kans weergegeven, met de beheersmaatregelen die genomen zijn. De gepresenteerde kans en impact zijn inclusief de genomen beheersmaatregelen (het netto-risico).

Risico	Impact	Kans	Maatregelen
We kunnen onze geplande projecten niet meer uitvoeren (door stijgende marktprijzen en flora en fauna). Raakt ambitie: voldoende betaalbare woningen	Groot (financieel) Groot (imago)	Groot	- Visie op duurzaam verdienmodel en compartimentenmodel - Continu analyseren en bespreken van de voorgestelde prijswijzigingen - Risico's stikstof en flora en fauna tijdig inzichtelijk brengen in projectfasen - Een SMP (Soortenmanagementplan) implementeren en projectleiders hierin trainen - Passende vorm van aanbesteden - Innovaties onderzoeken - Markt volgen - Raamovereenkomsten
We worden gehackt Raakt ambitie: goede organisatie	Gemiddeld (financieel) Groot (reputatie)	Aannemelijk	- Continuïteitsplan/calamiteitenplan - Taskforce informatiebeveiliging - Bewustwordingsprogramma intensiveren 24/7 monitoring op ongebruikelijke transacties - Diverse technische maatregelen
De overheid stelt de duurzaamheidseisen bij (nog scherper voor corporaties door eigen doelen overheid of Europese doelstellingen) Raakt ambitie: duurzaam en kwalitatief goed wonen	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	- Uitvoeren duurzaamheidsbeleidsplan - Toetsen van de maatregelen aan de minimale isolatie-eis van een woning - Pilot isolatiestandaard - Kernsessies vastgoedstrategie

Risico	Impact	Kans	Maatregelen
Politieke onvoorspelbaarheid (door kabinetsformatie en opportunisme) Raakt ambitie: voldoende betaalbare woningen en duurzaam en kwalitatief goed wonen	Zeer groot (financieel) Klein (reputatie)	Aannemelijk	• Scenario-analyse meerjarenbegroting (waken voor wendbaarheid)
Het lukt niet om prestatieafspraken te maken die aansluiten bij onze strategie Raakt ambities: maatschappelijke verbinder, voldoende betaalbare woningen, duurzaam en kwalitatief goed wonen	Gemiddeld (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	• Periodiek bestuurlijk overleg met de drie gemeenten • Samenwerkingsovereenkomsten
Huurdersvertegenwoordiging sluit onvoldoende aan bij de achterban (door onvoldoende contacten met huurders) Raakt ambitie: maatschappelijk verbinder	Zeer klein (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	• Organiseren van bijeenkomsten in verschillende kernen door de SHZ • SHZ bezoekt jaarlijks alle bewonerscommissies • Samenwerkingsovereenkomst jaarlijks evalueren • Opmaken van een activiteitenplan en begroting • Leden van de SHZ nemen deel aan klankbordgroepen waar gewenst • SHZ voorzien van kennis en ondersteuning waar nodig
Zeeuwland moet Europees gaan aanbesteden Raakt ambitie: goede organisatie	Zeer klein (reputatie)	Aannemelijk	• Inventariseren van de lopende projecten en bepalen waar we risico lopen als de aanbestedingsplicht er komt. • De aanbestedingsdocumenten juridisch op orde brengen voor terugwerkende kracht effect van de plicht.
Kosten van vreemd vermogen stijgen (door stijgende rente) Raakt ambitie: goede organisatie	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	• Periodiek opstellen en actualiseren van een meerjaren treasuryplanning • Scenario-analyse meerjarenbegroting • Bespreken marktrente ontwikkelingen in treasurycommissies
Geen liquiditeiten beschikbaar, geen externe lening kunnen aantrekken Raakt ambitie: goede organisatie	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Klein	• Opstellen en actualiseren liquiditeitsplanning • Zorgen voor een kredietlijn (roll-over lening)
Extreme weersomstandigheden (door opwarming van de aarde) Raakt ambities: duurzaam en kwalitatief goed wonen en goede organisatie	Zeer groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	• Verzekeren bezit tegen schade • In projecten voorsorteren op veranderende weersomstandigheden • Programma duurzame kernen

Scenario analyse

Jaarlijks bij het opstellen van de financiële meerjarenprognose voeren we een scenario analyse uit. Bij de begroting 2024-2033 zijn de volgende scenario's (individueel) doorgerekend:

- een hogere rente (+1%);
- vrijstelling Vpb-plicht corporaties;
- onderhoud +10%;
- halvering verkopen;
- marktindex naar 0.

De scenario analyse wijst uit dat het scenario van 1% hogere rente ervoor zorgt dat een ICR van 1,4 niet meer gehaald wordt vanaf 2032. De loan-to-value blijft in alle scenario's voldoen aan maximaal 85%. Het compartimentenmodel, wat Zeeuwsland gebruikt om te beoordelen of we binnen de financiële kaders van ons duurzaam verdienmodel blijven, laat bij de scenario's zien dat het tekort fors toeneemt bij een stijgende rente, een stijging van het onderhoud met 10% en als de verkopen maar voor 50% gerealiseerd worden. Met het tekort wordt hier bedoeld dat de leningenportefeuille meer toeneemt dan kan binnen een duurzaam verdienmodel. Dit wordt veroorzaakt door een hogere nieuwbouwpoging vanuit de woondeal. Zelfs in het scenario dat de Vpb-plicht voor corporaties zou worden afgeschaft laat het compartimentenmodel nog een tekort zien.

De scenario's stijgende rente en onderhoudsstijging zouden ertoe leiden dat vanaf 2028 onrendabele investeringen, zoals de duurzaamheidsinvesteringen, betaald moeten worden met externe financiering. Mogelijkheden om bij te sturen zijn er de komende jaren, die hebben wel direct impact op de realisatie van de nieuwbouwpoging of duurzaamheidsdoelstellingen.

Operationele risicobeheersing

Risico's in de operationele processen kunnen we goed voorkomen door processen hierop in te richten. We hebben voor ieder proces een proceseigenaar, die is verantwoordelijk voor de juiste inrichting, bewaking van de juiste uitvoering en verbetering. Ook hebben veel processen een verbetersteam waarin met de procesverbeteraar actief gewerkt wordt aan verbeteringen op basis van gerealiseerde resultaten. Het verbeterteam wordt ingezet bij bijvoorbeeld digitalisering van een proces of analyse en verbetering van de klanttevredenheid.

Compliance

Woningcorporaties kennen een sterke afhankelijkheid van wet- en regelgeving. Deze wet- en regelgeving is divers van aard, complex en aan verandering onderhevig. Vanuit de compliance functie ligt de focus op naleving van deze wet- en regelgeving. Het compliance risico maakt expliciet onderdeel uit van het risicomanagementbeleid. Elke manager is verantwoordelijk voor het reageren op de compliance risico's in zijn resultaatgebieden, dit is onderdeel van het afdelingsoverleg.

Relevante wijzigingen in wet- en regelgeving worden actief, minimaal drie keer per jaar, onder de aandacht gebracht bij de verantwoordelijke medewerkers en de managers. Hiervoor gebruiken we een overzicht dat periodiek beschikbaar wordt gesteld binnen de BWZ samenwerking.

De risico-eigenaren zijn ook een belangrijk onderdeel van de tijdige signalering van wijzigingen in de wet- en regelgeving. Zij overleggen drie keer per jaar met elkaar en signaleren en borgen samen wijzigingen met een hoog risico.

Frauderisicoanalyse

We hebben een frauderisicoanalyse die jaarlijks geactualiseerd wordt met het management en besproken met de auditcommissie. De risico's zijn voorzien van beheersmaatregelen. Door de concerncontroller heeft de frauderisicobeheersing binnen Zeeuwsland beoordeeld aan de hand van de NBA handreiking frauderisicobeheersing. De aanbevelingen zijn gepresenteerd aan het bestuur en de auditcommissie.

2.7 Financiële continuïteit

Het verslagjaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 109,5 miljoen na belastingen. Over 2023 was het resultaat € 6,8 miljoen voordelig.

Zeeuwland heeft de tot haar beschikking staande middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting en aan de prestatievelden zoals genoemd in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). In de volgende tabel zijn de baten en lasten op hoofdniveau samengevat (bedragen x € 1.000).

Omschrijving	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.623	18.960
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.816	1.658
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.339	-3.066
Netto resultaat overige activiteiten	253	0
Overige organisatiekosten	-1.257	-1.470
Leefbaarheid	-860	-787
Bedrijfsresultaat	117.914	15.295
Saldo financiële baten en lasten	-5.359	-5.312
Resultaat voor belastingen	112.555	9.983
Resultaat deelnemingen	8	0
Belastingen	-3.021	-3.180
Resultaat na belastingen	109.542	6.803

In de resultaten is een aantal bijzondere posten opgenomen die per jaar aanzienlijk kunnen verschillen. In het volgende overzicht is uitgegaan van het resultaat na belastingen. Dit resultaat wordt voor drie bijzondere

posten geschoond, waardoor een betere vergelijking gemaakt kan worden met het resultaat van het voorgaande jaar (bedragen x € 1.000).

Omschrijving	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Resultaat na belastingen	109.542	6.803
1. Af: Resultaat op verkoop woningen	-1.816	-1.658
2. Bij: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-101.339	3.066
3. Bij: Belastingen	3.021	3.180
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoedportefeuille, resultaat op verkoop en belastingen.	9.408	11.391

Analyse van de resultatenrekening op hoofdlijnen

In verslagjaar 2024 zijn de resultaten opgenomen op basis van de zogenaamde functionele kostenindeling. Lasten worden hierbij geclassificeerd op basis van hun functie als onderdeel van de kostprijs van een bepaalde functie. Voor zover niet rechtstreeks toe te rekenen worden organisatorische kosten verdeeld door middel van een kostenverdeelstaat. De door Zeeuwlân gehanteerde kostenverdeling is in de jaarrekening 2024 op enkele onderdelen aangepast aan de actuele situatie. Dit heeft te maken met werkzaamheden die veranderen, nieuwe functies of functies die anders zijn ingevuld etc. De verdeling sluit na deze aanpassingen aan bij de actuele situatie.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille valt € 2,3 miljoen lager uit dan in 2023.

- **De huuropbrengsten vallen € 1,2 miljoen hoger uit.**
De huurverhoging van 5,3% voor de gereguleerde woningen leverde over de maanden juli t/m december € 0,9 miljoen meer huur op. De 5,3% en 3,2% verhoging voor de geliberaliseerde woningen leidde voor de maanden juli t/m december tot € 0,1 miljoen hogere huuropbrengsten. De 3,1% verhoging voor bedrijfsruimten leverde per saldo over de maanden juli t/m december ook € 0,1 miljoen meer huur op. De harmonisatie bij nieuwe verhuringen resulteerde per saldo in € 0,2 miljoen meer huur. Opgeleverde nieuwbouw in Meliskerke, Aagtekerke en Burgh Haamstede leidde tot circa € 0,1 miljoen meer huuropbrengsten. De huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid valt in 2024 € 0,2 miljoen hoger uit dan in 2023.
- **De lasten van verhuur- en beheeractiviteiten vallen € 0,2 miljoen hoger uit.**
De stijging wordt veroorzaakt door een hogere toerekening van organisatiekosten aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De organisatiekosten stijgen voornamelijk als gevolg van toegenomen prijzen (inflatie).
- **De onderhoudslasten vallen € 2,8 miljoen hoger uit.**
De lasten voor planmatig onderhoud zijn € 1,5 miljoen hoger dan in 2023, voornamelijk als gevolg van door de aannemers doorgevoerde prijswijzigingen en de kosten van het treffen van voorbereidingen op daken voor zonnepanelen gestapelde bouw (€ 1,1 miljoen). Het mutatieonderhoud valt € 0,1 miljoen hoger uit als gevolg van gestegen prijzen en het reparatie-onderhoud is € 0,8 miljoen hoger, als gevolg van gestegen prijzen en een toename van de werkzaamheden. De toegerekende organisatiekosten vallen € 0,3 miljoen hoger uit in verband met toegenomen organisatiekosten en (kleine) aanpassingen in de kostenverdeelstaat.
- **De overige directe operationele lasten exploitatie bezit vallen € 0,1 miljoen hoger uit.**
De post lokale belastingen is € 0,1 miljoen hoger ten opzichte van 2023, als gevolg van de toename van de WOZ-waarden en de hiermee samenhangende onroerendezaakbelastingen en waterschapshoeffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille valt € 0,2 miljoen hoger uit dan in de jaarrekening 2023. Er zijn 25 woningen verkocht in 2024 (inclusief 1 doorverkoop VOV) ten opzichte van 31 in 2023 (inclusief 6 doorverkoop VOV). De gemiddelde verkoopopbrengst viel hoger uit (€ 259.000 in 2024, ten opzichte van € 233.000 in 2023), de gemiddelde

marktwaaide (lees boekwaide) van de verkochte woningen viel ook hoger uit (€ 167.000 in 2024 ten opzichte van € 162.742 in 2023).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2024 € 101,3 miljoen voordelig ten opzichte van een waardeverandering van € 3,1 miljoen nadelig in de jaarrekening 2023, een voordelig verschil van € 104,4 miljoen.

- In 2024 is de waarde van het vastgoed in exploitatie (commercieel en sociaal) met in totaal € 108,9 miljoen toegenomen, terwijl de waarde van het vastgoed in exploitatie in 2023 maar met € 3,4 miljoen was toegenomen, de toename in 2024 is dus € 105,5 miljoen meer. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de parameters in de "basis" marktwaardering. Deze zijn door Zeeuwlân slechts beperkt beïnvloedbaar. Het gaat dan voornamelijk om mutatie van WOZ-waarden, aanpassingen van de disconteringsvoet, mutaties in objectgegevens en methodische wijzigingen in het handboek.
- In 2024 hebben er desinvesteringen plaatsgevonden (sloop) van woningen voor in totaal € 3,0 miljoen, terwijl de desinvesteringen in 2023 € 2,2 miljoen bedroegen, dit is een verschil van € 0,8 miljoen nadelig.
- De onrendabele investeringen in verschillende nieuwbouwprojecten en bestaand bezit zijn in 2024 € 4,8 miljoen en bedroegen in 2023 € 4,1 miljoen, een verschil van € 0,7 miljoen nadelig.
- De veranderingen in de waarde van woningen die zijn verkocht met de Koopgarant formule bedragen in 2024 € 0,2 miljoen voordelig en in 2023 € 0,2 miljoen nadelig, een verschil van € 0,4 miljoen voordelig.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn € 0,2 miljoen lager dan in 2023.

- De obligoheffing die wordt geïnd door het WSW ter aanvulling van het risicokapitaal viel in 2024 € 0,2 lager uit dan in 2023.

Leefbaarheid

De kosten voor leefbaarheid vallen in 2024 € 0,1 miljoen hoger uit dan in 2023. Er worden veel leefbaarheidsprojecten uitgevoerd. Vooral de groen-projecten zijn geïntensiveerd.

Saldo financiële baten en lasten

De financiële lasten zijn in 2024 vrijwel gelijk aan de financiële lasten in 2023.

Belastingen

In 2024 wordt een nadelig resultaat op vennootschapsbelasting behaald van € 3,0 miljoen ten opzichte van een nadelig resultaat van € 3,2 miljoen in 2023. De voornaamste oorzaak hiervan is het lagere fiscale resultaat dat is gehaald in 2024 (€ 11,6 miljoen in 2024 ten opzichte van € 12,8 miljoen in 2023).

Ontwikkeling van de marktwaaide

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden vastgesteld en daarmee volgens de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag.

In 2024 is de huizenmarkt doorgegaan op de weg die in 2023 is ingeslagen. De prijzen zijn blijven stijgen. Bestaande woningen zijn ook in Zeeland weer behoorlijk in waarde toegenomen. De NVM rapporteert over 2024 in Zeeland

een stijging van circa 11% (na correctie van beleggingsobjecten en nieuwbouw). De marktwaarde van onze portefeuille neemt met 13,5% toe (€113,9 miljoen) naar €958,1 miljoen.

Mutatie marktwaarde 2024 ten opzichte van 2023

Verloop marktwaarde 2023-2024 Bedragen (x 1000)	Verloop	
Marktwaarde 2023	844.200	
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek 2023 ¹		700
Parameter aanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen ¹		47.300
Subtotaal parameteraanpassingen	48.000	
Voorraadmutaties ²	0	
Mutatie objectgegevens ³	55.100	
Methodische wijzigingen handboek ⁴	10.800	
Marktwaarde 2024	958.100	

1. De toename wordt veroorzaakt door de gemiddelde historische leegwaardestijging (+ €67.500), de stijging van de markthuurl per saldo (+ €2.300), de macro economische ontwikkelingen als gevolg van lagere inflatiepercentages (+ €4.100) en de kosten van belastingen en verzekeringen (+ €1.000). De stijging van de disconteringsvoet per saldo (-/- €18.200), de gestegen onderhouds- en beheerparameters (-/- €7.700), de ingerekende reguliere huurstijging en het effect van de gewijzigde sociale en vrije sector huurgrens (-/- €1.100), de gestegen exit yield (-/- €100) zorgen voor een correctie op de waardestijging. Overige effecten zorgen per saldo voor de resterende toename (+ €200).
2. De wijzigingen in de voorraad hebben geen effect op de marktwaarde. De afname door verkoop en sloop van 49 eenheden bedroeg (-/- €6.700) en de toename door de oplevering en aankoop van 39 eenheden bedroeg (+ €6.700).
3. Mutaties in de objectgegevens leiden tot een stijging van €55.100. Deze stijging wordt veroorzaakt door een gestegen woz-waarde (+ €31.500), gestegen contracthuren (+ €21.900), hogere maximale huren (+ €1.300), toename van de leegstand (+ €1.400), wijzigingen in complexdefinities (+ €100). De daling van de mutatiegraad zorgt voor een correctie op de waardestijging (-/- €1.000). Overige effecten zorgen voor een afname (-/- €100).
4. Methodische wijzigingen in het handboek hebben een negatief effect van €10.800 op de marktwaarde. Dit effect wordt veroorzaakt door de toevoeging van de middenhuur (+ €4.200) en de verlaging van de overdrachtsbelasting in latere jaren (+ €6.600).

Van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde

Tussen de twee waarderingsmethoden, beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat, zitten verschillen in doelstellingen en uitgangspunten. Bij de beleidswaarde wordt vooral gekeken naar de waarde van het vastgoed

dat voortkomt uit het eigen beleid van Zeeuwsland. De marktwaarde in verhuurde staat bepalen we op grond van de marktconforme inkomsten en uitgaven voor de komende 15 jaar plus de opbrengst van het uitponden (verkoopen) na deze 15 jaar. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en de gehanteerde disconteringsvoet.

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in de jaarrekening 2024 €957,7 miljoen en de beleidswaarde €657,9 miljoen. Het verschil van €299,8 miljoen valt te verklaren door de verschillen in uitgangspunten tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per onderdeel te nivelleren. Deze uitgangspunten worden hieronder toegelicht:

Beschikbaarheid

De marktwaarde in verhuurde staat is het bedrag dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexploitatiescenario, waarna we het vastgoed waarderen tegen de hoogste van deze twee scenario's. In werkelijkheid zullen we het overgrote deel van ons bezit langdurig exploiteren en wordt in de beleidswaarde een correctie gemaakt op de complexen die in de marktwaardering worden uitgepand. De beschikbaarheid heeft een waardeverlagend effect op de beleidswaarde. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt doordat in de marktwaardering 2024 veel minder woningen en parkeerplaatsen worden gewaardeerd op het doorexploiteerscenario dan in 2023 en 2022. Er worden veel woningen en complexen gewaardeerd op basis van het uitpondscenario. In 2024 worden 76 complexen gewaardeerd op het doorexploiteerscenario (2023: 214 complexen, 2022: 327 complexen, 2021: 5 complexen). Deze wijziging ten opzichte van 2023 en 2022 wordt veroorzaakt door de sterk veranderende leegwaardeontwikkeling en het effect hiervan op het uitpondscenario.

Dit is een ontwikkeling die door ORTEC finance in de verschillenanalyse wordt onderkend. Ook het effect van de overdrachtsbelasting is verminderd ten opzichte van 2022 en 2023 omdat de toekomstige verlaging in 2024 is ingerekend. De beleidswaarde kent in tegenstelling tot de marktwaardering geen overdrachtsbelasting. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat of doorexploitatie is +/- €21,9 miljoen.

Betaalbaarheid

Bij de berekening van de beleidswaarde wordt de huurprijs bij mutatie verhoogd naar 70 tot 80% van de maximale huurprijs (streefhuur), eventueel afgetopt op aftoppingsgrenzen. Bij de berekening van de marktwaarde wordt de huurprijs bij mutatie marktconform aangepast. De marktconforme huurprijs is doorgaans hoger dan de streefhuur. Met gemeenten en huurdersorganisaties maken wij afspraken over de betaalbaarheid van onze woningen. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van markthuren en ligt daarmee niet in lijn met deze sociale afspraken. In de berekening van de beleidswaarde over 2024 is rekening gehouden met de verwachte huurstijging in de komende jaren. In 2024 zijn de streefhuren toegenomen als gevolg van woningverbeteringen en de stijging van de huurprijsgrenzen. Het gevolg van deze aanpassingen is dat het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het onderdeel betaalbaarheid ten opzichte van 2023 kleiner is geworden. Het verschil tussen de gebruikte huren betekent een verschil in waarde van €237,2 miljoen (2023: €253,3 miljoen).

Kwaliteit

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerd onderhoud per type woning. Dit zijn alleen de instandhoudingsonderhoudskosten die jaarlijks moeten worden gemaakt om de onderhoudstoestand van de woning per balansdatum te handhaven. In de beleidswaarde gaan we uit van het daadwerkelijke onderhoud dat wij gedurende de levensduur van het bezit uitvoeren. Het verschil in de uitgaven om het bezit aan onze kwaliteitseisen gedurende door ons ingeschatte levensduur te laten voldoen is €199,4 miljoen. In 2024 wordt er in de beleidswaarde voor het eerst rekening gehouden met de kosten van het verbeteren van EFG-labels. Voor Zeeuwsland betekent dit een waardedaling van €1,0 miljoen. De totale afslag op kwaliteit bedraagt €200,4 miljoen.

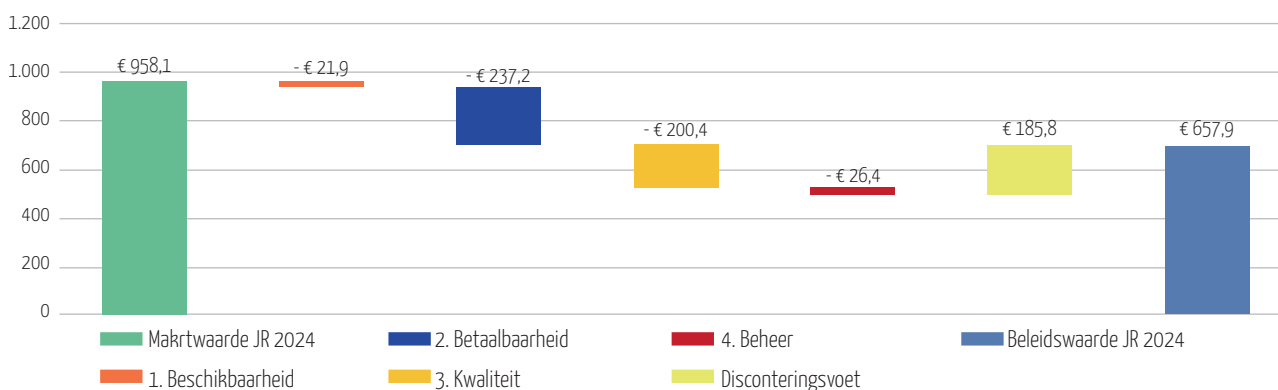
Beheer

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van genormeerde beheerkosten en waardeert leefbaarheidsafspraken tussen gemeente en corporatie niet. In de beleidswaarde gaan we uit van kasstromen die wij in ons beleid op deze aandachtsgebieden hebben ingerekend. Het verschil bedraagt €26,4 miljoen. In de beleidswaarde gaan we uit van kasstromen die wij in ons beleid op deze aandachtsgebieden hebben ingerekend. Het verschil bedraagt € 24,6 miljoen.

Disconteringsvoet

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De onderbouwing van de disconteringsvoet wordt jaarlijks (in oktober) gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen. Voor 2024 is de disconteringsvoet voor de DAEB vastgesteld 4,17% en voor de Niet-DAEB 4,7%. Het aanpassen van de disconteringsvoet leidt tot een stijging van de beleidswaarde van €185,8 miljoen.

Waardeverloop Marktwaarde naar Beleidswaarde 2024 (x 100.000)



De aanpassingen zijn uitgevoerd met de marktwaarde 2024 als vertrekpunt. Het effect van deze aanpassingen bedraagt €299,8 miljoen.

De marktwaarde is ingevoerd om beter vergelijkbaar te zijn met andere (commerciële) partijen. Die vergelijking is deels misleidend: commerciële partijen hebben immers andere doelstellingen en mogelijkheden dan woningcorporaties met een maatschappelijke opdracht, namelijk het huisvesten van mensen met lagere inkomens. Met het invoeren van de beleidswaarde wordt beoogd de maatschappelijke bestemming van het vermogen in beeld te brengen.

