

2023

Jaarverslag



Zeeuwländ

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Volkshuisvestelijk verslag	5
1.1. Missie en ambities	6
1.2. Programma's	6
1.3. Tevreden Klant	11
1.4. Voldoende betaalbare woningen	13
1.5. Maatschappelijk verbinder	21
1.6. Duurzaam en kwalitatief goed wonen	27
2 Bestuurlijk verslag	30
2.1. Goede organisatie	31
2.2. Verslag van de ondernemingsraad	35
2.3. Verantwoord besturen	36
2.4. Verslag van de raad van commissarissen	39
2.5. Verbindingen	53
2.6. Managen van risico's	53
2.7. Financiële continuïteit	58
3 Jaarrekening	76
4 Overige gegevens	154
4.1. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	155
4.2. Controleverklaring	155

Bijlage Activiteiten uit begroting en prestatieafspraken



Voorwoord

Voor Zeeuwend en haar huurders was 2023 een bijzonder jaar. Er gebeurde veel en Zeeuwend heeft vanuit de gesloten Woondeal haar nieuwbouwprogramma fors opgeschaald.

Na jarenlang aan het roer gestaan te hebben bij Zeeuwend en een van haar voorgangers heeft Marco van der Wel besloten om Zeeuwend te verlaten en een nieuwe uitdaging aan te gaan bij Beveland Wonen. Grote dank aan Marco voor zijn inzet en betrokkenheid. Daarnaast hebben we op 14 april 2023 na een ziekbed afscheid moeten nemen van de voorzitter van de RvC de heer George van Heukelom. Hij heeft 7 jaar lang een grote en positieve bijdrage geleverd aan Zeeuwend.

Leeswijzer

Het jaarverslag is opgezet langs de lijnen van de ondernemingsstrategie. We benoemen onze programma's en geven aan hoever we hiermee staan. Vervolgens lichten we onze ambities toe en geven een beeld van de ontwikkelingen per ambitie. In de bijlage is een gedetailleerd overzicht van activiteiten opgenomen.

Onze koers

Onze missie "Wij voorzien voor onze doelgroep in voldoende betaalbare woningen in een plezierige woonomgeving" staat als een huis.

We maken de daaraan gekoppelde ambities meer dan waar. Onze klanten

zijn tevreden, we zorgen voor betaalbare woningen, we zijn een maatschappelijk verbinder, we zorgen voor duurzaam en kwalitatief goed wonen en we hebben een goede organisatie.

De grote nieuwbouwopgave voortvloeiend uit de woondeal vraagt om een herijking van onze portefeuillestrategie. De eerste aanzet daartoe is gemaakt.

75 jaar Zeeuwend

In 2023 hebben we het 75-jarig bestaan gevierd. Bewust hebben we dit jubileum niet groots gevierd, maar ervoor gekozen om onze huurders hierbij te betrekken. Zo hebben we onder andere 114 huurders, die in 2023 ook 75 jaar werden, een felicitatie met een bloemetje bezorgd en organiseerden we voor 14 huurders die 75 jaar huurden een lunch.

Goed bezig met top resultaten

De resultaten uit de benchmark, de visitatie en het uitgevoerde medewerkersonderzoek bevestigen dat Zeeuwend ook in 2023 weer goed gepresteerd heeft. De klanttevredenheid over onze dienstverlening is onverminderd hoog.

We zijn er trots op dat onze huurders ons gemiddeld meer dan een 8 geven. Onze stakeholders gaven hoge scores bij de gehouden visitatie en het medewerkers tevredenheidsonderzoek leverde de titel World-class Workplace op. We hebben hard gewerkt aan het onderhoud en de verduurzaming van de bestaande voorraad. We investeerden 4,1 miljoen in het verduurzamen van onze woningen. Daarmee bereikten we eind 2023 een

mijlpaal door gemiddeld energielabel A te scoren op onze woningen. Onze huurders profiteren hier direct van, omdat een hoog label helpt bij het beperken van de woonlasten. We hebben 22 nieuwe woningen opgeleverd en vele nieuwbouwprojecten zijn in voorbereiding.

De rode draad op het gebied van leefbaarheid was het organiseren van activiteiten die ontmoeting stimuleren. Zo hebben we buurtbankjes, een hinkelbaan en vlaggenhouders geplaatst en organiseerden we bijeenkomsten in appartementengebouwen en buurtbarbecues.

Grote uitdagingen

De druk op de woningmarkt is nog steeds ongekend hoog. Op 405 nieuwe verhuuringen reageerden gemiddeld 100 woningzoekenden per vrijkomende woning. We zien de wachttijden verder oplopen. De doorstroming komt moeizaam op gang. Ouderen moeten langer thuis blijven wonen en starters hebben weinig vooruitzicht op een huurwoning of betaalbare koopwoning.

We zijn volop aan de slag met de ontwikkeling en voorbereiding van vele nieuwe projecten. In de begroting 2024 is voor de komende 10 jaar de nieuwbouw van 830 nieuwe woningen opgenomen. Voor die periode is in de begroting een investering van € 320 miljoen gepland, waarvan € 80 miljoen voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Om dit te bekostigen en starters en onze huurders kansen te bieden, verkopen we in de komende 10 jaar 350 woningen met een verwachte opbrengst van € 63 miljoen.

Het zal geen eenvoudige opgave worden om te verwezenlijken. Het vraagt inzet, doorzettingsvermogen en flexibiliteit van eenieder.

Stevige organisatie

Vanuit een gezonde sterke basis en met een heldere stip op de horizon gaat Zeeuwlân deze uitdagingen aan om haar huurders, van nu en in de toekomst, goed te kunnen blijven bedienen. Zeeuwlân staat er goed voor. We kunnen onze grote opgave, zowel financieel als organisatorisch, aan.

Samen de toekomst in

In 2023 is opnieuw bewezen dat je samen veel kunt bereiken.

Met de inzet van onze groen & energicoach waren we mede initiatiefnemers van het energieteam Schouwen-Duiveland. En samen met de bibliotheek hebben we een project opgezet en ten uitvoer gebracht om laaggeletterden te helpen.

Met een goed functionerende RvC en een uitstekende organisatie heb ik alle vertrouwen in de toekomst. Ook de samenwerking met onze maatschappelijke partners, de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwlân (SHZ) en de gemeenten verloopt goed. Ik ben ervan overtuigd dat intensieve samenwerking noodzakelijk is en ons zal helpen om een passend antwoord te geven op de grote volkshuisvestelijke uitdagingen die voor ons liggen.

Ook in 2024 zorgen wij voor een fijn thuis

Onze plannen zijn ambitieus maar wel realistisch. We verhuren, beheren en onderhouden onze woningen op een moderne en klantgerichte manier.

Dank aan medewerkers, Raad van Commissarissen en Huurdersorganisatie SHZ voor de inzet en betrokkenheid bij Zeeuwlân. Wij zijn buitengewoon trots op de behaalde resultaten.

Ik vertrouw erop dat wij komend jaar weer op jullie mogen rekenen.

Chris Theuws
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 drie 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
- Digitalisering/datakwaliteit op orde
- 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. De gemeenten moeten streven naar 30% sociale huur. Deze Nationale Prestatieafspraken worden per provincie vertaald in een 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.

We zien dat de verschillende gemeenten binnen ons werkgebied verschillende ambities hebben. De ambities van de gemeente Schouwen-Duiveland sluiten goed aan bij onze portefeuillestrategie. Veere heeft grotere ambities en de gemeente Vlissingen lijkt behoudend te zijn wat toevoegingen aan de sociale huurvoorraad betreft. Deze ambities zijn in Schouwen-Duiveland en Veere al verwerkt in respectievelijk de Woonvisie (Schouwen-Duiveland) en het Programma Wonen (gemeente Veere). Vlissingen actualiseert momenteel de Woonvisie, deze wordt in 2024 vastgesteld.

Naast de Regionale Woondeal is onze portefeuillestrategie, die we in 2021 hebben vernieuwd, richtinggevend. Deze actualisatie 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.

We willen door nieuwbouw van levensloopwoningen (grondgebonden en nultredenappartementen) doorstroming realiseren van senioren, waarbij eengezinswoningen vrijkomen 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 2023 hebben we de kernen Domburg, Kerkwerve, Noordgouwe, Serooskerke (Schouwen-Duiveland) en een deel van Zierikzee geactualiseerd. Dit deden we met collega's van de disciplines vastgoed, financiën en klant & omgeving. Met deze woonkernen is de helft van ons bezit opnieuw beoordeeld en indien nodig is de vastgoedmaatregel aangepast. Naast de interne gegevens en deskundigheid gebruiken we ook de input van de kernprofielen. Deze kernprofielen zetten we samen met de gemeente Schouwen-Duiveland op om tot een actuele (op kern- en complexniveau) portefeuillestrategie te komen.

In 2023 is gestart met het maken van afspraken over het aantal woningen dat we in de drie gemeenten toevoegen aan onze woningvoorraad. Door de grote nieuwbouwpoging en de vraag en ambities van de gemeenten (ook in kernen waar we volgens de vastgoedstrategie niet uit willen breiden) hebben we aanvullende maatregelen in de begroting opgenomen om deze nieuwbouw, ook op langere termijn, verantwoord te kunnen financieren. In 2024 gaan we wederom enkele punten van onze portefeuillestrategie actualiseren. De afspraken met de gemeenten leggen we vast in de biedingen/prestatieafspraken voor 2025.

Voor nu zijn er verschillende nieuwbouwpogingen. Deze staan beschreven op blz. 17. Hiermee blijven we onze woningvoorraad vernieuwen.



Duurzame woonomgeving

Een veilige en groene leefomgeving is belangrijk voor het woonplezier en de gezondheid. We constateren dat het aantal meldingen van overlast incidenten toeneemt. Hiervoor hebben we het team wooncoaching uitgebreid. Het team bestaat nu uit drie wooncoaches en een groen & energiecoach. De groen & energiecoach richt zich op projecten die te maken hebben met klimaatadaptatie, biodiversiteit en energie. Bij alle acties voor onze huurders zoeken we de verbinding met relevante netwerkpartners, zoals Stichting Natuur- en Milieueducatie, de Imkervereniging en de werkvoorzieningsorganisaties Zuidhoek en Orionis. De wooncoaches bieden individuele ondersteuning aan huurders, richten zich op preventie en helpen bij calamiteiten (brand etc.). Via de contacten van onze medewerkers klant & omgeving en de servicemedewerkers met onze huurders zijn diverse activiteiten ondersteund. Zo is bijvoorbeeld in de Bomenbuurt in Oost-Souburg, in samenwerking met de gemeente Vlissingen, een opruimdag georganiseerd.



Bewonersbijeenkomst project Nieuw Bachtenpoorte

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 over het reilen en zeilen in het gebouw waar ze wonen houden. 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 willen we in 2024 verder uitrollen over ons werkgebied.

In dit kader is in De Tienden in Zoutelande gewerkt aan een plan voor een verbouwing. Deze verbouwing richt zich op het verbeteren van het binnenklimaat, de toegankelijkheid en het verruimen van de mogelijkheden tot ontmoeting. Voor afstemming van de planontwikkeling met de bewoners is een klankbordgroep ingesteld. In De Veste in Zierikzee is door een aantal bewoners het initiatief genomen om zelf de binnentuin te gaan onderhouden. In Nieuw Bachtenpoorte in Oost-Souburg leidde de bewonersbijeenkomsten tot de oprichting van een bewonerscommissie. Samen met een activiteitenteam wil de bewonerscommissie bijdragen aan versterking van de onderlinge band en het vergroten van het aanbod van activiteiten.

In onze appartementengebouwen gaven we voorlichting over de brandveiligheid in onze gebouwen. Bij drie appartementengebouwen plaatsten we een aparte scootmobielberging. Acties die de veiligheid voor onze bewoners bevorderen.

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.



Plaatsing zonnepanelen bij Nieuw Bachtenpoorte

In 2023 zijn we verder gegaan met het uitvoeren van ons Duurzaamheidsbeleidsplan. Met het verduurzamen van onze woningen zijn we nu al zover gevorderd dat we gemiddeld een label A scoren. In 2023 zijn bijna alle eengezinswoningen voorzien van isolatie. Iedere huurder heeft nu een aanbod gekregen om zonnepanelen aan te schaffen.

Ook in 2023 zijn er zonnepanelen op appartementengebouwen geplaatst. Zo profiteren steeds meer bewoners van deze energiebesparende maatregelen. Inmiddels zijn 61% van de woningen op Schouwen-Duiveland, 68% van de woningen in de gemeente Vlissingen en 73% in de gemeente Veere voorzien van zonnepanelen. In totaal hebben we nu bij 68% van onze woningen zonnepanelen geplaatst.

De verdere uitdaging zit in het nog verder verduurzamen van onze woningen en deze naar de nieuwe isolatienorm “de Standaard” te brengen. In 2023 zijn we, in overleg met onze partners op gebied van verduurzaming, gestart met de onderzoeken hoe dit het best gedaan kan worden. In ons Duurzaamheidsbeleidsplan is de ambitie uitgesproken om al onze woningen binnen twee onderhoudscycli (totaal 12 jaar) naar de nieuwe isolatiestandaard “de Standaard” te brengen. Door de vergrote nieuwbouwpoging is bij de vaststelling van de Meerjarenbegroting in november deze termijn verlengd naar 18 jaar. Dit valt nog ruim binnen de wettelijke termijn van uiterlijk 2050. Hierbij is het uitgangspunt dat wij al ruim voor de wettelijke termijn van 2050 kunnen voldoen.

Ook de woningen met een EFG label gaan we eerder dan wettelijk vereist (uiterlijk 2028) verduurzamen. In 2023 hebben we in beeld gebracht welke maatregelen we moeten treffen om deze woningen uiterlijk in 2026 aan te pakken. Op grond van de meest recente label-indeling zijn dit 183 woningen.

Zeeuwend heeft zich, samen met de gemeente Schouwen-Duiveland en coöperatie Zeeuwind, actief ingezet voor het project aquathermie in de wijk Malta in Zierikzee. Er zijn diverse onderzoeksrapporten opgesteld. De conclusie uit deze uitgebreide onderzoeken is dat aquathermie in deze wijk niet mogelijk is. De gemeente neemt het initiatief om samen met de andere partijen, waaronder Zeeuwend, voor deze wijk een verduurzamingsplan op te stellen.

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

Digitalisering/datakwaliteit op orde

Het programma digitalisering omvat allerlei acties die het voor onze huurders en medewerkers makkelijk maken om toegang te krijgen tot onze dienstverlening.

In 2023 zijn veel van de voorbereide beveiligingsmaatregelen uit 2022 geïmplementeerd met als belangrijkste Microsoft Defender. Voor de werkorganisatie was de overgang naar Microsoft 365 en het werken met SharePoint, de grootste verandering. Veilig samenwerken aan en eenvoudig zoeken naar bestanden is nu de norm. Binnen onze systemen is het borgen van de juistheid van gegevens altijd een aandachtspunt. Om het belang hiervan extra te benadrukken is de datakwaliteit in 2023 organisatie breed onder de aandacht gebracht. Het doel hiervan is om continu gezamenlijk hierin te ontwikkelen en te verbeteren.

De samenwerking binnen ‘het Zeeuwse’, onder de noemer Zuidwest Samen, is gecontinueerd en zo mogelijk nog verder geïntensiveerd. De samenwerkende corporaties zijn in 2023 overeengekomen om gezamenlijk het primaire systeem te migreren naar de nieuwste versie in de Cloud. Een omvangrijk traject waarvoor de voorbereidingen in 2023 zijn gestart. Ook voor andere systemen of vraagstukken op IT-vlak wordt vaker en op meerdere vlakken, ook met en richting leveranciers en ketenpartners, de samenwerking gezocht. Corporaties weten elkaar goed te vinden en we profiteren van elkaars kennis en inzichten.

Het programma Digitalisering/datakwaliteit is op orde en voor een groot deel gerealiseerd. Het programma is daarom niet meer opgenomen in de begroting voor 2024. De aanvullende acties die betrekking hebben op dit onderdeel zijn vanaf 2024 opgenomen onder de ambitie “Goede organisatie”.

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 efficiency in de bedrijfsvoering en daarmee tot lagere kosten. Hierbij is een goede balans tussen een tevreden medewerker en een efficiënte bedrijfsvoering het uitgangspunt. Binnen dit programma onderscheiden we de aandachtsgebieden Continu leren en verbeteren, Werkplezier en werkklimaat en Aantrekkelijk 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 werkten in diverse trajecten aan het vergroten van de verantwoordelijkheden van onze medewerkers. Zo waren de wooncoaches, klantadviseurs en medewerkers klant & omgeving actief bezig met hun eigen leerlijn. De procesverbeteraar is in 2023 verder gegaan met het ondersteunen van de teams (én de organisatie) in het verbeteren van hun processen. Daarnaast is de verantwoordelijkheid voor de vastgoedsturing nadrukkelijker gepositioneerd binnen de organisatie door het introduceren van een nieuwe functie (regisseur vastgoed) en het instellen van gebiedsteams. Binnen deze gebiedsteams zijn alle relevante disciplines in relatie tot onze vastgoedsturing vertegenwoordigd. 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 2023 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

We kunnen stellen dat we hier goed in zijn geslaagd. We zijn trots op de prachtige scores in het medewerkersonderzoek, waarbij we 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 medewerkers onderzoek 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 2023 een aantal keren een bijpraatlunch georganiseerd. Ook de medewerkersbijeenkomsten, jubileumfeest, zomer- en winterborrel, bedrijfsdag en PV activiteiten zorgen 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.

Aantrekkelijk werkgever

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

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 Zeeuwlând. 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 Zeeuwlând, ADRZ, 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 doorontwikkelen 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 Zeeuwlând 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 Zeeuwlând weten te vinden. In 2023 doorliepen dan ook diverse stagiairs bij Zeeuwlând hun afstudeer- of praktijkstage. Een van de afstudeerstagiairs heeft een onderzoek gedaan naar diversiteit en inclusie, zodat we hier binnen Zeeuwlând ook actief mee aan de slag kunnen.

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 Zeeuwlând al vanaf de start in Zuidwest Samen. Dat is een samenwerkingsverband van woningcorporaties in Zuidwest Nederland. Deelnemers zijn: Beveland Wonen, Clavis, l'escout, OostWestWonen, Stadlander, WBV Arnemuiden, Woningstichting Woensdrecht, Woongoed Middelburg, Woongoed Zeeuws Vlaanderen, Woonkwartier, Woonstichting Hulst en Zeeuwlând. 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 Zuidwest Samen Werkt.

Binnen Zuidwest Samen werken Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwlând 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 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 energieinkoop 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:

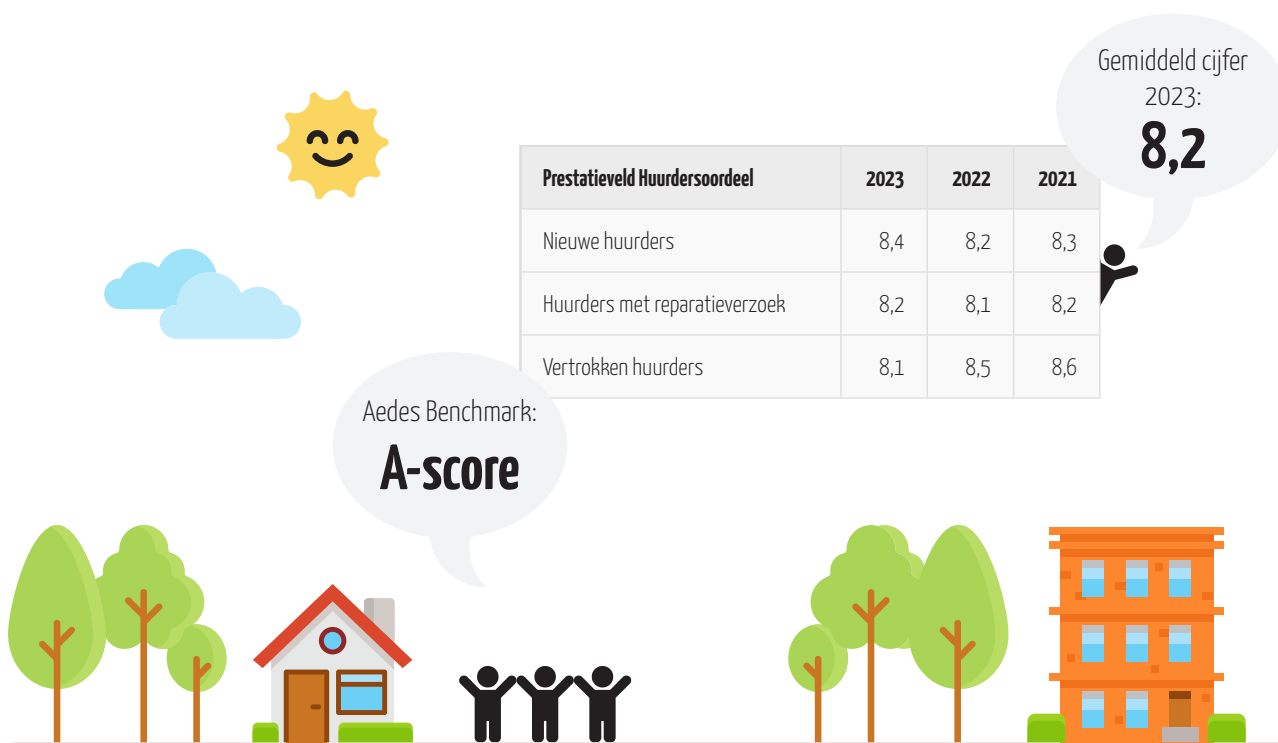
- het aanbieden van een goede kwaliteit woning en buurt;
- het verlenen van excellente dienstverlening;
- het aanbieden van de gewenste woningen tegen een juiste prijs;
- samenwerking: de mate waarin huurders zeggenschap hebben over hun woonbeleving.

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

Als klanten onze dienstverlening met een 8 waarderen.

Resultaat 2023

Evenals voorgaande jaren waardeerden onze huurders onze dienstverlening met een 8,2 ook in 2023 weer hoog. Deze waardering vertaalt zich in de Aedes Benchmark tot een score A.



Hoe hebben we dit bereikt en wat deden we in 2023

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. In 2023 hebben we onder andere het verhuur en mutatieproces verder geoptimaliseerd.

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 Teverden 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 toe naar 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.

Met uitzondering van Brouwershof in Domburg en De Egelantier in Oostkapelle is in alle gebouwen een servicemedewerker actief. 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.

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 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 Zeeuwlând. 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. Daarnaast werken we met het in 2020 vastgestelde huurprijsbeleid wat ook op langere termijn een bijdrage levert aan betaalbare woonlasten.

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 2023

In 2023 is het eerste volle jaar waarin we met de gemeenten werkten aan de regionale woondeals. Hierin is opgenomen dat gemeenten, corporaties en marktpartijen samen gaan werken om een forse toename van de woningvoorraad te realiseren. De sociale huurwoningen zullen grotendeels door Zeeuwlând (en in Vlissingen samen met l'escaut) worden gerealiseerd. We zien dat de omslag van een woningmarkt die redelijk in evenwicht

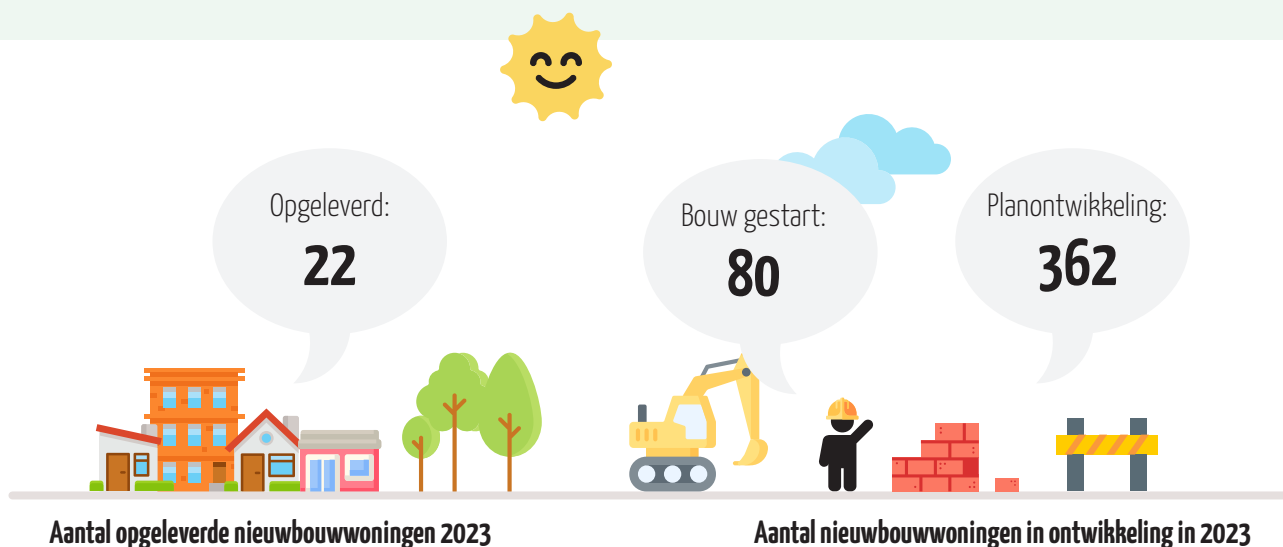
was, naar een woningmarkt die moet groeien aanpassingen vraagt. Zo zijn we van verdunning naar uitbreiding/toevoeging van de woningvoorraad gegaan. In de planontwikkeling zien we dat dit tijd kost. Niet alleen bij de gemeenten, maar ook bij ons. In 2023 leverden we 22 woningen op. Vier nieuwbouwwoningen in Vrouwenpolder verhuurden we begin 2023. Inmiddels is voor 80 woningen in 2023 de bouw gestart en ontwikkelen we voor 362 woningen plannen.

In Vlissingen stelden we ook in 2023 de locatie Westerbaan beschikbaar aan de gemeente. Hier huisvesten we nog steeds circa 50 Oekraïners. De Oekraïners die in de leegstaande sloopwoningen aan de Kerkstraat in Koudekerke en de Sivertstraat in Meliskerke waren gehuisvest, zijn in 2023 verhuisd naar een locatie in Koudekerke. Deze locatie is door de gemeente beschikbaar gesteld. Het beschikbaar stellen van een aantal leegstaande verkoopwoningen aan de gemeenten om er tijdelijk ontheemden uit Oekraïne te huisvesten, is in 2023 gecontinueerd.

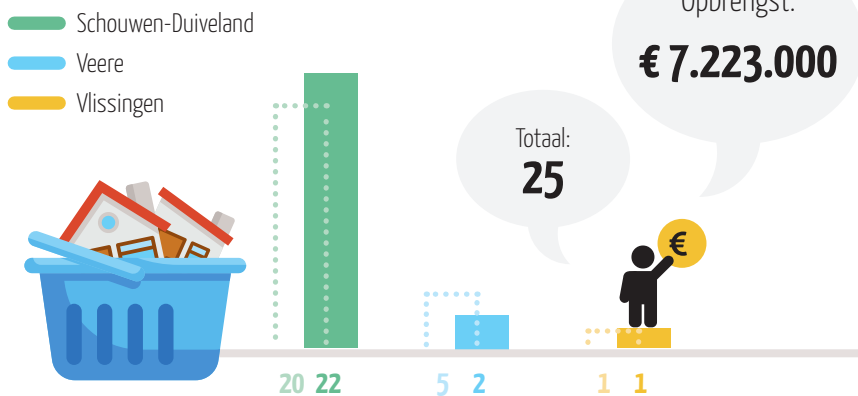
We zien de zoekduur al een aantal jaar toenemen. Ook het aantal reacties op geadverteerde woningen neemt fors toe. Indicatoren die weergeven dat de woningmarkt "op slot" zit en dat doorstroming maar moeilijk op gang komt. Desondanks konden we in ons werkgebied gemiddeld binnen 15,6 maanden (na hun eerste reactie) actief woningzoekenden bij Zeeuwlând het huurcontract laten ondertekenen.

We geven de garantie dat een actief woningzoekende na een periode van maximaal drie jaar een woning vindt. Komt deze eindtermijn in beeld, dan nemen we contact op met de woningzoekende om met hem/haar/hen in gesprek te gaan over de woningbehoefte. In 2023 is in ZWS verband een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van deze toezegging van drie jaar. Dit omdat we constateren dat de wachttijden en de inschrijfduur voor met name de grotere kernen en steden tegen de grens van 36 maanden aanlopen. Resultaat van het onderzoek is dat we vooralsnog geen verandering in de garantie aanbrenge.

Op het gebied van betaalbaarheid zijn in 2023 bij 1.615 huurders, die een inkomen hebben tot 120% van het minimum inkomen, de huren verlaagd naar € 575. Gemiddeld was de huurverlaging voor deze huurders € 58,50 per maand.

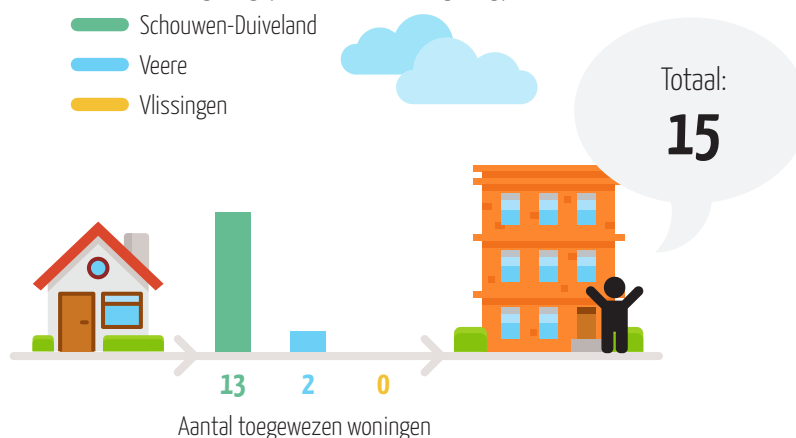


Verkochte woningen in 2023

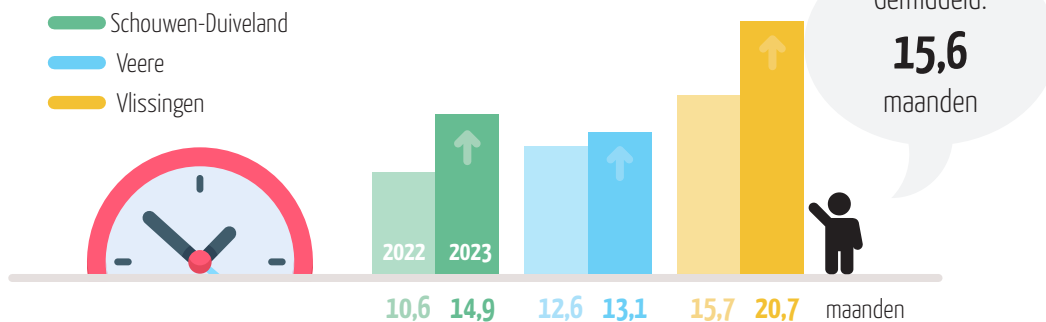


- Woningen verkocht aan starters uit reguliere voorraad en verplichte terugkoop starterswoningen
- Totaal aantal verkochte woningen

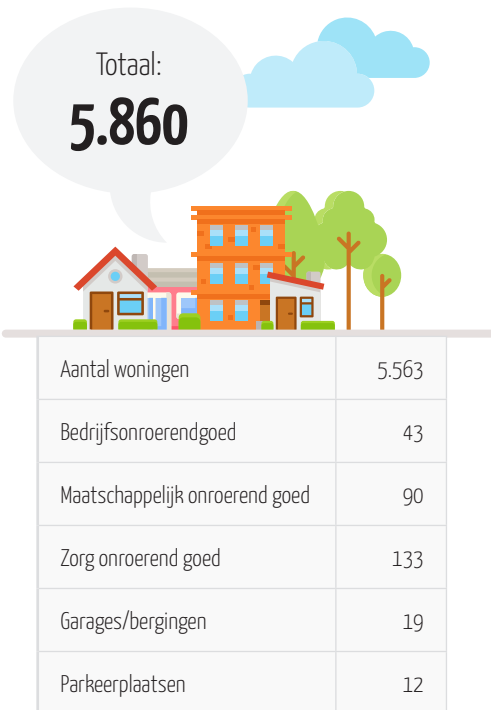
Doorstroomregeling (trouwehuurdersregeling)



Wachttijden woningzoekende per gemeente



Verhuureenheden 2023



Mutaties woningen 2023



Eenmalige huurverlaging 2023

De gemiddelde huurverlaging voor deze categorie bedraagt circa € 58 per maand

Hoe hebben we dit bereikt wat hebben we gedaan in 2023

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, hebben de gemeenten ook de eigen ambities in beeld gebracht. 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 lichte 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 gaan we verhuren in 2024 en worden allemaal toegewezen aan mensen die al een woning bij Zeeuwend huren in die kern (doorstroming). Eén woning wordt toegewezen aan een starter.

Ondertussen gaan we met de gemeente Schouwen-Duiveland verder met het opstellen van kernprofielen. Deze kernprofielen helpen ons om per kern de woningbehoefte (aantallen, types en prioritering) in beeld te brengen. Met de gemeente Veere maken we ook plannen om een soortgelijke doorsnede per kern te maken.

Naast ingrepen in de aantallen in onze woningvoorraad 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 2024 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 nog niet oplopen.

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. In 2023 zijn door het energieteam 189 huurders geholpen.

Nieuwbouw

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Vorbereiding 2023	Diverse locaties	Dreischor	22	Levensloopbestendige woningen (Moggestraat, Goemanstraat, Ooststraat)
	Diverse locaties	Burgh-Haamstede	21	Levensloopbestendige woningen (Irenestraat, Sluispad, Bernhardstraat)
	Laone	Renesse	24	Levensloopbestendige woningen
	Kerkhof Koraalstraat	Zierikzee	6	Kleine stadsappartementen
	Gaandersesweg	Dreischor	1	Grondgebonden woning
	M.A. v.d. Puttestraat	Oost-Souburg	99	Appartementen
	Modulaire woonconcepten	Scharendijke en Zierikzee	150	Modulaire woningen
	Brouwerijweg	Domburg	3	Levensloopbestendige woningen
	Kerkplein	Brouwershaven	5	Appartementen
	Gymzaal en schoollocatie	Zonnemaire	4	Grondgebonden woningen
	Van Ginkelstraat	Oost- Souburg	7	Levensloopbestendige woningen
	Calandweg	Zierikzee	9	Levensloopbestendige woningen
	Schoollocatie	Ouwerkerk	c.a. 15	Levensloopbestendige woningen

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Aanvang bouw 2023	Mdina	Zierikzee	43	Huisvesting Emergis, zelfstandige appartementen en appartementen voor de short stay
	Sivertstraat	Meliskerke	4	Levensloopbestendige woningen
	Bouwlust	Aagtekerke	5	Levensloopbestendige woningen
	Pauwhoekstraat	Meliskerke	6	Levensloopbestendige woningen
Kerkstraat	Koudekerke	16	Appartementen en ontmoetingsruimte	

Fase	Naam project	Plaats	Aantal	Toelichting
Opgeleverd 2023	Zuidwateringstraat	Ritthem	4	Levensloopbestendige woningen
	Deltastraat Hertsbekestraat Fase 2	Bruinisse	18	Levensloopbestendige woningen

Sleuteluitreiking nieuwbouw Ritthem



Sleuteluitreiking nieuwbouw Bruinisse



Nieuwbouw Meliskerke



Nieuwbouw Meliskerke

Van Hertsbekestraat Bruinisse



Aantal verhuureenheden

2023	1-1-2023	sloop	verkoop	nieuw	terugkoop	herclassif.	splitsing / overig	31-12-2023	Weging
Aantal woningen	5.589	-25	-25	22			2	5.563	5.563
Bedrijfsonroerend-goed	33							33	33
Bedrijfsonroerend-goed DAEB	10							10	10
Maatschappelijk-onroerendgoed	44						1	45	90
Zorgonroerendgoed	136						-3	133	133
Garages/bergingen	95							95	19
Parkeerplaatsen	59							59	12
Totaal aantal verhuureenheden	5.966	-25	-25	22	0	-	-	5.938	5.860

Gemeente / plaats	Goedkope huur ≤ € 452,20	Betaalbare huur € 452,21 t/m € 647,19	Betaalbare huur € 647,20 t/m € 693,60	Middeldure huur € 693,61 t/m € 808,06	Dure huur > € 808,06	Eindtotaal
Schouwen-Duiveland	248	2.529	388	436	224	3.825
Brouwershaven	17	114	20	10		161
Bruinisse	11	250	50	72	18	401
Burgh-Haamstede	5	238	56	58	16	373
Dreischor	21	80	4	2	1	108
Ellemeet	1	20	4	4	3	32
Kerkwerve	10	53	7	4		74
Nieuwerkerk	6	127	16	20		169
Noordgouwe	3	27	2	5	9	46
Noordwelle	1	14		3		18
Oosterland	16	160	32	13		221
Ouwerkerk	5	22	1			28
Renesse	19	129	25	26	3	202
Scharendijke	6	92	8	10	1	117
Serooskerke		17	1	2	1	21

Gemeente / plaats	Goedkope huur ≤ € 452,20	Betaalbare huur € 452,21 t/m € 647,19	Betaalbare huur € 647,20 t/m € 693,60	Middeldure huur € 693,61 t/m € 808,06	Dure huur > € 808,06	Eindtotaal
Sirjansland	2	7				9
Zierikzee	120	1.129	159	207	172	1.787
Zonnemaire	5	50	3			58
Veere	109	723	107	123	5	1.067
Aagtekerke	7	43	8	6	1	65
Biggekerke	1	30	7	5		43
Domburg	20	65	14	10		109
Gapinge	1	23	2	5		31
Grijpskerke	7	52	11	14	2	86
Koudekerke	26	90	13	13		142
Meliskerke	3	31	5	6		45
Oostkapelle	19	108	13	19	1	160
Serooskerke	9	68	12	13		102
Veere	1	46	2	4		53
Vrouwenpolder	6	49	4	11	1	71
Westkapelle	2	57	6	17		82
Zoutelande	7	61	10			78
Vlissingen	70	487	44	68	2	671
Oost-Souburg	70	356	34	63		523
Ritthem		24	8	1	1	34
Vlissingen		107	2	4	1	114
Eindtotaal	427	3.739	539	627	231	5.563

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.

Resultaat 2023

Zeeuwlant scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'naar behoren' op maatschappelijke verankering, een 'goed' op besturing en een 'goed' op maatschappelijke capaciteit. Een resultaat waar we trots op zijn.

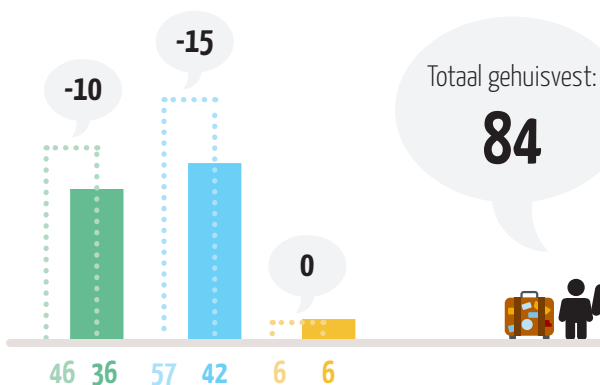
De verbeterpunten op het gebied van "maatschappelijk verbinder" die uit de visitatie komen waren:

1. Besteed aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht en zorg dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlant ervaren.
2. Breid de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen.
3. Zeeuwlant kan de dynamiek in de ondernemingsstrategie nog meer communiceren naar haar samenwerkingspartners.



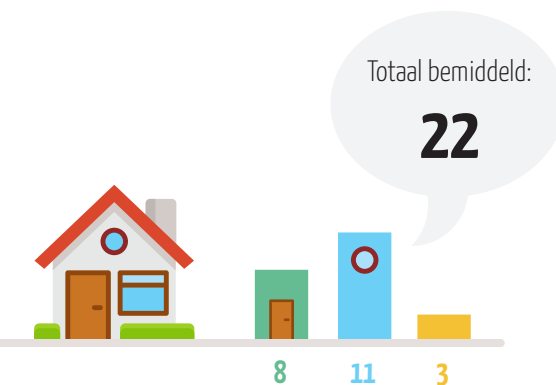
Gehuisveste statushouders

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



Aantal woningen bemiddeld

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen



- ● ● Taakstelling (inclusief eventuele achterstand)
- Aantal personen gehuisvest

Hoe hebben we dit bereikt/wat hebben we gedaan in 2023

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.



1e paal Mdina

Met de gemeenten Veere en Vlissingen gaan we een convenant "Weer thuis" afsluiten. De verwachting is dat dit in het eerste kwartaal van 2024 ondertekend wordt. 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 2023 zijn in Schouwen-Duiveland binnen deze regeling 3 personen geholpen.

In het kader van het project Kansrijk Wonen in Zierikzee zijn ook in 2023 alle zes hiervoor beschikbare woningen verhuurd. In 2023 is een huurder uitgestroomd.

In 2023 hebben we in totaal in 22 woningen 84 statushouders gehuisvest. De taakstelling in de gemeente Vlissingen hebben we gehaald. In Schouwen-Duiveland en Veere is een achterstand ontstaan van respectievelijk 10 en 15 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 en wij onderzoeken de mogelijkheden voor aankoop van vrijkomend vastgoed van een zorgaanbieder.

Behalve het huisvesten van kwetsbare groepen willen we ook graag kwetsbare huurders ondersteunen. In de gemeenten zijn we in de verschillende overlegorganen betrokken. Op Schouwen-Duiveland zijn we partner in het Overleg Openbare en Geestelijke Gezondheidszorg (OOGZ) en hebben we periodiek overleg met SMWO. Zeeuwlând heeft de deelname aan dit netwerk gecontinueerd. Wij hechten grote waarde aan dit overleg en de samenwerking met partners om mensen met meervoudige problemen een adequaat vangnet te bieden. Namens Zeeuwlând neemt een wooncoach deel aan het periodieke overleg.