Mutatie beleidswaarde 2024 ten opzichte van 2023

De beleidswaarde eind 2024 is met ruim €130,4 miljoen (24,7%) toegenomen ten opzichte van 2023. De toename is als volgt te verklaren:

Verloop beleidswaarde 2023-2024 Bedragen (x 1000)	Verloop	
Beleidswaarde 2023	527,5	
Af: Beleidswaarde 2023 BOG/MOG/ZOG ⁴	(36,0)	
Beleidswaarde 2023 woningen en parkeren	491,5	
Parameter aanpassingen marktwaarde		3,6
Parameter aanpassingen beleidswaarde		(85,6)
Subtotaal parameteraanpassingen ¹	(82,0)	
Voorraadmutaties ²	(1,1)	
Mutatie objectgegevens ³	28,9	
Methodische wijzigingen ⁴	185,1	
Beleidswaarde 2024 woningen en parkeren	622,4	
Bij: Beleidswaarde 2024 BOG/MOG/ZOG ⁴	35,5	
Beleidswaarde 2024	657,9	

De beleidswaarde van het bedrijfsmatig, maatschappelijk, en zorgvastgoed (BOG/MOG/ZOG) wordt in de tabel separaat getoond. De beleidswaarde van deze complexen is gelijk aan de marktwaarde.

1. Wijzigingen in de waarderingsparameters zorgen per saldo voor een effect op de beleidswaarde van circa -/- €82.000. De gewijzigde waarderingsparameters van de marktwaarde zorgen voor een afname van circa €3.600. Deze afname wordt veroorzaakt door aanpassingen in de macro economische gegevens van de loon- en prijsinflatie (+ €19.300), de toename van de historische leegwaardestijging (+ €300), de aanpassingen in de disconteringsvoet (-/- €10.400) en de daling van de gemiddelde reguliere huurstijging (-/- €5.500). Overige wijzigingen zorgen voor een afname van circa €100. De gewijzigde waarderingsparameters van de beleidswaarde (-/- €75.900) dragen bij aan een toename van de beleidswaarde. Deze toename wordt veroorzaakt door de aanpassingen van de streefhuren (+ €47.500), de toegenomen huurstijging (+ €2.200), de toename van de onderhoudsnorm (-/- €113.100) en de toename van de beheernorm (-/- €22.200).
2. Voorraadmutaties zorgen voor een toename van ca €1.100. Nieuwbouw en aankoop zorgen voor een toename (+ €3.500), sloop en verkoop (-/- €4.600) zorgen echter voor een negatieve mutatie van de beleidswaarde.

3. Gewijzigde vastgoedgegevens zorgen voor een toename van ca. €28.900. Dit is een gevolg van toegenomen contracthuren (+ €29.200) en een toename van de leegstand (+ €900). Het verwerken van de EFG-labels in de waardering (-/- €900) en de afname van de mutatiegraad (-/- €500) zorgen voor een correctie op de toename. Overige wijzigingen zorgen voor een effect van (+ €200).
4. De veranderde berekeningsmethodiek zorgt voor een toename van de beleidswaarde van ca €185.100. Het toepassen van de sociale disconteringsvoet (+ €217.200) en de toevoeging van de middenhuur (+ €1.600) zorgen voor een toename. Het hanteren van de 60-jarige horizon zonder eindwaarde zorgt voor een daling (-/- €33.700).
5. De markt- en daarmee ook de beleidswaarde van de niet-woningen zorgt voor een afname van ca €500.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €299,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat het eigen vermogen op basis van beleidswaarde €465,3 miljoen bedraagt ten opzichte van €765,1 miljoen op basis van de marktwaarde. Bij de bepaling van het effect op het eigen vermogen is geen rekening gehouden met mutaties van latente belastingen. De beleidswaarde wordt momenteel gebruikt voor het bepalen van ratio's op basis waarvan de corporatie wordt beoordeeld. De realisatie van het

verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Zeeuwlân. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurl, en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Investeringsen

Investeringsbeslissingen vinden bij Zeeuwlân plaats op basis van de projecten die opgenomen zijn in de begroting. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt het DrieCompartimentenModel van Finance Ideas gebruikt om de investeringen aan te toetsen. Voor Zeeuwlân is de financiële duurzaamheid op de lange termijn een belangrijke voorwaarde bij het doen van investeringen. In het DrieCompartimentenModel wordt een onderscheid gemaakt tussen het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de bestaande voorraad en het doen van uitbreidingsinvesteringen. Pas als de bestaande voorraad op termijn op orde blijft, kan er geïnvesteerd worden in uitbreiding.

In het DrieCompartimentenModel wordt de begroting getoetst aan een aangepaste ICR (Interest Coverage Ratio), waarbij ook de verbeteruitgaven worden betrokken en daarnaast wordt gekeken of de nieuwbouw betaald kan worden uit verkoop van woningen en een beperkte groei (2,5%) van de leningportefeuille. Ook het surplus van de herziene operationele kasstroom kan worden ingezet voor (vervangings)nieuwbouw.

In de begroting wordt een normatief stichtingskostenbedrag per woning opgenomen en hier wordt elk project dat in het begrotingsjaar gaat starten aan getoetst. Toetsing aan de normen van het DrieCompartimentenModel vindt dus plaats in de begroting. Als de projecten zijn opgenomen in de begroting en de stichtingskosten vallen onder het bedrag waarmee in de meerjarenbegroting is gerekend, wordt er alleen nog getoetst op marktconformiteit van de kosten en de marktwaarde van het project. Er vindt geen toets plaats op rendement of (berekende) onrendabele top.

Zeeuwlân heeft een investeringsreglement, waarin de kaders en normen voor investeringen door Zeeuwlân zijn vastgelegd. In het investeringsreglement zijn de bevoegdheden met betrekking tot investeringen vastgelegd. Ook het proces om tot besluitvorming te komen ligt vast in dit reglement. In 2024 is het investeringsreglement geactualiseerd en door de RvC in de vergadering van 21 januari 2025 goedgekeurd.

Reglement financieel beleid en beheer

Zeeuwlân beschikt conform de regelgeving over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement draagt ertoe bij dat de financiële continuïteit van de woningcorporatie niet in gevaar wordt gebracht. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en

jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgesteld voor beleggingen en derivaten. Het reglement heeft ook betrekking op verbonden ondernemingen waarin Zeeuwlân aandeelhouder of aansprakelijk vennoot is.

In 2024 heeft Zeeuwlân uitvoering gegeven aan het vastgestelde reglement financieel beleid en beheer. De financiële continuïteit is een belangrijk onderdeel van periodieke rapportages en de meerjarenbegroting. Het reglement zelf wordt actueel gehouden door de actualisering onderdeel uit te laten maken van de jaarlijkse planning & control cyclus. In 2024 is het reglement en aangepast aan de geldende regelgeving. Het vernieuwde reglement is door de RvC op 21 januari 2025 goedgekeurd.

Treasuryfunctie

Treasuryactiviteiten zijn dienend aan de missie en visie, de kerntaken en doelstellingen van Zeeuwlân.

De treasuryfunctie is verantwoordelijk voor het (optimaliseren van) beheer van de ingaande en uitgaande geldkasstromen. Daarnaast waarborgt de treasuryfunctie de beschikbaarheid van financiële middelen op de korte en lange termijn. Dit betekent dat de organisatie een duurzame toegang tot de financiële markt heeft en dat financiering tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden worden afgesloten. Ten slotte is de treasuryfunctie verantwoordelijk voor het signaleren en beheersen van de financiële risico's, bijvoorbeeld renterisico en liquiditeitsrisico.

De treasuryfunctie streeft de volgende doelstellingen na:

- het waarborgen van beschikbaarheid van financiële middelen, zodat het waarborgen van beschikbaarheid van financiële middelen, zodat Zeeuwlân te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen;
- het beheersen van de financiële risico's;
- het optimaliseren van de financiële functie;
- het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten om financiering tegen acceptabele (marktconforme) condities aan te trekken;
- het beschermen en beheersen van vermogens- en (rente)resultaten tegen ongewenste financiële risico's, zoals renterisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en operationeel risico;
- het minimaliseren van interne en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
- het optimaliseren van de renteresultaten binnen de vastgestelde interne en externe kaders;
- het realiseren van tijdige, juiste en volledige informatiestromen;
- het onderhouden van contacten met banken en andere financiers.

De treasuryfunctie heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

De uitvoering van de treasuryfunctie is opgedragen aan de business controllers van Zeeuwlân. De bestuurder is verantwoordelijk voor de totale uitvoering van het treasurybeleid. Besluiten over transacties die passen binnen het treasuryreglement en het treasuryjaarplan worden door de directeur-bestuurder genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen. Besluiten over transacties die hier niet binnen passen, worden ter goedkeuring aan de raad van commissarissen voorgelegd.

Treasurybeleid

Het treasurybeleid is vastgelegd in een treasuryreglement. Het reglement is in 2024 geactualiseerd en goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering 21 januari 2025.

Treasurycommissie

Bij Zeeuwlân is een treasurycommissie ingesteld. Deze bestaat uit:

- Manager bedrijfsvoering
- Business controller
- Financieel economisch medewerker
- Indien gewenst een externe deskundige.

De directeur-bestuurder kan op eigen verzoek deelnemen aan de vergaderingen van de commissie. De concerncontroller kan op eigen verzoek de vergaderingen van de commissie bijwonen als toehoorder.

De treasurycommissie vergadert tenminste twee keer per jaar. Tijdens die vergaderingen worden in ieder geval voorkomende wijzigingen in de meerjarenontwikkeling en de marktomstandigheden besproken. In het treasuryjaarplan is een liquiditeitsprognose voor de korte (24 maanden) en voor de lange termijn (10 jaar) opgenomen. Bij de bespreking van het jaarplan beoordeelt de treasurycommissie tevens welke financieringsbehoefte er is voor de korte en lange termijn.

Treasuryjaarplan

Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. In het treasuryjaarplan worden de treasuryacties voor het komende jaar beschreven. Het treasuryjaarplan vormt de basis voor de uitvoering en de aansturing van en voor de controle op de treasurywerkzaamheden. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de begroting en de daaraan gekoppelde meerjarenbegroting. Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Treasuryactiviteiten 2024

In 2024 zijn overeenkomstig het treasuryjaarplan 2024 de volgende acties uitgevoerd/opgestart:

- Er is een 10-jaars lineaire lening afgesloten bij de BNG Bank voor een bedrag van € 10 miljoen. Het rentepercentage op deze lening bedraagt 2,916% (inclusief opslag) en de aflossing vindt jaarlijks plaats op 1 februari;
- Er is een 10-jaars lineaire lening afgesloten bij de BNG Bank voor een bedrag van € 10 miljoen. Het rentepercentage op deze lening bedraagt 3,135% (inclusief opslag) en de aflossing vindt jaarlijks plaats op 30 mei;
- Een lening waarbij de rente op 1 mei 2024 verviel, is volledig afgelost omdat de resterende hoofdsom relatief beperkt was (circa € 375.000);
- De hoofdsom van de obligolening ten behoeve van garantie door het WSW is aangepast en bedraagt nu maximaal € 4.928.000 (€ 5.024.000 in 2023). De opslag over het opgenomen bedrag is gewijzigd naar 50 basispunten (36 basispunten in 2023) en de bereidstellingsprovisie is gewijzigd naar 23 basispunten (20 basispunten in 2023);
- Het treasuryreglement is in 2024 geactualiseerd en aangepast aan de nieuwe structuur van Zeeuwlân.

Ontwikkelingen obligo WSW

Obligolening en obligoheffing WSW

De obligoheffing van € 56.283 (€ 267.202 in 2023) is nodig om verliezen bij het WSW op te vangen en wordt geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. De obligolening is nodig om er zeker van te zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken en de obligoheffing niet voldoende is.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarvan het WSW indien nodig zonder tussenkomst van Zeeuwlân gebruik van kan maken. Over het niet opgenomen deel betaalt Zeeuwlân een bereidstellingsvergoeding. Het niet opgenomen deel van de obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van het onderpandratio. Voor Zeeuwlân bedraagt de obligolening in 2024 maximaal € 4,9 miljoen.

Beschikbare middelen

Uit 2024 hebben we een overschot aan liquide middelen van € 3,1 miljoen. Deze middelen hebben we uitgezet op direct opneembare betaal- en spaarrekeningen bij Nederlandse banken met een kredietwaardigheid van tenminste A/A2. Wij verwachten deze middelen in 2025 nodig te hebben voor aflossingen op bestaande leningen en de financiering van projecten.

Inflatie en rente

De inflatie in Europa en in Nederland neemt langzaam af, hoewel de inflatie niet zo tijdelijk is gebleken als door toezichthoudende partijen (centrale banken) werd gedacht. De ECB heeft de beleidsrente in 2024 in vier stappen van 0,25% verlaagd van 4,00% naar 3,00%. Begin 2025 is de rente met nog twee stappen van 0,25% verlaagd tot 2,50%. Voor leningen met langere looptijden (vanaf 10 jaar) is de rente op dit moment circa 0,5 procent hoger, dit betekent dat de financiële markten op termijn niet veel renteverlagingen meer verwachten. Zeeuwlân heeft in de begroting 2025-2034 rekening gehouden met een hogere rente dan door de leidraad van de Aw werd voorgeschreven.

Meerjarenprognose 2025-2029 (toekomstparagraaf)

Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.649	21.896	24.369	27.156	26.927
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.754	2.886	3.602	3.825	3.613
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.094	6.070	3.900	7.052	6.565
Overige organisatiekosten	-1.288	-1.321	-1.354	-1.387	-1.422
Leefbaarheid	-882	-904	-926	-949	-973
Bedrijfsresultaat	7.141	27.188	24.901	33.242	31.385
Saldo financiële baten en lasten	-6.745	-7.817	-8.938	-9.911	-10.309
Resultaat voor belastingen	396	20.811	20.653	25.785	24.401
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
Belastingen	-3.237	-4.134	-4.598	-5.139	-5.067
Resultaat na belastingen	-2.841	16.676	16.055	20.646	19.334

Operationeel resultaat (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Resultaat na belastingen	-2.841	16.676	16.055	20.646	19.334
Af: Resultaat op verkoop woningen	-2.754	-2.886	-3.602	-3.825	-3.613
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.092	-6.070	-3.900	-7.052	-6.565
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoed en woningverkoop	5.497	7.721	8.553	9.769	9.156

Prognose eigen vermogen op basis van marktwaarde (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2025	2026	2027	2028	2029
Beginsaldo	765.146	762.305	778.982	795.037	815.683
Jaarresultaat	-2.841	16.676	16.055	20.646	19.334
Eindsaldo	762.305	778.982	795.037	815.683	835.017
Solvabiliteit (afgerond)	73,3%	72,6%	70,8%	70,8%	71,6%

Financiële kengetallen

We borgen onze financiële continuïteit, werken doelmatig en presteren naar vermogen. Uitgangspunt is dat wij op zowel korte als op lange termijn onze doelgroep betaalbaar kunnen huisvesten. Daarom zorgen wij ervoor dat de inkomsten en uitgaven in de komende periode in balans blijven. Onze primaire focus ligt op de kasstromen en op de risico's en kansen op korte en lange termijn. Voor onze investeringen zijn we deels afhankelijk van externe financiering. Het is mogelijk dat in de toekomst de rente waartegen we financiering aantrekken, stijgt. We richten ons financieel beleid hierop in.

De toezichthouders van de corporatiesector, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteren vijf financiële ratio's, op basis waarvan zij de financiële gezondheid van een corporatie beoordelen. Aan deze ratio's willen wij uiteraard blijven voldoen.

Om de inkomsten en uitgaven op de lange termijn in balans te houden heeft Zeeuwlân in samenwerking met Finance Ideas een duurzaam verdienmodel ontwikkeld. Hiermee houden we onze woningvoorraad zowel in aantallen als in kwaliteit op peil en blijft de financiële continuïteit behouden. In het duurzaam verdienmodel hebben we drie compartimenten aangegeven:

- de exploitatie van de bestaande portefeuille,
- nieuwbouw ter vervanging van sloop en verkoop,
- uitbreidingsnieuwbouw.

De drie compartimenten functioneren in samenhang met elkaar. Als de operationele kasstroom van de bestaande woningvoorraad, inclusief de verbeterinvesteringen, een surplus laat zien, zijn er extra middelen beschikbaar ter dekking van de uitgaven voor de vervangingsnieuwbouw. Als er daarentegen een tekort is bij de operationele kasstroom, zal er voor dat bedrag geleend moeten worden. Hierdoor is er minder financiële ruimte voor de vervangingsnieuwbouw. Een overzicht van de uitkomst van de resultaten op de interne normen is toegevoegd op pagina 71.

De ratio's zijn berekend op basis van een vastgoedwaardering van het woningbezit op beleidswaarde. De beleidswaarde is de naar het beleid van Zeeuwlân aangepaste marktwaarde van de woningen in exploitatie, gebaseerd op een eeuwigdurende exploitatie.

- ICR (Interest Coverage Ratio): in hoeverre is Zeeuwlân in staat (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Solvabiliteit: meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
- LTV (Loan To Value): meet in hoeverre de beleidswaarde van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op langere termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
- Dekkingsratio: meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (= marktwaarde) van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.
- Onderpandratio: Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit van de corporatie de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Interne ratio's

- ICR-2 (Interest Coverage Ratio): in hoeverre is Zeeuwlân in staat (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten, inclusief de verbeteruitgaven.
- Saldo Transformatie: In hoeverre is Zeeuwlân in staat de vervanging van haar bezit te betalen uit verkoop van woningen en een autonome groei van de leningportefeuille.

Toekomstige investeringen

Zeeuwlân verwacht over de periode 2025-2034 ruim € 310 miljoen te investeren in zowel de bestaande voorraad als in sloop-/nieuwbouw projecten. Deze investeringen kunnen deels worden bekostigd uit de verkoop van woningen uit de reguliere voorraad (ca. € 100 miljoen) en uit de kasstroom uit de exploitatie van de bestaande vastgoedportefeuille (ca. € 90 miljoen). Daarnaast moet er deze jaren voor ca. € 120 miljoen aan nieuwe leningen worden aangetrokken, de verwachting is dat er voldoende borgingsruimte door het WSW beschikbaar wordt gesteld.

“Slecht weer” scenario's

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting maakt Zeeuwlân gebruik van “slecht weer” scenario's waarbij voor een select aantal risico's de effecten in beeld worden gebracht op de financiële ratio's, waarvan de Interest Coverage Ratio (ICR), de Loan To Value (LTV) en de twee interne ratio's de belangrijkste zijn.

Voor de meerjarenbegroting 2025-2034 zijn de volgende scenario's doorgerekend:

1. Lagere huurverhoging (4,5% i.p.v. 6,0%)
2. Hogere stijging bouw- en onderhoudskosten (+1,0%)
3. Hogere looninflatie (+1,0%)
4. Hogere rente (+1,0%)
5. Lagere rente (-1,0%)
6. Halvering verkopen

Effect op ICR:

De ICR blijft bij deze scenario's in de meerjarenprognose voldoen aan de externe norm, waarbij met name scenario 1 (Lagere huurverhoging), 2 (hogere stijging bouwkosten) en 4 (1% hogere rente) de grootste nadelige impact hebben. Scenario 5 (1% lagere rente) heeft op de ICR een voordelig effect.

Effect op LTV:

De LTV blijft bij deze scenario's in de meerjarenprognose voldoen aan de zowel interne als externe norm, waarbij met name 2 (hogere stijging bouwkosten) en scenario 6 (halvering aantal verkopen) de grootste nadelige impact hebben.

Effect op ICR-2

De ICR inclusief verbeteruitgaven voldoet niet meer aan de interne norm als scenario 2 (hogere stijging bouwkosten) of scenario 4 (1% hogere rente) zich voordoen.

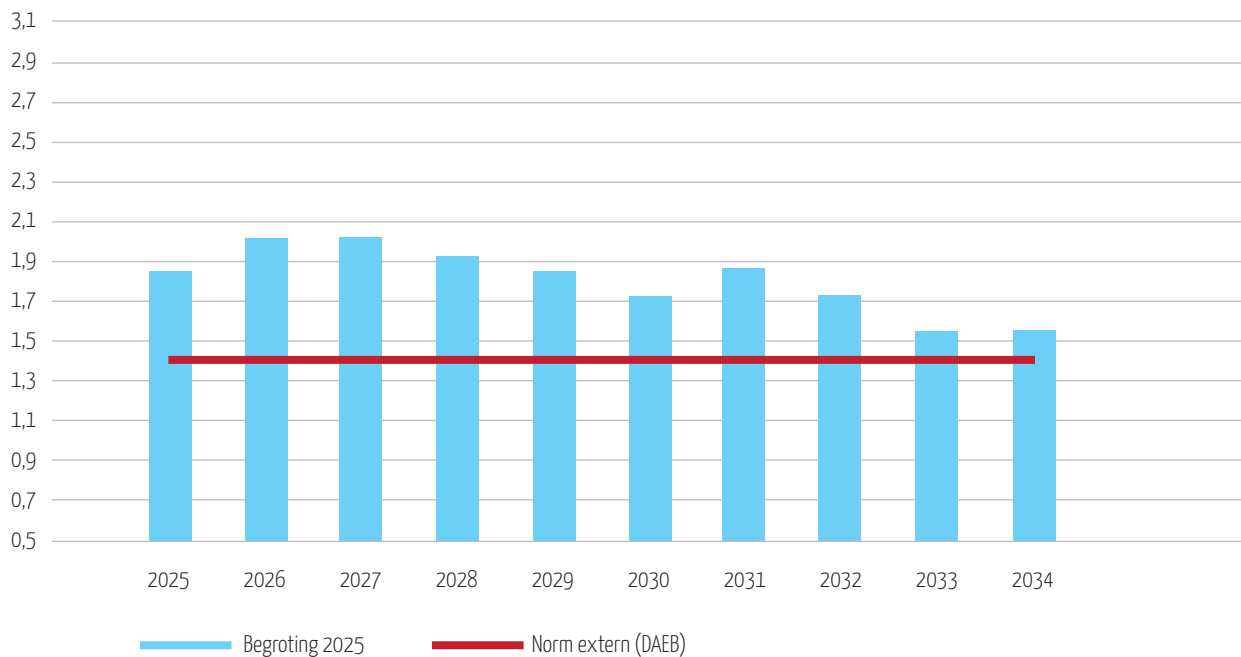
Effect op het saldo transformatie

Het saldo van de transformatie valt bij alle scenario's nadeliger uit, behalve bij scenario 5 (1% lagere rente). Met name scenario 2 (hogere stijging bouwkosten), scenario 4 (1% hogere rente) en scenario 6 (halvering verkopen) hebben de meest nadelige impact op het saldo van de transformatie, scenario 2 en 3 geven een extra nadelig saldo van respectievelijk € 15 miljoen en € 10 miljoen en scenario 6 een extra nadelig saldo van circa € 50 miljoen.

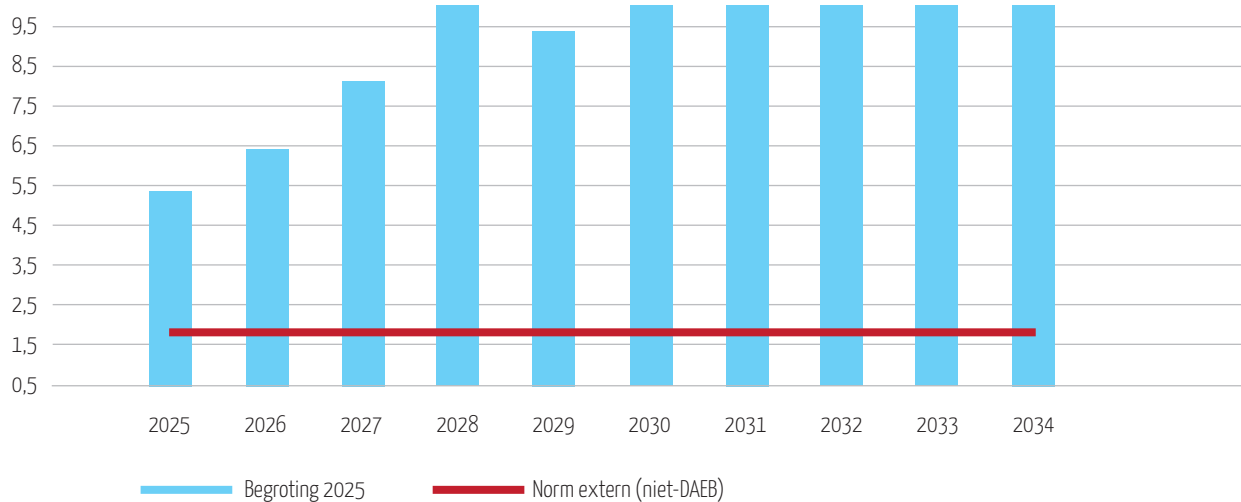
Op dit moment is er geen sprake van ontwikkelingen die impact kunnen hebben op de financiële positie die niet zijn ingerekend in de begroting of in een scenario zijn opgenomen. Er is op dit moment daarom geen sprake van een materiële onzekerheid over de continuïteit van Zeeuwend.