In de 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 Zeeuwlând en de ZB Bibliotheek van Zeeland (ZB) wordt met Zuidwestwonen, l'escout en Woongoed Middelburg gewerkt aan versterking van digitale zelfredzaamheid. Dit gebeurt onder andere via het Informatiepunt Digitale Overheid in de bibliotheken. Donderdag 22 juni 2023 was een huurder van Zeeuwlând de 65e bezoeker die in het afgelopen jaar bij het IDO (Informatiepunt Digitale Overheid) langskwam voor informatie over Zuidwestwonen. Een mooi moment om stil te staan bij de samenwerking.

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.

Op deze manier willen partijen de zelfredzaamheid vergroten van inwoners die moeite hebben om mee te komen in de digitale maatschappij. Zeeuwlând heeft zich in 2022 gecommitteerd aan het project SD Verbindt. De Zuidhoek is dit project in het kader van de werkinnovatieprijs van de Start Foundation gestart. Zeeuwlând levert met diverse medewerkers een bijdrage aan de uitwerking naar concrete kleinschalige diensten en additionele activiteiten voor huurders. Het plan van De Zuidhoek heeft echter geen vervolg gekregen. Daarom hebben we zelf de organisatie van de klussendienst voor huurders in de gemeente Schouwen-Duiveland geoptimaliseerd. Daar telt de klussendienst nu 249 gebruikers. Een deel van onze huurders maakt gebruik van de diensten van de vrijwilligers van het team buurtauto Westhoek e.o. We zien dat deze voorziening in een behoefte voorziet. We zijn met de organisatie in gesprek over ondersteuning.

Voor onze huurders in Walcheren zijn we in samenwerking met onze collega corporaties en Orionis (sociale werkvoorziening) het project Wonen en Werken gestart. Het project richt zich op de inzet van jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt voor de leefbaarheid in hun eigen woongebied. In het kader hiervan zijn 28 klussen uitgevoerd bij huurders thuis. De inzet van Zeeuwlând blijft om hiermee ook voor de huurders in Walcheren een volwaardige klussendienst aan te bieden.

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 woonvisies 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 Zeeuwlând. 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'escout woonservice. Met de gemeenten overleggen we periodiek op bestuurlijk niveau. In Vlissingen voeren we dit overleg samen met l'escout woonservice.

De woonvisies en het "programma Wonen" (in de gemeente Veere) vormen voor ons, naast onze ondernemingsstrategie en portefeuillestrategie, de input voor de biedingen. Vlissingen is gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie. Deze wordt voor de zomer van 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

In 2023 is tijdens de bestuurlijke overleggen tussen de afzonderlijke gemeenten en Zeeuwlând 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 zes 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 (Zeeuwlând en l'escout) aanwezig waren. Zes keer heeft er ambtelijk/bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Schouwen-Duiveland.

In juli 2023 zijn de jaarlijkse biedingen (in dit geval voor 2024) ingediend bij de drie gemeenten. Na goedkeuring in het najaar door de colleges werden dit de prestatieafspraken met de gemeenten.

Huurdersparticipatie

Structuur huurdersparticipatie Zeeuwlând

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

- Corporatiebreed met de SHZ: de directeur-bestuurder, ondersteund door medewerkers, overlegt namens Zeeuwlând met de SHZ.
- Op complex- of buurniveau met bewonerscommissies en/of klankbordgroepen:
 - Namens Zeeuwlând neemt de medewerker klant & omgeving hier aan 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 buurtoverstijgend 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.

Eind 2023 bestond het bestuur van de SHZ uit de volgende leden:

Naam	Functie
Dhr. Th.M. Ketting (Theo)	Voorzitter tot 1 juni 2023
Dhr. C.C. Hartoog (Chris)	Lid, Voorzitter vanaf 1 juni 2023
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 vanaf 1 maart 2023
Dhr. D.N. Meulblok (Dick)	Lid vanaf 1 september 2023

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 2023 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 2023 met de SHZ besproken:

- Begroting en jaarplan SHZ 2024
- Begroting 2024 en jaarverslag 2022 Zeeuwlând
- Aanpassing servicekosten i.v.m. nieuw energiecontract
- Zeeuwse woondeal
- Jaarlijkse biedingen van de gemeente Veere, Vlissingen en Schouwen-Duiveland
- Kamer van Koophandel bevestiging uitschrijving UBO Johan Kivits
- Interactie met de achterban
- Huurverhoging 2024
- Jaarlijkse bijdrage bewonerscommissies
- Reglement bewonerscommissies en samenwerkingsovereenkomst
- Nieuw beleid rond samenwerking Zeeuwlând, SHZ en bewonerscommissies
- Jaarlijkse Rondrit SHZ langs projecten Zeeuwlând

- Onderzoek toenemende vraag naar duurdere huur
- Jaarverslag regionale klachtencommissie 2022
- Visitatierapport Zeeuwend
- Kamer van Koophandel inschrijving Els de Jong
- Kamer van Koophandel uitschrijving Theo Ketting
- Nieuwbouw- en herstructureringsprojecten Zeeuwend
- Project aquathermie en burgerparticipatie Schouwen-Duiveland
- Verlengen samenwerkingsovereenkomst Buurtbemiddeling
- Jaarplanning bestuurlijk overleg 2024
- Informatieverstrekking vanuit Zeeuwend naar SHZ
- Proef zelfbeheer bewoners appartementengebouwen
- Wooncoaching



Bewonersbijeenkomsten

De SHZ heeft in 2023 in Renesse een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor huurders uit de kernen Renesse, Ellemeet en Noordwelle. Tijdens de bijeenkomst haalt de SHZ informatie op van huurders hoe zij het wonen in de kernen ervaren. Zo is er gesproken over de onderhoudswerkzaamheden en het tuinonderhoud. Uiteraard was er ook gelegenheid om vragen te stellen. Daarnaast waren zij aanwezig als toehoorder bij de klankbordgroep van het renovatieproject Emmaweg in Renesse. Ook bezochten zij diverse informatiebijeenkomsten die Zeeuwend organiseerde voor huurders, zoals het project aan de M.A. van de Puttestraat en Molenweg in Oost-Souburg.

Verder heeft de SHZ samen met Zeeuwend nieuw beleid gevormd voor de samenwerking met de bewonerscommissies. In 2023 is de SHZ gestart met het jaarlijks bezoeken van de bewonerscommissies. Meer hierover leest u in de paragraaf Bewonerscommissies op blz. 25.

De bezoeken aan diverse projecten van Zeeuwend, de gesprekken met huurders in de dorpshuizen en het bezoek aan de bewonerscommissies blijft de SHZ ook in 2024 organiseren.

Belangrijke informatie voor huurders plaatst de SHZ op hun website.

Bewonerscommissies

In 2023 waren in de volgende appartementengebouwen bewonerscommissies actief:

Walcheren

- De Kreek in Westkapelle
- Herdershof in Serooskerke
- De Brouwerij in Koudekerke

- Nimmerdor in Grijpskerke
- Molukse wijkraad in Koudekerke

Schouwen-Duiveland

- Valletta in Zierikzee
- Waterlelie in Zierikzee
- Steenzwaanshof 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
- Klein Zweden in Zierikzee
- Duinen van Haamstede in Burgh-Haamstede
- De Branding in Zierikzee
- De Mossele in Zierikzee

Zeeuwend 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 2023 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



In 2023 organiseerden we weer de jaarlijkse Dag van de bewonerscommissies. Dit jaar stond het thema duurzaamheid op het programma. We praatten met de bewonerscommissies over wat zij zelf aan duurzaamheid in het gebouw kunnen doen. Ook dachten we met elkaar na over wat de bewonerscommissies nodig hebben om over tien jaar nog een actieve bewonerscommissie te zijn. Uiteraard was er weer ruimte voor gezelligheid en stond er 's middags een leuke activiteit gepland.

Nieuw beleid bewonerscommissies

Zeeuwlând organiseerde in 2022 een training voor bewonerscommissies. Uit deze training kwam naar voren dat er bewonerscommissies zijn die zich liever alleen richten op het organiseren van activiteiten. Het voldoen aan de eisen vanuit de Overlegwet is voor een aantal bewonerscommissies steeds meer een obstakel. Ook het vinden van nieuwe bestuursleden wordt steeds moeilijker. 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. Ook de samenwerking tussen Zeeuwlând, bewonerscommissies en de SHZ is hierin meegenomen.

Vanaf 2024 kunnen 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. Daarnaast organiseren zij ook activiteiten voor de bewoners.

In 2024 bezoeken de medewerker klant & omgeving en de SHZ alle bewonerscommissies om het nieuwe beleid uit te leggen. Bewonerscommissies maken daarna hun keuze in welke vorm zij verder gaan. Het nieuwe beleid wordt in 2025 geëvalueerd.

Klankbordgroepen

Tenslotte waren er ook klankbordgroepen actief in 2023. 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.

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	<ul style="list-style-type: none">Minimaal 4 keer per jaar bestuurlijk overleg	<ul style="list-style-type: none">Eenmaal per jaar overleg bestuur SHZ – RvC - BestuurBezoeken bijeenkomsten
Huurders	<ul style="list-style-type: none">Via SHZIncidenteel overleg bewonerscommissiesComplexgewijze informatieavonden (klankbordgroepen)	<ul style="list-style-type: none">Bezoeken bijeenkomsten huurdersBezoeken festiviteiten
Woningzoekenden	<ul style="list-style-type: none">Incidenteel overleg	<ul style="list-style-type: none">Lezen relevante correspondentie
Gemeenten: <ul style="list-style-type: none">VlissingenSchouwen-DuivelandVeere	<ul style="list-style-type: none">Minimaal 6 keer per jaar bestuurlijk overlegThemabijeenkomsten gemeenteraad	<ul style="list-style-type: none">Belangrijke onderwerpen uit bestuurlijk overleg worden in vergadering RvC toegelichtBezoeken netwerkbijeenkomstenBijwonen themabijeenkomsten gemeenteraden
Zeeuwse corporaties	<ul style="list-style-type: none">Stuurgroep Zuidwest Samen (vz)BWZ	<ul style="list-style-type: none">Jaarlijkse bijeenkomst RvC's Zeeuwse corporaties
Provincie Zeeland	<ul style="list-style-type: none">Geen regulier contact	<ul style="list-style-type: none">Lezen relevante correspondentie
Aedes	<ul style="list-style-type: none">Ledenbijeenkomst	<ul style="list-style-type: none">lezen relevante correspondentie
Autoriteit Woningcorporaties	<ul style="list-style-type: none">Regelmatig overleg accountmanager AW	<ul style="list-style-type: none">Lezen relevante correspondentie
Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<ul style="list-style-type: none">Jaarlijks overleg accountmanagerDpi/Dvi	<ul style="list-style-type: none">Lezen relevante correspondentie
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	<ul style="list-style-type: none">Geen regulier contact	<ul style="list-style-type: none">Lezen relevante correspondentie

Belanghebbende	Bestuur	RvC
Zorg- en Welzijnsorganisaties: <ul style="list-style-type: none"> • Gors • Allévo • Eilandzorg • Emergis (geestelijke gezondheidszorg/ verslavingszorg) • GGD • Maatschappelijk Werk Walcheren • Orionis Walcheren • Stichting Welzijn Veere • SVRZ • SMWO • Vluchtelingenwerk (statushouders) • Werkvoorziening de Zuidhoek (re-integratie/ participatie) • WVO zorg • Zeeuwse Gronden • Zeeuwse Bibliotheek • Zorgstroom 	<ul style="list-style-type: none"> • Projectmatig overleg • Bezoek netwerkbijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezoek netwerkbijeenkomsten
Veiligheid en leefbaarheid <ul style="list-style-type: none"> • Buurtbemiddeling • Politie Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> • Incidenteel overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezoek netwerkbijeenkomsten
Lokale maatschappelijke partijen <ul style="list-style-type: none"> • Stads-, Dorps- en wijkraden • Stichting Dorps- en Gemeenschapshuizen Schouwen-Duiveland • Adviesraad sociaal domein • Buurtbemiddeling • Politie Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> • Projectmatig overleg • Bezoek netwerkbijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezoek netwerkbijeenkomsten
Onderwijs: <ul style="list-style-type: none"> • MBO Scalda • Hogeschool Zeeland 	<ul style="list-style-type: none"> • Projectmatig overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezoek netwerkbijeenkomsten
Ondernemingsraad	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 5 keer per jaar overlegvergadering 	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks overleg RvC-OR buiten aanwezigheid directeur-bestuurder • Belangrijke onderwerpen uit vergaderingen OR worden in vergadering RvC toegelicht
Vakbonden: <ul style="list-style-type: none"> • FNV • CNV • De Unie 	<ul style="list-style-type: none"> • Incidenteel overleg 	<ul style="list-style-type: none"> • Lezen relevante correspondentie
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse overleggen en bijeenkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> • Via OR • Uitnodigen bij vergadering RvC a.d.h.v. specifiek onderwerp • Bezoeken festiviteiten
Publiek/Burgers	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek contact pers 	<ul style="list-style-type: none"> • Lezen Pers

Naast deze belanghebbenden zijn andere organisaties te benoemen die als belanghebbende van Zeeuwsland 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 zélf 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.

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

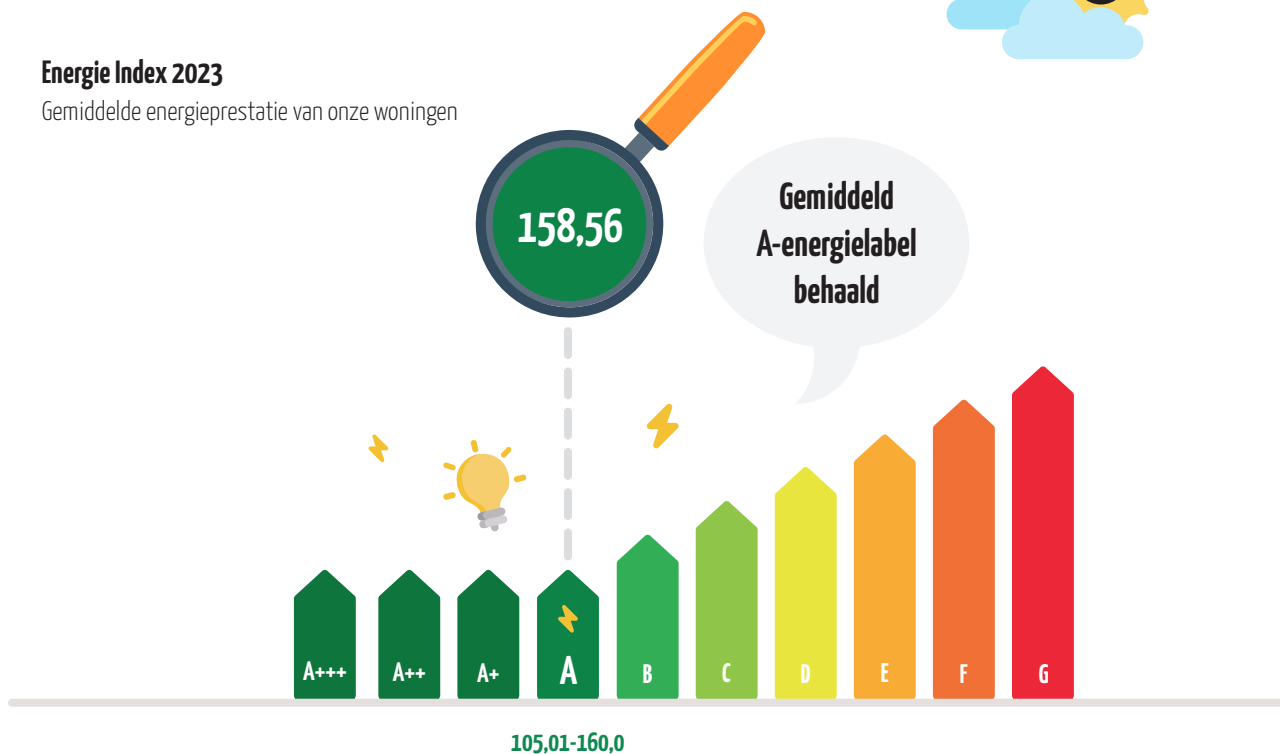
We voldoen aan de convenanten rond duurzaam en kwalitatief goed wonen die met onze netwerkpartners zijn afgesloten. We streven naar een A voor Duurzaamheid in de Aedes Benchmark.

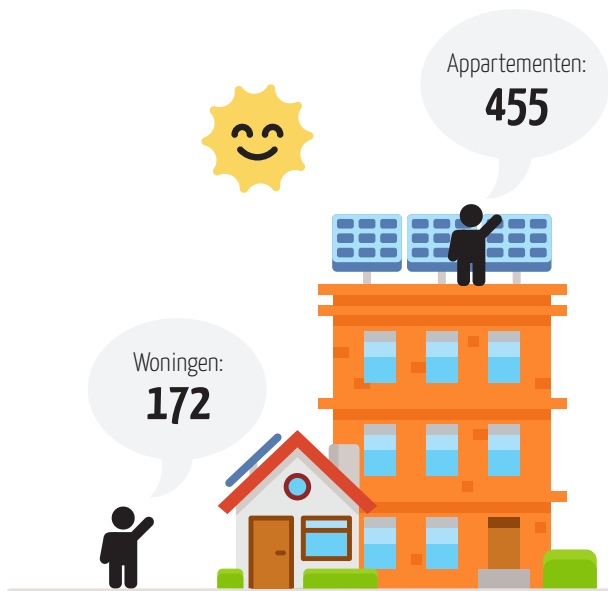
Realisatie 2023

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

Energie Index 2023

Gemiddelde energieprestatie van onze woningen





Geplaatste zonnepanelen in 2023



Geplaatste zonnepanelen tot nu toe

Gemeente	Totaal woningen	Woningen met zonnepanelen	%
Schouwen-Duiveland	4.134	2.542	61%
Veere	1.116	814	73%
Vlissingen	701	478	68%
Totaal	5.951	3.834	68%

Uitgaven energiebesparende maatregelen



Totaal in 2023:
€ 4.131.000

2023

Planmatig onderhoud

- Schouwen-Duiveland
- Veere
- Vlissingen

Kosten planmatig onderhoud:

594 woningen
cv ketels vervangen



Hoe hebben we dit bereikt/wat hebben we gedaan in 2023

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 128 woningen zijn in 2023 energetische verbeteringen aangebracht.

- 87 woningen op Schouwen-Duiveland
- 26 woningen in de gemeente Veere
- 15 woningen gemeente Vlissingen

De definitieve nieuwe energielabels komen in de eerste helft van 2024 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.



Ondertekening samenwerkingsovereenkomst verduurzamen woningen

Zonnepanelen

In totaal hebben we bij 172 grondgebonden woningen zonnepanelen geplaatst.

In 2023 zijn ook weer bij een aantal appartementengebouwen zonnepanelen aangebracht.

- 63 van de 89 appartementen/deelnemers bij Nieuw Bachtenpoorte in Oost-Souburg
- 11 van de 14 appartementen/deelnemers bij De Brouwerij in Koudekerke
- 17 van de 18 appartementen/deelnemers bij Waterwel in Aagtekerke

In 2023 plaatsten we dus bij 91 appartementen, 455 zonnepanelen. Dit komt overeen met een deelname van 75,2%.

Brandveiligheid

Naar aanleiding van de in 2019 tot 2022 opgestelde rapporten over de brandveiligheid van onze appartementengebouwen en dorpshuizen zijn 97 gebouwen brandveilig gemaakt.

Eind maart 2024 volgt de afronding van de werkzaamheden in de laatste tien gebouwen. Dit betreft het bijplaatsen van extra vluchttrappen of het brandwerend opwaarderen van buitenkozijnen, waardoor een tweede vluchtweg gegarandeerd wordt voor de bewoners. Tenslotte zijn dan ook de 'reguliere' brandveiligheidsvoorzieningen in het laatste woongebouw van Zeeuwend aangebracht. Hiermee wordt een periode van intensieve werkzaamheden afgesloten om deze (woon-)gebouwen van Zeeuwend (weer) te laten voldoen aan de huidige brandveiligheidseisen.

Voor een drietal VvE-complexen moeten deze werkzaamheden nog worden geïnventariseerd en uitgevoerd.

- Eind 2023: 97 complexen gereed
- Eind maart 2024: 10 complexen gereed
- Nog uit te voeren: 3 vve complexen
- Vervolg: beleid opstellen en implementeren om brandveiligheid op niveau te houden

In 2023 zijn bij 5 appartementengebouwen bergingen voor het stallen van scootmobielen gerealiseerd. In 2024 gaan we aan de slag met de volgende reeks.

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 2023 aan 964 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het planmatig onderhoud bestond voornamelijk uit buitenschilderwerk en onderhoud aan de gevels.

- 741 woningen in gemeente Schouwen-Duiveland
- 164 woningen in gemeente Veere
- 59 woningen in gemeente Vlissingen

Er zijn 594 cv-ketels vernieuwd. In appartementengebouwen Lagune en Mitt Hem in Zierikzee zijn de warmtepompen voortijdig vervangen. In 't Nieuwe Vrije in Zierikzee zijn warmte terugwin units, rookgasafvoer en de brandmeldinstallatie vervangen. Ook zijn er planmatige werkzaamheden aan de lift uitgevoerd.