Liquiditeitskengetallen

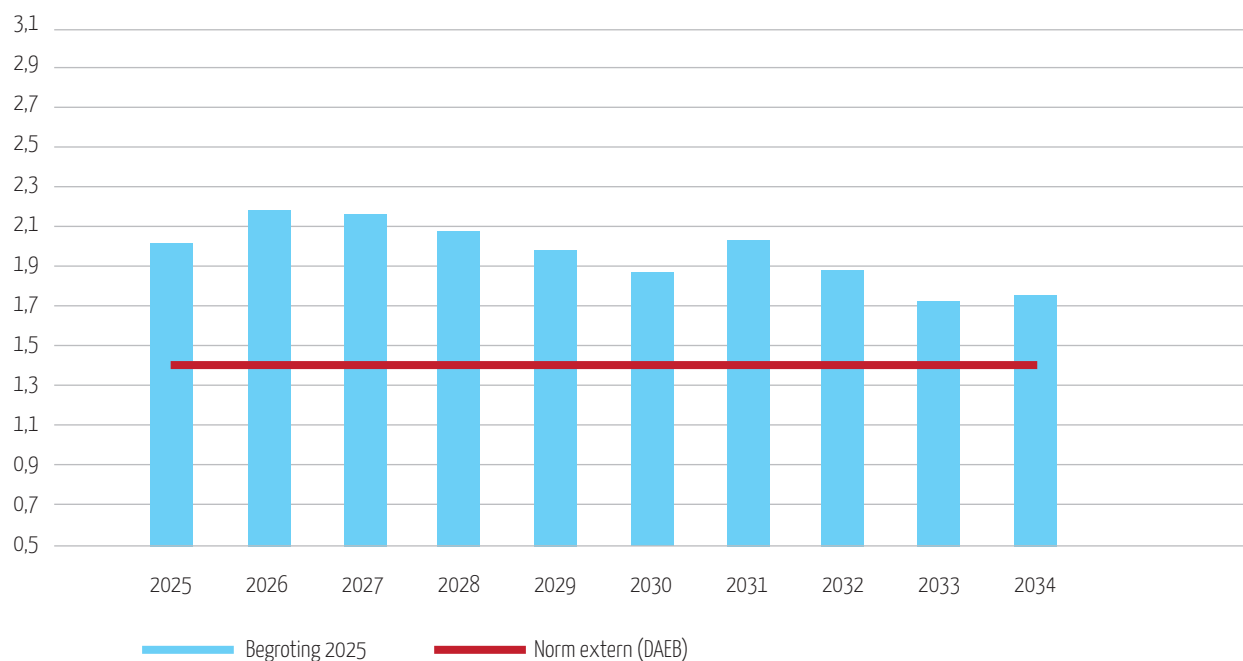
Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB



Interest Coverage Ratio (ICR) niet-DAEB



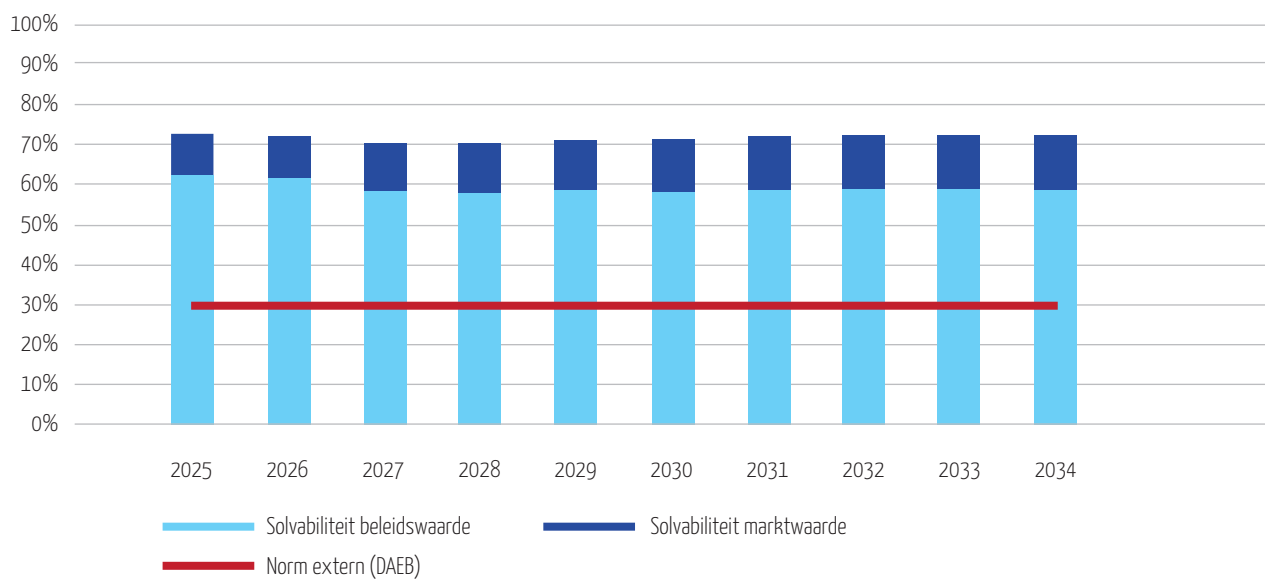
Interest Coverage Ratio (ICR) totaal



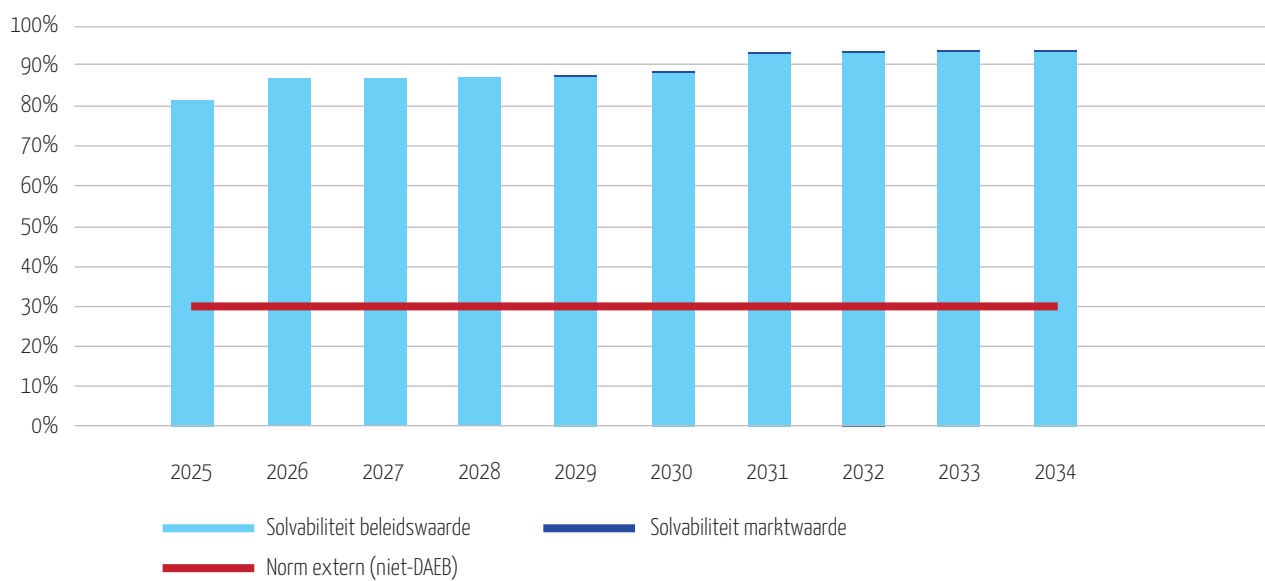
De Interest Coverage Ratio (ICR) is de kasstroom uit operationele activiteiten ten opzichte van de rente uitgaven op het vreemd vermogen. Door het WSW is deze norm voor DAEB gesteld op 1,4 en 1,8 voor niet-DAEB. Aan deze norm wordt in de meerjarenbegroting in alle jaren voldaan.

Solvabiliteitskengetallen

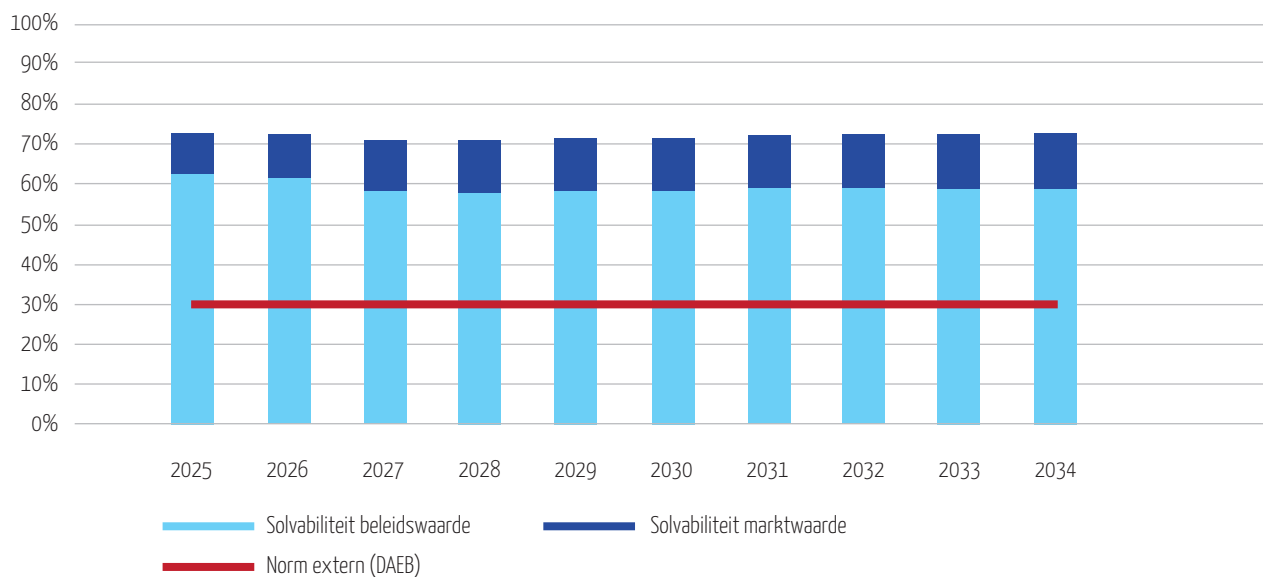
Solvabiliteit DAEB



Solvabiliteit niet-DAEB



Solvabiliteit totaal



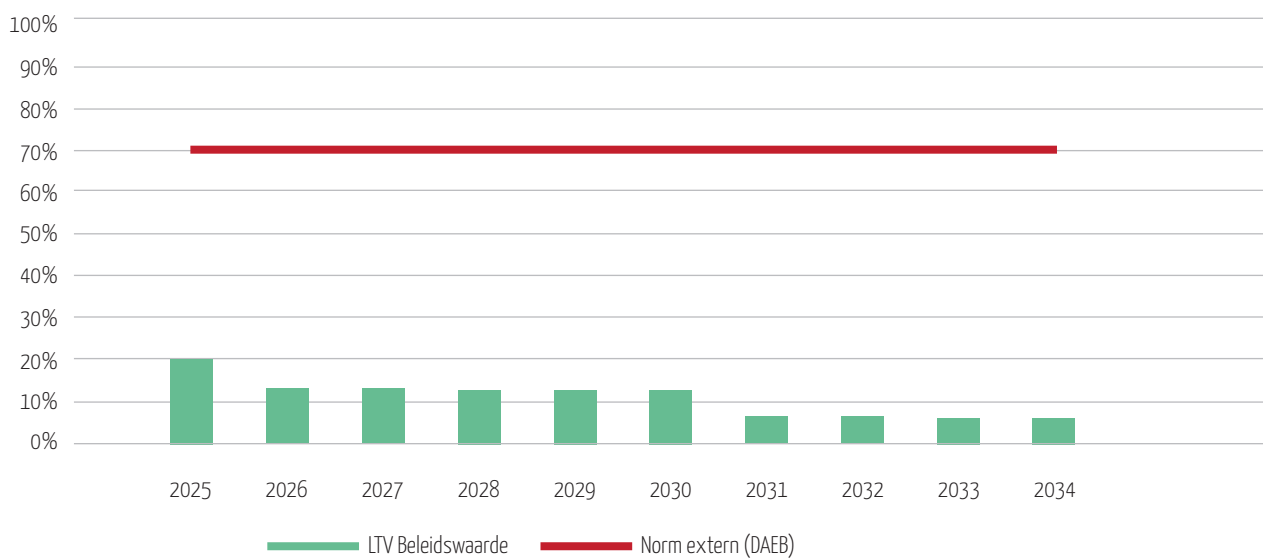
In de voorgaande grafieken is de solvabiliteit op basis van de waardering van het bezit op beleidswaarde en aanvullend de marktwaarde te zien. Dit zijn de waarden op basis waarvan toezichthouders WSW en de Aw de solvabiliteit bepalen. Door de toezichthouders is de norm ten aanzien van de solvabiliteit gesteld op 30% voor DAEB en niet-DAEB. Hier blijven we ruimschoots boven.

Loan to value

Loan to Value DAEB



Loan to Value niet-DAEB



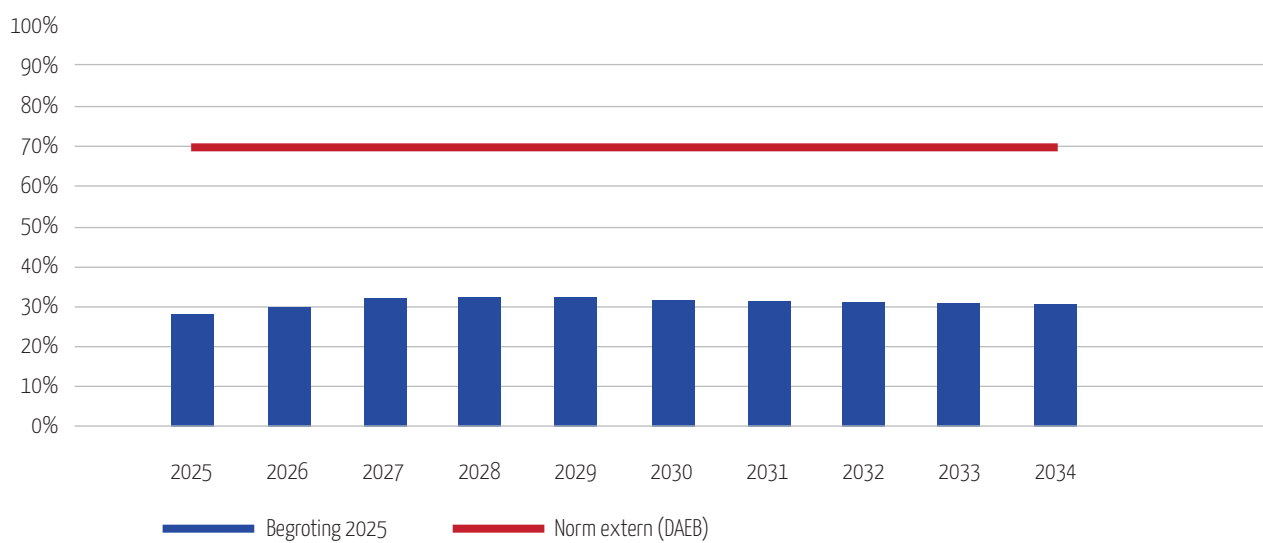
Loan to Value totaal



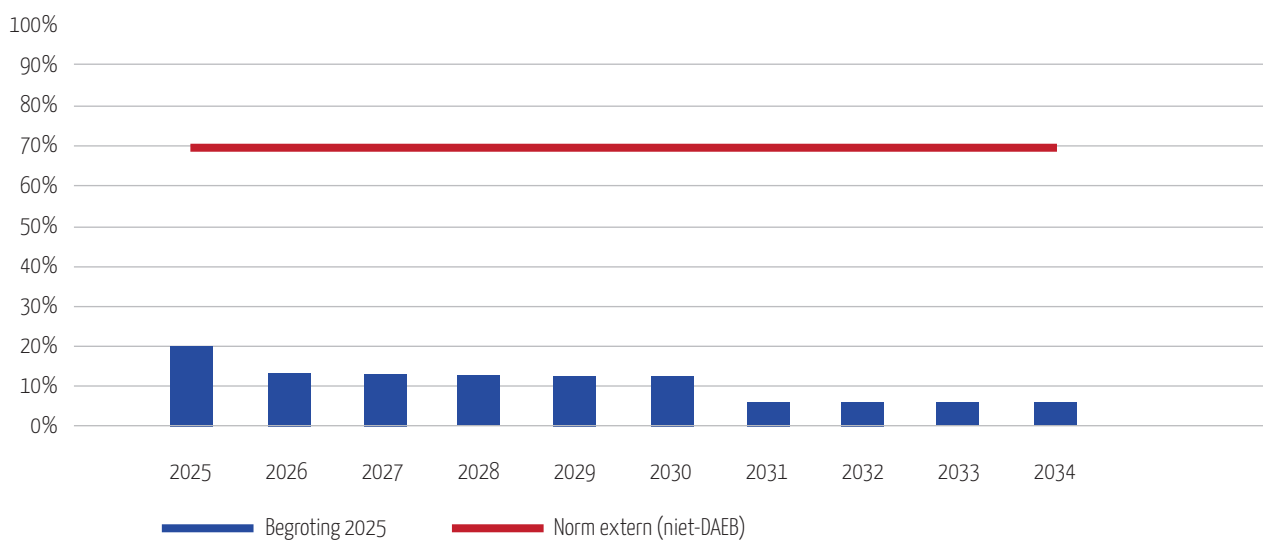
In bovenstaande grafieken is de Loan to Value uitgebeeld. De Loan to Value geeft de (sociale) verdien capaciteit van de voorraad weer ten opzichte van het vreemd vermogen. De Loan to Value mag maximaal 70% bedragen voor DAEB en niet-DAEB. We blijven hier in de begrotingsperiode ruim onder.

Dekkingsgraad

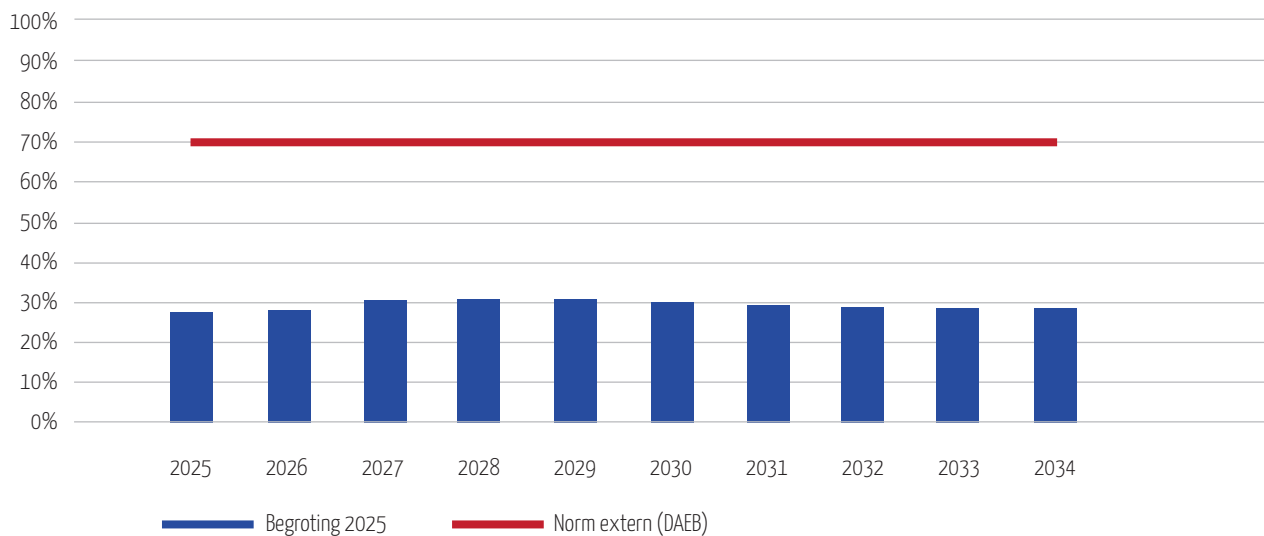
Dekkingsratio DAEB



Dekkingsratio niet-DAEB



Dekkingsratio totaal

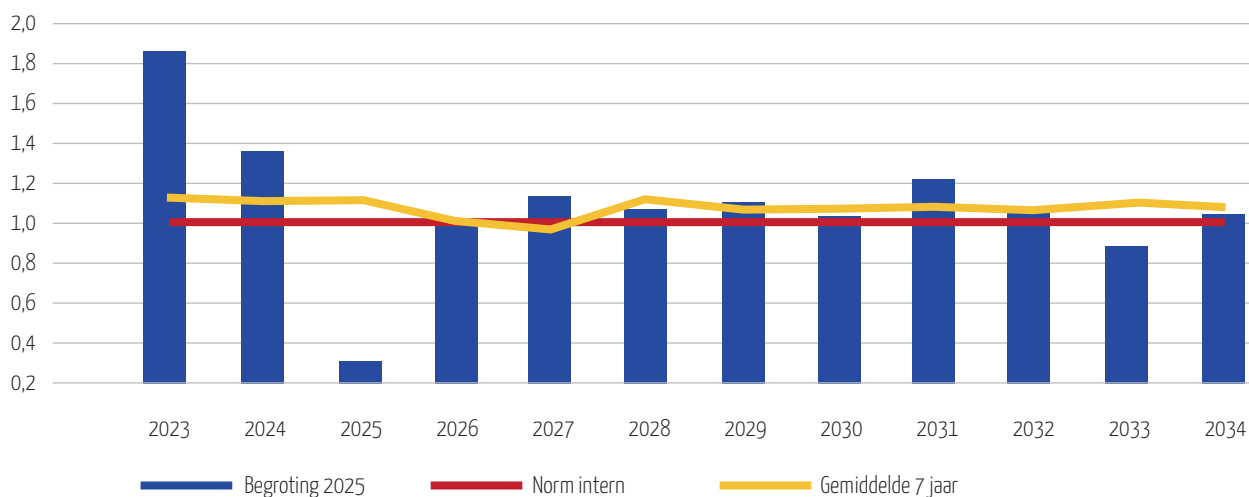


De dekkingsgraad geeft het schuldrestant van door WSW geborgde leningen ten opzichte van bij WSW ingezet onderpand aan, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De externe norm bedraagt 70% van de marktwaarde. Hier blijven we in de begrotingsperiode ruim onder.

Het drie Compartimentenmodel

ICR-2

Interest Coverage Ratio (ICR) met verbeterinvesteringen totaal

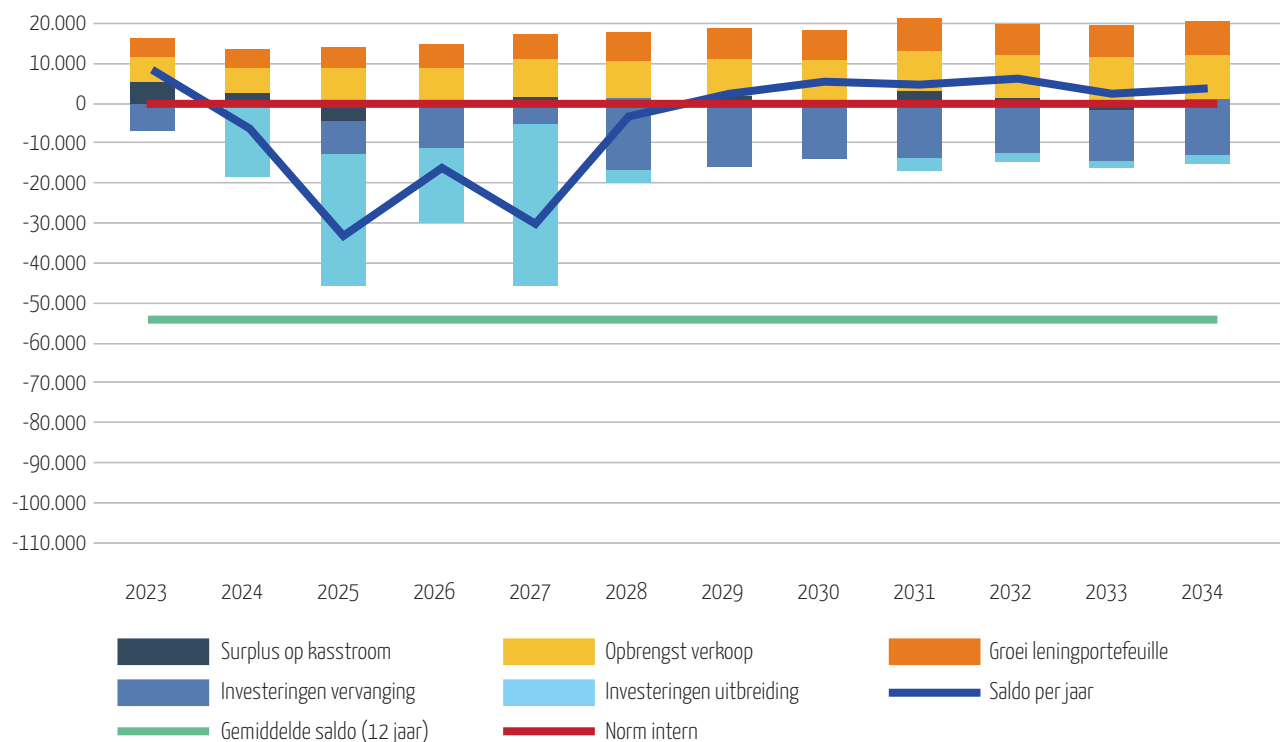


In deze grafiek zijn de verbeterinvesteringen verwerkt in de operationele kasstroom. De verbeteruitgaven zijn bedoeld om de bestaande voorraad in stand te houden en moeten betaald kunnen worden uit de operationele kasstroom. Dit is het eerste compartiment van het drie-compartimenten-

model. De norm voor de ICR-2 is minimaal 1. De oranje lijn geeft een gemiddelde aan van de ICR over zeven jaren. Door hoge uitgaven aan onderhoud in 2025 zakken we in 2025, 2026 en 2027 onder de grens van 1,0. Daarna blijft de gemiddelde ICR-2 ongeveer 1,06.

Saldo van de transformatie en uitbreiding

Saldo van de transformatie en uitbreiding



In deze grafiek is het surplus van de operationele kasstroom opgeteld bij de opbrengst verkoop en een 2,5% groei van de lening portefeuille. Hier zijn de investeringen in nieuwbouw (zowel vervangings- als uitbreidings-nieuwbouw) van afgetrokken. De bedoeling is dat deze ratio > 0 is over een termijn van 12 jaar (de begrotings-periode en twee realisatieperioden). Zoals te zien is in de grafiek hebben we over de hele periode 2023-2034 een negatief saldo van circa € 55 miljoen (dit is de groene lijn in de grafiek).

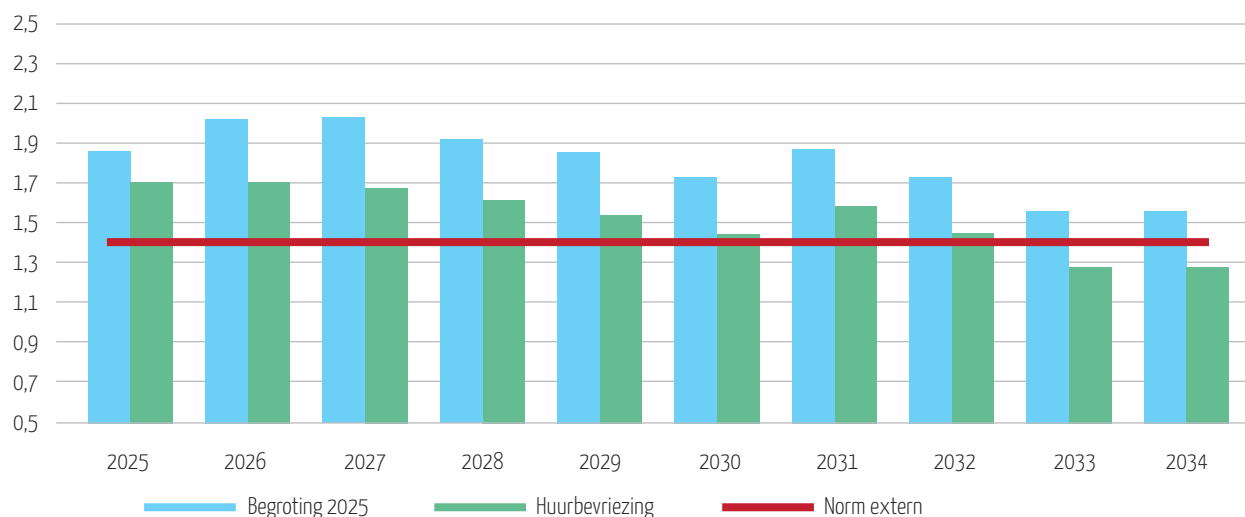
We moeten over deze periode dus € 55 miljoen meer lenen om de plannen uit te voeren. Gezien de opgaven voor de corporatiesector uit de Nationale Prestatieafspraken en de hieruit voortvloeiende Woondeals vinden wij het noodzakelijk deze overschrijding te accepteren.

Huurbevriezing 2025 en 2026

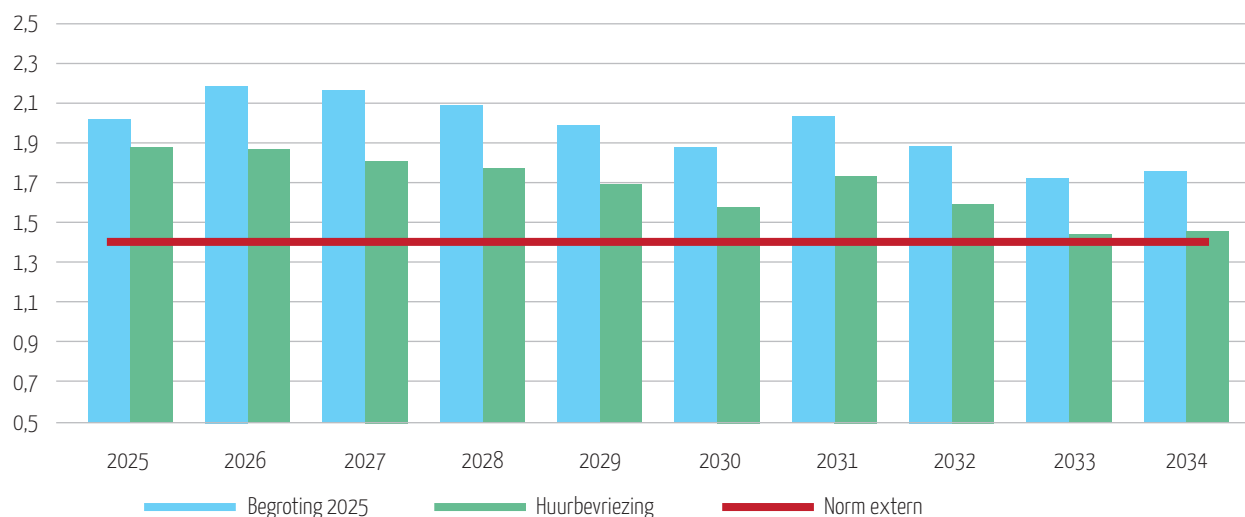
De ratio's die hierboven zijn weergegeven zijn inmiddels ingehaald door de voorjaarsnota die in april 2025 is opgesteld door het kabinet. Zij heeft daarin o.a. besloten de huren voor sociale huurwoningen voor twee jaar (2025 en 2026) te bevriezen. Dit heeft grote impact op de financiële positie van alle woningcorporaties en zo ook Zeeuwlân. Door de huurbevrie-

zing nemen onze inkomsten veel minder toe dan onze uitgaven. Hierdoor ontstaat een ander beeld op de voor ons belangrijke ratio met betrekking tot de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio of ICR). Hieronder is een grafische weergave van de impact van de huurbevriezing opgenomen op de ICR, zowel op het niveau van DAEB als op totaal niveau.

Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB



Interest Coverage Ratio (ICR) totaal



Zo mogelijk nog impactvoller dan de forse en negatieve cijfermatige effecten van de huurbevriezing, is de grote mate van onzekerheid en onduidelijkheid na dit besluit. Slechts enkele maanden geleden werden de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) ondertekend. Deze waren tot stand gekomen na een uitgebreid en zorgvuldig proces met veel betrokkenheid en commitment. De NPA gaven zeer duidelijke, gezamenlijk te leveren prestaties en een helder financieel kader; voor Zeeuwlân en andere corporaties om te leveren. Uit de snelheid en het niet betrekken van belanghebbenden

bij het nemen van dit besluit, alsook het ontbreken van detaillering van de afspraken over de huurbevriezing blijkt wat Zeeuwlân betreft een grote mate van onzorgvuldigheid. Het effect dat dit heeft op vertrouwen in en voorspelbaarheid van de Rijksoverheid zal groot blijken te zijn. De vraag die Zeeuwlân zich stelt is of bij het opstellen van de begroting de huurstijgingsparameters die de sector aangereikt krijgt bewaarheid worden. Naar verwachting zal een defensievere wijze van begroten in de toekomst nodig zijn om de financiële continuïteit realistisch te waarborgen.

3 Jaarrekening



Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2024	76
Winst-en-verliesrekening over 2024	77
Kasstroomoverzicht 2024	78
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	79
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	81
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	89
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	93
Toelichting op de balans (in duizenden euro's)	94
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	124
Toelichting op het kasstroomoverzicht	134
Gebeurtenissen na balansdatum	135
Balans DAEB tak per 31 december 2024	141
Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2024	143
Kasstroomoverzicht DAEB tak 2024	144
Balans NIET-DAEB tak per 31 december 2024	146
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2024	148
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024	149

Balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming)

	Toelichting	31-12-2024	31-12-2023		Toelichting	31-12-2024	31-12-2023
Activa		*€ 1.000	*€ 1.000	Passiva		*€ 1.000	*€ 1.000
Vaste Activa				Eigen Vermogen	8		
Inmateriële vaste activa	1	601	865	Herwaarderingsreserve	8.1	588.011	487.595
Vastgoedbeleggingen	2			Overige reserves	8.2	67.593	161.206
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	879.832	773.704	Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	109.542	6.803
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	77.760	70.484			765.146	655.604
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	13.442	12.996	Voorzieningen	9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	11.114	855	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	3.357	4.626
Totaal van vastgoedbeleggingen		982.148	858.039	Overige voorzieningen	9.2	216	168
						3.573	4.794
Materiële vaste activa	3			Langlopende schulden	10		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	1.770	1.860	Schulden aan overheid	10.1	2.925	3.038
Totaal van materiële vaste activa		1.770	1.860	Schulden aan banken	10.2	186.059	178.024
				Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	11.775	11.487
Financiële vaste activa	4			Overige schulden	10.4	386	408
Andere deelnemingen	4.1	572	564			201.145	192.957
Latente belastingvorderingen	4.2	800	708	Kortlopende schulden	11		
Overige vorderingen	4.3	4.317	4.152	Schulden aan overheid	11.1	113	112
Totaal van financiële vaste activa		5.689	5.424	Schulden aan banken	11.2	12.583	10.296
Totaal van vaste activa		990.208	866.188	Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.742	1.402
Vlottende activa				Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en penioenen	11.3	494	324
Voorraden	5			Overige schulden	11.4	347	336
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	0	211	Overlopende passiva	11.5	9.098	6.481
Totaal van voorraden		0	211			24.377	18.951
Vorderingen	6						
Huurdebiteuren	6.1	187	287				
Belastingen en premies sociale verzekering	6.2	340	0				
Overige vorderingen	6.3	81	529				
Overlopende activa	6.4	354	464				
Totaal van vorderingen		962	1.280				
Liquide middelen	7	3.071	4.627				
Totaal van vlottende activa		4.033	6.118				
Totaal van activa		994.241	872.306	Totaal van passiva		994.241	872.306

Winst-en-verliesrekening over 2024

	Toe- lichting	2024 €	2023 €
Huuropbrengsten	12	43.888	42.647
Opbrengsten servicecontracten	13.1	1.308	1.895
Lasten servicecontracten	13.2	-2.086	-2.227
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-2.056	-1.826
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-21.287	-18.438
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-3.144	-3.091
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.623	18.960
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.297	7.223
Toegerekende organisatiekosten		-602	-520
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.879	-5.045
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	1.816	1.658
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.1	-7.730	-6.335
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	108.912	3.449
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.3	157	-180
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		101.339	-3.066
Opbrengsten overige activiteiten		709	0
Kosten overige activiteiten		-456	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	19	253	0
Overige organisatiekosten	23	-1.257	-1.470
Kosten omtrent leefbaarheid	24	-860	-787
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		65	-116
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		156	118
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.580	-5.314
Totaal van financiële baten en lasten	25	-5.359	-5.312
Totaal van resultaat voor belastingen		112.555	9.983
Belastingen	26	-3.021	-3.180
Resultaat uit deelnemingen	27	8	0
Nettoresultaat na belastingen		<u>109.542</u>	<u>6.803</u>

Kasstroomoverzicht 2024

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	44.234	42.638
Vergoedingen	1.848	1.706
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>46.082</i>	<i>44.344</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-5.148	-4.729
Onderhoudsuitgaven	-17.832	-15.038
Overige bedrijfsuitgaven	-6.973	-6.859
Betaalde interest	-5.069	-5.179
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-82	-295
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-219	-254
Vennootschapsbelasting	-3.566	-3.424
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-38.889</i>	<i>-35.778</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.193	8.566
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV)	6.886	6.575
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>6.886</i>	<i>6.575</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-19.532	-6.844
Verbeteruitgaven	-4.124	-4.131
Aankoop grond	-3	-4
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.690	-1.175
Externe kosten bij verkoop	-287	-274
Investerings overig	-273	-171
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>-25.909</i>	<i>-12.599</i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-19.023</i>	<i>-6.024</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.023	-6.024
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	34.000	18.500
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-23.726	-23.353
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.274	-4.853
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.556	-2.311
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.627	6.938
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>3.071</u>	<u>4.627</u>

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Zeeuwlant (hierna Zeeuwlant), statutair en feitelijk gevestigd te Kerkhof 1, 4301 BZ Zierikzee, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 22015097, zijn de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken in de sociale huursector.

Kapitaalbelangen

Zeeuwlant heeft de volgende belangen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
De Weverij C.V.	Zierikzee	35,5%	Beheren, verhuren en exploiteren van de Weverij te Zierikzee

De Weverij C.V. wordt niet geconsolideerd, omdat Zeeuwlant geen overheersende zeggenschap uitoefent in De Weverij C.V.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Zeeuwlant.

Schattingswijzigingen

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 130.383.672 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Niet van toepassing.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Zeeuwsland hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden en parkeergelegenheden en de fullversie voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur (op basis van de fullversie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Zeeuwsland en beoogt inzicht te geven in de verdienencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Zeeuwsland. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Zeeuwsland bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Zeeuwsland hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% tot 80% van de maximaal redelijke huur voor haar sociaal bezit. Voor de vrije sector woningen hanteren we een marktconform huurbeleid.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Zeeuwsland hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Zeeuwsland heeft een langere exploitatiehorizon en het onderhoudsbeleid is daarop gebaseerd.
 - b. Zeeuwsland voert een uitgebreider planmatig onderhoudbeleid waarin ook badkamer, toilet- en keukenvervangingen zijn opgenomen.
 - c. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Zeeuwsland is een maatschappelijker verbinder en ziet haar rol breder dan alleen die van huisvester zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Zeeuwland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur	69,5%	71,9%
Onderhoudsnorm (2024 voor de jaren 16-60)	3.312,44	2.821,63
Beheerlasten	1.032,07	931,41
Marktdiscontovoet	n.v.t.	6,29%
Sociale disconteringsvoet – DAEB	4,17%	n.v.t.
Sociale disconteringsvoet – niet-DAEB	4,70%	n.v.t.

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Als Zeeuwland besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft Zeeuwland het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

4. Financiële activa

4.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Zeeuwlân.

4.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,97%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Zeeuwlân geldende rente op langlopende leningen (2,66%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

4.3 Overige vorderingen (kopen naar wens)

Bij verkoop van woningen onder het regime Kopen naar Wens betaalt de koper bij aankoop slechts een deel van de aankoopprijs. Dit zogenaamde instapbedrag bedraagt minimaal de helft van de marktwaarde. Voor het overige deel krijgt de koper het recht om de betaling uit te stellen. De uitgestelde betaling moet uiterlijk bij doorverkoop terugbetaald worden. Vorderingen kopen naar wens worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

6. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

7. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

De woningcorporatie vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

9.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

10. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Zeeuwland heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

11. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

12. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “28. Toerekening baten en lasten”.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “28. Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "28. Toerekening baten en lasten".

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

18. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed.

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “28. Toerekening baten en lasten”.

21. Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “28. Toerekening baten en lasten”.

22. Pensioenlasten

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “28. Toerekening baten en lasten”.

23. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in “28. Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

24. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

25. Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

26. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Zeeuwsland heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2023 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

27. Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Zeeuwsland geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

28. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en de overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

29. Leasing

Operationele lease:

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans (in duizenden euro's)

1. Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
	<u>*€1.000</u>
1 januari 2024:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.651
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-786</u>
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>865</u>
Mutaties:	
Investeringsen	160
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	<u>-424</u>
Totaal van de mutaties	<u>-264</u>
31 december 2024:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.811
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-1.210</u>
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>601</u>
Afschrijvingspercentages	<u>20%</u>

De immateriële vaste activa betreft aangeschafte software.

Er is geen immateriële vaste activa als zekerheid gesteld voor schulden.

2. Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Totaal *€1.000
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	329.866	55.380	385.246
Cumulatieve herwaarderingen	464.325	17.929	482.254
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-20.487	-2.825	-23.312
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>773.704</u>	<u>70.484</u>	<u>844.188</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	1.693	0	1.693
Investerings – oplevering nieuwbouw	7.894	0	7.894
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	4.138	208	4.346
Desinvesteringen – sloop	-304	0	-304
Desinvesteringen – verkoop	-765	0	-765
Overige mutaties	-8.371	-1	-8.372
Aanpassing marktwaarde	<u>101.843</u>	<u>7.069</u>	<u>108.912</u>
Totaal mutaties 2024	<u>106.128</u>	<u>7.276</u>	<u>113.404</u>
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	342.522	55.588	398.110
Cumulatieve herwaarderingen	557.919	24.176	582.095
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-20.609	-2.004	-22.613
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>879.832</u>	<u>77.760</u>	<u>957.592</u>

Per 31 december 2024 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 582.095. Deze heeft voor € 557.919 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 24.176 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2024	2023	waarderings-
			variant
Eensgezinswoningen	690.077	600.424	basis
Meergezinswoningen	229.153	204.916	basis
Parkeerplaatsen/Garages	1.370	1.441	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.921	2.024	full
Maatschappelijk onroerend goed	17.169	17.696	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	16.457	16.295	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.916	1.392	basis
Totaal	958.063	844.188	

Het verschil tussen vastgoed in exploitatie ad € 957.592 in de balans en de marktwaarde ad € 958.063 in bovenstaande tabel, betreft de ORT op een renovatieproject ad € 471.

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is, voor zover het wooneenheden, parkeerplaatsen en bergingen betreft, gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het bedrijfsmatig, maatschappelijk en het intramuraal vastgoed is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van door de taxateur gehanteerde vrijheidsgraden.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud doorexpluiten per vhe – EGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.894	€ 1.894	€ 1.894	€ 1.894	€ 1.894	€ 1.894
Instandhoudingsonderhoud doorexpluiten per vhe – MGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.779	€ 1.779	€ 1.779	€ 1.779	€ 1.779	€ 1.779
Instandhoudingsonderhoud doorexpluiten per vhe – Zorgenheid (extramuraal)	€ 1.781	€ 1.781	€ 1.781	€ 1.781	€ 1.781	€ 1.781
Beheerkosten per VHE – EGW	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49	542,49
Beheerkosten per VHE – MGW	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33	532,33
Beheerkosten per VHE – Zorgenheid (extramuraal)	490,61	490,61	490,61	490,61	490,61	490,61
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,0985%	0,0985%	0,0985%	0,0985%	0,0985%	0,0985%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,0741%	0,0741%	0,0741%	0,0741%	0,0741%	0,0741%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,1214%	0,1214%	0,1214%	0,1214%	0,1214%	0,1214%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven inflatie – gereguleerde woningen, laagsegment	0,00% (loon t-1)	0,50% (prijs t-1)	0,50% (prijs t-1)	0,50% (prijs t-1)	0,50% (prijs t-1)	0,50% (prijs t-1)
Huurstijging boven inflatie – gereguleerde woningen, middensegment	1,00% (loon t-1)	1,00% (prijs t-1)	1,00% (prijs t-1)	1,00% (prijs t-1)	1,00% (prijs t-1)	1,00% (prijs t-1)
Huurstijging boven inflatie – geliberaliseerde woningen, hoogsegment	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	1,00% (Minimum prijs t-1 en loon t-1)	0,00% (prijs)	0,00% (prijs)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3

Juridische splitsingskosten per eenheid (p.p. 31-12-2023)	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Overdrachtskosten vanaf 1-1-2026 (% van de berekende waarde) wet is aangenomen	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,47%	6,47%	6,47%	6,47%	6,47%	6,47%
Disconteringsvoet uitponden	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%
Exit Yield doorexploiteren	5,48%					
Exit Yield uitponden	4,90%					
Mutatiekans doorexploiteren	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%
Mutatiekans uitponden	7,94%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (ex btw) p.p. 2024	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl btw) p.p. 2024	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO (ex btw) p.p. 2024	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO (incl btw) p.p. 2024	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%	9,32%
Disconteringsvoet MOG	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%

Parameters	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
parkeergelegenheden						
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%
Disconteringsvoet garagebox	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%	7,68%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (incl. btw) p.p. 2024	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatiekosten per m2 BVO (incl. btw) p.p. 2024	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%	0,2443%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%	0,1579%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%	0,4393%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

In 2024 is het gehele bezit van het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Zeeuwsland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. In 2023 is voor de waardering van het gehele bezit van het bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed volstaan met een markttechnische update door een ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Uitzonderingen hierop zijn complexen waarbij een verandering in de huursituatie is opgetreden. Van deze complexen heeft een waardering (taxatie) plaatsgevonden van het volledige object of van de wijziging in de situatie ten opzichte van de waardering 2022.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Zeeuwsland heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Exit yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt. Bij een aantal complexen is de exit yield daarom verhoogd. Het betreft de Emil Sandströmweg 4 en de Reigerstraat 8/8b/8c te Zierikzee; Kloosterweg 18 te Burgh-Haamstede; Molenweg 55, Driewege 3 en Hof Kromwege 18 te Oost-Souburg; Dorpsplein 28 en Kerkstraat 53 tot 89 te Koudekerke; Baentje 26 en 28 te Grijpskerke en Westerbaan 2 te Vlissingen.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie bij de intramurale complexen aan de Molenweg 55 te Oost-Souburg, de Emil Sandströmweg 4 te Zierikzee, Reigerstraat 8/8b/8c te Zierikzee, Kloosterweg 18 te Burgh Haamstede het Dorpsplein 28 te Koudekerke, de Kerkstraat te Koudekerke, Baentje 26 en 28 te Grijpskerke en de Kromwegesingel 18 en Driewege 3 te Oost-Souburg onvoldoende recht doet aan het risicoprofiel van deze complexen, en heeft derhalve de disconteringsvoet verlaagd.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. De taxateur is van mening dat de gehanteerde onderhoudskostennorm in de basisversie niet reëel is voor het complex aan de Smidsweg 9a te Noordwelle waar onderhoud in beheer is van de huurder. Derhalve is bij dit complex de keuze gemaakt voor het inrekenen van lagere onderhoudskosten dan de genormeerde kosten volgens het handboek.

De volgende vrijheidsgraden zijn niet toegepast:

- Schematische vrijheid
- Leegwaarde
- Technische splitsingskosten
- Bijzondere omstandigheden
- Erfpacht
- Exploitatiescenario
- Markthuurstijging
- Mutatie- en verkoopkans

Schattingen

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Het handboek is op 31 oktober 2023 vastgesteld. Op 14 maart 2025 is het handboek voorzien van een actualisatie en is het definitief vastgesteld. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2024. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2024 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Om vast te stellen dat de door Zeeuws-Vlaanderen gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling is onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2024 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe is de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met zowel de CBS Index 'Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio' op basis van Kadaster data als de regionale analyse van de COROP regio Zeeland door de NVM.

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van verschillende vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Gevoeligheidsanalyse 2023				
Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ⁽¹⁾	
			x € 000	In % van de reële waarde
Huurverhoging ⁽²⁾	Handboek Marktwaardering 2022	-/- 1%	-25.385	-3,01%
Leegwaardeontwikkeling ⁽²⁾	Handboek Marktwaardering 2022	-/- 1%	-15.081	-1,79%
Mutatiegraad ⁽³⁾	Handboek Marktwaardering 2022	-/- 1%	-21.502	-2,55%
Disconteringsvoet ⁽⁴⁾	Handboek Marktwaardering 2022	1%	-82.648	-9,79%
Onderhoud ⁽²⁾	Handboek Marktwaardering 2022	€ 100	-10.620	-1,26%

1) Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk)

2) De parameter aanpassingen zijn toegepast op de objecten welke gewaardeerd zijn volgens het model Woningen.

3) De parameter aanpassingen zijn toegepast op de objecten welke gewaardeerd zijn volgens het model Woningen en Parkeren

4) De parameter aanpassingen zijn toegepast op al het vastgoed in exploitatie.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 1.208 miljoen (2023: 1.120 miljoen). Ons woningbezit is verzekerd op basis van het aantal woningen. De totale herbouwwaarde van het bezit is daardoor niet vastgesteld. Er is sprake van garantie tegen onderverzekering.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Zeeuwlân en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Bij het samenstellen van de jaarrekening 2024 is gebleken dat de beleidswaarde 2023 niet juist is berekend. In de berekening van de onderhoudsnorm in 2023 is per abuis het onderhoud van de woningen gedeeld door het aantal gewogen eenheden in plaats van alleen de woningen, wat resulteert in een stijging van de onderhoudsnorm 2023 (ad. €127,-). Het effect van de verhoogde onderhoudsnorm is met behulp van de sensitiviteitsanalyse 2023 ingeschat op € -22,2 miljoen. De beleidswaarde zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2023 (€ 549,7 miljoen) is onjuist opgenomen en had €22,2 miljoen lager moeten zijn, namelijk € 527,5 miljoen.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 578.182 (per 31 december 2023: € 460.380).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 79.733 (per 31 december 2023: € 67.150).

De beleidswaarde 2024 is met ca € 130.400 gestegen ten opzichte van 2023.