Isoleren woningen Zierikzee

2 Bestuurlijk verslag



2.1 Goede organisatie

Zeeuwend 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 Zeeuwend, 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 Zeeuwend 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 vervangingsnieuwbouw
- 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.

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

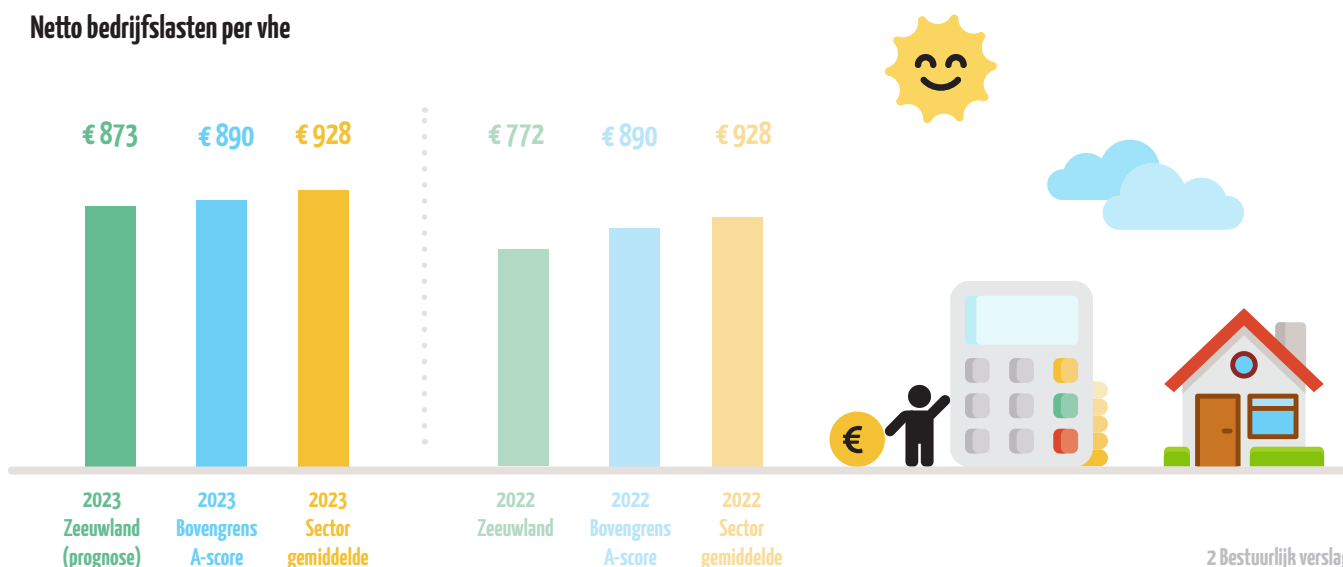
We voldoen aan onze intern vastgestelde financiële ratio's. De tevredenheidsmeting onder onze medewerkers heeft een resultaat van een 8. Er wordt gestreefd naar lage beheerslasten, waardoor we bij de 33% goedkoopste corporaties blijven behoren.

Resultaat 2023

Onze financiële ratio's voldoen eind 2023 aan de externe normen:

Kengetal	Externe norm	Resultaat 2023	Resultaat 2022
Interest Coverage Ratio	> 1,4	2,7	2,7
Solvabiliteit	> 15%	62%	54%
Loan-to-value	< 85%	35%	38%
Dekkingsratio	< 70%	26%	25%

Netto bedrijfslasten per vhe



In de resultaten is zichtbaar dat de financiële positie in 2023 is verbeterd ten opzichte van 2022. Met name de solvabiliteit en Loan-to-Value vallen positiever uit. Dit komt omdat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is toegenomen, terwijl de schuldpitatie niet is toegenomen. De interest coverage ratio en de dekkingsratio blijven gelijk aan 2022. 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 2023 niet aan beide interne normen op basis van de drie compartimenten:

Kengetal	Interne norm	Resultaat 2023
ICR-2	> 1,0	1,3
Saldo transformatie	> € 0	- € 91,1 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 2023 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 2022-2033 een negatief saldo van circa € 91 miljoen. We moeten over deze periode dus ruim € 90 miljoen meer lenen om de 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.

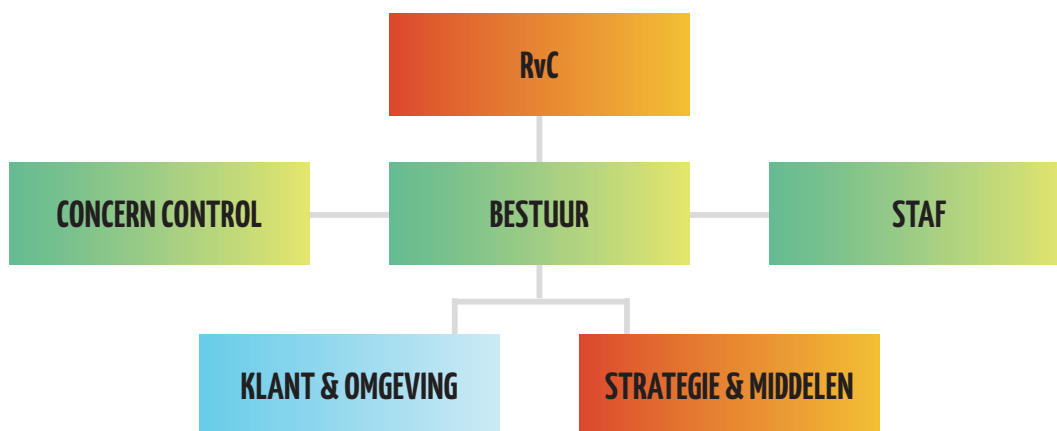
De wet- en regelgeving voor corporaties blijft onverminderd complex en aan verandering onderhevig. Voorbeelden van afgelopen jaar waren de Woningwet en het vervallen van de verhuurderheffing, de stikstofwet, flora en fauna wetgeving, wet vast contracten en de wet huurverlaging 2023. Het lukt de organisatie 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 2023 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 organisatiebreed bewust met onze uitgaven om te gaan is het ons gelukt om de netto bedrijfslasten laag te houden. De gegevens van de Aedes Benchmark 2023 zijn gebaseerd op de netto bedrijfslasten van 2022.

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.

Onze organisatie is als volgt ingedeeld:



In de afdeling klant & omgeving zijn alle klantprocessen van Zeeuwend georganiseerd. Het team klantadviseurs zorgt voor de eerste lijn- informatievoorziening. Iedere huurder heeft zijn eigen contactpersoon. Voor de huurders in de appartementengebouwen zijn dat de servicemedewerkers en daarbuiten de medewerkers klant & omgeving. Zij werken voor het (dagelijks) onderhoud nauw samen met de vastgoedbeheerders. Huurders met een aanvullende (zorg)vraag kunnen terecht bij hun wooncoach. De medewerkers klantcommunicatie zorgen voor alle communicatie-uitingen van Zeeuwend.

De afdeling strategie & middelen is divers samengesteld en richt zich op de voorwaardenscheppende processen, beleidsprocessen en verantwoordingsprocessen. Binnen de afdeling zijn de volgende taakvelden ondergebracht:

- financiën
- vastgoed
- (vastgoed)beleid
- inkoop
- informatisering & automatisering

De afdeling staf is divers samengesteld en richt zich op de ondersteuning van de directie en afdelingen. Binnen afdeling staf zijn de volgende taakvelden ondergebracht:

- control
- directiesecretariaat
- HRM
- kwaliteitsmonitoring
- beleid
- bestuurssecretariaat
- processen

Personeelsstatistieken

	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
Aantal fte begroot	49,47	48,37	45,89
Aantal fte bezetting (incl trainees)	51,40	49,48	47,69
Aantal medewerkers	61	59	58
Instroom	8	7	6
Uitstroom	6	6	2
Vacatures	0	0	0
Verhouding man/vrouw	35 vrouwen/ 26 mannen	32 vrouwen/27 mannen	31 vrouwen / 27 mannen
Gemiddelde leeftijd	45	47	47
Gemiddelde diensttijd	13	14	14
Ziekteverzuimpercentage	2,89	1,10	0,85
Kort verzuim	0,48	0,39	0,28
Middellang verzuim	0,52	0,71	0,08
Lang verzuim	1,90	-	0,49
Aantal ziekmeldingen	42	32	18
Ziekmeldingsfrequentie	0,71	0,63	0,28
Opleiding en scholing	€ 130.935	€ 135.016	€ 61.376
Loopbaanontwikkelingsbudget	€ 4.095	€ 1.290	€ 3.070
Opleidingskosten als percentage van de (fiscale) loonsom	4,20%	4,71%	2,2%

Personeelsverloop

In 2023 zijn acht medewerkers in dienst gekomen bij Zeeuwend. In de loop van 2023 namen we afscheid van zes medewerkers. Twee van hen zijn met pensioen gegaan, de directeur-bestuurder heeft de overstap gemaakt naar Beveland Wonen, een medewerker heeft de overstap gemaakt naar Zuidwest Wonen en twee medewerkers hebben hun loopbaan buiten Zeeuwend voortgezet.

Het aantal fte's is iets toegenomen in 2023 door onder andere de formalisatie van fte's bij de afdelingen klant & omgeving. We zijn voortdurend alert op talenten die aantrekkelijk zijn voor Zeeuwend. Dit betekent dat we in voorkomende gevallen tijdelijk boven op de formatie talenten aan ons willen binden, mits er uitzicht is op permanente inzetbaarheid en financiële dekking aanwezig is.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2023 is 2,89%. Dit is iets hoger dan 2022, maar nog 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 verwachting is dat deze medewerkers uiteindelijk terugkeren in hun eigen functie. De meldingsfrequentie is ook gestegen, maar nog altijd lager dan de gestelde norm van 1,0.

Opleiding en inzet loopbaanontwikkelingsbudget

We vinden het bij Zeeuwend 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.

De uitgaven voor opleiding en scholing zijn in 2023 een stuk hoger dan in 2022. Bij de afdeling klant & omgeving zijn gedurende het jaar de leerlijnen voor de wooncoaches, de medewerkers klant & omgeving en het team klantadvies gestart, dan wel vervolgd. Ook volgden diverse medewerkers een opleiding om zichzelf verder te ontwikkelen. Vanuit het programma digitalisering is ook een beroep gedaan op het opleidingsbudget. Ook de kosten van het medewerkersonderzoek dat is gehouden in het kader van organisatie ontwikkeling, komen ten laste van het opleidingsbudget.

Het loopbaanontwikkelingsbudget werd in 2023 minder gebruikt. Dit kan te maken hebben met het feit dat veel medewerkers al druk bezig waren met functiegerichte opleidingen en trainingen. Het loopbaanontwikkelingsbudget is voornamelijk besteed aan workshops die zijn georganiseerd vanuit Zuidwestsamen Werkt.

Doorkijk naar 2024

De krapte op de arbeidsmarkt blijft toenemen. We blijven daarom 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 Woongoed Middelburg te intensiveren.

2.2 Verslag van de ondernemingsraad

Samenstelling

De samenstelling van de OR was in 2023 als volgt:

- Jan-Joris Jooss (voorzitter)
- Pierre Ruysenaars (vicevoorzitter)
- Evelein Mesman (secretaris)
- Gérard van Wanrooij (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 Zeeuwend. Daarom vindt de OR het vanzelfsprekend om de collega's zoveel mogelijk te betrekken bij de onderwerpen die worden besproken. Tijdens het inloopsprekuren, een achterbanbijeenkomst, een OR-klankbordgroep, het werkoeverleg 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 2023 hebben we afscheid genomen van onze directeur-bestuurder, Marco van der Wel. De OR heeft, gedurende zijn tijd als directeur-bestuurder van Zeeuwend en daarvoor van Woonburg, altijd constructief met hem samengewerkt in een open en informele sfeer. Door de raad van commissarissen is de OR nauw betrokken bij de invulling van zowel de interim-bestuurder als de zoektocht naar de nieuwe bestuurder van Zeeuwend. De samenwerking met Chris Theuws, de interim-bestuurder, verloopt op een plezierige manier.

Door het langdurig uitvallen van één van de OR collega's hebben we gemerkt dat het plezierig is om te werken met een groep van 6 leden. Op die manier kunnen taken goed worden verdeeld en overgenomen. Gelukkig waren we na de zomer van 2023 weer compleet.

De OR heeft in 2023 de collega's actief geïnformeerd over de gevolgen van de inflatie op hun huidige en toekomstige inkomen en vermogen. De OR heeft hierover een enquête uitgezet om een beeld te krijgen van de vragen, zorgen en onduidelijkheden die bij de collega's leven. Daarna heeft de OR twee lunchbijeenkomsten georganiseerd. De eerste bijeenkomst is begeleid door een externe spreker en de tweede bijeenkomst is door de OR zelf gepresenteerd.

In 2023 hebben we de mogelijkheid om "op visite bij de OR en de bestuurder" te komen voortgezet. Hierbij kan bij iedere overlegvergadering met de bestuurder één medewerker als actieve toehoorder deelnemen. Op deze manier krijgen alle medewerkers de gelegenheid kennis te maken met de OR-werkzaamheden en de sfeer waarin de OR en de bestuurder overleggen. In 2023 is hiervan twee keer gebruik gemaakt.

In mei 2023 heeft de OR een gesprek gehad met de visitatiecommissie.

In 2023 hebben er een aantal informele overleggen zonder agenda plaatsgevonden, waarvan twee met de bestuurder en twee met het volledige MT.

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

In 2023 is de klankbordgroep eenmaal bijeengekomen. Onderwerpen die in de klankbordgroep zijn besproken waren:

- Organisatieontwikkelingen
- Verkiezingen
- CAO-ontwikkelingen
- BWZ: samenwerking, wanneer is dit een succes?

Overleg OR met directeur-bestuurder

In 2023 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

- Gevolgen inflatie voor medewerkers
- Energiebesparing medewerkers
- Visitatie
- Resultaten van het MO 2023
- Afspraken
- Resultaten enquête OR
- Werving en selectiebeleid / interne werving
- Werkplekfaciliteiten
- BWZ
- Plannen wooncoaching en vastgoedbeheer
- Organisatieontwikkeling
- Externe vertrouwenspersoon
- Strategische personeelsplanning
- Leasefietsregeling
- Psychosociale arbeidsbelasting en ongewenste omgangsvormen
- Digitale strategie, conversies en implementaties
- Bedrijfsauto's
- Hybride werken
- Werkdrukbarometer
- Begroting/financiële meerjarenprognose 2024
- Jaarverslag 2022 en interim rapportage 2023
- Invulling vacatures
- Inrichting kantoor
- CAO 2024
- Vertrouwenspersoon

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:

- Arbeidsvoorwaardenpakket 2023
- Faciliteiten en vergoeding voor OR-werkzaamheden

Adviesaanvragen

In 2023 zijn er drie adviesaanvragen ontvangen:

- Interim directeur-bestuurder
- Inzet kwartiermaker klantadvies
- Profielschets directeur-bestuurder

Bij het behandelen van de adviesaanvraag van de interim directeur-bestuurder is er veelvuldig contact geweest met de RvC. Daarnaast is er uitgebreid gesproken met de voorzitter van de OR van de laatste corporatie waar Chris Theuws directeur-bestuurder was.

Instemmingsaanvragen

In 2023 zijn er drie instemmingsaanvragen ontvangen/behandeld:

- Beleid PSA (psychosociale arbeidsbelasting en protocol ongewenste omgangsvormen)
- Meldregeling
- Gemeenschappelijke interne wervingsprocedure BWZ

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. Bij de instemmingsaanvraag over de gemeenschappelijke wervingsprocedure is afstemming gezocht met de ondernemingsraden van Beveland Wonen en Woongoed Middelburg.

Overleg OR met raad van commissarissen

In maart 2023 is er overleg geweest met de raad van commissarissen (RvC). De agendapunten van dit overleg waren:

- Samenwerking tussen bestuurder en OR
- Waar je werkt beleid
- Toekomstvisie Zeeuwlând
- Intensievere samenwerking BWZ
- Contacten tussen medewerkers en RvC

Overleg met bestuurders en OR-en BWZ

De intensieve samenwerking BWZ is in 2023 voortgezet. Gezien de mogelijke impact op Zeeuwlând en de collega's heeft de ondernemingsraad hierbij een belangrijke rol. Dit wordt ook door de bestuurder onderkent. Iedere acht weken worden de ondernemingsraden in een gezamenlijk overleg met de bestuurders bijgepraat en worden ontwikkelingen en plannen toegelicht. Vanuit de ondernemingsraad van Zeeuwlând zijn Pierre Ruysseenaars en Jan-Joris Jooss de vaste deelnemers aan dit overleg. In 2023 is er vier keer een bijeenkomst geweest.

Indien er een advies- of instemmingsaanvraag vanuit de samenwerking wordt geïnitieerd, 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 2023 uit OR-afgevaardigden van de volgende Zeeuwse corporaties:

- Clavis
- l'escout woonservice
- Beveland Wonen
- Woongoed Middelburg
- Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- Zeeuwlând

Het OR-platform is in 2023 éénmaal bijeengekomen.

Deskundigheidsbevordering

De OR maakte voor ondersteuning en opleiding met regelmaat gebruik van een adviseur. De OR heeft nog geen vaste adviseur gevonden. In 2023 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 2023 zijn er verkiezingen georganiseerd. Uiteindelijk zijn er geen verkiezingen gehouden, omdat er evenveel kandidaten als vacatures waren. Wel hebben een aantal collega's aangegeven op termijn geïnteresseerd te zijn in de OR.



Cursus ondernemingsraad

2.3 Verantwoord besturen

Zeeuwlând 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

Zeeuwend 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 Zeeuwend.

Onze governance, de sturing en beheersing, is vastgelegd in een aantal statuten en reglementen. In 2023 is een aantal daarvan geëvalueerd en geactualiseerd. Een overzicht van de externe spelregels (wet- en regelgeving, richtlijnen), de interne spelregels van Zeeuwend (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 Zeeuwend, 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 Zeeuwend 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 Zeeuwend 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 Zeeuwend. 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 2023.

Het management

Het managementteam van Zeeuwend bestaat uit de bestuurder, manager strategie & middelen en de manager klant & omgeving. De nevenfuncties van de bestuurder zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen. De manager strategie & middelen, Alex van den Dries had in 2023 geen nevenfuncties. De manager klant & omgeving, Jeffrey van Doorenmaalen vervulde in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Raadslid gemeente Schouwen-Duiveland
- Bestuurslid Communicatie Nederlandse Rode Kruis, district Zeeland
- Secretaris Stichting Natuur- en Milieu educatie Schouwen-Duiveland tot 1 september 2023
- Penningmeester Stichting SD op Weg (tot 15 maart 2023)
- Lid Klachtencommissie op voordracht van huurdersorganisatie Woonzorg Nederland
- Secretaris VvE De Goede Ree te Goedereede

Namens of vanuit Zeeuwend:

- Bestuurslid Stichting de Weverij

Externe accountant

De wettelijke controle van het verslagjaar 2023 is uitgevoerd door Deloitte. Zeeuwend 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 en WSW

In mei 2023 heeft de Aw in haar toezichtsbrief geconcludeerd dat de risico inschatting voor Zeeuwend laag is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW. Aan de twee toezichtsafspraken die in 2021 zijn gemaakt bij de governance inspectie is door Zeeuwend voldaan. Het algemene beeld van de Aw over Zeeuwend beschrijft zij als volgt: Zeeuwend is een stabiele corporatie. De financiële ratio's laten in de prognose een gezond beeld zien. Tegelijkertijd heeft uw organisatie continue aandacht voor de mogelijkheden op langere termijn.

De jaarlijkse beoordeling van de rechtmatigheid door de Aw over 2022 is positief en heeft niet geleid tot geconstateerde onrechtmatigheden.

Het WSW concludeert na de jaarlijkse actualisatie van het risicoprofiel op basis van het gezamenlijk beoordelingskader dat het profiel van Zeeuwend ongewijzigd laag-midden blijft.

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. Zeeuwlant is gevisiteerd 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. Zeeuwlant 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. Besteedt aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht, en zorgt dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlant ervaren.
2. Breidt de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen.
3. Zeeuwlant 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 komende jaren gaat Zeeuwlant de verbeterpunten oppakken en hierover rapporteren in de jaarverslagen.

Externe klachtencommissie

Een klacht over de dienstverlening van Zeeuwlant 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 2023 heeft de commissie 36 klachten ontvangen. Dit zijn 5 klachten meer dan vorig jaar. Van de totale klachten zijn er 5 ontvankelijk verklaard, deze klachten hadden geen betrekking op Zeeuwlant.

Integriteit

Het is van groot belang dat iedereen die bij Zeeuwlant 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 2023 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 2023 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

Voor de raad van commissarissen was 2023 in meerdere opzichten een bewogen jaar. In april 2023 legde de voorzitter George van Heukelom, om gezondheidsredenen zijn taken als voorzitter RvC neer. Enkele weken later overleed hij in het bijzijn van zijn dierbaren. Zeeuwend en Zeeland zijn George van Heukelom zeer erkentelijk voor de bijdrage die hij op meerdere terreinen leverde aan de leefbaarheid en sociale vraagstukken in het Zeeuwse. Per 1 april is de voorzittersrol overgenomen door Coby Traas, die sedert januari 2021 vanuit de voordracht van de huurders lid is van de raad van commissarissen.

In juni 2023 maakte de directeur-bestuurder van Zeeuwend de heer M. van der Wel bekend, dat hij een andere functie had aanvaard als bestuurder bij Beveland Wonen. De heer van der Wel was al in dienst bij de rechtsvoorganger van Zeeuwend en heeft Zeeuwend mede gevormd tot een mooie professionele organisatie. Zeeuwend is de heer van der Wel dankbaar voor zijn inzet en enthousiasme waarmee hij deze functie heeft vervuld.

De raad is meteen gestart met het zoeken van een interim bestuurder die de taken kon waarnemen, gedurende de periode dat de zoektocht naar een nieuwe bestuurder in beslag zou nemen. In september 2023 is Chris Theuws benoemd als interim bestuurder. Eind 2023 was er nog geen geschikte bestuurder gevonden, waardoor deze benoeming doorschuift naar 2024.

Tegelijkertijd heeft de procedure voor de werving van een nieuw lid van de RvC uitgestaan en die vacature is per 1 januari 2024 ingevuld door Marianne van den Hoek-Huijbregts.

In 2023 vierde Zeeuwend met meerdere leuke acties voor de huurders het 75-jarig bestaan. Op een leuke interactieve wijze is er op de website aandacht besteed aan de historie van Zeeuwend en haar rechtsvoorgangers.

Verder is de hele corporatiesector in 2023 geconfronteerd met enorme uitdagingen op het gebied van de regionale woondeals die gesloten moesten worden. Iedere provincie moest aangeven hoeveel sociale huurwoningen, woningen voor statushouders, zorggeschikte woningen en nultrade woningen er bijgebouwd gaan worden. De woningnood is hoog en door de stijgende rente en de toenemende duurzaamheidseisen wordt bouwen steeds complexer. Gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders moeten meer en meer de handen ineenslaan om aan deze opgaves te kunnen voldoen. Zeeuwend heeft deze afspraken met de gemeenten vastgelegd in de zogenaamde biedingen.

In 2023 zijn er meerdere bouwprojecten opgepakt en door de RvC goedgekeurd. De raad heeft samen met de bestuurder en een extern bureau de investeringsruimte in de toekomst onderzocht, ook al komen de grenzen in beeld, er blijft ruimte om voldoende te investeren in de nieuwbouwopgave.

De samenwerking vanuit de raad met de huurdersorganisatie (SHZ) om de belangen van de huurders scherp in het vizier te houden, is goed verlopen. Naast het jaarlijkse overleg bezoekt ook een van de RvC leden een huurdersbijeenkomst en wordt er ook deelgenomen aan de dag van de bewonerscommissies.



Met de ondernemingsraad zijn de contacten wat intensiever geweest i.v.m. de benoeming van een nieuwe bestuurder en de keuze voor een interim bestuurder. Deze contacten zijn positief verlopen.

Zoals ik in het begin al aangaf, was 2023 een bewogen jaar zowel met de interne wisselingen, als de externe omgeving die sterk in beweging is. In het volgende deel van dit verslag van de raad van commissarissen kunt u lezen welke overleggen er zijn 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 Zeeuwlant houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Zeeuwlant. 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 Zeeuwlant;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Zeeuwlant;
- 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 Zeeuwlant verbonden ondernemingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn beschreven in de statuten van Zeeuwlant 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. Vanaf april 2023 bestond de RvC echter onverwachts uit vier leden in plaats van 5. Om deze reden is de maatschappelijke zetel tijdelijk niet ingevuld. 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 volgende figuur.

Externe spelregels

- Woningwet
- BTiV
- RTiV
- Wet Normering Topinkomens
- Governancecode Woningcorporaties
- Beleidsregels Aw
- Beleidsregels WSW
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

Interne spelregels

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

Rolinvulling RvC

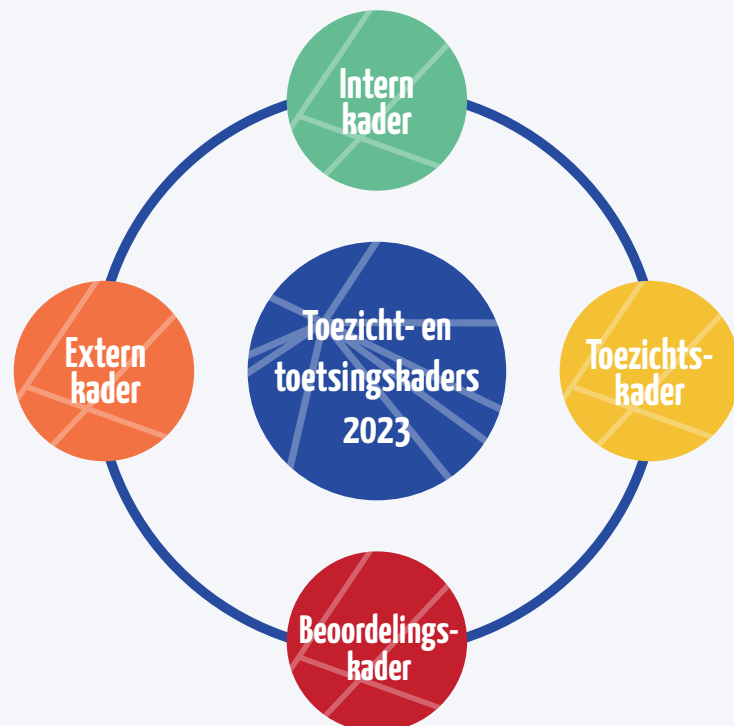
- Missie en uitgangspunten
- Rolinvulling
- Gedrag
- Invulling rollen
- Werkwijze

Besturingskaders

- Ondernemingsstrategie Zeeuwlant
- Portefeuillestrategie 2021-2030
- Samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten
- Biedingen gemeenten 2023
- Overzicht stakeholders
- Begroting en jaarplan 2023
- Financiële meerjarenprognose 2023-2032
- Treasuryjaarplan 2023

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 2023 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 2023 gaf de governance-agenda geen aanleiding om de reglementen van de raad te actualiseren. De meldregeling is, conform de eisen van de wetgeving, wel aangepast en goedgekeurd door de raad. Voor het aantrekken van de nieuwe commissaris die per 1 januari 2024 is aangetreden is de profielschets voor de raad van commissarissen herzien en geaccordeerd.

In 2023 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Zeeuwlant heeft hierbij op maatschappelijke waarde een 'zeer goed' gescoord, op maatschappelijke verankering een 'naar behoren' en op zowel besturing als maatschappelijke capaciteit een 'goed'. De raad is verheugd met de uitkomsten van de visitatie.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig door de bestuurder en, vanaf september 2023, de interim 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 nationale prestatieafspraken, de Woondeal en het vertrek van de bestuurder en zijn opvolging.

Ook dit jaar heeft de raad aan het begin van het jaar met de toenmalige bestuurder gesproken over de ondernemingsstrategie. In 2022 is Zeeuwlant begonnen met het organiseren van een strategiedag binnen Zeeuwlant waarbij de medewerkers input geven aan het managementteam. Omdat dit tot goede resultaten heeft geleid hebben we ook in 2023 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. Op deze wijze heeft het managementteam goede inbreng om de ondernemingsstra-

tegie 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, digitalisering/data kwaliteit en organisatieontwikkeling.

De RvC heeft in het afgelopen jaar overleg gehad met de nieuw aangestelde 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. Bredere oriëntatie op de externe ontwikkelingen vindt plaats aan 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.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad heeft zich gedurende 2023 op verschillende momenten en naar aanleiding van diverse onderwerpen bezig gehouden met de inzet van het vermogen en de financiële continuïteit. 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 compartimentenmodel. Dit model geeft inzicht in het duurzaam verdienmodel van Zeeuwlant. Door de hogere nieuwbouwpoging ontstaat er een tekort in de compartimenten, wat betekent dat meer externe financiering aangetrokken moet worden dan gewenst. De bestuurder heeft beleidsaanpassingen 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 de klanttevredenheid, duurzaamheid en de bedrijfslasten 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 informatieverschaffing 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.

Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2023 vergaderd op 27 februari, 8 mei, 19 juni, 9 oktober en 13 november. De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen zijn:

- de managementrapportages en projectenrapportages;
- risicomangementrapportages;

- treasuryrapportages en verslag treasurycommissie;
- het bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2022;
- jaarverslagen van verbindingen 2022;
- (concept) accountantsverslag en (concept) controleverklaring 2022;
- uitgangspunten begroting 2024;
- uitgangspunten financiële meerjarenbegroting 2024-2033;
- Risicomanagementbeleid
- Risicobereidheid
- de begroting 2024, financiële meerjarenbegroting 2024-2033 en treasuryjaarplan 2024;
- het controleplan en opdrachtbrief 2023 van de externe accountant;
- de beheersing van frauderisico's
- I&A en ICT
- het concept controleplan 2024;
- managementletter externe accountant 2023.

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

De raad heeft op 23 mei 2023, na de jaarrekeningcontrole, zonder aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de externe accountant.

Bestuursverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 8 mei 2023 heeft de auditcommissie het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2022 van Zeeuwlân en de met Zeeuwlân verbonden ondernemingen besproken met de bestuurder en de externe accountant.

Op 23 mei 2023 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 19 juni 2023 heeft de auditcommissie gesproken met de externe accountant over de belangrijkste risico's en het controleplan 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 2023 van de externe accountant besproken met de accountant op 13 november 2023. Dit is het eerste controlejaar van Deloitte als onze accountant en daarom werd uitgekeken naar de bevindingen uit de interim controle. De overdracht van de vorige externe accountant naar Deloitte is goed verlopen. De managementletter laat geen significante tekortkomingen zien en waar er verbeterpunten zijn benoemd pakt Zeeuwlân dit direct op. Op verzoek van de auditcommissie heeft Deloitte specifiek het frauderisico rondom het vertrek van de directeur-bestuurder beoordeeld. Hier zijn geen problemen waargenomen. Deloitte benoemt ook de kwetsbaarheid van de organisatie

op sommige posities door de beperkte omvang van de organisatie. Met Deloitte is ook gesproken over het mogelijk wegvallen van de OOB-status en de impact hiervan op de controle. De managementletter is besproken in de raad op 28 november 2023.

Jaarplan Controller 2024

De auditcommissie heeft op 13 november 2023 met de concerncontroller gesproken over de stand van zaken van het jaarplan 2023 en het jaarplan van de controller voor 2024. 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 2024. De auditcommissie benadrukt dat het belangrijk is dat de concerncontroller ruimte houdt voor de inbreng van nieuwe auditor-derwerpen die bij Zeeuwlân gedurende het jaar nodig zijn. De raad heeft goedkeuring gegeven aan het jaarplan op 28 november 2023.

Begroting 2024, financiële meerjarenprognose 2024-2033 en treasuryjaarplan 2024

Op 28 november 2023 is de begroting 2024 en de financiële meerjarenprognose 2024-2033 besproken in de RvC. De auditcommissie heeft deze stukken besproken op 13 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. Zeeuwlân 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 slechtweersscenario's gepresenteerd, waaronder hogere rente en hoger kosteninflatie op onderhoud. De RvC constateert dat de financiële continuïteit van Zeeuwlân 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 Zeeuwlân werkzaam is op 3 juli 2023 goedgekeurd.

Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren en meenemen in de samenwerking BWZ (Beveland Wonen, Woongod Middelburg en Zeeuwlân). De raad vindt deze samenwerking belangrijk aangezien deze ervoor zorgt dat Zeeuwlân 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 2023 keurde de RvC vier investeringsbesluiten goed. Deze bestonden uit 16 appartementen in Koudekerke, 21 grondgebonden levensloopwoningen in Burgh-Haamstede, 24 grondgebonden levensloopwoningen in Renesse en 15 grondgebonden levensloopwoningen in Meliskerke (10) en Aagtekerke (5). Daarnaast heeft de raad goedkeuring gegeven aan het verhogen van de investering van een investeringsbesluit uit 2021 voor de realisatie van Mdina in Zierikzee.

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 consultancy bureau Whyz ingeschakeld. De profielschets is samen met Whyz, het MT, de OR en de Stichting Huurdersorganisatie Zeeuwlant (SHZ) tot stand gekomen. Bij het selectieproces is er ook gebruik gemaakt van een benoemingsadviescommissie met twee leden van de OR, één MT lid, de HRM-adviseur en een lid van de SHZ. Eind 2023 hebben de sollicitatiegesprekken plaatsgevonden waarbij er helaas nog geen geschikte kandidaat is gevonden. Begin 2024 wordt het selectieproces weer verder opgepakt.

Bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Op 23 mei 2023 heeft de RvC het bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag 2022 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

Zeeuwlant 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.zeeuwlant.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 Zeeuwlant. De raad vindt de aard van de klachten en de wijze waarop Zeeuwlant 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. Zeeuwlant scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'naar 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 Zeeuwlant ervaren.
- Breid de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen.
- Zeeuwlant 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.

Toezicht op risicobeheersing

In 2023 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 op brand en de gevolgen van huurders die weigeren om rookmelders te laten monteren. De auditcommissie heeft daarnaast nog extra stilgestaan bij frauderisico's aan de hand van de bevindingen van de concerncontroller bij de toetsing aan de handreiking frauderisicobeheersing van de NBA. Een belangrijk aandachtspunt was het ontbreken van een frauderesponsplan. Dit is vervolgens nog in het verslagjaar direct ingevoerd als onderdeel van de nieuwe Meldregeling.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant, Deloitte, beleeft zijn eerste controlejaar bij Zeeuwlant. De vorige externe accountant, EY, had na het verslagjaar 2022 de maximale opdrachtduur van 10 jaar volgens de Governancecode Woningcorporaties bereikt. De overdracht tussen beide externe accountants is goed verlopen. Deloitte is benoemd voor de duur van vier verslagjaren onder voorbehoud van een positieve jaarlijkse evaluatie. De eerste evaluatie zal plaatsvinden na afronding van het verslagjaar 2023.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling 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 2023 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 2024 plaatsgevonden met een externe begeleider. Het jaargesprek met de interim bestuurder waarin zijn functioneren tot op dat moment is geëvalueerd, heeft plaatsgevonden op 30 januari 2024.

In 2023 zijn er drie verschillende procedures doorlopen waarbij de remuneratiecommissie de uitvoerende rol had. Allereerst is er een nieuwe commissaris geworven op voordracht van de huurders die per 1 januari 2024 is

gestart. Als tweede is er een interim bestuurder geworven en benoemd om de vacature die is ontstaan door het vertrek van Marco van der Wel tijdelijk in te vullen. De derde procedure betreft de werving en selectie voor de definitieve invulling van de vacature van directeur-bestuurder.

Topstructuur en benoeming

Het bestuur van Zeeuwend bestond tot 31 augustus 2023 uit één directeur-bestuurder, zijnde een man. Marco van der Wel was voor de tweede achtereenvolgende keer benoemd voor een periode van 4 jaar, van 1 januari 2021 tot 1 januari 2025. Marco van der Wel is echter per 31 augustus 2023 op eigen verzoek uit dienst getreden en heeft de functie van bestuurder aanvaard bij onze collega organisatie Beveland Wonen. Als gevolg van dit vertrek heeft Zeeuwend per 1 september 2023 de heer Chris Theuws als directeur-bestuurder aangesteld voor de periode die nodig is om een definitieve kandidaat te werven, selecteren en benoemen voor deze functie. De autoriteit wonen heeft voor de tijdelijke aanstelling van de heer Chris Theuws een positieve zienswijze afgegeven, vooralsnog voor de periode van 1 jaar.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft dit jaar een gesprek met de interim bestuurder gevoerd om terug te kijken op zijn functioneren van 1 september tot eind 2023. 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. Ook Chris Theuws geeft aan zijn werkzaamheden bij Zeeuwend als erg positief te ervaren. Zowel de remuneratiecommissie, de rest van de raad en Chris Theuws kijken positief naar een voortzetting van de werkrelatie totdat er een definitieve invulling aan de vacature wordt gegeven.

Beloningskader en beloning

De RvC heeft in 2017 een besluit genomen over de bezoldigingsklasse van Zeeuwend voor de Wet Normering Topinkomens na een voorstel hierover van de selectie- en remuneratiecommissie. De bezoldigingsklasse F, met een bezoldigingsmaximum van € 187.000 voor 2023, is van toepassing voor Zeeuwend 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 Zeeuwend geldende en voor hem van toepassing zijnde Flexpensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De verdeling van de pensioenpremie tussen Zeeuwend en de directeur-bestuurder is gelijk aan de premieverdeling van werknemers op wie de cao-woondiensten van toepassing is. Daarnaast heeft Zeeuwend een auto ter beschikking gesteld.

Met de interim bestuurder is een andersoortige bezoldiging afgesproken die past binnen de WNT.

In januari 2023 is het salaris verhoogd met 2,9%, zijnde de indexering van de WNT-bezoldigingsmaxima.

Over 2023 hebben de bestuurders de volgende beloning (opgesteld volgens de Wet Normering Topinkomens) ontvangen:

Naam	Functie	Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal*
Marco van der Wel	Bestuurder	€ 110.392	€ 14.104	€ 124.496
Chris Theuws	Bestuurder	€ 86.400		€ 86.400

* 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 2022 heeft het bestuur het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2021	Behaalde PE-punten in 2022	Minimaal te behalen PE-punten in 2023	Behaalde PE-punten in 2023
Marco van der Wel	33	46	29	38
Chris Theuws	33	52	23	25

Nevenfuncties

De bestuurder Marco van der Wel vervulde in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Staverdens Genootschap
- Vicevoorzitter raad van toezicht Albero scholen
- Buschauffeur AMZ Borssele

Namens of vanuit Zeeuwend tot 1 september 2023:

- Voorzitter Stichting de Weverij
- Voorzitter bestuur Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland
- Lid algemene raad Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland
- Lid algemeen bestuur Zuidwestwonen

De bestuurder Chris Theuws vervulde in 2023 de volgende nevenfunctie vanaf 1 september 2023:

- Lid algemene raad Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Organisatie, cultuur en integriteit

De raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Zeeuwend, 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 de afdelingen 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 Zeeuwlând 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

Op 1 april 2023 is dhr. Van Heukelom om gezondheidsredenen gestopt als voorzitter en RvC-lid. Hij is overleden op 14 april 2023. Vanaf 1 april wordt de rol van voorzitter ingevuld door mw. Traas. De raad bestond in 2023 uit vier leden, per 1 januari 2024 is een vijfde lid gestart.

Benoeming

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur van George van Heukelom zou zijn benoeming per 31 december 2023 eindigen. In verband met zijn ziekte heeft George van Heukelom ervoor gekozen om eerder, per 31 maart 2023, zijn functie als voorzitter van de raad naast zich neer te leggen. Coby Traas heeft George van Heukelom per 1 april 2023 opgevolgd als voorzitter.

De raad heeft ervoor gekozen om niet eerder dan 1 januari 2024 een nieuw lid van de raad te benoemen. Voor de opvolging is de selectie- en remuneratiecommissie, die onder meer is ingesteld om de raad te adviseren over de werving en selectie, medio 2023 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure.

George van Heukelom was benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. De leden van de RvC hebben in overleg met de bestuursleden van de SHZ besloten om gezamenlijk op te trekken in de procedure waarbij de voorzitter van de SHZ de overige bestuursleden vertegenwoordigt. Er is gekozen om een extern bureau in te huren voor de procedure.

Met het wervings- en selectiebureau zijn er duidelijke afspraken gemaakt over verantwoordelijkheden, bevoegdheden en de procedure. Dit is in

zorgvuldig overleg met alle direct en indirect betrokkenen tot stand gekomen. De van kracht zijnde wet- en regelgeving en de reglementen, zoals vastgesteld door de RvC, na overleg en met instemming van de SHZ, zijn gerespecteerd.

De profielschets is geëvalueerd en gewijzigd naar de huidige situatie, visie en programma's van Zeeuwlând waarbij het maatschappelijke belang duidelijk naar voren kwam.

Er is gekozen om de vacature openbaar te werven. De vacature is op de website van Zeeuwlând gepubliceerd en opengesteld via een regionaal dagblad, diverse websites en diverse sociale media.

Het wervings- en selectiebureau heeft de voorselectie gedaan waardoor er een longlist van 9 kandidaten overbleef. Met deze kandidaten is diepgaand gesproken door het bureau. In deze fase van het traject heeft een eerste screening van de kandidaten plaatsgevonden naar de uitgangspunten van de Woningwet ten aanzien van geschiktheid, betrouwbaarheid, onafhankelijkheid, onverenigbare functies en naar de onverenigbaarheden vanuit de statutaire vereisten.

Na toelichting op alle kandidaten is, in overleg met de gehele raad en de voorzitter van de SHZ, een shortlist gemaakt van 4 kandidaten. Zij zijn uitgenodigd voor een persoonlijke kennismaking met de raad, voorzitter SHZ, bestuurssecretaris en directeur-bestuurder. Tijdens de selectiegesprekken is er gebruik gemaakt van vooraf afgestemde onderwerpen en vragen. Hierdoor zijn de kandidaten objectief beoordeeld conform het vastgestelde functieprofiel en de gewenste competenties.