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de beleidswaarde is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde [1]	
		x € 1000	In % van de reële waarde
	(bedragen in hele €)		
Streefhuur	-/- € 25	-37.859	-5,75%
Onderhoud	€ 100	-22.168	-3,37%
Beheer	€ 100	-22.168	-3,37%
Disconteringsvoet	1,00%	-118.789	-18,06%

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	*€1.000	
1 januari 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.655	
Cumulatieve herwaarderingen	5.341	
Boekwaarde per 1 januari 2024	12.996	
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	0	
Desinvesterings	-129	
Herwaardering	575	
Totaal mutaties 2024	446	
31 december 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.526	
Cumulatieve herwaarderingen	5.916	
Boekwaarde per 31 december 2024	13.442	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2024	2023
Aantal verhuureenheden 1 januari	60	68
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-1	-8
Aantal verhuureenheden 31 december	59	60

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 33%. Daarnaast heeft Zeewland een terugkoopverplichting. De waardeontwikkeling voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is voor 2024 5,2% en voor 2023 -0,9%.

De leegwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de prijsindex bestaande koopwoningen van het CBS voor regio Zeeland.

2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.890	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.035	0
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>855</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	21.189	0
Opleveringen	-7.894	0
Correctie aanpassing naar marktwaarde opleveringen	2.228	0
Ottrekking vanuit voorziening onrendabele investerings	-5.264	0
Totaal mutaties 2024	<u>10.259</u>	<u>0</u>
31 december 2024		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	15.084	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.970	0
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>11.114</u>	<u>0</u>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd.

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	*€1.000
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.986
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.126
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.860
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	139
Afschrijvingen	-229
Totaal mutaties 2024	-90
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.125
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.355
Boekwaarde per 31 december 2024	1.770

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	geen afschrijvingen	-----
Bouwkosten	lineair	30-60 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	-----
Installaties	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

4. Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Andere deel- nemingen	Latente belasting- vorderingen	Overige effecten en overige vorderingen	Totaal
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2024	564	708	4.152	5.424
<i>Mutaties:</i>				
Nieuwe toevoegingen	0	0	143	143
Terugbetalingen	0	0	-43	-43
Waardeveranderingen	0	0	65	65
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	8	0	0	8
Dotatie/vrijval latenties	0	92	0	92
Boekwaarde per 31 december 2024	572	800	4.317	5.689

4.2 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Vastgoed in exploitatie	800	708
Terugname WOZ-afwaardering	0	0
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	0	0
	800	708
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	0	0
Boekwaarde per 31 december	800	708

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Vastgoed in exploitatie	957.592	710.891	246.701	847	800

Algemeen:

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 5 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 246.701. Hiervan is € 245.854 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Vastgoed in exploitatie:

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 800 (2023: € 708) in de balans opgenomen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

4.3 Overige vorderingen

De overige vorderingen betreffen vorderingen in verband met de formule Kopen naar Wens.

Op balansdatum zijn er 102 (2023: 99) woningen verkocht onder de formule Kopen naar Wens. De waarde van de uitgestelde betaling wordt bij terugbetaling geïndexeerd met de Prijsindex voor Bestaande Koopwoningen (PBK) met een minimum van 2%. Het geïndexeerde bedrag wordt voor de overeenkomsten die gesloten zijn tot en met 2017 contant gemaakt tegen 5%. De overeenkomsten gesloten na 2017 worden contant gemaakt tegen 2,0%. We verwachten dat de duur van een kopen naar wens overeenkomst 15 jaar zal bedragen.

Het verloop van de vordering Kopen naar Wens is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
	*€1.000	*€1.000
Stand 1 januari	4.152	3.891
Nieuwe toevoegingen	143	715
Terugbetalingen	-43	-338
Waardeveranderingen	65	-116
Stand per 31 december	4.317	4.152

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31.12.2024	31.12.2023
	*€1.000	*€1.000
Kostprijs	0	211
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Totaal boekwaarde	0	211

Ultimo 2024 is er geen woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2023: 1).

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaarde 31 december 2024 (x € 1.000)	Verwachte opbrengstwaarde (x € 1.000)
DAEB vastgoed: woningen			
2025	33	5.301	7.293
2026 tot en met 2029	138	21.560	34.402
Totaal	171	26.861	41.695

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaarde per 31 december 2024	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen			
2025	1	177	385
2026 tot en met 2029	1	124	298
Totaal	2	301	683
	173	27.162	42.378

6. Vorderingen

	31.12.2024		31.12.2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Huurdebiteuren	187	0	287	0
Belastingen en premies sociale verzekering	340	0	0	0
Overige vorderingen	81	0	529	0
Overlopende activa	354	0	464	0
	962	0	1.280	0

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	*€1.000	*€1.000
Huurdebiteuren	187	287
Af: voorziening wegens oninbaarheid zittende huurders	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>187</u>	<u>287</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,4% van de nettojaarhuur (2023: 0,7%).

6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te vorderen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	*€1.000	*€1.000
Vennootschapsbelasting	<u>340</u>	<u>0</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>340</u>	<u>0</u>

6.3 en 6.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	*€1.000	*€1.000
Overige vorderingen	81	529
Overige overlopende activa	<u>354</u>	<u>464</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u>435</u>	<u>993</u>

Onder de overige vorderingen is een vordering op vertrokken huurders opgenomen van bruto € 226 verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 181. Dit resulteert in een balanspost van € 45.

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2025.

7. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Zeeuwland.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is in 2024 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden *€1.000	Totaal *€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2024	464.325	17.929	5.341	487.595
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.902	0	0	-2.902
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.770	0	0	-2.770
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	101.751	6.676	0	108.427
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.485	-429	0	-2.914
Vrijval uit overige reserves			575	575
Mutatie herwaardering	93.594	6.247	575	100.416
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>557.919</u>	<u>24.176</u>	<u>5.916</u>	<u>588.011</u>

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2023 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie *€1.000	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden *€1.000	Totaal *€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2023	467.857	16.765	0	484.622
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.782	0	0	-2.782
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.070	0	0	-2.070
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	22.525	2.343	0	24.868
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-21.205	-1.179	0	-22.384
Vrijval uit overige reserves			5.341	5.341
Mutatie herwaardering	-3.532	1.164	5.341	2.973
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>464.325</u>	<u>17.929</u>	<u>5.341</u>	<u>487.595</u>

Per 31 december 2024 is in totaal € 582.095 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2023: € 482.254), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 299,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Zeeuwsland. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.2 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Stand per 1 januari	161.206	157.673
Effect stelselwijziging(en)	0	0
Stand per 1 januari	161.206	157.673
Resultaatverdeling vorig boekjaar	6.803	6.506
Mutatie herwaarderingsreserve	-100.416	-2.973
Stand per 31 december	67.593	161.206

8.3 Resultaat na belastingen boekjaar

Het verloop van de post resultaat na belastingen boekjaar is als volgt:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Stand per 1 januari	6.803	6.506
Resultaatverdeling	-6.803	-6.506
Resultaat boekjaar	109.542	6.803
Stand per 31 december	109.542	6.803

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 109.542 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 27 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2024</u>
	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	4.626
Dotaties	3.827
Oprenting en verandering disconteringsvoet	168
Onttrekkingen	<u>-5.264</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>3.357</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 2.871 (2023: € 1.074) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van nihil (2023: nihil) na vijf jaar.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is contant gemaakt tegen 2,3% (2023: 2,7%).

9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	<u>Jubileum- uitkeringen</u>
	*€1.000
Stand 1 januari 2024	168
Dotatie	48
Onttrekking	<u>0</u>
Stand 31 december 2024	<u>216</u>
Waarvan:	
looptijd < 1 jaar	11
looptijd > 5 jaar	149

10. Langlopende schulden

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	*€1.000	*€1.000
Schulden aan overheid	2.925	3.038
Schulden aan banken	186.059	178.024
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.775	11.487
Overige schulden	<u>386</u>	<u>408</u>
Totaal langlopende schulden	<u>201.145</u>	<u>192.957</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 12.696 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

10.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid van Zeeuwsland is als volgt:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.038	3.150
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-113	-112
Boekwaarde per 31 december	<u>2.925</u>	<u>3.038</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>3.584</u>	<u>3.673</u>

10.2 Schulden aan banken

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	188.319	193.122
Bij: nieuwe leningen	34.000	18.500
Af: aflossingen	-23.614	-23.240
Vrijval Agio	-63	-63
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-12.520	-10.232
Af: Vrijval Agio komend jaar	-63	-63
Boekwaarde per 31 december	<u>186.059</u>	<u>178.024</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>231.246</u>	<u>216.671</u>

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 231.246 (31 december 2023: € 216.671). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor. De marktwaarde van de basisrenteleningen is bepaald uitgaande van de basisrente + opslag tot en met opslagherzieningsdatum, na de herzieningsdatum voor de opslag wordt de marktwaarde bepaald op basis van de basisrente (rente zonder opslag). De marktwaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

Zie Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 199.000 (ultimo 2023: € 189.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

In de volgende tabel is de opbouw van de lening portefeuille ingedeeld naar het niveau van rente en looptijd (bedragen x € 1.000).

	Rentepercentage							
Looptijd	<1,00%	<2,00%	<3,00%	<4,00%	<5,00%	<6,00%	Totaal	In %
Rollover	0	0	0	10.000		0	10.000	5%
< 1 jaar	0	1.000	0	1.844	0	0	2.844	1%
< 5 jaar	0	0	0	129	136	0	265	0%
< 10 jaar	34.895	0	15.902	14.793	0	1.481	67.071	34%
< 20 jaar	0	5.500	0	11.554	1.500	0	18.554	9%
< 30 jaar	0	8.000	0	13.038	30.012	0	51.050	26%
< 40 jaar	10.023	0	0	5.000	34.286	0	49.309	25%
< 50 jaar	0	0	0	0	0	0	-	
Totaal	44.918	14.500	15.902	56.358	65.934	1.481	199.093	
In %	23%	7%	8%	28%	33%	1%		

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de geldverstrekkers. De belangrijkste geldverstrekker van Zeeuwlant is de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), met een percentage van 73% van de verstrekte leningen.

Geldverstrekker	Aantal	Bedrag x € 1.000	Aandeel in %	Gemiddeld rentepercentage	Gemiddelde restantlooptijd
BNG	31	144.569	72,62	3,14	19,39
NWB	5	17.986	9,03	1,43	11,35
SRLEV	1	10.000	5,02	3,86	26,99
SNS Reaal	1	10.000	5,02	4,00	29,34
Achmea	1	5.500	2,76	1,54	10,03
Gemeente Veere	1	3.038	1,53	3,95	26,75
N26 Bank	1	8.000	4,02	0,73	7,25
Totaal	41	199.093	100,00	2,93	18,91

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vastrentende leningen	184.093	174.819
Variabelrentende leningen	10.000	9.000
Basisrenteleningen	5.000	5.000
Stand per 31 december	199.093	188.819

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,66% (2023: 2,89%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 15 jaar (2023: 15 jaar).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor een overeengekomen periode die kan afwijken. Zeeuwland heeft de liquiditeitsopslag vastgezet voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrentelening bedraagt 33 basispunten. De variabelrentende lening (zogenoeten roll-over lening) draagt een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een opslag van 16 basispunten.

10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	11.487	13.718
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-102	-932
Overige waardeveranderingen	390	-1.299
Saldo mutaties	288	-2.231
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.775	11.487
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	11.775	11.487

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 59 woningen (2023: 60).

10.4 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen. 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. Vanaf 2012 worden voor nieuwe huurovereenkomsten geen waarborgsommen meer in rekening gebracht.

	<u>2024</u> *€1.000	<u>2023</u> *€1.000
Rente waarborgsommen	123	131
Ontvangen waarborgsommen	263	277
Totaal	<u>386</u>	<u>408</u>

11 Kortlopende schulden

	<u>31.12.2024</u> *€1.000	<u>31.12.2023</u> *€1.000
Schulden aan overheid	113	112
Schulden aan banken	12.583	10.296
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.742	1.402
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	494	324
Overige schulden	347	336
Overlopende passiva	<u>9.098</u>	<u>6.481</u>
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>24.377</u>	<u>18.951</u>

11.1 Schulden aan overheid

	<u>31.12.2024</u> *€1.000	<u>31.12.2023</u> *€1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	113	112
Overige schulden aan overheid	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan overheid	<u>113</u>	<u>112</u>

11.2 Schulden aan banken

	<u>31.12.2024</u> *€1.000	<u>31.12.2023</u> *€1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	12.583	10.296
Overige schulden aan banken	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden aan banken	<u>12.583</u>	<u>10.296</u>

11.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De post schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>*€1.000</u>	<u>*€1.000</u>
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	143	115
Pensioenen	96	47
Omzetbelasting	255	51
Vennootschapsbelasting	0	111
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>494</u>	<u>324</u>

11.4 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>*€1.000</u>	<u>*€1.000</u>
Glasfonds	347	336
Totaal overige schulden	<u>347</u>	<u>336</u>

11.5 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>*€1.000</u>	<u>*€1.000</u>
Overlopende vakantierechten medewerkers	202	188
Te betalen rente langlopende leningen	2.741	2.365
Vooruitontvangen huren	3.436	3.221
Nog te verrekenen servicekosten	80	0
Overige overlopende passiva	2.639	707
Totaal overlopende passiva	<u>9.098</u>	<u>6.481</u>

Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan Zeeuwsland onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Zeeuwsland is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen.

Renterisico

Zeeuwsland loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Zeeuwsland risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt

Zeeuwend risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen en de schulden worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. In onderstaand overzicht is het renterisico opgenomen van de bestaande leningportefeuille voor de komende vijf jaar.

Renterisico (bedragen x € 1.000)

	2025	2026	2027	2028	2029
Renteconversie	106	0	0	0	0
Reguliere aflossing	10.759	9.732	9.768	9.805	9.843
Eindaflossing	1.782	0	0	0	10.000
Totaal	12.647	9.732	9.768	9.805	19.843
In % van schuld ultimo 2023	6,35%	4,89%	4,91%	4,92%	9,97%

Het bedrag waarover renterisico wordt gelopen komt in de score 2025-2029 niet boven de risiconorm van 15% uit van de schuld per ultimo 2024 (€ 199,1 miljoen).

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.

Liquiditeitsrisico

Zeeuwend wil te allen tijde aan haar actuele financiële verplichtingen kunnen voldoen. Hiervoor is het nodig dat er een vrije buffer aan liquide middelen beschikbaar is van positieve banksaldi en de opnameruimte van de roll-over lening met variabele hoofdsom. Zeeuwend beschikt niet over opneembare kredietfaciliteiten bij banken. Ultimo 2024 heeft Zeeuwend ruim € 3,1 miljoen uitstaan aan direct opneembare liquide middelen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst

Opslagrisico

Opslagrisico is het risico dat op herzieningsmoment de opslag, die de geldverstrekker boven de variabele Euribor-rente óf basisrente (basisrenteleningen) in rekening brengt, na enige tijd voor een zelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag. Zeeuwend heeft twee leningen waarbij een opslag in rekening wordt gebracht, dit betreft een Roll-over lening van € 10,0 miljoen waarvan de opslag in 2025 wordt herzien, en één basisrentelening van € 5,0 miljoen waarvan de opslag in 2041 wordt herzien.

Tegenpartijrisico

Om het tegenpartijrisico te beperken heeft Zeeuwend overschot aan middelen uitgezet op direct opneembare betaal- en spaarrekeningen bij Nederlandse banken met een kredietwaardigheid van tenminste A/A2.

Herfinancieringsrisico

Zeeuwend trekt ter beperking van het herfinancieringsrisico financiering in principe aan onder borging van het WSW. Om te voorkomen dat we niet meer kunnen voldoen aan de eisen van de financiële toezichthouder (WSW) hanteert Zeeuwend een normenkader dat minimaal gelijk is aan de vereisten van het WSW. Daarnaast wordt het risico beperkt door het spreiden van afloopdata van leningen en faciliteiten.

Valutarisico

Zeeuwend werkt in principe niet met vreemde valuta en loopt daarom geen valutarisico.

Juridisch risico

Zeeuwlând maakt zoveel mogelijk gebruik van door toezichthouders ter beschikking gestelde standaarddocumenten en indien geen standaarddocumentatie beschikbaar is wordt de documentatie getoetst door een gespecialiseerd jurist.

Operationeel risico

Operationele risico's zijn risico's van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, dan wel menselijk gedrag, falende systemen en/of externe gebeurtenissen. Deze risico's worden verminderd door functiescheiding tussen besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies, een goed beschreven procedure en door adequaat toezicht op naleving van de procedures zoals vastgelegd in de AO/IC.

Produktrisico

Zeeuwlând maakt alleen gebruik van financiële produkten die zijn toegestaan door de toezichthouders (de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en verkleint daarmee het produktrisico.

Kredietrisico

Zeeuwlând heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Zeeuwlând maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Het is belangrijk dat het WSW bij calamiteiten direct kan beschikken over voldoende liquide middelen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% (in 2023 0,1383%) resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 56.000 voor Zeeuwlând (€ 267.000 in 2023).

Tevens zijn deelnemers van het WSW verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2024 heeft Zeeuwsland een aangegane obligolening van € 4.928.000 (per 31 december 2023 € 5.024.000) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Operationele lease

Zeeuwsland heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
	* € 1.000	* € 1.000
Periode <= 1 jaar	50	68
1 jaar < periode <= 5 jaar	235	6
Totaal	285	74

De overeenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van vijf jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is. Na afloop van de contracten heeft Zeeuwsland de optie de leaseactiva te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde.

De leasekosten die ten laste van het boekjaar zijn gebracht bedragen € 71.000 (2023: € 83.000).

Overige niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Zeeuwsland heeft ultimo 2024 € 10.000.000 met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen (2023: geen).

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 9.967.000 (2023: € 9.602.000), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Het betreft de volgende projecten (* € 1.000):

Mdina, Zierikzee	€	166
Kerkstraat, Koudekerke	€	1.215
Irenestraat Haamstede	€	1.457
Ooststraat, Dreischor	€	3.019
Brouwerijweg, Domburg	€	142
Van Ginkelstraat, Oost-Souburg	€	1.848
Biezeweie, Serooskerke	€	1.946
Emmaweg, Renesse	€	109
Calandweg, Zierikzee	€	65
Totaal	€	9.967

Onderhoud

Voor het onderhoud aan installaties is een overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst loopt tot en met 31 december 2025. Het aanneembedrag voor de te verrichten werkzaamheden bedraagt € 830.000 per jaar.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling is vermeld in de toelichting op de balans bij de post 'Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

(De vermelde bedragen zijn in duizenden euro's.)

	2024	2023
12. Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	38.587	37.423
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.039	1.995
	40.626	39.418
af: Huurderving wegens leegstand	(489)	(355)
af: Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	(110)	(76)
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	40.027	38.987
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.662	3.483
Onroerende zaken niet zijnde woningen	215	207
	3.877	3.690
af: Huurderving wegens leegstand	(16)	(30)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.861	3.660
Totaal huuropbrengsten	43.888	42.647
De huren van de reguliere huurwoningen zijn per 1 juli verhoogd met 5,3%.		
De woningen met een geliberaliseerd contract zijn verhoogd met 5,5%.		
De garages, pakeerplaatsen en bergingen zijn verhoogd met respectievelijk 5,2% en 3,8%		
De bedrijfsruimtes zijn met respectievelijk 3,1% en 3,8% verhoogd.		

	2024	2023
13.1 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.308	1.895
13.2 Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	1.452	1.668
Toegerekende lonen en salarissen	336	301
Toegerekende organisatiekosten	298	258
Totaal	2.086	2.227

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	2024	2023
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende lonen en salarissen	1.086	970
Toegerekende organisatiekosten	930	802
Overige kosten	40	54
Totaal	<u>2.056</u>	<u>1.826</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	11.837	10.319
Mutatieonderhoud	1.119	995
Reparatie-/klachtenonderhoud	3.508	2.748
Overig onderhoud	1.846	1.725
Toegerekende lonen en salarissen	1.597	1.442
Toegerekende organisatiekosten	1.380	1.209
Totaal	<u>21.287</u>	<u>18.438</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	2.809	2.753
Verzekeringen	335	338
Totaal	<u>3.144</u>	<u>3.091</u>

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit aan derden en is als volgt te specificeren:

	2024	2023
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst	6.588	7.508
Af: Verkoopkosten	-291	-285
Toegerekende lonen en salarissen	-341	-302
Toegerekende organisatiekosten	-261	-218
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.879	-5.045
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.816	1.658

De verkoopopbrengst betreft 25 verkochte woningen en 1 na terugkoop verkochte woningen (2023: 31 woningen).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Onrendabele na-investering nieuwbouw	-269	26
Onrendabele na-investeringen bestaand bezit	-19	-95
Onrendabele investering renovatieproject	-470	0
Dotatie/vrijval voorziening onrendabele investeringen	-3.995	-4.091
Desinvesteringen (sloop) DAEB vastgoed in exploitatie (*)	-2.977	-2.175
Totaal	-7.730	-6.335

18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.069	1.585
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	101.843	1.864
Totaal	108.912	3.449

18.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	547	-1.480
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-390	1.300
Totaal	157	-180

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Overige opbrengsten	709	0
Overige kosten	-456	0
Totaal	253	0

20. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Computersoftware	424	288
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	229	218
Totaal	653	506

21 en 22 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenen

Lonen en salarissen	3.287	2.999
Sociale lasten	543	491
Pensioenen	391	395
Totaal	4.221	3.885

Onder de post pensioenlasten is een bedrag van € 391 (2023: € 395) aan pensioenpremies opgenomen.

Bij Zeeuwend waren in 2024 gemiddeld 62 werknemers in dienst (2023: 60) en het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 51,20 (2023: 48,90). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel eind 2024 is als volgt:

	Fte
Directie en staf	1,9
Bedrijfsvoering	14,7
Vastgoed	14,1
Klant en omgeving	20,8
Totaal	51,5

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Zeeuwend is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Zeeuwend.
2. Zeeuwend is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

23. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Overige kosten	301	484
Toegerekende lonen en salarissen	544	580
Toegerekende organisatiekosten	412	406
Totaal	<u>1.257</u>	<u>1.470</u>

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt (in euro):

	2024	
	Deloitte Accountants B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	167.647	167.647
Andere controleopdrachten	8.000	8.000
Totaal	<u>175.647</u>	<u>175.647</u>

	2023	
	Deloitte Accountants B.V.	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	147.642	147.642
Andere controleopdrachten	8.000	8.000
Totaal	<u>155.642</u>	<u>155.642</u>

Bovenstaande betreft honoraria voor onderzoek van de jaarrekening van stichting Zeeuwland en is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht.

24. Leefbaarheid

	2024	2023
De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:		
Leefbaarheidsbijdrage vastgoed gerelateerd	543	497
Leefbaarheidsbijdrage mens gerelateerd	317	290
Totaal	860	787

25 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	65	-116
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156	118
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen kredietinstellingen	-5.580	-5.314
Totaal	-5.359	-5.312

26. Belastingen

Aansluiting bedrijfseconomisch en fiscaal resultaat:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	112.563	9.983
Af:		
Fiscale afschrijving op materiële vaste activa	-514	-643
Aanwending HIR	-3.162	-2.692
Vestiadeal	0	0
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-109.069	-3.269
Correctie onderhoud	0	-382
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7	-9
Vermindering verhuurderheffing	0	0
Afrondingsverschillen en fiscale kosten die commercieel in de waardeveranderingen zijn verantwoord.	-173	-194
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	915	986
Afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	745
Mutatie voorzieningen	28	23

	2024	2023
Generieke renteaftrekbeperking als gevolg van ATAD 1	2.232	1.919
Correctie onderhoud	984	0
Correctie waardeveranderingen	7.730	6.335
Beperkt aftrekbare kosten	13	12
Correctie rentelasten	87	35
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	<u>11.627</u>	<u>12.849</u>

	2024
	*€1.000
Belastingbedrag 19% over € 200	38
Belastingbedrag 25,8% over € 11.427	2.948
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>2.986</u>

De totale (acute en latente) belastinglast/bate inclusief correcties voorgaande boekjaren is als volgt:

	2024	2023
	*€1.000	*€1.000
Acute belastinglast/bate:		
2020	0	-1
2021	0	1
2022	0	29
2023	116	3.301
2024	2.997	0
Totaal acute belastinglast/bate	<u>3.113</u>	<u>3.330</u>
Mutatie latente belastingen:		
Mutatie lopende boekjaar	-92	-150
Totaal latente belastinglast/bate	<u>-92</u>	<u>-150</u>
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	<u>3.021</u>	<u>3.180</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 3% (2023: 32%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil. Als gevolg van verschillen in waarderingssystematieken tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale grondslagen voor de aangifte wordt het verschil tussen de effectieve belastingdruk en het toepasselijk tarief ook veroorzaakt door de fiscale afschrijvingen op de vastgoedbeleggingen en de toepassing van de fiscale herinvesteringsreserve op het verkoopresultaat. Tot slot wordt Zeeuwsland geraakt door de renteaftrekbeperking op grond van ATAD 1, waardoor een deel van de rentelasten fiscaal niet aftrekbaar is.

27. Resultaat uit deelnemingen

	2024	2023
Aandeel in CV de Weverij	8	0
Totaal	8	0

28. Toerekening baten en lasten

Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan de diverse afdelingen volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte per afdeling.

	2024	2023
Toerekening overige bedrijfskosten		
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	653	507
Uitzendkrachten, inleen, etc.	565	490
Huisvestingskosten	110	123
Accountants- en advieskosten	388	351
Automatiseringskosten	1.076	873
Overige toe te rekenen kosten	772	800
Toe te rekenen organisatiekosten	3.564	3.144
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	298	258
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	930	802
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.380	1.209
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	261	218
- Leefbaarheid	283	251
- Overige organisatiekosten	412	406
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.564	3.144

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
- Lasten servicecontracten	8%	8%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	26%	26%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	39%	38%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0%	0%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	7%	7%
- Leefbaarheid	8%	8%
- Overige organisatiekosten	12%	13%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Toerekening salarissen

Lonen en salarissen	3.287	2.999
Sociale lasten	543	491
Pensioenen	391	395
Totaal	4.221	3.885
Lonen en salarissen toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	336	301
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.086	970
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.597	1.442
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	341	302
- Leefbaarheid	317	290
- Overige organisatiekosten	544	580
Totaal toegerekende lonen en salarissen	4.221	3.885

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2023	4.627	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		4.627
Balansmutatie geldmiddelen in 2024		-1.556
Liquide middelen per 31 december 2024	3.071	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		3.071

Gebeurtenissen na balansdatum

Recent heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevrozing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Als dit plan definitief wordt aangenomen zonder toereikende compenserende maatregelen, heeft dat grote impact op de toekomstige inkomende kasstromen van de corporatie. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de feitelijke situatie per balansdatum, maar heeft mogelijk wel een negatieve impact voor de waardering van het vastgoed in de toekomst. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de continuïteit van de woningcorporatie op korte termijn. Wel zullen de afnemende kasstromen naar verwachting van invloed zijn op het investerings- en onderhoudsprogramma voor de aankomende jaren. Woningcorporatie Zeeuwsland overweegt momenteel welke beleidsaanpassingen als gevolg hiervan moeten worden doorgevoerd.

Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

WNT-verantwoording 2024 Stichting Zeeuwsland

De WNT is van toepassing op Stichting Zeeuwsland. Het voor Stichting Zeeuwsland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse F.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	F.P. Desloover
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/09 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	47.437
Beloningen betaalbaar op termijn	7.290
<i>Subtotaal</i>	<i>54.727</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	54.727
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M. van der Wel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/08
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	110.392
Beloningen betaalbaar op termijn	14.104
<i>Subtotaal</i>	<i>124.496</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	124.496
Bezoldiging	124.496

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2024		
bedragen x € 1		C.W.J. Theuws
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	2024	2023
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 t/m 31/08	01/09 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1004	540
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	221	212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	231.600	118.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		336.364
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	165.660	86.400
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		252.060
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		0
Bezoldiging		252.060
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	J.A. Traas	A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	23.403	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.403	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	J.A. Traas	J.A. Traas
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/04 t/m 31/12	01/01 t/m 31/03
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.439	3.153
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.134	4.611

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	M.L. de Goederen	S. de Zeeuw	R.A.M.M. Gradus
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.600	15.600	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
bedragen x € 1	M.L. de Goederen	S. de Zeeuw	R.A.M.M. Gradus
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.768	12.824	13.212
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700	18.700

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Zeeuwsland onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Zeeuwsland bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit verhuur van woningen met een geliberaliseerde huurprijs.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is op woningniveau bepaald wat de classificatie per object is. Dit criterium is gebruikt voor de verdeling van de objecten over DAEB en niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Zeeuwsland zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Zeeuwsland is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop en deze worden volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Zeeuwsland een verdeelsleutel toegepast op basis van gewogen aantallen vhe's.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Balans DAEB tak per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2024	2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	560	807
	560	807
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	879.832	773.704
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.359	11.016
Vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen exploitatie	11.114	855
	902.305	785.575
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	1.650	1.735
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	73.967	65.102
Lening u/g	16.030	16.030
Latente belastingvordering(en)	800	708
Overige vorderingen	3.158	3.045
	93.955	84.885
Totaal vaste activa	998.470	873.002
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	211
	0	211
Vorderingen		
Huurdebiteuren	175	268
Belastingen en premies sociale verzekering	340	0
Overige vorderingen	81	529
Overlopende activa	355	464
	951	1.261
Liquide middelen	0	0
Totaal vlottende activa	951	1.472
Totaal activa	999.421	874.474

Passiva

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	588.011	487.595
Overige reserves	67.593	161.206
Resultaat boekjaar	109.542	6.803
	765.146	655.604
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructurerings	3.357	4.626
Overige voorzieningen	216	168
	3.573	4.794
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	2.925	3.038
Schulden/leningen kredietinstellingen	186.059	178.024
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.680	9.496
Overige schulden	386	408
	199.050	190.966
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen en overheid	20.406	14.805
Schulden aan leveranciers	1.742	1.402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	494	324
Overige schulden	347	336
Overlopende passiva	8.663	6.243
	31.652	23.110
Totaal passiva	999.421	874.474

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2024

(in duizenden euro's)	2024	2023
Huuropbrengsten	40.027	38.986
Opbrengsten servicecontracten	1.308	1.895
Lasten servicecontracten	-2.086	-2.227
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.917	-1.703
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.146	-17.391
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.932	-2.883
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.254	16.677
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.297	5.688
Toegerekende organisatiekosten	-602	-485
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.879	-3.643
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.816	1.560
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.729	-6.329
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.843	1.865
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	158	-180
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	94.272	-4.644
Opbrengst overige activiteiten	709	0
Kosten overige activiteiten	-456	0
Nettoresultaat overige activiteiten	253	0
Overige organisatiekosten	-1.172	-1.371
Leefbaarheid	-860	-787
Bedrijfsresultaat	108.563	11.435
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	13	-38
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	449	411
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.580	-5.314
Saldo financiële baten en lasten	-5.118	-4.941
Resultaat voor belastingen	103.445	6.494
Resultaat uit deelnemingen	8.865	3.211
Belastingen	-2.768	-2.902
Resultaat na belastingen	109.542	6.803

Kasstroomoverzicht DAEB tak 2024

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	37.188	35.912
Intramuraal DAEB	1.166	1.109
Maatschappelijk onroerend goed	1.915	1.854
Bedrijfsmatig onroerend goed	59	65
Parkeervoorzieningen DAEB	53	51
	40.381	38.991
Vergoedingen	1.848	1.706
Renteontvangsten	293	293
Saldo ingaande kasstromen	42.522	40.990
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-4.800	-4.412
Onderhoudsuitgaven	-16.877	-14.210
Overige bedrijfsuitgaven	-6.501	-6.378
Betaalde interest	-5.069	-5.179
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-82	-295
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-220	-254
Vennootschapsbelasting	-3.566	-3.424
Saldo uitgaande kasstromen	-37.115	-34.152
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.407	6.838
 (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV) DAEB	6.683	5.333
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.683	5.333

	2024	2023
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-19.532	-6.844
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-3.917	-4.122
Aankoop grond	-3	-4
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	-1.690	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	-212
Investerings overig DAEB	-259	-156
Externe kosten bij verkoop DAEB	-275	-210
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-25.676	-11.548
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.993	-6.215
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	34.000	18.500
Aflossing interne lening	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen financieringsactiviteiten	34.000	18.500
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-23.727	-23.353
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.273	-4.853
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.313	-4.230
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.397	-167
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-7.710	-4.397

Balans NIET-DAEB tak per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2024	2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	41	58
	41	58
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	77.760	70.484
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.083	1.980
	79.843	72.464
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	120	125
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	572	564
Overige vorderingen	1.159	1.107
	1.731	1.671
Totaal vaste activa	81.735	74.318
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	12	19
	12	19
Liquide middelen	10.781	9.024
Totaal van vlottende activa	10.793	9.043
Totaal activa	92.528	83.361

Passiva

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	25.062	18.713
Overige reserves	40.040	43.178
Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.865	3.211
	73.967	65.102
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.095	1.991
Lening o/g	16.030	16.030
	18.125	18.021
Kortlopende schulden		
Overlopende passiva	436	238
	436	238
Totaal passiva	92.528	83.361

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2024

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Huuropbrengsten	3.861	3.661
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-139	-123
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.141	-1.047
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-212	-208
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.369	2.283
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.535
Toegerekende organisatiekosten	0	-35
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-1.402
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	98
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1	-6
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.069	1.584
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.067	1.578
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-85	-99
Bedrijfsresultaat	9.351	3.860
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren activa en van effecten	52	-78
Rentelasten en soortgelijke kosten	-293	-293
Saldo financiële baten en lasten	-241	-371
Resultaat voor belastingen	9.110	3.489
Aandeel in resultaat deelnemingen	8	0
Belastingen	-253	-278
Resultaat na belastingen	8.865	3.211

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024

(in duizenden euro's)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.640	3.442
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB	164	158
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	50	47
Saldo ingaande kasstromen	3.854	3.647
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-348	-317
Onderhoudsuitgaven	-955	-828
Overige bedrijfsuitgaven	-471	-481
Verhuurder- en saneringsheffing	0	0
Betaalde interest	-293	-293
Saldo uitgaande kasstromen	-2.067	-1.919
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.787	1.728
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV) niet-DAEB	203	1.242
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	203	1.242
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-207	-9
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-963
Investerings overig	-14	-15
Externe kosten bij verkoop	-12	-64
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-233	-1.051

	2024	2023
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30	191
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Aflossing interne lening	-0	-0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-0	-0
 Toename (afname) van geldmiddelen	 1.757	 1.919
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 9.024	 7.105
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.781	9.024

Ondertekening van de jaarrekening

De middelen van Zeeuwend zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegen heden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Zeeuwend is opgesteld door het bestuur op 27 mei 2025.

Origineel getekend door:

F.P. Desloover
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 mei 2025.

Origineel getekend door:

J.A. Traas
Voorzitter

M.L. de Goederen
Vicevoorzitter

S. de Zeeuw
Lid

A.A.C.M. van den Hoek-Huijbregts
Lid

R.A.M.M. Gradus
Lid

4 Overige gegevens



4.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Zeeuwland zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

4.2 Controleverklaring

Zie volgende pagina...

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Zeeuwland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Zeeuwland te Zierikzee gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Zeeuwland op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024.
2. De winst- en verliesrekening over 2024.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Zeeuwland zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Zeeuwsland en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de risicoparagraaf (2.6 Managen van risico's) van het jaarverslag, waarin het bestuur verslag doet van de wijze waarop Stichting Zeeuwsland omgaat met haar frauderisicoanalyse en de beheersingsmaatregelen daaromtrent.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Onderdeel van deze werkzaamheden betreft een evaluatie van de frauderisico's rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud en beoordeling van de juridische kosten.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het identificeren en indien van toepassing, het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Zeeuwlând.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Zeeuwlând door inlichtingen in te winnen bij de bedrijfscontroller, het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de rapporten met de uitkomsten van de door de bedrijfscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Zeeuwlând onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Zeeuwlând en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in de paragraaf 'Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening'.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd, waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Financiële continuïteit van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatiesector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Zeeuwsland om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 0,96 miljard (2023: € 0,84 miljard) wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Zeeuwsland. Stichting Zeeuwsland past de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina <81-82> van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Zeeuwsland. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Zeeuwsland. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina <95-102>, getoetst. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Zeeuwsland geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Wij hebben vastgesteld dat Stichting Zeeuwsland de waardering van het vastgoed in exploitatie op een juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 83, 84 en 103 van de jaarrekening is de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Zeeuwsland gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 83, 84 en 103 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Voorwoord.
- Bestuurlijk verslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.
- Bijlage.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuurlijk verslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuurlijk verslag, inclusief het volkshuisvestelijkverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2023 benoemd als accountant van Stichting Zeeuwsland en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken.

Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 28 mei 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: E.J.N. Jungheim MSc RA

Bijlage Activiteiten uit begroting en prestatieafspraken



Ambitie Tevreden klant

Uit begroting 2024

Werken aan betaalbaarheid	Gerealiseerd
We geven in 2024 uitvoering aan het landelijke beleid om het wonen voor onze huurders betaalbaar te houden. Daarnaast werken we met gemeenten samen in de besteding van middelen voor de aanpak van energie-armoede. We zetten ons beleid om huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen voort. In appartementengebouwen benutten we in overleg met de bewonerscommissies mogelijkheden om door middel van energiebesparing en zelfwerkzaamheid de servicekosten te beperken.	Om in onze complexen de servicekosten te verlagen hebben we de meeste algemene ruimten voorzien van ledverlichting en is er achter alle radiatoren folie geplaatst. Ook is er in overleg met de bewoners gekeken of daar waar mogelijk radiatoren lager afgesteld konden worden. Alle nieuwe huurders hebben we bij de sleuteluitgifte een energiebox overhandigd en geattendeerd op het gratis mogen inzetten van een energiecoach.
Optimaliseren van het verhuur en mutatieproces	Gerealiseerd
Op basis van de gemiddelde mutatiegraad verwachten we in 2024 circa 480 woningen aan te kunnen bieden. Het doel is dat nieuwe en vertrekkende huurders onze dienstverlening met gemiddeld een 8 waarderen. Met gerichte acties proberen we de doorstroom van huurders te bevorderen. We zetten hiervoor de regeling voor trouwe huurders* in en passen de mogelijkheden van Zuidwestwonen toe om huurders voorrang te geven. Het doel is het verruimen van het aanbod. Verder optimaliseren we de interne organisatie van het verhuurproces, door het verder automatiseren van de totstandkoming van de huurcontracten. Ook werken we samen met onze vaste contractpartners aan verbeteringen in de samenwerking. <i>* Trouwe huurders die tenminste 25 jaar bij ons huren genieten voorrang wanneer zij een gezinswoning achterlaten.</i>	In 2024 zijn er 399 mutaties geweest. 271 in de gemeente Schouwen-Duiveland, 82 in Veere en 46 in Vlissingen. Bij de nieuwbouw in Meliskerke, Aagtekerke en Burgh-Haamstede zetten we in op doorstroming. Bijna alle woningen zijn toegewezen aan woningzoekenden die een eengezinshuurwoning achterlaten. 16 huurders maakten gebruik van de trouwe huurdersregeling.
Tuinen	Gerealiseerd
Onze huurders hechten belang aan het aanzien van de tuinen. Daarom zetten we het tuinbeleid onverminderd voort. Het beleid bestaat uit voorlichting, handhaven en zo nodig ondersteunen van huurders die zelf niet in staat blijken hun tuin te onderhouden. Naast de aandacht voor de kwaliteit van het onderhoud van de tuinen, zetten we in op bewustwording van de rol die de tuin kan spelen in de verbetering van de biodiversiteit en de omgang met de gevolgen van de klimaatverandering. Onderstaande specifieke acties gaan we in dit kader in 2024 ondernemen: • deelname aan acties gericht op vervangen van grijs door groen (tegelpippen); • het realiseren van zichtbare verbetering in de tien meest overlast gevende tuinen; • het uitdelen van tuincomplimenten; • het samen met bewoners realiseren van verbeteringen in tuinen bij appartementengebouwen (o.a. Duinen van Haamstede en Nieuw Bachtenpoorte).	Via social media zijn in de zomer weer diverse acties geweest. We vroegen huurders om een foto van hun tuin te sturen. Via Facebook mochten onze volgers op één van de vier tuinen stemmen. Degene met de mooiste groene tuin was de winnaar. Als prijs kregen zij een cadeau voor in de tuin. Ook is er een actie georganiseerd waarbij we hulp aanbieden voor het vernieuwen van de voortuin. Huurders konden andere huurders of zichzelf hiervoor opgeven. Door bijvoorbeeld ziekte of geldgebrek lukt het de huurders niet om de tuin zelf op te knappen. We kregen ongeveer 70 aanmeldingen. Hieruit kozen we zeven voortuinen om een tuinmetamorfose te ondergaan. De tuinen zijn inmiddels aangepakt. Voor het mooie resultaat is het wachten op het voorjaar 2025.
Haeskenshof Haamstede	Gerealiseerd
Het onderzoek naar hoe bewoners in Haeskenshof in Haamstede hun woonomgeving ervaren is uitgesteld naar 2024. In samenwerking met de gemeente werken we aan verbeteringen in de buitenruimte.	Dit project is wel onder de aandacht gebracht bij de gemeente. Door diverse omstandigheden vindt de uitvoering plaats in 2025.

Proef waardering zelfwerkzaamheid huurders	Gerealiseerd
In een aantal appartementengebouwen zijn bewoners actief in beheertaken. In 2024 doen we een proef waarin we in overleg met de bewonerscommissie/afvaardiging van bewoners onderzoeken onder welke voorwaarden bewoners beheertaken in eigen beheer kunnen uitvoeren. Zij komen dan in aanmerking voor een vergoeding.	In De Duinen van Haamstede is een bewoner als vrijwilliger aangesteld om deze rol te vervullen.
Ruimte voor ontmoeting	Gerealiseerd
Elkaar kunnen ontmoeten speelt een belangrijke rol in hoe huurders hun woonomgeving waarderen. Daarom zetten we bij alles wat we doen in op de onderlinge ontmoeting van mensen. Ook ondersteunen we huurders die hiertoe zelf het initiatief willen nemen. Onze medewerkers klant & omgeving hebben hiervoor elk een eigen budget beschikbaar. Zij kunnen dit in hun werkgebied inzetten. Daarbij maken we gebruik van de verruiming van de mogelijkheden, die in het kader van de evaluatie van de Woningwet aan corporaties wordt geboden, om ontmoetingen tussen huurders te ondersteunen. Ook ondersteunen we in 2024 op diverse plaatsen de organisatie van de jaarlijkse Burendag.	In 2024 hebben we aan diverse buurtbarbecues een bijdrage gegeven en stimuleren we koffieochtenden in complexen waarbij regelmatig een service-medewerker van Zeeuwsland aanschuift. We bieden de mogelijkheid voor het oprichten van bewonerscommissies in al onze complexen ook als dit zich beperkt tot het organiseren van activiteiten met en voor de bewoners. We doen dat door aan hen een jaarlijkse financiële bijdrage te geven. Bij de oplevering van nieuwbouwwoningen organiseren wij altijd een kijk- en meetdag en geven we daarbij ruimschoots de gelegenheid om alvast met de nieuwe burens kennis te maken.

Ambitie Voldoende betaalbare woningen

Uit de begroting 2024

Uitwerken portefeuillestrategie in complexplannen	Gerealiseerd
Ook in 2024 analyseren we met de gebiedsteams diverse kernen op basis van de uitgangspunten van onze portefeuillestrategie. Uit deze analyses volgen voorstellen voor strategische wijzigingen.	In 2024 zijn alle kernen in de gebiedsteams besproken. Er zijn een aantal wijzigingen in de status van de lokale portefeuillestrategie aangebracht. Zo is bijvoorbeeld de verkoopportefeuille uitgebreid.
Kernprofielen	Gerealiseerd
In 2024 gaan we samen met de gemeente Schouwen-Duiveland de opgestelde kernprofielen verder vertalen in een uitvoeringsagenda. In de agenda is een fasering van de nieuwbouw over de verschillende kernen opgenomen. Ook met de gemeente Veere gaan we kernprofielen opstellen. Deze kernprofielen fungeren ook als input voor het opstellen van een uitvoeringsagenda. In Vlissingen willen we wijkprofielen opstellen die ook hier moeten resulteren in een uitvoeringsagenda.	In samenwerking met de gemeente Schouwen-Duiveland zijn een aantal kernprofielen geactualiseerd. Met de gemeente Veere en Vlissingen zijn er door een andere prioriteitsstelling geen kernprofielen opgesteld.
Uitvoeringsagenda nieuwbouw	Gerealiseerd
Samen met de gemeenten stellen we een uitvoeringsagenda op met daarin het aantal woningen, het type woningen, de plaats en wanneer we de woningen gaan realiseren. Dit doen we om te voldoen aan de eis/wens om de voorraad sociale huurwoningen in de drie gemeenten uit te breiden. Daarnaast vernieuwen wij ons bestaand bezit als de technische levensduur is verstreken. Gemeente Veere Voor wat betreft de gemeente Veere onderzoeken wij een viertal locaties op de mogelijkheden voor het bouwen van levensloopbestendige woningen. Verder gaan we in Meliskerke (10) en in Aagtekerke (5) levensloopbestendige woningen bouwen. In Koudekerke realiseren we 16 appartementen op de locatie van twee duplexcomplexen. Gemeente Vlissingen In Oost-Souburg realiseren we 7 levensloopbestendige woningen en starten we met de herontwikkeling van de appartementen aan de MA van de Puttestraat. Ook onderzoeken we de mogelijkheden tot ombouw van een dorpshuis ('t Zwaantje) naar appartementen. Gemeente Schouwen-Duiveland Binnen de gemeente Schouwen-Duiveland zijn vergevorderde plannen voor nieuwbouw van levensloopbestendige woningen. Op drie locaties in Burgh-Haamstede (Bernhardstraat, Sluispad en Irenestraat) en in Renesse (De Loane) realiseren we respectievelijk 21 en 24 woningen. In Zierikzee realiseren we Mdina op het voormalig MFC-terrein. Hier bouwen we 41 appartementen, 16 zorgappartementen voor Emergis, en 25 appartementen voor de reguliere verhuur. In Dreischor zijn we gestart met de herstructurering van 22 woningen (Moggestraat, Goemanstraat, Ooststraat). In Ouwkerk herstructureren we 7 woningen en breiden we uit met circa 15 woningen. In Dreischor realiseren we ook een woning aan de Gaanderse'sweg. Deze woning is bedoeld voor huurders met behoefte aan een 'prikkelarme' omgeving. Onze nieuwbouwplannen staan vermeld op blz. 15 en 16.	Gemeente Veere De vijftien woningen in Meliskerke en Aagtekerke zijn allen gerealiseerd en verhuurd. Het nieuwbouwproject Kerkstraat in Koudekerke is gestart en wordt opgeleverd in mei 2025. Gemeente Vlissingen In december is de aannemingsovereenkomst met Domoticube BV voor de Van Ginkelstraat in Oost-Souburg getekend. Het aantal woningen is teruggebracht van acht naar zeven. De woningen worden kant en klaar aangevoerd en geplaatst. Oplevering wordt eind mei 2025 verwacht. De ontwikkeling van MA van de Puttestraat en dorpshuis 't Zwaantje bevinden zich nog in de ontwikkelfase. Gemeente Schouwen-Duiveland In Burgh-Haamstede zijn aan het Sluispad 7 woningen en de Irenestraat 6 woningen opgeleverd. De woningen zijn aansluitend verhuurd. De bouw van de overige 8 woningen aan de Bernhardstraat is gestart in januari 2025. Ook de woning aan de Gaanderse'sweg is gerealiseerd en verhuurd. De werkzaamheden in Dreischor, voor de herstructurering van 22 woningen, zijn gestart in het vierde kwartaal van 2024. Voor de ontwikkelingen in Ouwkerk lopen nog onderzoekstrajecten en een vergunningenprocedure. In geheel 2024 vond het bouwproces voor Mdina plaats. De oplevering van het gebouw voor Emergis is eind februari 2025 gepland. De bouw van de appartementen van Zeeuwland zijn in maart 2025 afgerond.

Ontwikkelen conceptwoningen met referentieplattegronden	Gerealiseerd
Op basis van onze referentie plattegrond dagen wij lokale partijen uit om met een concept sociale huurwoning te komen. Mogelijk krijgen wij hierdoor meer keuze in de toe te passen woningen per locatie. We zijn op deze basis met meerdere aanbieders in gesprek. Via Zuidwest Samen onderzoeken wij de mogelijkheden om een Zeeuwse bouwstroom op te zetten. Voor de uitbreidingslocaties is het de bedoeling dat er een doorstroming op gang komt van eengezinswoningen uit de bestaande voorraad naar levensloopbestendige woningen.	Op basis van de referentieplattegrond zijn verschillende partijen uitgedaagd om te komen tot een concept woning. Dit heeft geresulteerd in mogelijkheden tot meer keuze van aanbieders en de uiteindelijke bouw van verscheidenheid in woningontwerpen. Er is geen bouwstroom tot stand gekomen via Zuidwest Samen. Er is met diverse aanbieders uitvoerig overleg geweest. De conclusie is dat het volume aantal te bouwen woningen vanuit de bouwstroom te gering is voor partijen om tot een overeenkomst te komen. De verspreide kernen en meerdere gemeenten vormt een struikelblok voor het conceptueel bouwen in groot volume. Voor de uitbreidingslocaties in Burgh-Haamstede is de doorstroming gelukt. Vanuit de bestaande voorraad zijn ouderen uit eengezinswoningen naar levensloopbestendige woningen verhuisd.
Verkoop bestaande woningen aan starters	Gerealiseerd
Om voor de starters in ons werkgebied een betaalbaar aanbod te creëren, verkopen we bestaand bezit (35 woningen op jaarbasis) aan deze doelgroep. Bij de uitwerking van onze strategie per kern worden de te verkopen woningen getoetst aan de nieuwe portefeuillestrategie.	In 2024 pasten we onze portefeuillestrategie aan en is de verkoopvijver uitgebreid. Hierdoor ontstaat er ook meer aanbod voor starters op de koopmarkt in meerdere kernen. In 2024 zijn 19 van de 25 woningen die we verkocht hebben, verkocht aan starters.
Huurprijsbeleid	Gerealiseerd
In 2024 evalueren we het huurprijsbeleid.	In 2024 hebben wij onderzoek gedaan naar ons huidige huurprijsbeleid. De uitkomsten van dit onderzoek gebruiken we voor ons nieuwe op te stellen huurprijsbeleid in 2025.
Jaarlijkse huurverhoging	Gerealiseerd
Voor de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2024 volgen we de afspraken die in de Nationale Prestatieafspraken zijn gemaakt.	De huren zijn op 1 juli verhoogd met 5,3%. Dit is conform de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken. Na overleg met de SHZ is de huurverhoging voor de woningen met een EFG-label aangepast naar 3%.
Inzet energieteams	Gerealiseerd
We vervolgen onze inzet in de aanpak van zogenoemde energie-armoede. Met actieve steun aan de energieteams en inzet van energicoaches helpen we huurders op een laagdrempelige manier hun energieverbruik omlaag te brengen. Hiermee bereiken we: 1. een lagere energierekening voor onze huurders; 2. een lagere uitstoot van CO₂; 3. een ontmoeting om ook andere zaken te bespreken die voor het wonen van belang zijn.	Op Schouwen-Duiveland hebben we ook in 2024 energieteams ingezet. Energieteam Schouwen-Duiveland is een samenwerking tussen de gemeente Schouwen-Duiveland, de Zuidhoek en Energiek Zeeland (onderdeel van Zeeuwind). Het energieteam Schouwen-Duiveland helpt inwoners uit de gemeente met het verduurzamen van hun huis. Je komt als inwoner in aanmerking voor verduurzaming als je in een woning woont met een laag energielabel en daardoor een hogere energierekening hebt. Inwoners kunnen zich aanmelden. Zij krijgen dan één gratis adviesgesprek en een bezoek van een speciaal klusteam die kleine besparende maatregelen aanbrengt in hun huis. Ook in de gemeente Veere is een energieteam gestart. Hier worden geen maatregelen aangebracht maar krijgen bezochte huurders een energievoucher waarmee ze kleine energiebesparende maatregelen zelf kunnen aanschaffen.