Over de keuze voor Marianne van den Hoek-Huijbregts is unaniem consensus bereikt door de gehele raad en de voorzitter van de SHZ.

Vervolgens is een aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid bij de Autoriteit woningcorporaties ingediend. Na een positieve uitkomst is Marianne van den Hoek-Huijbregts per 1 januari 2024 benoemd tot commissaris op voordracht van de huurders. Zij zal de maatschappelijke zetel bekleden.

Profielschetsen

De raad werkt met een profielschets 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 profielschets is gepubliceerd op de website van Zeeuwlând. De profielschets 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. Verderop in deze paragraaf is in een schema weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC bestaat eind 2023 uit vier leden, waarvan één commissaris is benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

Schema samenstelling en rooster van aftreden

De RvC is als volgt samengesteld:

Naam	Geboortejaar	Deskundigheidsgebied	Beroep/nevenfuncties
Mw. J.A. Traas (Coby) Voorzitter RvC vanaf 01-04-2023	1959	Zorg, welzijn, maatschappij, sociaal domein, regionale binding, samenleving	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurder Zorggroep Ter Weel • Voorzitter Netwerk Zorg • Lid adviesraad Zorgnetwerk Nederland • Ambassadeur Zeeland Taskforce Wonen en Zorg
Mw. M.L. de Goederen (Mijke) Vicevoorzitter RvC Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	1965	Juridische zaken, HR, organisatiekunde en governance	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig ondernemer organisatieadvies en interim-management • Diverse bezwaren commissies • Lid bestuur VVE Mondragon
Dhr. S. de Zeeuw (Stefan) Lid RvC Voorzitter auditcommissie	1981	Financiën en control	<ul style="list-style-type: none"> • Manager Risk & Control bij Stichting Woonstad Rotterdam (tot 1 februari 2023) • Concerncontroller bij Stichting Trivire (vanaf 1 februari 2023) • Lid raad van commissarissen Woningbouwvereniging Heerjansdam • Lid financiële commissie VTW • Kerndocent bij Hogeschool Rotterdam Business School
Dhr. R.A.M.M. Gradus (Robèrt) Lid RvC Lid auditcommissie	1963	Volkshuisvesting, vastgoed, ICT, duurzaamheid, wijkontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenaar Farcha B.V. • Vicevoorzitter raad van toezicht zorginstelling ORO • Voorzitter raad van commissarissen Woningstichting de Zaligheden • Lid raad van commissarissen Tiwos • Lid raad van commissarissen HW Wonen • Lid Raad van Toezicht Woningstichting Helpt Elkander
Dhr. G.R.J. van Heukelom (George) † Voorzitter RvC t/m 31-03-2023	1949	Werkgeverszaken / personeel, bestuurlijk, overheid, krimp, leefbaarheid, zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenaar Van Heukelom Management B.V. • Ouderling / preses Gereformeerde Gemeente in Nederland te Nieuwerkerk
Mw. A.A.C.M. van den Hoek-Huibregts (Marianne) Lid RvC Maatschappelijke zetel	1972		<ul style="list-style-type: none"> • 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		31-12-2024 (herbenoembaar)
Robèrt Gradus	01-01-2021		31-12-2024 (herbenoembaar)
George van Heukelom	18-01-2016	18-01-2020	17-01-2024, afgetreden 31-03-2023
Marianne van den Hoek-Huijbregts	01-01-2024		31-12-2027 (herbenoembaar)

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

De raad bestaat met ingang van 1 januari 2023 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 2023 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren.

In 2023 is er vanuit de VTW een handreiking opnieuw beoordelen van vast-goedbezit gepubliceerd. Binnen de raad is hier uitgebreid over gesproken. Hieruit is geconcludeerd door de raad dat er geen bezit is dat conflicteert met de doelstellingen en activiteiten van Zeeuwlând.

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 Zeeuwlând.

Vanuit de aard van haar werkzaamheden onderhoudt Zeeuwlând 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 Zeeuwlând.

Meldingsplicht

Er hebben zich in 2023 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 Zeeuwlând.

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:

- Zeeuwlând 75 jaar
- Tijdelijke huisvesting
- Woondeal
- Resultaten medewerkersonderzoek 2023
- Eenmalige huurverlaging
- Advies eenmalige uitkering juli 2023 Aedes
- Vertrek Marco van der Wel
- Eerste bevindingen Chris Theuws
- CAO-onderhandelingen
- Samenwerkingsverband BWZ
- Aquathermie Zierikzee
- 150 woningen Zierikzee en Scharendijke

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 Zeeuwlând. 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 Zeeuwlând. Wanneer agendapunten

daar aanleiding toe geven, schuiven management en medewerkers van Zeeuwendland 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 Zeeuwendland goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezicht-houdende taak van de commissarissen. De ambities die in de onderne-mingsstrategie 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 12 september 2023 heeft de raad een themamiddag georganiseerd met de interim bestuurder, de bestuurssecretaris, de manager strategie en middelen, de beleidsadviseur en een projectleider. De themamiddag stond in het teken van het proces rondom participatie bij sloop- en nieuwbouw of renovatietrajecten. Hierbij werden naast een presentatie over gebiedsteams binnen Zeeuwendland ook meerdere locaties bezocht. Naast de ontmoeting met een huurder die binnenkort gaat verhuizen is er ook een onlangs opgeleverde woning bezocht waarbij de huurder vertelde hoe zij dit had ervaren.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

In het eerste kwartaal van 2024 heeft een zelfevaluatie onder externe begeleiding van Dorothé Lamers plaatsgevonden over het jaar 2023. De volgende thema's stonden hierbij centraal:

1. Het inzichtelijk maken van de kernkwaliteiten van het team, het potentieel en de valkuilen en het gezamenlijk bepalen wat verdere ontwikkeling en versterking vraagt; het met elkaar een scherper beeld krijgen van de onderlinge dynamiek en de wijze waarop de leden elkaar kunnen aanvullen en versterken.

2. Het met elkaar bepalen hoe de samenwerkingsrelatie met de bestuurder vorm krijgt, waarbij gekeken wordt naar de beïnvloedingsstijlen van het team.

Voorafgaand aan de zelfevaluatiebijeenkomst heeft elke commissaris een tweetal vragenlijsten ingevuld. Op basis hiervan zijn individuele assessmentrapporten opgesteld waarin zowel het persoonlijke repertoire als het functionele repertoire, samenhangend in beeld zijn gebracht. Deze individuele rapporten zijn met elk RvC lid afzonderlijk besproken. Ook is er ter voorbereiding op de bijeenkomst door een extern bureau een Teamprofiel opgesteld.

Beide thema's zijn uitgebreid besproken waarbij de uitkomsten op het tweede thema mee worden genomen in de procedure voor de definitieve invulling van de vacature directeur-bestuurder.

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 thema-bijeenkomsten 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 2022 zijn toegelicht in het jaarverslag van 2022.

Naam	PE-norm 2023	PE-behaald 2023	Overschot / tekort 2022	Voldaan	Overschot / tekort 2023
Stefan de Zeeuw	5	28	+5	Ja	+5
Mijke de Goederen	5	2	+5	Ja	+2
Robèrt Gradus	5	19	+5	Ja	+5
Coby Traas	5	5	+5	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 85% van het maximale bedrag dat de beroepsvereniging VTW heeft vastgesteld en dat een (lager) afgeleide is van de WNT-regeling ('Beroepsregel 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 2022 is het bezoldigingsbeleid geëvalueerd en ongewijzigd gebleven.

De vergoeding is niet gekoppeld aan de prestaties van Zeeuwlân. 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 Zeeuwlân 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 Zeeuwlân. Ten slotte is er een vergoeding voor reiskosten die gelijk is aan de vergoeding die de cao toekent aan medewerkers.

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 2023 hebben de commissarissen de volgende vergoeding (opgesteld volgens het bezoldigingsbeleid en de Wet Normering Topinkomens) ontvangen:

Naam	Functie	Vergoeding	Belaste deel reiskosten	Totale vergoeding
Coby Traas	Lid tot 01-04-2023 Voorzitter vanaf 01-04-2023	€ 17.506	€ 85	€ 17.591
Mijke de Goederen	Lid	€ 12.716	€ 52	€ 12.768
Stefan de Zeeuw	Lid	€ 12.716	€ 108	€ 12.824
Robèrt Gradus	Lid	€ 12.716	€ 496	€ 13.212
George van Heukelom	Voorzitter t/m 31-03-2023	€ 4.703	0	€ 4.703

Naast de bezoldiging is er voor de bestuurder en leden van de raad een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Vergaderingen, overig

Vergader- en besluitenschema

De RvC is in het afgelopen jaar zeven maal bijeen geweest 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 2023 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken tijdens de vergaderingen zijn in de volgende tabel opgenomen:

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
17 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 2022	Bespreking
		Visitatie	Bespreking
		Honorering RvC 2023	Vastgesteld
		Beoordeling bestuurder	Bespreking
		Investeringsvoorstel Kerkstraat Koudekerke	Goedgekeurd
		Investeringsvoorstel uitbreidingsnieuwbouw Burgh-Haamstede	Goedgekeurd
		Investeringsvoorstel uitbreidingsnieuwbouw Renesse	Goedgekeurd
21 maart	Reguliere vergadering	Terugkoppeling accenten begroting n.a.v. de Strategiedag	Bespreking
		Managementrapportage 2022-3 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicomangementrapportage	Bespreking
		Procedure invulling vacature RvC	Bespreking
23 mei	Reguliere vergadering	Jaarverslag 2022 Stichting Zeeuwend inclusief bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening	Vastgesteld
		Jaarrekening 2022 Stichting De Weverij en De Weverij C.V.	Goedgekeurd na een positief advies van de auditcommissie
		Accountantsverklaring en controleverklaring	Bespreking
		Gesprek met EY buiten aanwezigheid bestuur	Bespreking
		Procedure (interim) bestuurder	Bespreking
		Bestuursmandaat	Bespreken

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
3 juli	Reguliere vergadering	Managementrapportage 1e periode 2023 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicorapportage	Bespreking
		Risicomangementbeleid	Goedgekeurd
		Risicobereidheid Zeeuwend	Goedgekeurd
		Financiële uitgangspunten begroting 2024 en meerjarenbegroting 2024-2033	Goedgekeurd na positief advies van de auditcommissie
		Biedingen 2024 gemeente Veere, Vlissingen en Schouwen-Duiveland	Goedgekeurd
		Investeringsvoorstel Meliskerke/Aagtekerke	Goedgekeurd
		Bestuursmandaat	Vastgesteld
12 september	Reguliere vergadering en themamiddag	Benoeming interim bestuurder	Vastgesteld
		Benoeming lid RvC	Voorgenomen besluit
		Profielschets, beoordelingskader bestuurder, procedure invulling directeur-bestuurder, beloningspakket en arbeidsvoorwaarde	Vastgesteld
		Themamiddag: Participatie sloop en nieuwbouw	Voorlichting en bespreking op locaties projecten
24 oktober	Reguliere vergadering	Managementrapportage 2e periode 2023 en projectenrapportage	Bespreking
		Risicorapportage	Bespreking
		Investeringsvoorstel 21 woningen Burgh-Haamstede	Goedgekeurd
		Proces zelfevaluatie met externe deskundige	Bespreking
		Vastgoedbezit RvC, DB en medewerkers	Bespreking
29 november	Reguliere vergadering	Begroting 2024, inclusief financiële meerjarenbegroting 2024-2033 en treasuryjaarplan 2024	Goedgekeurd na positief advies auditcommissie
		Managementletter 2023 externe accountant	Bespreking
		Jaarplan controller 2024	Goedgekeurd
		Projectbesluit M.A. van de Puttestraat/Molenweg, Oost-Souburg	Goedgekeurd
		Benoeming taxateur marktwaardering BOG/MOG/ZOG verslagjaar 2023	Besloten
		Meldregeling	Goedgekeurd

Overleg met huurdersorganisatie SHZ

De raad overlegt jaarlijks met de SHZ over de samenwerking tussen de SHZ en de bestuurder van Zeeuwlân. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. Dit verslagjaar heeft het overleg plaatsgevonden op 24 oktober waarbij er een presentatie is gegeven over het thema doorstroming, gevolgd door een discussie over dit onderwerp. Jaarlijks is er ook ruimte voor een informele ontmoeting tijdens de bewonerscommissiedag. Deze is in 2023 bezocht op 12 mei door een aantal leden van de RvC.

Overleg OR

De RvC heeft op 21 maart 2023 het jaarlijks overleg gehad met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder. In het overleg is onder andere gesproken over de vacature binnen de RvC, waar je werkt beleid, toekomstvisie Zeeuwlân, economische ontwikkelingen en organisatieontwikkelingen. Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit jaarlijkse overleg als positief.

2.5 Verbindingen

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

De Weverij

Het belang van Zeeuwend 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 Zeeuwend hiervoor stichting De Weverij opgericht. Stichting De Weverij heeft als doel het bevorderen van culturele, educatieve, muzikale en sportieve activiteiten in de gemeente Schouwen- Duiveland. Stichting De Weverij is de beherend vennoot van De Weverij C.V. De exploitatie vindt plaats binnen De Weverij C.V. Zeeuwend 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

Zeeuwend is ten behoeve van de exploitatie van woonwagengebeheer (standplaatsen) aangesloten bij stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland. Op basis van het aantal verhuureenheden heeft Zeeuwend in 2023 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 huurwoningen 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)

Zeeuwend 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 2023 zijn er nog vier woningen met een lopende Starters Renteregeling die eerder door Zeeuwend zijn verkocht.

Zuidwestwonen (kosten voor gemene rekening)

Op 28 maart 2019 heeft Zeeuwend 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

Zeeuwend 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 (Zuidwestsamens Werkt) en Permanente Educatie (PE).

Samenwerking BWZ

Zeeuwend 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

Zeeuwend 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 Zeeuwend haar doelstellingen niet kunnen realiseren.

Met risicomangement 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. Risicomangement is daarmee een belangrijk instrument voor sturing en beheersing. Risicomangement maakt dan ook deel uit van onze besluitvorming en is geïntegreerd in onze bedrijfsprocessen.

Risicocultuur

Zeeuwend ziet risicomangement 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 Zeeuwend 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

Zeeuwlând 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 Zeeuwlând. De impact is nog laag en de mate van beïnvloedbaarheid vanuit Zeeuwlând 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 Zeeuwlând. De impact is hoog en de mate van beïnvloedbaarheid vanuit Zeeuwlând is beperkt. Beheersing op de oorzaken is niet mogelijk. Zeeuwlând 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 Zeeuwlând 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

Zeeuwlând heeft maatschappelijke doelstellingen en is niet bereid een hoog risico te lopen om een hoog rendement te halen. Het rendement dient de continuïteit van Zeeuwlând 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 Zeeuwlând 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 onvoorzien 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 2023 zijn een tweetal risico's in beweging geweest als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken en de Zeeuwse woondeal. Dit gaat om het risico 'het lukt niet om prestatieafspraken te maken die aansluiten bij onze strategie' en het risico 'we hebben de verkeerde woningen in de toekomst'. Door frequent overleg kunnen we samen met de gemeenten kijken naar wat nodig is en welke bijdrage Zeeuwlând daaraan kan leveren. We hebben altijd een duurzaam verdienmodel gehad en dit stelt ons nu in staat om eenmalig een extra investeringsopgave aan te kunnen.

Als gevolg van de verkiezingen en de kabinetsformatie hebben we het risico 'politieke onvoorspelbaarheid' toegevoegd. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk en de politiek heeft te kampen met begrotings-tekorten, waardoor al snel naar de corporatiesector gekeken wordt voor huurverlagingen. Als dit zich weer voordoet neemt dit een grote hap uit onze investeringscapaciteit en raakt dit de haalbaarheid van de nieuwbouw- en verduurzamingsplannen.

Het risico 'kosten van vreemd vermogen stijgen' was in 2022 al ingetreden en in 2023 is de stijgende rente een alsmear grotere druk op de financiële ruimte van woningcorporaties.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Onze risico-eigenaren beheren eind 2023 samen actief 24 risico's. In 2023 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 Zeeuwend. 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 (plaatselijke)
3 AANNEMELIJK / 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 2023. 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 ambities: voldoende betaalbare woningen	Groot (financieel) Groot (imago)	Groot	<ul style="list-style-type: none"> 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
Extreme weersomstandigheden (door opwarming van de aarde) Raakt ambities: duurzaam en kwalitatief goed wonen en goede organisatie	Zeer groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> Verzekeren bezit tegen schade In projecten voorsorteren op veranderende weersomstandigheden Programma duurzame kernen
Politieke onvoorspelbaarheid (door kabinetsformatie en opportunisme) Raakt ambities: voldoende betaalbare woningen en duurzaam en kwalitatief goed wonen	Zeer groot (financieel) Klein (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> Scenario-analyse meerjarenbegroting (waken voor wendbaarheid)
Kosten van vreemd vermogen stijgen (door stijgende rente) Raakt ambities: goede organisatie	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> Periodiek opstellen en actualiseren van een meerjaren treasuryplanning Scenario-analyse meerjarenbegroting Bespreken marktrente ontwikkelingen in treasurycommissies

Risico	Impact	Kans	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	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeren duurzaamheidsbeleidsplan • Toetsen van de maatregelen aan de minimale isolatie eis van een woning • Pilot isolatiestandaard • Kernsessies vastgoedstrategie
We worden gehackt Raakt ambitie: goede organisatie	Gemiddeld (financieel) Groot (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • Continuïteitsplan / calamiteitenplan • Taskforce informatiebeveiliging • Bewustwordingsprogramma intensiveren • 24/7 monitoring op ongebruikelijke transacties • Diverse technische maatregelen
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	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek bestuurlijk overleg met de drie gemeenten • Samenwerkingsovereenkomsten
Huurdersvertegenwoordiging sluit onvoldoende aan bij de achterban (door onvoldoende contacten met huurders) Raakt ambitie: maatschappelijke verbinder	Zeër klein (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Aannemelijk	<ul style="list-style-type: none"> • 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
In het netwerk onvoldoende effectief kunnen samenwerken Raakt ambitie: maatschappelijke verbinder	Gemiddeld (financieel) Klein (reputatie)	Klein	<ul style="list-style-type: none"> • Periodiek afstemmingsoverleg partners, waar mogelijk in de samenwerking • Bij wijzigingen in de eigen organisatie goede overdracht en kennismaking
Geen liquiditeiten beschikbaar, geen externe lening kunnen aantrekken Raakt ambitie: goede organisatie	Groot (financieel) Gemiddeld (reputatie)	Klein	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen en actualiseren liquiditeitsplanning • Zorgen voor een kredietlijn (roll-over lening)

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 Zeeuwlân 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 nieuwbouwpogave 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 nieuwbouwpogave 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 verbetersteam 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. De concerncontroller heeft de frauderisicobeheersing binnen Zeeuwlân 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 2023 is afgesloten met een voordelig resultaat van € 6,8 miljoen na belastingen. Over 2022 was het resultaat € 6,5 miljoen voordelig.

Zeeuwend 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 2023	Jaarrekening 2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.960	18.604
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.658	1.053
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.066	-3.327
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-1.470	-942
Leefbaarheid	-787	-698
Bedrijfsresultaat	15.295	14.690
Saldo financiële baten en lasten	-5.312	-4.082
Resultaat voor belastingen	9.983	10.608
Resultaat deelnemingen	0	6
Belastingen	-3.180	-4.108
Resultaat na belastingen	6.803	6.506

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 2023	Jaarrekening 2022
Resultaat na belastingen	6.803	6.506
1. Af: Resultaat op verkoop woningen	-1.658	-1.053
2. Bij: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.066	3.327
3. Bij: Belastingen	3.180	4.108
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoedportefeuille, resultaat op verkoop en belastingen.	11.391	12.888

Analyse van de resultatenrekening op hoofdlijnen

In verslagjaar 2023 zijn de resultaten opgenomen op basis van de zogenaamde functionele kostenindeling. Lasten worden hierbij geïnclassificeerd 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 Zeeuwend gehanteerde kostenverdeling is in de jaarrekening 2023 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.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille valt € 0,3 miljoen hoger uit dan in 2022.