Uit Prestatieafspraken met gemeente Vlissingen

Afgesproken met de gemeente Vlissingen	Gerealiseerd
De laatste jaren zien we onze woningvoorraad door verdunning en verkoop afnemen. Om tegemoet te komen aan de veranderde prognoses kiezen we nu voor uitbreiding van onze woningvoorraad. We zoeken in heel ons werkgebied nog locaties voor 200 nieuwe woningen. In de gemeente Vlissingen bieden we aan om tot 2030 rond de 20 nieuwbouwwoningen toe te voegen aan onze voorraad. Hiervoor willen we van de gemeente locaties ter beschikking krijgen. De gemeente moet een en ander ook ruimtelijk mogelijk maken.	Met de gemeente Vlissingen maken we afspraken over vervangende nieuwbouw voor de M.A. van de Puttestraat in Oost-Souburg. Hier willen we 57 woningen slopen en 99 woningen terugbouwen. Ook voor 't Zwaantje in Oost-Souburg willen we afspraken maken om daar woningen in te gaan realiseren. Om de ambities vanuit de woondeal te realiseren is tempo benodigd voor het stroomlijnen en vereenvoudigen van de processen rondom regelgeving, inspraak en bestemmingsplannen. Hierdoor voorkomen we vertraging van de bouw. Het vraagt ook van de gemeente en corporaties de bereidheid tot experimenten, pilots en om soms van de gebaande paden af te wijken. In 2024 zijn geen experimenten en pilots op gebied van wonen gerealiseerd. Wij hebben in 2024 onze prioriteit gelegd bij het realiseren van reguliere woningen. Vanuit de gemeente was in 2024 ook geen vraag naar medewerking voor het opzetten van experimenten of pilots.

Ambitie Maatschappelijk verbinder

Overige acties uit de begroting 2024

Ondersteuning kwetsbare huurders	Gerealiseerd
In nauwe samenwerking met diverse partners ondersteunen we kwetsbare huurders in het behoud van hun zelfstandige woonsituatie. Het is hierbij vooral van belang dat de medewerkers van diverse organisaties elkaar in het netwerk weten te vinden en de ruimte hebben om samen oplossingen voor huurders te bedenken. Samen met Emergis en de gemeente Schouwen-Duiveland werken we aan het project Kansrijk Wonen. Het feit dat deze voorziening nu is gerealiseerd in een appartementengebouw leidt tot een aantal beperkingen. Hierdoor is de woonsituatie van een combinatie van huurders toch niet langer te handhaven. We onderzoeken daarom de mogelijkheden om een aantal individuele woningen te realiseren. We werken met de gemeente Veere, Stichting Welzijn Veere en diverse zorgorganisaties samen in het project Dementievriendelijk Veere.	Er is een onderzoek gestart naar de mogelijkheid om in samenwerking met gemeente Schouwen-Duiveland een maatwerkoplossing te realiseren met meerdere woningen. Dit is vergelijkbaar met het concept Skaeve Huse. Daarnaast is in 2024 een maatwerkoplossing gerealiseerd in Dreischor voor een huurder vanuit Kansrijk Wonen. Maatschappelijk werk Walcheren en Welzijn Middelburg zijn sinds 1 januari 2024 verdergegaan onder naam Vizita. Zij beschikken over een hoofdvestiging in Middelburg, maar beschikken ook over een locatie in Serooskerke Walcheren. Op deze manier is het voor onze huurders mogelijk om op een laagdrempelige manier hulp te ontvangen.
Vroegsignalering huurders met betalingsachterstand	Gerealiseerd
In verband met de toenemende energieprijzen, de stijgende kosten voor levensonderhoud en hiervoor compenserende maatregelen van de Rijksoverheid is de signaalfunctie van betalingsproblematiek in 2024 een blijvend speerpunt.	Eerder heeft de Rijksoverheid maatregelen aangekondigd om betalingsproblematiek te voorkomen. Vandaar dat er in een vroeg stadium wordt gestuurd op het leggen van persoonlijk contact. Daarnaast melden wij huurachterstand hoger dan één maand direct aan bij vroegsignalering. Dit zorgt voor een nauwe samenwerking. De huurachterstand is hierdoor ook verder gedaald.
Langer zelfstandig thuis wonen (programma)	Gerealiseerd
In de afgelopen jaren hebben we in diverse appartementengebouwen onderzocht hoe de bewoners er het wonen ervaren. We zien een groeiende groep ouderen met een beginnende zorgvraag. Zij hebben behoefte aan ondersteuning om zelf de regie over het reilen en zeilen in het gebouw te kunnen houden. In onder meer de gebouwen De Tienden (Zoutelande), Vronenburg (Renesse), de Veste (Zierikzee) en Nieuw Bachtenpoorte (Oost-Souburg) vervolgen we aan de hand van de uitkomsten van de onderzoeken het gesprek met de bewoners. Het gesprek gaat over wat zij nodig hebben om het voor hun zelf en hun medebewoners mogelijk te maken om er zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Om te kunnen voorzien in deze behoefte zoeken we samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeenten. Gezien de omvang van het project, organiseren we deze activiteiten vanaf 2024 in een programma. Om dit succesvol af te ronden, stellen we hiervoor een afzonderlijke programmaleider aan.	In de gemeente Veere zijn de voorbereidingen getroffen om in 2025 servicemedewerkers in te zetten op gebouwen waar een zorgorganisatie aanwezig. De servicemedewerker werkt dan zowel voor Zeeuwlân als voor SVRZ.
Actieprogramma 'weer thuis'	Gerealiseerd
Sinds 2021 werken we op Schouwen-Duiveland mee aan het actieprogramma 'weer thuis'. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een convenant. Volgens de gemaakte afspraken zorgen we er samen met de gemeente en zorgaanbieders voor dat mensen die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang of vrouwenopvang een goede start kunnen maken in een gewone woonomgeving. De methodiek wordt vanaf 2024 ook ingevoerd in Walcheren	In 2024 is ook op Walcheren een convenant 'weer Thuis' afgesloten tussen gemeenten, corporaties en zorgpartijen. Op Schouwen-Duiveland hebben we op basis van de samenwerking één persoon geplaatst.

Onderzoek naar starters in Zierikzee	Gerealiseerd
In de loop van 2023 en doorlopend in 2024 brengen we de vraag van starters naar huurwoningen in Zierikzee in kaart. Ook onderzoeken we de knelpunten die starters ervaren in het vinden van een woning. Het onderzoek maakt onderdeel uit van een afstudeeronderzoek/stage van een HZ student Bedrijfskunde.	Uit het onderzoek zijn verschillende adviezen en uitgewerkte handvaten/be-roepsproducten gekomen. Hiermee kunnen vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Ook organiseerden we (als onderdeel van het project) in februari een starter-/doorstroomavond. Hierbij was (mede) het doel om deze groep over de nieuwbouw van Mdina voor te lichten. Ook gaven we informatie over Zeeuwlân, de wachttijden en het aanbod. Ook de afdeling verkoop en Zuidwestwonen waren aanwezig voor vragen en voorlichting.
Deskundige huurdersvertegenwoordiging	Gerealiseerd
We bevorderen de deskundigheid van de SHZ door middel van trainingen en workshops en een jaarlijks projectenbezoek. We zorgen dat de SHZ de cursus 'Bewonerscommissie bij Zeeuwlân' organiseert voor nieuwe leden van bewonerscommissies.	Het bestuur van de SHZ heeft in 2024 een coachtraject gevolgd voor het samenwerken binnen een bestuur. De SHZ brengt jaarlijks een bezoek aan alle bewonerscommissies. Op aanvraag organiseren zij cursussen voor bewonerscommissies. Jaarlijks organiseren we een rondrit met de SHZ langs verschillende projecten op Walcheren en Schouwen-Duiveland.
Samenwerking met bibliotheek	Gerealiseerd
De samenwerking met de bibliotheken zetten we voort. De samenwerking richt zich op het vergroten van de interne bewustwording van laaggeletterdheid onder onze huurders. Ook het concreet ondersteunen van huurders, zoals het steunpunt Digitale Overheid, is hier onderdeel van.	De samenwerking tussen de partijen is erop gericht om van elkaar te leren en elkaar te versterken. Zo deelde de bibliotheek (ZB) haar kennis met medewerkers van de woningcorporaties en Zuidwestwonen over het herkennen van laaggeletterdheid en hoe hiermee om te gaan. Zuidwestwonen informeerde de ZB-medewerkers over wat er nodig is om je te kunnen inschrijven als woningzoekende.
Partner van "SD verbindt"	Gerealiseerd
Zeeuwlân is samen met diverse andere organisaties partner van het platform "SD verbindt". Dit platform is in samenwerking met de Zuidhoek, organisatie voor sociale werkvoorziening van gemeente Schouwen-Duiveland, gestart. In eerste instantie met als doel om de kansen voor mensen op de zogenoemde parallelle arbeidsmarkt te vergroten, maar nu vooral bedoeld om samen te zorgen voor goede voorzieningen op Schouwen-Duiveland. Het platform werkt hiervoor aan twee concrete projecten: (1) versterking van de sociale mobiliteit en (2) het verruimen van de inzet van de bestaande klussendienst voor huurders van Zeeuwlân. De inbreng van Zeeuwlân bestaat uit het leggen van de verbindingen naar onze huurders en financiële ondersteuning om de voorzieningen voor huurders betaalbaar te houden.	Zeeuwlân ondersteunde met een financiële bijdrage het project 'Sociale mobiliteit' en bracht bij haar huurders de klussendienst onder de aandacht.
Samenwerking met SD op Weg	Gerealiseerd
Uit de evaluatie van de proef om bedrijfsauto's van Zeeuwlân buiten kantooruren te delen met huurders, is de conclusie getrokken dat het delen van de auto's alleen succesvol is gebleken in het vrijwilligersproject in de Westhoek. Daar is bij aanvang van het project een auto ingezet met vrijwillige chauffeurs voor sociale mobiliteit en is actief bemiddeld tussen vraag en aanbod. Dit laatste wordt ingevuld door een zogenoemde planner van Stichting SD op Weg. Zij legt contacten, voornamelijk met ouderen, organiseert kleinschalige uitjes en legt zodoende nieuwe verbindingen. In dat geval kan een meeropbrengst ontstaan voor de huurder (bereikbaarheid van voorzieningen en deelname aan het sociale leven), vrijwilliger (zinnige dagbesteding) en maatschappij (beperken zorgkosten en CO2 uitstoot). Het vrijwilligersproject is ondergebracht bij Stichting SD op Weg. Om hier een vervolg aan te kunnen blijven geven zijn met Stichting SD op Weg afspraken gemaakt over de inzet van de planner in een aantal appartementengebouwen voor ouderen.	Door de wisseling van de manager klant & omgeving en door de wisselingen in het bestuur van SD op Weg, zijn er in 2024 geen nieuwe activiteiten ontlooid.

Huisvesting bijzondere doelgroepen	Gerealiseerd
We verwachten een hogere taakstelling voor het huisvesten van statushouders dan voorgaande jaren. We zetten ons in om de huisvesting van statushouders succesvol te laten verlopen en actualiseren de hiervoor met onze partners gemaakte afspraken. De verhuur van de locatie Westerbaan aan de gemeente Vlissingen voor de opvang van ca. 50 Oekraïense ontheemden wordt in 2024 voortgezet. Verder worden in nauw overleg met de gemeente Schouwen-Duiveland nog twee gezinnen opgevangen in een object van Zeeuwsland. Het betreft één reguliere huurwoning en het logeerappartement in appartementengebouw 't Nieuwe Vrije. Voor de doelgroepen, starters en Oekraïners onderzoeken we de mogelijkheden in Zierikzee en Scharendijke om concept woningen te plaatsen.	In 2024 hebben we in totaal in 20 woningen, 69 statushouders gehuisvest. De taakstelling in de gemeente Vlissingen hebben we gehaald. In Schouwen-Duiveland en Veere is een achterstand ontstaan van respectievelijk 66 en 26 nog te huisvesten statushouders. De gemeente is in overleg met de Provincie Zeeland en met ons om mogelijkheden te onderzoeken hoe deze problematiek opgelost kan worden. De gemeenten onderzoeken de mogelijkheden van flexibele woonconcepten. Wij onderzoeken de mogelijkheden voor aankoop van vrijkomend vastgoed van een zorgaanbieder. De verhuur van de locatie Westerbaan aan de gemeente Vlissingen voor de opvang van ca. 50 Oekraïense ontheemden is in 2024 voortgezet. Verder worden in nauw overleg met gemeente Schouwen-Duiveland nog twee gezinnen opgevangen in één reguliere huurwoning en het logeerappartement in appartementengebouw 't Nieuwe Vrije. Voor de doelgroepen, starters en Oekraïners zijn in 2024 afspraken gemaakt met de gemeente Schouwen-Duiveland over het realiseren van 150 modulaire woningen in Zierikzee en Scharendijke.

Ambitie Duurzaam en kwalitatief goed wonen

Uit de begroting 2024

Planmatig onderhoud	Gerealiseerd
Volgens planning voert Zeeuwsland in 2023 bij 827 woningen planmatig onderhoud uit. Hiervan maken 162 woningen onderdeel uit van het energieproject, zoals beschreven in het programma duurzame kernen. Het betreft met name periodiek onderhoud aan de buitenzijde van de woning, zoals schilderwerk. Daarnaast bieden we de mogelijkheid aan tot een renovatie van keuken, toilet en/of badkamer na het verstrijken van de levensduur. Volgens planning worden in 2024 circa 433 cv-ketels vervangen. In 2026 wordt het verplicht om cv-ketels bij grondgebonden woningen te vervangen door hybride ketels. Verwacht wordt dat vraag en aanbod op dat moment niet in evenwicht zijn. Daarom worden te vervangen ketels in 2026 voor een groot deel in 2025 vervangen. Ketels die gepland staan om te vervangen in 2025, vervangen we in 2024.	Het voornemen was om voor 853 woningen planmatig onderhoud uit te voeren. Uiteindelijk zijn 836 woningen uitgevoerd. Vanwege de Wet Natuurbescherming zijn 14 woningen in de Mr.P. Moggestraat in Dreischor doorgeschoven naar 2025. 3 woningen zijn tussentijds verkocht. Per gemeente is de verdeling: • 633 woningen Schouwen • 146 woningen Veere • 57 woningen Vlissingen In het kader van het energieproject zijn 142 woningen in de pilot naar 'de standaard' isolatienorm gebracht. Bij 13 woningen met een E t/m G label zijn no regret maatregelen toegepast. Bij 6 woningen aan de Dishoekseweg in Biggekerke waren de kosten onverantwoord hoog en zijn de werkzaamheden niet uitgevoerd. De werkzaamheden aan 2 woningen zijn doorgeschoven naar 2025. De verdeling per gemeente is als volgt: • 122 woningen Schouwen • 14 woningen Veere • 18 woningen Vlissingen In 2025 is de verplichting om hybride ketels toe te passen geschrapt door het kabinet. In 2024 (gepland 433) zijn 299 cv ketels vervangen. De installateur gaf aan niet alle ketels in 2024 te kunnen vervangen door capaciteitsgebrek. De resterende cv-ketels vervangen we in 2025.
Planmatig onderhoud dorpshuizen	Gerealiseerd
Met gemeente Schouwen-Duiveland en Stichting Dorpshuizen zijn afspraken gemaakt over het onderhoud en te realiseren verbeteringen in diverse dorpshuizen. Aan de dorpshuizen wordt planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2024 werden voornamelijk bij de dorpshuizen in Burgh Haamstede, Kerkwerpe, Oosterland, Ouwerkerk, Renesse, Scharendijke, Serooskerke en Sirjansland werkzaamheden uitgevoerd.	In 2024 is planmatig onderhoud uitgevoerd aan de dorpshuizen in Brouwershaven, Burgh Haamstede, Nieuwerkerk, Oosterland, Ouwerkerk, Renesse, Scharendijke en Sirjansland. Ook werd er onderhoudswerkzaamheden verricht bij de school het Kroonjuweel in Oost-Souburg. De werkzaamheden bestonden onder andere uit: • schilderwerkzaamheden • renovatie van de sanitairgroepen in Scharendijke en Ouwerkerk; • renovatie van de grote zaal van het dorpshuis in Nieuwerkerk; • gootvervangings bij het dorpshuis in Oosterland; • vervangen installaties in dorpshuis Burgh Haamstede en Ouwerkerk; • onderhoud aan diverse vloeren in 6 dorpshuizen.

Modernisering De Tienden Zoutelande

Het appartementengebouw De Tienden (1997) heeft 28 appartementen. Het gebouw is 26 jaar oud. Naast het regulier planmatig onderhoud, dat ook in 2018 is uitgevoerd, zijn er tot op heden geen grote vernieuwingen uitgevoerd. Het doel is om in samenwerking met de bewoners en partner SVRZ de identiteit van het gebouw te versterken. Met als doel dat de bewoners er plezierig blijven wonen en het rendement ook op lange termijn (20/30 jaar) kan worden behaald.

In 2021 en 2022 is uitvoering gegeven aan de voorbereiding van twee deelprojecten:

1. vernieuwing entree en de toeloop naar de entree;
2. onderzoek toekomst atrium;
3. onderzoek toekomst gebouw, verduurzaming en mogelijk optoppen met één woonlaag aan appartementen.

De optopping variant van het gebouw wordt na diverse onderzoeken als niet haalbaar gezien. Er komt een nieuwe projectopdracht. Doelstelling is om voor het opstellen van de begroting 2025 het nieuwe plan, inclusief kostenbegroting gereed te hebben. De uitvoering kan dan in 2025 plaatsvinden. In 2024 wordt wel planmatig onderhoud aan de buitenzijde van het gebouw uitgevoerd. De conditie van het schilderwerk laat uitstel naar 2025 niet toe.

Gerealiseerd

De vernieuwing van De Tienden is verder vormgegeven in 2024 tot een concreet plan. Naast de vernieuwing van de entree en het atrium zijn ook brandveiligheidsaspecten opgenomen in de planvorming. De kostenraming is opgenomen in de begroting 2025. De plannen zijn gepresenteerd aan bewoners en stakeholders. Eind 2024 is een aanbestedingsprocedure opgestart.

In 2024 is planmatig onderhoud uitgevoerd aan de buitenzijde van het gebouw. De werkzaamheden bestonden uit houtrotherstel en schilderwerk. Ook is de complete dakbedekking vervangen en valbeveiliging aangebracht.

Renovatie woningen Emma- en Mauritsweg Renesse

In 2023 is met de bewoners afgesproken dat de woningen niet worden vervangen door nieuwbouw, maar worden gerenoveerd en energetisch verbeterd. In overleg met de bewoners bekijken we of in 2024 de badkamer, toilet en keuken kunnen worden vernieuwd. De overige renovatiewerkzaamheden en voorbereidingen werken we in 2024 uit. In 2025 starten we met de uitvoering.

Gerealiseerd

In het najaar 2024 zijn de werkzaamheden aan de Emma- en Mauritsweg gestart. De volgende werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd:

- zolderisolatie;
- asbestsanering;
- aanleggen mechanische ventilatie;
- vervanging CV ketels;
- plaatsen zonnepanelen;
- badkamer- toilet- en keukenrenovatie.

Ook zijn de werkzaamheden die gepland staan voor 2025 uitgewerkt en opgenomen in de begroting 2025. Bij deze werkzaamheden (o.a. kozijnvervanging) speelt de Wet Natuurbescherming een rol bij de planning.

Flora en fauna onderzoeken

Bij de uitvoering van werkzaamheden aan ons vastgoed, wordt vanaf 2024 meer dan voorheen rekening gehouden met de gevolgen voor flora- en fauna. Naar verwachting stemt de provincie Zeeland in de tweede helft van 2023 in met het Soorten Management Plan (SMP) van de Zeeuwse woningcorporaties. Deze leidraad is het kader voor de uitvoering van werkzaamheden. De Zeeuwse corporaties gaan ervaring opdoen met deze nieuwe werkwijze met ondersteuning van ecologen. Door de gewijzigde opzet kunnen niet alle reguliere werkzaamheden in 2024 worden uitgevoerd. Uit nader onderzoek moet blijken wat er wel en niet uitgevoerd kan worden. De verwachting is dat een jaar nodig is om te wennen aan de nieuwe werkwijze. Vervolgens kunnen de werkzaamheden vanaf 2025 weer regulier worden gepland.

Gerealiseerd

In 2024 zijn de verduurzamingsprojecten van de Mr. P. Moggestraat in Dreischor, Emmaweg/Mauritsweg in Renesse en de dakvervanging van Sportweg 1 in Sirjansland uitgesteld vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten.

In oktober werd het Soorten Management Plan (SMP) vastgesteld. Echter, de provincie heeft eenzijdig wijzigingen doorgevoerd in de afgegeven ontheffing. We zijn nog in gesprek om tot een efficiënte werkwijze te komen. Als gevolg hiervan is de nieuwe werkwijze nog niet de standaard. Reguliere werkzaamheden voeren we hierdoor nog niet volgens de gebruikelijke planning uit. Het is nog onzeker wanneer de nieuwe werkwijze volledig operationeel is en werkzaamheden weer volgens de reguliere planning kunnen plaatsvinden.

Verduurzaming woningen

In 2022 is het nieuwe duurzaamheidsbeleidsplan vormgegeven. In 2023 startten we met de uitrol van het plan. Ook in 2024 gaan we hiermee verder. Met de voorgenomen maatregelen sluiten wij aan bij de landelijke prestatieafspraken en bij de transitievisie Warmte van de drie gemeenten in ons werkgebied. Concreet gaat het hierbij in 2024 om de volgende maatregelen:

- pilotproject uitvoeren om ervaring op te doen rondom de nieuwe woningsisolatienorm 'de standaard';
- diverse woningen aanpakken met een slecht (EFG) energielabel;
- onderzoek in 2023 en 2024 hoe we het aardgasvrij maken van woningen en het toepassen van hybride warmtepompen kunnen versnellen;
- projecten starten om tuinen en parkeerplaatsen te 'vergroenen';
- verduurzamen van onze eigen organisatie (kantoorgebouw en gedrag van onze medewerkers);
- kennisdeling op het gebied van verduurzaming.

Gerealiseerd

Het pilotproject voor woningsisolatie volgens de nieuwe norm 'de standaard' is uitgevoerd. We verwachten de resultaten uiterlijk in het tweede kwartaal 2025. Daarnaast zijn 13 woningen met een slecht (EFG) energielabel verduurzaamd. Het project om woningen aardgasvrij te maken en hybride warmtepompen toe te passen is eveneens uitgevoerd. In het komende stookseizoen monitoren we deze installaties en volgen we de ervaringen van de betrokken huurders.

In 2024 zijn er projecten gestart om tuinen en parkeerplaatsen te 'vergroenen'. De taluds bij de Waterlelie zijn opgeknapt, waarbij onkruid met heet water is verwijderd. In 2025 brengen we de nieuwe beplanting aan. We zijn structureel aan de slag om het snippergroen in de wijken te verbeteren.

Bij woningmutaties is er actief gestuurd op het vergroenen van tuinen om ze Zeeuwlândproof te maken. In 2025 gaan we gesprekken voeren om duidelijkheid te krijgen over wat er verwacht wordt van tuinen tijdens mutatie en welk financieel effect dit heeft.

Voor ons eigen kantoorpand zijn verschillende verduurzamingsplannen uitgewerkt. Deze worden in 2025 en 2026 uitgevoerd. Hierbij gaan we onder andere de parkeerplaats vergroenen. Hiervoor ontvangen we een subsidie van 34.000 euro. Ook vervangen we de kozijnen van het pand.

Samen met de andere corporaties die deel uitmaken van Zuidwestsamen Duurzaam, dragen we actief bij aan kennisdeling en kennisverwerving op het gebied van duurzaamheid

Verbetering energie-index bestaande voorraad door plaatsing zonnepanelen

Om onze huurders te helpen hun energieverbruik omlaag te brengen, bieden we de mogelijkheid aan om zonnepanelen te laten plaatsen. Voor het plaatsen van zonnepanelen wordt maandelijks een bedrag van € 15,- in rekening gebracht via de servicekosten. Met de huidige energieprijzen wordt dit maandelijkse bedrag op jaarbasis ruimschoots 'terugverdiend'. Hiermee bereiken we een lagere energierekening voor onze huurders.