- **De huuropbrengsten vallen € 0,6 miljoen hoger uit.**
De huurverlaging voor 1.572 huishoudens met een laag inkomen leverde over de maanden juli t/m december € 0,5 miljoen minder huur op. De huurverhoging van 2,6% voor de overige woningen en 4,4% voor bedrijfsruimten leverde per saldo over de maanden juli t/m december € 0,4 miljoen meer huur op. De harmonisatie bij nieuwe verhuringen levert per saldo € 0,4 miljoen meer huur op. Opgeleverde nieuwbouw (van Hertsbekestraat in Bruinisse) levert circa € 0,1 miljoen meer huur op. Ook de leegstand draagt bij aan een positieve ontwikkeling doordat het bedrag in 2023 € 0,2 miljoen lager uitvalt dan in 2022.
- **De lasten van verhuur- en beheeractiviteiten vallen € 0,1 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 € 2,2 miljoen hoger uit.**
De lasten voor planmatig onderhoud vallen € 1,6 miljoen hoger uit dan in 2022, voornamelijk als gevolg van een hoger aantal woningen dat is onderhouden en een prijsverhoging van circa 12% op de kosten als gevolg van gestegen prijzen. Het mutatieonderhoud valt € 0,1 miljoen hoger uit en het reparatie-onderhoud valt € 0,2 miljoen hoger uit, beide voornamelijk als gevolg van gestegen prijzen. 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 € 2,0 miljoen lager uit.**
De lagere lasten hebben voornamelijk te maken met het vervallen van de verhuurderheffing in 2023. Hierdoor ontstaat een voordeel ten opzichte van 2022 van € 1,9 miljoen. De posten lokale belastingen en verzekeringen vallen samen € 0,1 miljoen hoger uit. Vanaf 2023 worden er conform voorschrift SBR Wonen geen kosten meer toegerekend aan overige directe operationele lasten bezit, dit levert een voordeel op van € 0,2 miljoen ten opzichte van 2022.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille valt € 0,6

miljoen hoger uit dan in de jaarrekening 2022. Er zijn 31 woningen verkocht in 2023 (inclusief 6 doorverkoop VOV) ten opzichte van 22 in 2022 (inclusief 2 doorverkoop VOV). De gemiddelde verkoopopbrengst viel hoger uit (€ 233.000 in 2023, ten opzichte van € 216.000 in 2022), de gemiddelde marktwaarde (lees boekwaarde) van de verkochte woningen viel echter ook hoger uit (€ 162.742 in 2023 ten opzichte van € 146.818 in 2022).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2023 € 3,1 miljoen nadelig ten opzichte van een waardeverandering van € 3,3 miljoen nadelig in de jaarrekening 2022, een voordelig verschil van € 0,2 miljoen.

- In 2023 is de waarde van het vastgoed in exploitatie (commercieel en sociaal) met in totaal € 3,4 miljoen toegenomen, terwijl de waarde van het vastgoed in exploitatie in 2022 met € 0,6 miljoen was afgenomen, de stijging in 2023 was dus € 4,0 miljoen hoger. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door de parameters in de "basis" marktwaardering. Deze zijn door Zeeuwend 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 2023 hebben er desinvesteringen plaatsgevonden (sloop) van woningen voor in totaal € 2,2 miljoen, terwijl de desinvesteringen in 2022 € 1,5 miljoen bedroegen, dit is een verschil van € 0,7 miljoen nadelig.
- De onrendabele investeringen in verschillende nieuwbouwprojecten en bestaand bezit zijn in 2023 € 4,1 miljoen en bedroegen in 2022 € 1,6 miljoen, een verschil van € 2,5 miljoen nadelig.
- De veranderingen in de waarde van woningen die zijn verkocht met de Koopgarant formule bedragen in 2023 € 0,2 miljoen nadelig en in 2022 € 0,4 miljoen voordelig, een verschil van € 0,6 miljoen nadelig.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn € 0,5 miljoen hoger dan in 2022.

- De obligoheffing die wordt geïnd door het WSW ter aanvulling van het risicokapitaal viel in 2023 € 0,3 hoger uit dan in 2022. De toerekening van organisatiekosten valt € 0,2 miljoen hoger uit dan in 2022 als gevolg van de algemene kostenstijging.

Leefbaarheid

De kosten voor leefbaarheid vallen € 0,1 miljoen hoger uit. Er worden veel leefbaarheidsprojecten uitgevoerd. Vooral energievoorziening en groenprojecten zijn geïntensiveerd.

Saldo financiële baten en lasten

De financiële lasten vallen in 2023 € 1,2 miljoen hoger uit dan in 2022.

De belangrijkste oorzaak van de hogere lasten betreft de mutatie op de vorderingen van woningen verkocht onder voorwaarden (kopen naar wens). Deze waardeverandering valt in 2023 € 1,0 miljoen nadeliger uit dan in 2022 door de ontwikkeling van verkoopprijzen van woningen in Zeeland (-1% in 2023 en 13% in 2022). De rente die we betalen op leningen stijgt met € 0,2 miljoen ten opzichte van 2022.

Belastingen

In 2023 wordt een nadelig resultaat op vennootschapsbelasting behaald van € 3,2 miljoen ten opzichte van een nadelig resultaat van € 4,1 miljoen

in 2022. De voornaamste oorzaak hiervan is het lagere fiscale resultaat dat is gehaald in 2023 (€ 12,8 miljoen in 2023 ten opzichte van € 13,4 miljoen in 2022).

Ontwikkeling van de marktwaarde

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

voorgeschreven waarderingsgrondslag. 2023 bleek een turbulent jaar voor de woningmarkt. In sommige regio's was er sprake van een daling van de huizenprijzen. In Zeeland heeft de huizenmarkt zich gedurende de tweede helft van 2023 hersteld. Voor onze portefeuille zorgt dit voor een lichte toename van de marktwaarde met € 4,4 miljoen (0,52%) naar € 844,2 miljoen.

Mutatie marktwaarde 2023 ten opzichte van 2022

Verloop marktwaarde 2022-2023 Bedragen (x 1000)	Verloop	
Marktwaarde 2022	839.800	
Parameter aanpassingen a.g.v. validatie handboek 2022 ¹		10.300
Parameter aanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen		-/- 38.700
Subtotaal parameteraanpassingen	-/- 28.400	
Voorraadmutaties ²	-/- 1.900	
Mutatie objectgegevens ³	55.400	
Methodische wijzigingen handboek ⁴	-/- 20.700	
Marktwaarde 2023	844.200	

1. De afname wordt veroorzaakt door de daling van de markthuur (per saldo -/- € 33.400), de leegwaardestijging (-/- € 10.700), de macro economische ontwikkelingen als gevolg van hogere inflatiepercentages (-/- € 6.400) de gestegen onderhouds- en beheerparameters (-/- € 7.400). De daling van de disconteringsvoet (per saldo + € 20.300), de ingerekende reguliere huurtoeslag en het effect van de gewijzigde liberalisatiegrens (+ € 7.000), de kosten van belastingen en verzekeringen (+ € 2.000) en de gestegen exit yield (+ € 300) zorgen voor een correctie op de waardedaling. Overige effecten zorgen per saldo voor de resterende afname (-/- € 100).
2. De wijzigingen in de voorraad leiden per saldo tot een afname van de marktwaarde. Dit wordt veroorzaakt door verkoop en sloop in 2023 (-/- € 5.900) en de oplevering van nieuwbouw (+ € 4.000).
3. Mutaties in de objectgegevens leiden tot een stijging van € 55.400. Deze stijging wordt veroorzaakt door een gestegen woz-waarde (+ € 36.200), hogere maximale huren (+ € 17.500), wijzigingen in complexdefinities (+ € 2.800), gestegen contracturen in de Niet-DAEB (+ € 300), toename van de leegstand (+ € 500) en een daling van de mutatiegraad (-/- € 2.000). Overige effecten zorgen voor een toename (+ € 100).
4. Methodische wijzigingen in het handboek hebben een negatief effect van € 20.700 op de marktwaarde. Dit effect wordt veroorzaakt doordat in het handboek 2023 de overdrachtsbelasting in het jaar 0 is verhoogd naar 11,4% (-/- € 19.200) en door aanpassingen van de markthuurontwikkelingen van het BOG in het handboek 2023 (-/- € 1.500).

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 Zeeuwendland. 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 (verkopen) na deze 15 jaar. De verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

In de jaarrekening 2023 bedraagt de marktwaarde in de verhuurde staat € 844,2 miljoen en de beleidswaarde € 549,7 miljoen. Het verschil van € 294,5 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 uitpondskenario als een doorexpluatieskenario, waarna we het vastgoed waarden 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 uitgepound.

De beschikbaarheid heeft een waardeverhogend effect op de beleidswaarde. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt doordat in de marktwaardering 2023 ongeveer de helft van de woningen en de parkeerplaatsen wordt gewaardeerd op het doorexploteerscenario in plaats van op het uitpondscenario. In 2023 betreft dit 214 complexen (2022: 327 complexen, 2021: 5 complexen). De keuze voor het doorexploteerscenario wordt verklaard door de lage leegwaardeontwikkeling en de hogere disconteringsvoet in het uitpondscenario. Dit is een ontwikkeling die door ORTEC finance sinds de waarderingsronde 2022 wordt herkend. De tweede oorzaak is de hogere overdrachtsbelasting welke sinds de waardering 2022 volledig is verwerkt in de kasstromen. De beleidswaarde kent in tegenstelling tot de marktwaardering geen overdrachtsbelasting. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat of doorexplotatie is € 128,9 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 2023 is rekening gehouden met de verwachte huurstijging in de komende jaren. Voor de berekening

van de beleidswaarde 2022 is een te laag percentage gehanteerd. In 2023 zijn de streefhuren toegenomen als gevolg van woningverbeteringen en de stijging van de huurprijsgrenzen. Het gevolg van deze aanpassingen is dat de verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het onderdeel betaalbaarheid ten opzichte van 2022 kleiner is geworden. Het verschil tussen de gebruikte huren betekent een verschil in waarde van € 253,3 miljoen.

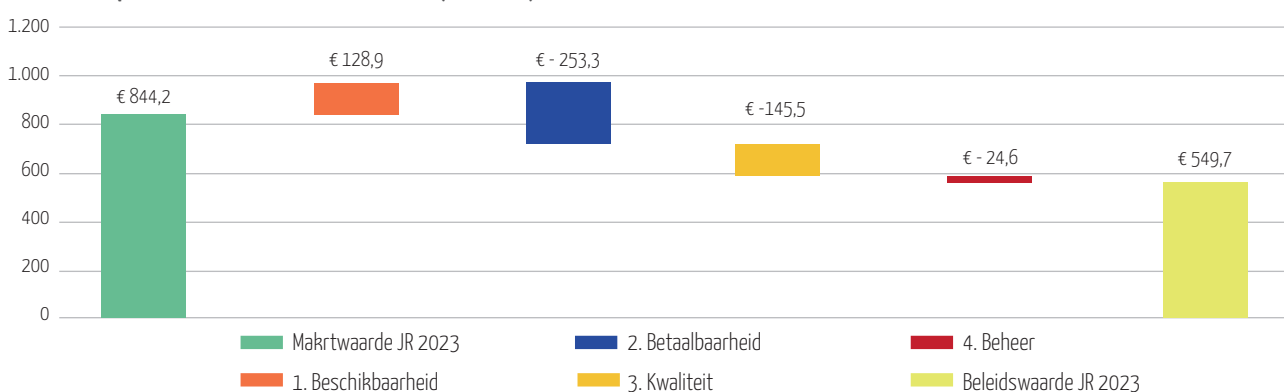
Kwaliteit

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 € 145,5 miljoen.

Beheer

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 € 24,6 miljoen.

Waardeverloop Marktwaarde naar Beleidswaarde 2023 (x 100.000)



De aanpassingen zijn uitgevoerd met de marktwaarde 2023 als vertrekpunt. Het effect van deze aanpassingen bedragen € 294,5 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: 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 2023 ten opzichte van 2022

De beleidswaarde eind 2023 is met ruim € 39,3 miljoen (7,7%) toegenomen ten opzichte van 2022. De toename is als volgt te verklaren:

Verloop beleidswaarde 2022-2023 Bedragen (x 1000)	Verloop	
Beleidswaarde 2022⁵	510,4	
Af: Beleidswaarde 2022 BOG/MOG/ZOG ⁴	36,0	
Beleidswaarde 2022 woningen en parkeren	474,4	
Parameter aanpassingen marktwaarde		2,0
Parameter aanpassingen beleidswaarde		38,9
Subtotaal parameteraanpassingen ¹	40,9	
Voorraadmutaties ²	(0,1)	
Mutatie objectgegevens ³	(1,5)	
Beleidswaarde 2023 woningen en parkeren	513,7	
Bij: Beleidswaarde 2023 BOG/MOG/ZOG ⁴	36,0	
Beleidswaarde 2023	549,7	

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

1. Wijzigingen in de waarderingsparameters zorgen per saldo voor een effect op de beleidswaarde van ca € 40.900. De gewijzigde waarderingsparameters van de marktwaarde zorgen voor een toename van ca € 2.000. Deze toename wordt veroorzaakt door aanpassingen in de macro economische gegevens van de loon- en prijsinflatie (-/- € 13.500), de aanpassingen in de disconteringsvoet (+ € 15.000), een toename van het aantal woningen met een doorexploteer scenario (-/- € 1.200) en de wijziging in de waardering van flexwoningen (+ € 1.600). Overige wijzigingen zorgen voor een toename van ca € 100. De gewijzigde waarderingsparameters van de beleidswaarde (+ € 38.900) dragen bij aan een toename van de van de beleidswaarde. Deze toename wordt veroorzaakt door de toegenomen huurstijging (+ € 10.000), de aanpassingen van de streefhuren (+ € 64.900), de toename van de onderhoudsnorm (-/- € 31.400) en de toename van de beheernorm (-/- € 4.600).
2. Voorraadmutaties zorgen voor een afname van ca € 100. Nieuwbouw zorgt voor een toename (+ € 2.100), sloop en verkoop (-/- € 2.200) zorgen echter voor een negatieve mutatie van de beleidswaarde.
3. Gewijzigde vastgoedgegevens zorgen voor een afname van ca. € 1.600. Dit is een gevolg van afgenomen contracturen door de huurverlaging in 2023 (-/- € 200), een daling van de maximale huur in de marktwaarde door een toename van het aantal complexen dat wordt doorgeëxploiteerd (-/- € 1.100), en door wijzigingen in vastgoedtype als gevolg van verbeterde datakwaliteit (-/- € 300).

4. De markt- en daarmee ook de beleidswaarde van de Niet-woningen blijft gelijk.
5. Vanaf verslagjaar 2022 is de manier waarop de huurverhoging van de streefhuren moet worden verwerkt in TMS aangepast. Tot aan dat moment moest er alleen een aanpassing worden gedaan wanneer er een aanpassing op de huurstijgingspercentages in de markthuur moest worden gedaan. Vanaf 2022 moet de huurstijging in TMS volledig worden ingevuld. Bij de bepaling van de beleidswaarde 2022 zijn de percentages onjuist ingevoerd. Dit heeft een effect van circa € 59 miljoen op de beleidswaarde (beleidswaarde wordt positiever).

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 294,5 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 € 361,1 miljoen bedraagt ten opzichte van € 655,6 miljoen op basis van de marktwaarde. Bij 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 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.

Investerings

Investeringsbeslissingen vinden bij Zeeuwlân plaats op basis van de projecten die opgenomen zijn in de begroting. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt het drie-compartimentenmodel 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 drie compartimenten model 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 drie-compartimenten model 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 drie-compartimentenmodel 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.

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 er toe 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 2023 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 2021 is het reglement geëvalueerd en na de wijziging van de Woningwet en het BTiV op 1 januari 2022 aangepast aan de geldende regelgeving. Het reglement is op 4 februari 2022 vastgesteld.

Treasuryfunctie

Treasuryactiviteiten zijn ondergeschikt en 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 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 geactualiseerd en goedgekeurd door de raad van commissarissen in de vergadering van mei 2021.

Treasurycommissie

Bij Zeeuwlân is een treasurycommissie ingesteld. Deze bestaat uit:

- Manager strategie en middelen
- 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 drie 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 2023

In 2023 zijn overeenkomstig het treasuryjaarplan 2023 de volgende acties uitgevoerd/opgestart:

- Er is met ingang van 1 februari 2023 een roll-over lening afgesloten van maximaal € 10,0 miljoen met een wettelijke vervaldatum ter vervanging van twee bestaande roll-over leningen van € 5,0 miljoen. De opslag over het opgenomen deel bedraagt 16 basispunten en 0,11 basispunten over het niet opgenomen deel (bereidstellingsprovisie).
- Er is een 10-jaars lineaire lening afgesloten bij de BNG bank voor een bedrag van € 6 miljoen. Het rentepercentage op deze lening bedraagt 2,847% (inclusief opslag) en de aflossing vindt jaarlijks plaats op 1 maart.
- Er is voor een zestal leningen waarbij de rente in 2023 verviel een nieuw rentepercentage overeengekomen, dan wel zijn deze volledig afgelost (bij een kleine restant hoofdsom).
- De hoofdsom van de obligolening ten behoeve van garantie het WSW is aangepast en bedraagt nu maximaal € 5.024.000 (€ 4.858.000 in 2022). De opslag over het opgenomen bedrag is gewijzigd naar 36 basispunten (30 basispunten in 2022) en de bereitstellingsprovisie is gewijzigd naar 20 basispunten (17 basispunten in 2022).

Ontwikkelingen in 2023

Obligolening en obligoheffing WSW

Vanaf 2021 is de obligoverplichting ter dekking van het WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en wordt zeker gesteld via een jaarlijkse obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing van € 267.202 (€ 93.000 in 2022) 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 Zeeuwsland gebruik van kan maken. Over het niet opgenomen deel betaalt Zeeuwsland een bereidstellingsvergoeding. Het niet opgenomen deel van de obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. Voor Zeeuwsland bedraagt de obligolening maximaal € 5,0 miljoen.

Inflatie en rente

De inflatie in Europa en in Nederland neemt langzaam af, hoewel de inflatie niet zo tijdelijk is gebleken als door toezichhoudende partijen (centrale banken) werd gedacht. De ECB heeft de beleidsrente op dit moment op 4,0 procent staan. De korte rente (tot 1 jaar) ligt hier dicht tegenaan. Voor leningen met langere looptijden is de rente op dit moment circa 1 procent lager, dit betekent dat de financiële markten op termijn weer een renteverlaging verwachten. Zeeuwsland heeft in de begroting 2024 rekening gehouden met een hogere rente dan door de leidraad van de Aw werd voorgeschreven.

Treasuryactiviteiten 2023

In 2023 is het treasuryjaarplan voor 2024 opgesteld. De volgende acties worden in 2024 uitgevoerd of opgestart:

Acties waarvoor mandaat vereist is:

- Aantrekken van WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2025 tot maximaal € 67,4 mln.
- Overeenkomen van een nieuwe opslag, dan wel aflossen en eventueel herfinancieren van de variabele hoofdsomlening LBBT 10349 per 13 februari 2025.
- Overeenkomen van een nieuwe rente, dan wel aflossen van annuïtaire lening LBAN 6904 per 1 mei 2024.
- Aanpassen van de hoofdsom én overeenkomen van de bereitstellingsprovisie en de opslag van de obligolening ten behoeve van het WSW.

Overige acties:

- Evalueren van de dienstverlening van de huisbank (conform treasuryreglement vindt dit jaarlijks plaats, eens per vijf jaar worden de gehanteerde tarieven beoordeeld op marktconformiteit).
- Overschrijding van de interne signaleringswaarde voor het relatief bedrijfseconomisch renterisico, als gevolg van de voorgenomen investeringen, tijdelijk accepteren
- Actualiseren van het treasurystatuut indien hier aanleiding toe is.

Beschikbare middelen

Uit 2023 hebben we een overschot aan liquide middelen van € 4,6 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 2024 nodig te hebben voor aflossingen op bestaande leningen en de financiering van projecten.

Meerjarenprognose 2024-2028 (toekomstparagraaf)

Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.697	21.316	23.403	26.227	28.219
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.001	1.219	739	759	113
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.151	7.807	14.592	1.973	-2
Overige organisatiekosten	-1.507	-1.544	-1.583	-1.623	-1.663
Leefbaarheid	-807	-827	-848	-869	-890
Bedrijfsresultaat	28.536	27.971	36.303	26.468	25.776
Saldo financiële baten en lasten	-6.106	-7.692	-9.097	-9.793	-10.411
Resultaat voor belastingen	22.430	20.279	27.206	16.675	15.365
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0	0
Belastingen	-2.820	-3.528	-3.983	-4.529	-4.829
Resultaat na belastingen	19.610	16.751	23.223	12.146	10.536

Operationeel resultaat (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Resultaat na belastingen	19.610	16.751	23.223	12.146	10.536
Af: Resultaat op verkoop woningen	-2.001	-1.219	-739	-759	-113
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.151	-7.807	-14.592	-1.973	2
Resultaat geschoond voor waardeveranderingen in vastgoed en woningverkoop	7.458	7.724	7.892	9.414	10.425

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

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Beginsaldo	655.604	675.214	691.965	715.188	727.334
Jaarresultaat	19.610	16.751	23.223	12.146	10.536
Eindsaldo	675.214	691.965	715.188	727.334	737.870
Solvabiliteit (afgerond)	70,6%	67,6%	68,2%	67,9%	67,5%

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 hier op 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 Zeeuwlant 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 75.

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

- ICR (Interest Coverage Ratio): in hoeverre is Zeeuwlant 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 Zeeuwlant 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 Zeeuwlant in staat de vervanging en uitbreiding van haar bezit te betalen uit verkoop van woningen en een autonome groei van de leningportefeuille.

Toekomstige investeringen

Zeeuwlant verwacht over de periode 2024-2033 ca. € 320 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. € 60 miljoen) en uit de kasstroom uit de exploitatie van de bestaande vastgoedportefeuille (ca. € 90 miljoen). Daarnaast moet er deze jaren voor ca. € 170 miljoen aan nieuwe leningen worden aangetrokken, de verwachting is dat er voldoende borgingsruimte door het WSW beschikbaar wordt gesteld.