We zetten in middels diverse projecten en mogelijkheden:

Project gestapelde bouw Fase 3

We plaatsen zonnepanelen bij complexen/appartementengebouwen op Schouwen-Duiveland die geschikt zijn bevonden. Bij de uitvoering wordt tegelijkertijd het onderhoud en of de dak- vernieuwing gecombineerd. Verder wordt waar niet aanwezig valbeveiliging aangebracht. Het project loopt van eind 2023 tot in 2025. Het gaat om circa 1465 zonnepanelen.

Plaatsing bij vrijkomende mutatiwoningen

Bij vrijkomende mutatiwoningen plaatsen we bij het ontbreken van zonnepanelen, waar mogelijk, standaard een set zonnepanelen. De huurverhoging wordt direct doorberekend in de nieuwe huurprijs.

Project combinatie PD en energetische verbeteringen met onze onderhoudspartners

Het toepassen van de energetische maatregelen combineren we met werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud.

Huurders maken alsnog gebruik van ons aanbod

Het project Zonnig Zeeuwlând liep van 2022 tot en met 2023. In 2024 volgt nog een 'veegactie' waarbij de huurders van woningen die nog niet eerder een aanbod kregen (door bijvoorbeeld nog niet aangebrachte dakisolatie) alsnog voor panelen kunnen kiezen. Hierbij maken we een keuze welke woningen alsnog voor plaatsing in aanmerking komen. Bijvoorbeeld woningen waar daken minder gunstig liggen of waar minder ruimte beschikbaar is.

Gerealiseerd

Na inventarisatie voor de eerste vier projecten bleek er onvoldoende animo. Een enkel getekend contract is retour ontvangen. Oorzaak hiervan is de stop van de salderingsregeling in 2027 en het negatieve nieuws hierbij. Ook de verhoging van de eigen bijdrage van 12 naar 15 euro droeg hier aan bij. Alleen het complex gestapelde bouw aan de Schouwenbank leverde uiteindelijk 9 contracten op van de 24 appartementen. Deze 9 worden uitgevoerd in 2025. Er is besloten om het project te stoppen tot de plaatsing van zonnepanelen weer een positieve wending krijgt.

Scootmobielruimten	Gerealiseerd
Om de risico's van brand te beperken realiseren we in een aantal appartementengebouwen veilige stallingsruimten specifiek voor scootmobielen. Bij het ontwerp en de realisatie werken we samen met de bewoners (commissies) van de betreffende gebouwen. In 2022 zijn we gestart met nader onderzoek en overleg met bewoners voor de uitvoering van de eerste, meest urgente, locaties die in 2023 worden gerealiseerd. In 2023 onderzoeken we de urgentie en mogelijke realisatie bij locaties voor 2024.	In 2024 is onderzoek gedaan naar en zijn plannen gemaakt voor 9 locaties. Dit vergt veel tijd, voorbereiding, overleg met bewoners, vergunningstrategieën en aanbestedingen. Naar verwachting worden de meeste locaties in 2025 gerealiseerd.
Brandveiligheid appartementengebouwen	Gerealiseerd
In 2023 hebben we de laatste appartementengebouwen aangepakt. In de planning is rekening gehouden met een uitloop tot en met februari 2024. In 2024 stellen we, op basis van de opgedane ervaring, beleid vast voor het vervolg van ons brandveiligheidsprogramma. Dit programma gaat ons helpen om de brandveiligheid van onze gebouwen in de toekomst op niveau te houden.	In 2024 is het project brandveiligheid afgerond. Daarnaast zijn we in het vierde kwartaal gestart met het opstellen van het brandveiligheidsbeleid en het bijbehorende programma. In 2025 is het brandveiligheidsbeleid afgerond. Door voortschrijdend inzicht zijn de appartementengebouwen De Tienden en Steenzwaenshof toegevoegd aan het project brandveiligheid. Deze gebouwen zijn in 2025 brandveilig gemaakt.
Wijkuitvoeringsplan wijk Malta	Gerealiseerd
Energiecoöperatie Zeeuwind, gemeente Schouwen-Duiveland en Zeeuwlân werken samen om de mogelijkheden voor duurzame verwarming in de wijk Malta in Zierikzee te verkennen. In 2023 is de exploitatie van verwarming via aquathermie in de wijk als niet haalbaar beoordeeld. In 2024 wordt gestart om via een wijkuitvoeringsplan nieuwe mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot een duurzame manier van verwarmen.	Zeeuwlân heeft zich, samen met de gemeente Schouwen-Duiveland en coöperatie Zeeuwind, actief ingezet om de wijk Malta in Zierikzee aardgasvrij te maken. In 2023 concludeerden we dat aquathermie in de wijk geen optie is. In 2024 is verder onderzoek gedaan naar alternatieven. Onderzocht is welke opties er nog meer zijn om de wijk Malta, doormiddel van een duurzaam collectief systeem, van het gas te halen. In 2025 krijgt dit traject een vervolg.
Onderzoek energetische verbeteringen dorpshuizen	Gerealiseerd
Om te komen tot besparing van energielasten en CO ₂ uitstoot zijn in 2023 in overleg met de gemeente en Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland afspraken gemaakt om plannen te maken voor de dorpshuizen in Brouwershaven, Burg-Haamstede, Nieuwerkerk en Renesse. De plannen worden in de loop van 2023 uitgewerkt in uitvoeringsplannen voor de genoemde dorpshuizen. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake blijft van een kostendekkende exploitatie van de dorpshuizen. Dat betekent dat over de dekking van de benodigde investeringen aanvullende afspraken moeten worden gemaakt met de gemeente en Stichting. De gemeente heeft al laten weten hiervoor open te staan en aan verduurzamingsmaatregelen wil bijdragen.	De gemeente Schouwen-Duiveland werkt aan een nieuw beleidsplan voor de toekomst van de dorpshuizen. De verduurzaming van de dorpshuizen is hier onderdeel van. De verwachting is dat de gemeente in de eerste helft van 2025 meer duidelijkheid geeft over de verduurzaming van de dorpshuizen.

Uit prestatieafspraken met de gemeente Veere

Circulair	Gerealiseerd
Wij hebben in ons duurzaamheidsplan opgenomen dat we prioriteit leggen bij het uitfasen van woningen met slechte labels en het naar 'de standaard' brengen van al onze woningen. Maatregelen op gebied van circulariteit staan ingepland op midden lange termijn. Als 'laaghangend fruit' willen we onderzoeken of bij nieuwbouw of renovatie we nu al materialen kunnen gebruiken, zonder meerkosten, die circulair zijn. In dit kader onderzoeken we ook of een circulair ontwerp van de Nye'uus-woning al (financieel) haalbaar is.	Een stagiair HBO Bouwkunde heeft in het kader van dit onderwerp een scriptie geschreven om de vraag rondom het 'laaghangend fruit' te beantwoorden. Uit zijn onderzoek komen verschillende voorstellen naar voren. In 2025 onderzoeken we verder wat deze voorstellen betekenen voor Zeeuwlân. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat enkele kleine aanpassingen nodig zijn om de Nye'uus-woningen volledig te laten voldoen aan de nieuwe regelgeving (2026) op het gebied van circulariteit.

Ambitie Goede organisatie

Uit de begroting 2024

Bedrijfslasten positie Aedes benchmark	Gerealiseerd
Wij vinden het belangrijk om te werken met een modern ICT-landschap om zo onze huurders nog beter van dienst te kunnen zijn en onze bedrijfsvoering te versterken. De investering en structurele lasten die hiermee gemoeid zijn hebben gevolgen voor de positie van Zeeuwlân voor het onderdeel bedrijfslasten van de Aedesbenchmark. De netto bedrijfslasten in 2024 zijn op basis van huidige inzichten waarschijnlijk voldoende om de A status te behouden.	In 2024 hebben we de A status behouden.
Herbenoeming twee leden raad van commissarissen	Gerealiseerd
De voorzitter en een lid van de raad van commissarissen zijn aftredend per 31 december 2024. Zij zijn herbenoembaar. De remuneratiecommissie en bestuurssecretaris verzorgen het interne proces en de procedure bij de Aw.	De voorzitter en een lid van de raad van commissarissen waren per 31 december 2024 aftredend. Na de herbenoemingsprocedures, met positieve adviezen van de SHZ voor Coby Traas en de OR voor Robèrt Gradus, en positieve zienswijzen van de AW zijn de commissarissen per 1 januari 2025 herbenoemd voor 4 jaar.
Aanstellen nieuwe directeur-bestuurder	Gerealiseerd
In 2024 stellen we een nieuwe directeur-bestuurder aan.	Per 1 september 2024 is Frans Desloover benoemd als directeur-bestuurder.
Risicomanagement: we beheersen de risico's die ons belemmeren in het behalen van onze doelen	Gerealiseerd
In 2022 namen we een besluit over het gebruik van fully in control voor procesrisico's en visualiseren en beschrijven van processen en de vastlegging in hetzelfde systeem van informatiebeveiligingsrisico's en privacyrisico's. In 2023 werkten we verder aan het vastleggen van onze risico's in één systeem. In 2024 werken de BWZ-controllers verder aan de gezamenlijke opzet van het operationele risicomanagement en stemmen interne controlewerkzaamheden op elkaar af.	In 2024 werkten we verder aan het vastleggen van onze risico's in één systeem. In 2024 werkten de BWZ-controllers verder aan de gezamenlijke opzet van het operationele risicomanagement en stemmen interne controlewerkzaamheden op elkaar af.
Compliant zijn: actuele statuten en reglementen	Gerealiseerd
We zorgen ervoor dat onze statuten en reglementen actueel blijven. Daarom toetsen we bij gewijzigde regelgeving of een aanpassing van een statuut of reglement nodig is en evalueren we de interne (governance) regelingen eens per drie jaar. In 2024 actualiseren we de 'visie op besturen en toezicht'.	In 2024 stond het stuk 'visie op besturen en toezicht' op het programma. In samenspraak met de RvC en directeur-bestuurder is besloten om deze, vanwege de inwerkperiode van de directeur-bestuurder, te verplaatsen naar 2025.
Auditplan concerncontroller	Gerealiseerd
In 2024 maken de BWZ-controllers gezamenlijk een opzet voor het auditplan, wel voor iedere corporatie een eigen plan, maar we streven er dit jaar naar om samen een analyse te maken van de belangrijkste speerpunten. Waar er overeenkomsten zijn biedt dit ook mogelijkheden voor gezamenlijk uitvoeren.	Er is een document opgesteld over de gezamenlijke uitgangspunten. Iedere corporatie heeft nog wel de mogelijkheid om corporatiespecifieke speerpunten te hanteren.
Uitbreiding beheerorganisatie ICT	Gerealiseerd
Zeeuwlân is onderdeel van de ZWS-beheerorganisatie. De beheerorganisatie op ICT-gebied is op dit moment een samenwerking tussen Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwlân. In 2024 gaan ook Oost West Wonen en l'escaut onderdeel uitmaken van deze beheerorganisatie. Door schaalvergroting kan onze ICT-organisatie efficiënter en professioneler door ontwikkelen.	Zeeuwlân is onderdeel van de ZWS-beheerorganisatie. De beheerorganisatie op ICT-gebied is in 2024 uitgebreid: naast Beveland Wonen, Woongoed en Zeeuwlân zijn ook l'escaut en Oost West Wonen (op bepaalde onderdelen) aangesloten. Door schaalvergroting kan onze ICT-organisatie efficiënter en professioneler door ontwikkelen.

Overgang naar nieuwe versie ERP systeem	Gerealiseerd
Het beleid van de softwareleverancier van ons ERP systeem is om alle gebruikers over te laten stappen naar de versie 'Tobias365'. Deze ontwikkeling wordt gecoördineerd vanuit de ZWS-beheerorganisatie. In 2024 wordt het project gestart en voorbereid om in 2025 definitief over te stappen op de nieuwe versie.	Het beleid van de softwareleverancier van ons ERP systeem is om alle gebruikers over te laten stappen naar de cloudversie 'Tobias365'. Deze ontwikkeling is gecoördineerd vanuit de ZWS-beheerorganisatie. In 2024 is het project gestart en voorbereid om in 2025 definitief over te stappen op de nieuwe versie.
Optimalisatie datakwaliteit en informatievoorziening	Gerealiseerd
In 2023 is gestart met een traject verbetering datakwaliteit. Op meer gestructureerde wijze wordt de datakwaliteit in 2024 verder verbeterd. Met name de data in ons ERP systeem krijgt hierbij prioriteit, zodat eventuele kwaliteitsissues zijn opgelost voordat de overgang naar Tobias365 plaatsvindt. Ook door het bestendigen van het zogenaamde data eigenaarschap worden de betrokkenheid en verantwoordelijkheid gestimuleerd, hetgeen een positief effect heeft op de datakwaliteit. In 2023 heeft de implementatie plaatsgevonden van Business Intelligence (BI) tooling. De keuze voor Power BI zal het proces van het eenduidig registreren en ontsluiten van management- en stuurinformatie verder ondersteunen en vormgeven.	In 2023 is gestart met een traject verbetering datakwaliteit. Op meer gestructureerde wijze is de datakwaliteit in 2024 verder verbeterd. Met name de data in ons ERP systeem krijgt hierbij prioriteit, zodat eventuele kwaliteitsissues zijn opgelost voordat de overgang naar Tobias365 plaatsvindt. Ook door het bestendigen van het zogenaamde data eigenaarschap wordt de betrokkenheid en verantwoordelijkheid gestimuleerd, hetgeen een positief effect heeft op de datakwaliteit. In 2023 heeft de implementatie plaatsgevonden van Business Intelligence (BI) tooling. De keuze voor Power BI zal het proces van het eenduidig registreren en ontsluiten van management- en stuurinformatie verder blijven ondersteunen en vormgeven.
Informatiebeveiliging	Gerealiseerd
Met het in 2020 vastgestelde informatiebeveiligingsbeleid en het daaraan gekoppelde uitvoeringsplan is destijds de basis gelegd voor een procesmatige aanpak van informatiebeveiliging en het bestendigen daarvan. Het is dan ook uiterst belangrijk dat we in gezamenlijkheid het proces van het verhogen van de cybeveiligheid niet uit het oog verliezen. Zo staan we samen sterker in de strijd tegen de cybercriminaliteit. Zowel op het gebied van informatiebeveiliging als privacy blijven we constant investeren in bewustwording. Uiteindelijk is de mens hierin de zwakste schakel. De werkgroep AVG gaat in 2024 hiervoor de nodige adviezen en acties uitzetten.	De werkgroep AVG heeft in 2024 hiertoe de nodige adviezen uitgebracht en acties uitgezet. Zo is er een wachtwoordkluus geïmplementeerd en is het Incident Response Plan integraal doorgesproken.
ICT-corporatieopgave en organisatieomvang	Gerealiseerd
De maatschappelijke opgave van Zeeuwend als corporatie doet niet onder voor die van (veel) grotere corporaties. Dat is ook zichtbaar in de vergelijkbare diensten die Zeeuwend aan haar woningzoekenden en huurders levert. Dit vertaalt zich door in de (complexiteit van) processen en systemen die nodig zijn om de klantdienstverleningsprocessen, vastgoedprocessen en interne (bedrijfsvoering)processen van Zeeuwend te ondersteunen. Tegelijkertijd is de omvang van de werkorganisatie beperkt en wordt daarom samengewerkt met andere organisaties. Dat betekent dat bepaalde professionele diensten door Zeeuwend worden ingekocht en vanuit de eigen organisatie worden aangestuurd. Om maximale schaalvoordelen te behalen, vindt de inkoop van (onder meer) I&A diensten zoveel mogelijk plaats binnen de strategische samenwerking Zuidwest Samen. Voor 2024 wordt weer in samenwerking met de andere collega- corporaties een ZWS-innovatiekalender opgesteld. Dit doen we om onze slagkracht door samenwerking te vergroten.	In 2024 is in samenwerking met de andere collega- corporaties een ZWS-innovatiekalender opgesteld. Door samenwerking vergroten we onze slagkracht.

Continu leren en verbeteren - Hoe doen we ons werk zo goed en zo slim mogelijk?

Verbeteren werkprocessen	Gerealiseerd
Uit het medewerkersonderzoek 2023 komt een aantal verbeterpunten naar voren. Zo gaan we verder met het optimaliseren van de werkprocessen en zorgen we ervoor dat onze medewerkers eenvoudig over de informatie beschikken die ze nodig hebben voor de uitvoering van hun functie.	In 2024 zijn we verdergegaan met het optimaliseren van de werkprocessen. We zorgen ervoor dat onze medewerkers eenvoudig over de informatie beschikken die ze nodig hebben voor de uitvoering van hun functie.
Wendbare organisatie	Gerealiseerd
We sluiten ons aan bij de ontwikkelingen in de sector en gaan werken op basis van generieke functieprofielen en rollen.	Zeeuwlân sloot ook in 2024 nauw aan bij sectorontwikkelingen door onder andere opleidingen en het delen van kennis. Als gevolg van ontwikkelingen binnen Zeeuwlân, ontwikkelingen in ons werkgebied en onze sector (grote opgave Nationale Prestatieafspraken) is de organisatiestructuur van Zeeuwlân aangepast. In verband met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder is besloten de ontwikkeling van generieke functieprofielen in 2025 op te pakken.

Werkplezier & werkklimaat - Prettige werkomstandigheden & ontspanning

Effectief samenwerken	Gerealiseerd
De cultuur van feedback geven kan bij Zeeuwlân nog laagdrempeliger. Dit is ook een van de verbeterpunten uit het medewerkersonderzoek en uit het visitatierapport. In 2024 gaan we met feedback geven, aanspreken en afspraken nakomen aan de slag.	Dit is in 2024 opgepakt door hier aandacht aan te besteden in onder andere medewerkersbijeenkomsten, werkoverleggen in de teams en in het overleg met de OR. De nieuwe directeur-bestuurder heeft dit als aandachtspunt meegekregen in de wervings- en selectieprocedure. Onder andere via zijn voorbeeldgedrag wordt hieraan gewerkt.
Vitaliteit	Gerealiseerd
Goede prestaties lever je met gezonde en vitale medewerkers. Uit een eerder onderzoek naar de vitaliteit op de werkvloer bleek dat we het als Zeeuwlân al heel goed doen. Het verzuim is laag en de meeste medewerkers bewegen voldoende. We blijven stimuleren dat medewerkers voldoende bewegen. We bekijken hoe we het kantoor zo goed en passend mogelijk kunnen inrichten aan de functie die het kantoor heeft bij hybride werken. Hierbij is aandacht voor leuke en inspirerende bijeenkomsten, ontspanning en beweging.	In het najaar van 2024 is het Preventief Medisch Onderzoek uitgevoerd. Op hoofdlijnen waren de resultaten goed. Zowel de fysieke als mentale gezondheid laten geen grote bijzonderheden zien.
Ontwikkeling	Gerealiseerd
Opleiden en ontwikkelen is een recht én een plicht. We zorgen ervoor dat medewerkers zichzelf verantwoordelijk voelen voor opleiden en ontwikkelen. We faciliteren (mede vanuit BWZ verband) medewerkers met een opleidingsprogramma waarin individueel en collectief leren centraal staan met een afwisseling in opleidingen die betrekking hebben op (verplichte) (vak) kennis en vaardigheden. Om medewerkers (en leidinggevend) hierbij te faciliteren werken we actief met het online leerportaal; de Zuidwest Samen Werkt Academie.	Medewerkers zijn actief bezig geweest met hun ontwikkeling. Er zijn diverse trainingen georganiseerd en leerlijnen gevolgd. Ook in de samenwerking zijn diverse trainingen en opleidingen georganiseerd. Een toekomstig leereffect is dat collega's van de verschillende corporaties elkaar leren kennen en hun kennis overdragen.
We blijven deelnemer in Zuidwestsamen Werkt. Zuidwestsamen Werkt stimuleert en faciliteert de deelnemende corporaties en - medewerkers om te werken aan duurzame inzetbaarheid.	

Betrokkenheid	Gerealiseerd
We betrekken medewerkers actief bij ontwikkelingen en blijven 'bottom up' innovatie stimuleren door bijvoorbeeld weer een strategiedag te organiseren. We gaan aan de slag met het verbeterpunt om de verbinding tussen de diverse functies te vergroten. Medewerkers hebben in het medewerkers-onderzoek aangegeven dat ze vinden dat dit beter kan.	De strategiedag is georganiseerd en zorgt voor input voor verbeteringen in het lopende jaar. Ook geeft het vooral input voor de begroting van het volgende jaar. Tijdens de medewerkersbijeenkomsten is ervoor gekozen dat iedere afdeling deelt waar de afdeling mee bezig is; de actualiteiten. Zo heeft het team financiën meer verteld over het jaarrekeningtraject en de begroting, deelt het team nieuwbouw het laatste nieuws over de (nieuw) bouwplannen, leerden we meer over circulariteit en stond cybersecurity op de agenda.
Werkdruk	Gerealiseerd
Medewerkers gaven in het medewerkersonderzoek aan dat zij onvoldoende tijd ervaren om hun taken naar behoren uit te voeren. De werkdruk wordt door iets meer dan de helft van de medewerkers als (te) hoog ervaren. We gaan periodiek meten hoe het is gesteld met de ervaren werkdruk. Daarnaast is werkdruk een onderwerp van gesprek in de overleggen van het MT, OR, medewerkersbijeenkomsten, afdelingsoverleggen en in het individuele werkoverleg tussen leidinggevende en medewerker. Op basis hiervan kunnen verder acties worden ondernomen. Deze acties kunnen op allerlei vlakken liggen; training, inzet van de Arbodienst, procesverbeteringen, minder taken, meer collega's, etc.	In 2024 zijn twee tussentijdse metingen van de werkdruk uitgevoerd. De ervaren werkdruk werd door meer medewerkers als goed beoordeeld. Vanuit het PMO blijkt dat vooral medewerkers die regelmatig contact hebben met bewoners, vaker dan gemiddeld emotionele belasting ervaren. Daarnaast wordt de kantooromgeving als matig tot redelijk ervaren. Dit kan ongunstig zijn om goed te kunnen concentreren. We bereiden een aanpassing van het kantoor voor, gericht op realisatie in 2025.
Ontspanning	Gerealiseerd
We verzorgen regelmatig activiteiten en bijeenkomsten waarbij plezier en ontspanning centraal staan. Deze worden aan het begin van het jaar ingepland en in de loop van het jaar vormgegeven. We zoeken hierbij de samenwerking met de PV.	In het kader van ontmoeting en ontspanning organiseerden we diverse bijeenkomsten; bijpraatlunches, medewerkersbijeenkomsten, zomer, en winterborrel en de jaarlijkse BUZ dag. Een heel hoog percentage van de collega's is lid van de PV. In 2024 zijn een aantal activiteiten georganiseerd waarbij er een hoge opkomst was.

Aantrekkelijke werkgever

Leiderschap	Gerealiseerd
Het MT komt periodiek bij elkaar voor teamontwikkeling. Dit wordt vervolgd in 2024. Met de komst van een nieuwe directeur-bestuurder gaan we bekijken hoe deze teamontwikkeling wordt vormgegeven. We hebben de talenten van Zeeuwlân in beeld en geven vorm en inhoud aan strategische personeelsontwikkeling. Dit laatste pakken we op vanuit de BWZ-samenwerking.	De talenten van Zeeuwlân zijn in beeld. De strategische personeelsplanning wordt onder andere door de wijzigingen in het MT en de komst van de nieuwe directeur-bestuurder begin 2025 opgepakt.
Aantrekkelijke arbeidsmarktpositie	Gerealiseerd
Er is sprake van een krapte op de arbeidsmarkt. We zijn daarom alert op kandidaten die aantrekkelijk zijn voor Zeeuwlân, nu of in de nabije toekomst. Dat betekent dat we in voorkomende gevallen tijdelijk boven op de formatie talenten aan ons binden, mits er uitzicht is op permanente inzetbaarheid en financiële dekking aanwezig is. We blijven actief communiceren over werken bij Zeeuwlân; ook als we geen vacatures hebben. We blijven actief in het aanbieden van stagemogelijkheden, het aantrekken van jonge talenten en het partnerschap van Talent voor Zeeland. We hebben aandacht voor het binden en boeien van onze huidige medewerkers. We zetten zoveel mogelijk actief in op diversiteit en inclusie.	De vacatures zijn in 2024 relatief eenvoudig ingevuld.

Versterken door samenwerken	Gerealiseerd
Beveland Wonen, Woongood Middelburg en Zeeuwlân werken intensief met elkaar samen binnen het samenwerkingsverband BWZ. Gegeven het feit dat we alle drie werken met dezelfde versie van Tobias 2012 (ERP), zijn er kansen om de samenwerking te intensiveren. Dit biedt ook weer (ontwikkel) kansen voor de medewerkers binnen BWZ. Daarnaast wordt er in breder verband met elkaar samengewerkt met andere corporaties via het samenwerkingsverband Zuidwest Samen.	Onder de noemer BWZ worden op de thema's Wonen, Vastgoed, Financiën-Bedrijfsvoering-Informatisering en HRM activiteiten uitgevoerd. Het doel hiervan is een betere dienstverlening aan huurders, een aantrekkelijkere werkgever zijn, grip te houden op de kosten(stijging), het vergroten van de investeringskracht en het verlagen van de kwetsbaarheid in de organisaties.