Slechtweers scenario's

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting maakt Zeeuwlant gebruik van 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 2024-2033 zijn de volgende scenario's doorgerekend:

1. Verder toenemende rente (+1%)
2. Vrijstelling VpB-plicht corporaties
3. Hogere kosteninflatie (bouw/onderhoudskosten +10% in 2024)
4. Marktindex naar 0% (gelijkblijvende (markt)waarde bezit)
5. 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 (1% hogere rente) en 3 (stijging bouwkosten met 10%) de grootste nadelige impact hebben. Vrijstelling van de VpB-plicht heeft uiteraard een zeer 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 scenario 5 (halvering aantal verkopen) de grootste nadelige impact heeft.

Effect op ICR-2

De ICR inclusief verbeteruitgaven voldoet niet meer aan de interne norm als scenario 1 (een 1% hogere rente) of scenario 3 (hogere kosteninflatie) zich voordoen.

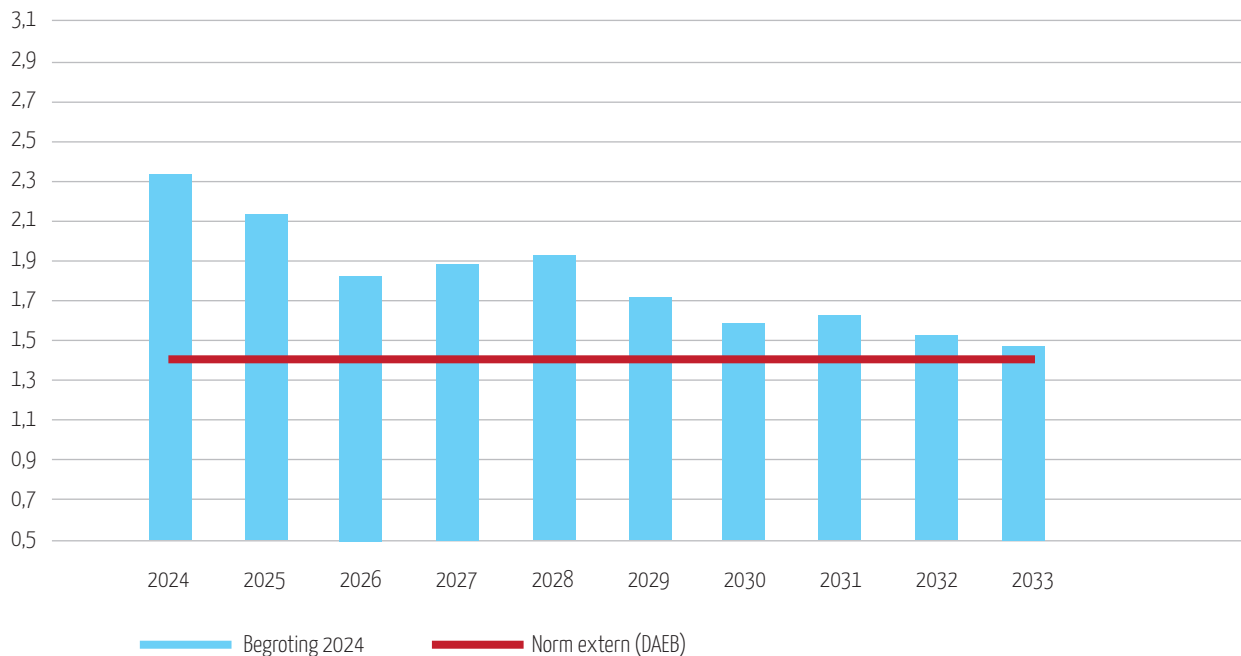
Effect op het saldo transformatie

Het saldo van de transformatie valt bij alle scenario's nadeliger uit, behalve bij scenario 2 (vrijstelling VpB-plicht), maar met name scenario 1 (1% hogere rente), scenario 3 (hogere kosteninflatie) en scenario 5 (halvering verkopen) hebben de meest nadelige impact op het saldo van de transformatie, scenario 1 en 3 geven een extra nadelig saldo van circa € 15 miljoen en scenario 5 een extra nadelig saldo van circa € 30 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 materiele onzekerheid inzake de continuïteit van Zeeuwend.

Liquiditeitskengetallen

Interest Coverage Ratio (ICR) DAEB



Interest Coverage Ratio (ICR) niet-DAEB



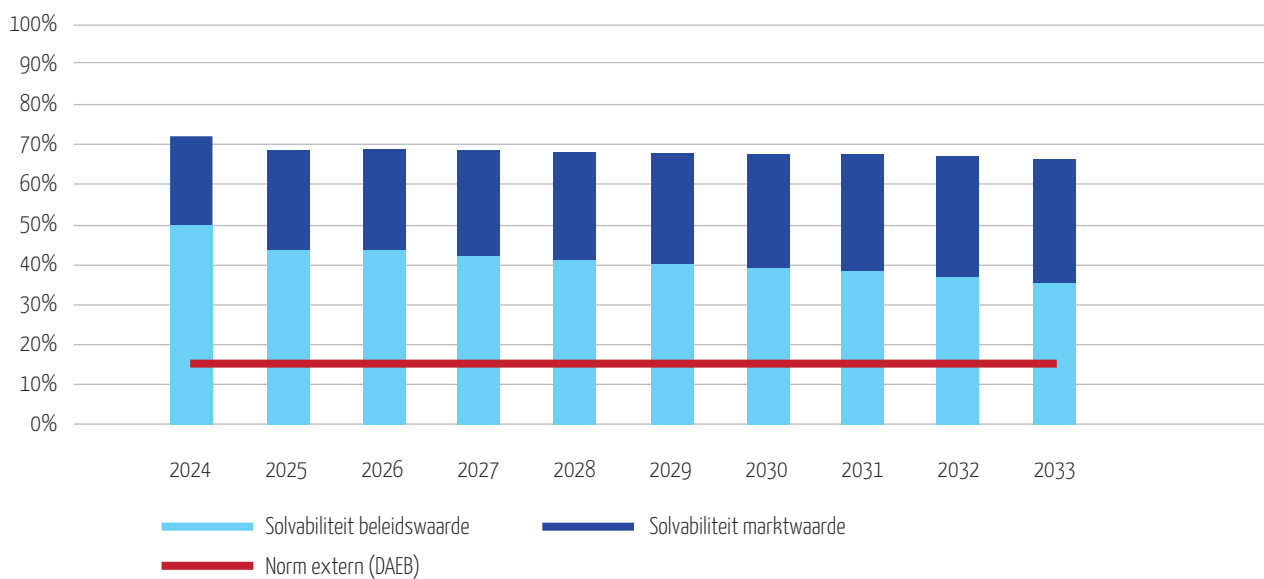
Interest Coverage Ratio (ICR) totaal



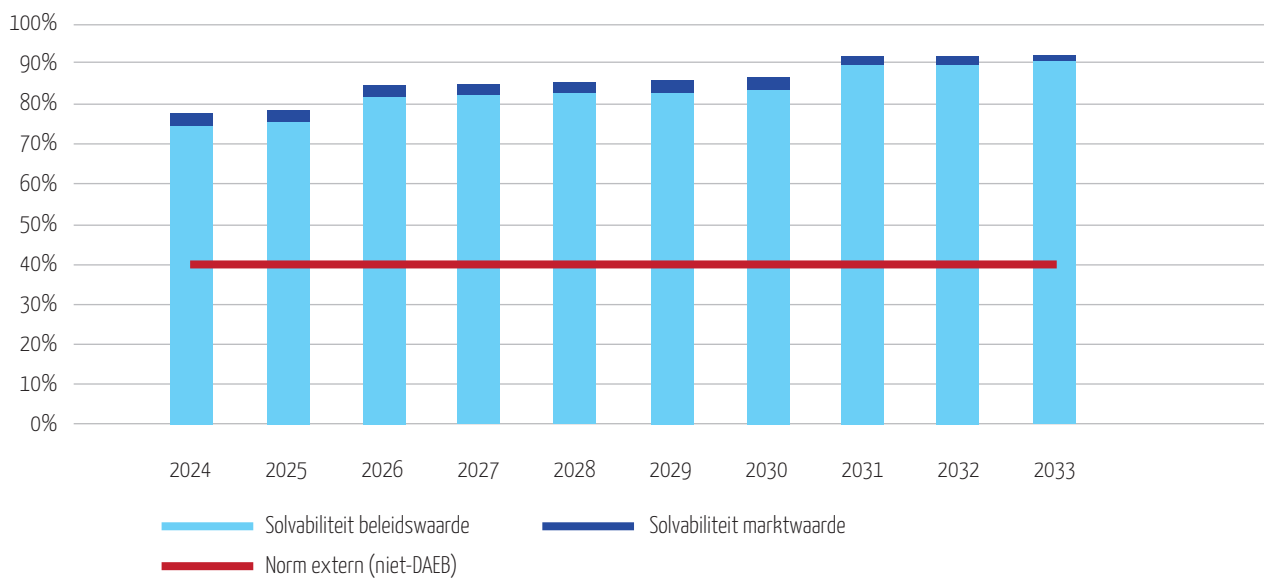
De Interest Coverage Ratio (ICR) is de kasstroom uit operationele activiteiten ten opzichte van de rente uitgaven op het vreemd vermogen. Door het WSW is deze norm voor DAEB gesteld op 1,4 en 1,8 voor niet-DAEB. Aan deze norm wordt in de meerjarenbegroting in alle jaren voldaan.

Solvabiliteitskengetallen

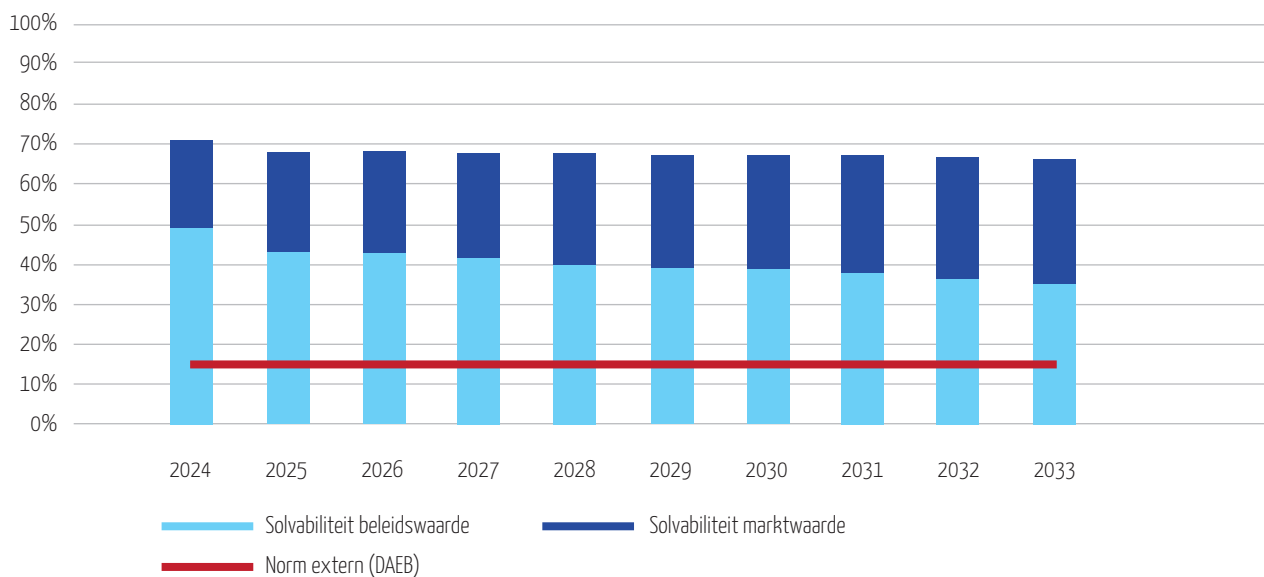
Solvabiliteit DAEB



Solvabiliteit niet-DAEB



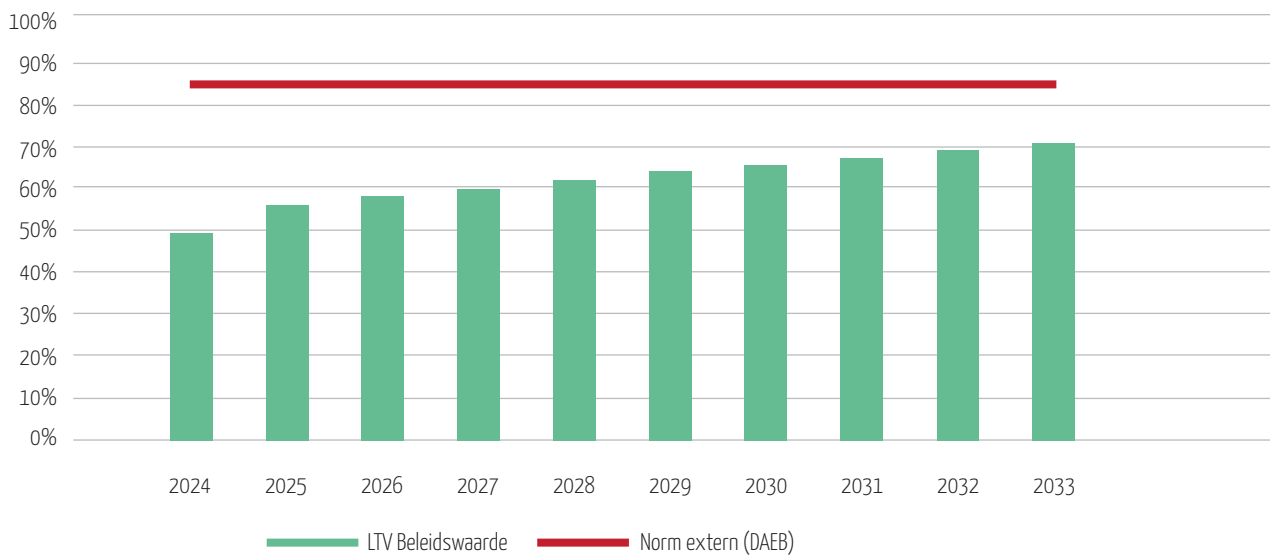
Solvabiliteit totaal



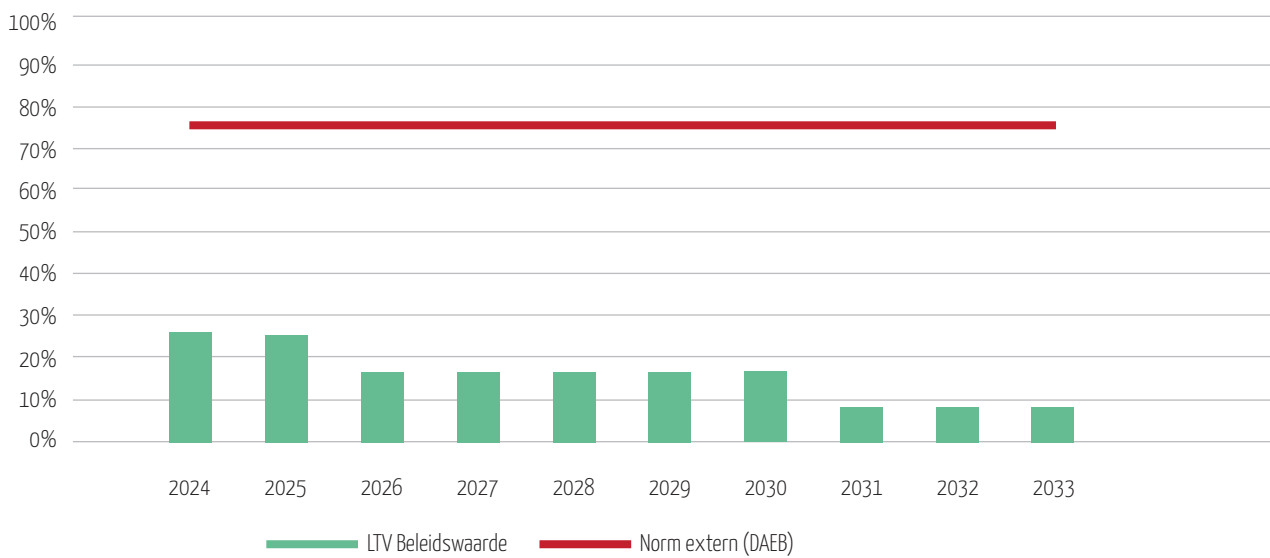
In de voorgaande grafieken is de solvabiliteit op basis van de waardering van het bezit op beleidswaarde en aanvullend de marktwaarde te zien. Dit zijn de waarden op basis waarvan toezichhouders WSW en de Aw de solvabiliteit bepalen. Door de toezichhouders is de norm ten aanzien van de solvabiliteit gesteld op 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB. Hier blijven we ruimschoots boven.

Loan to value

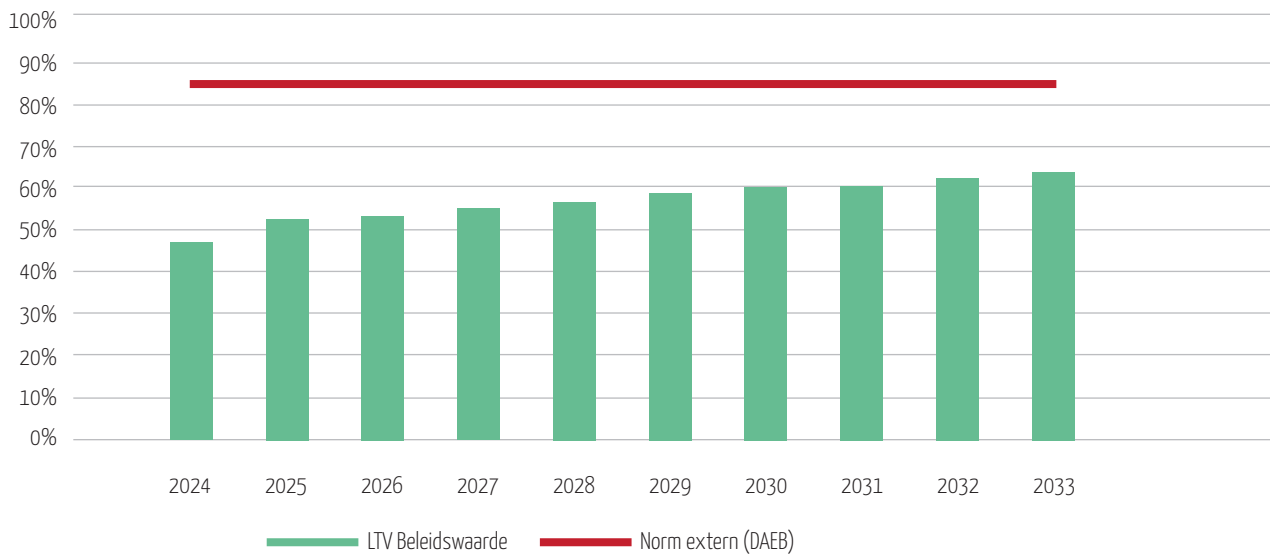
Loan to Value DAEB



Loan to Value niet-DAEB



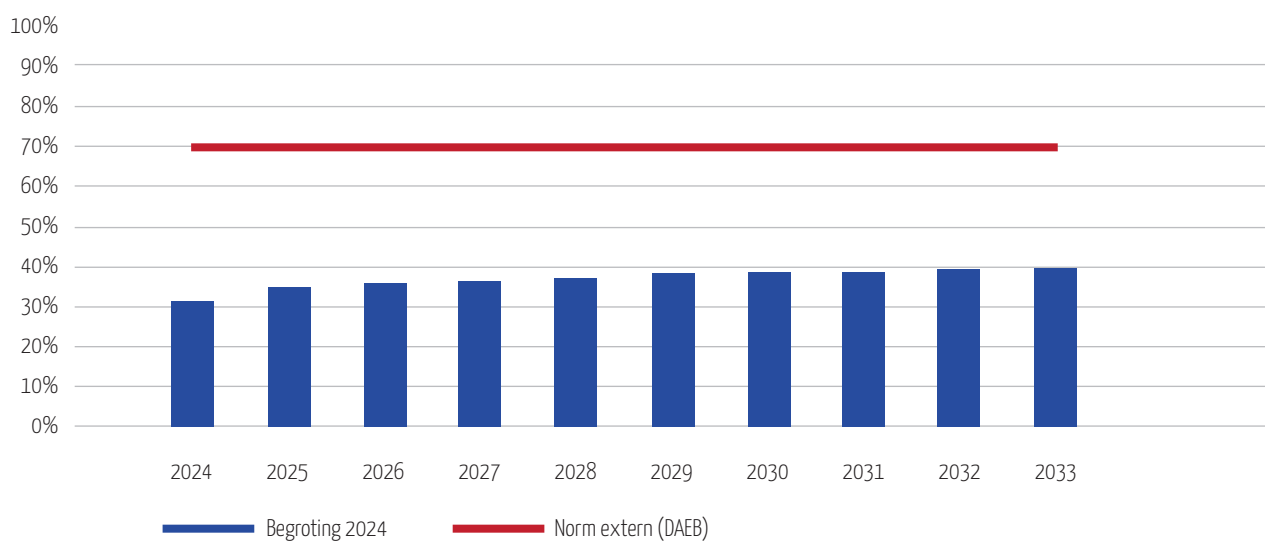
Loan to Value totaal



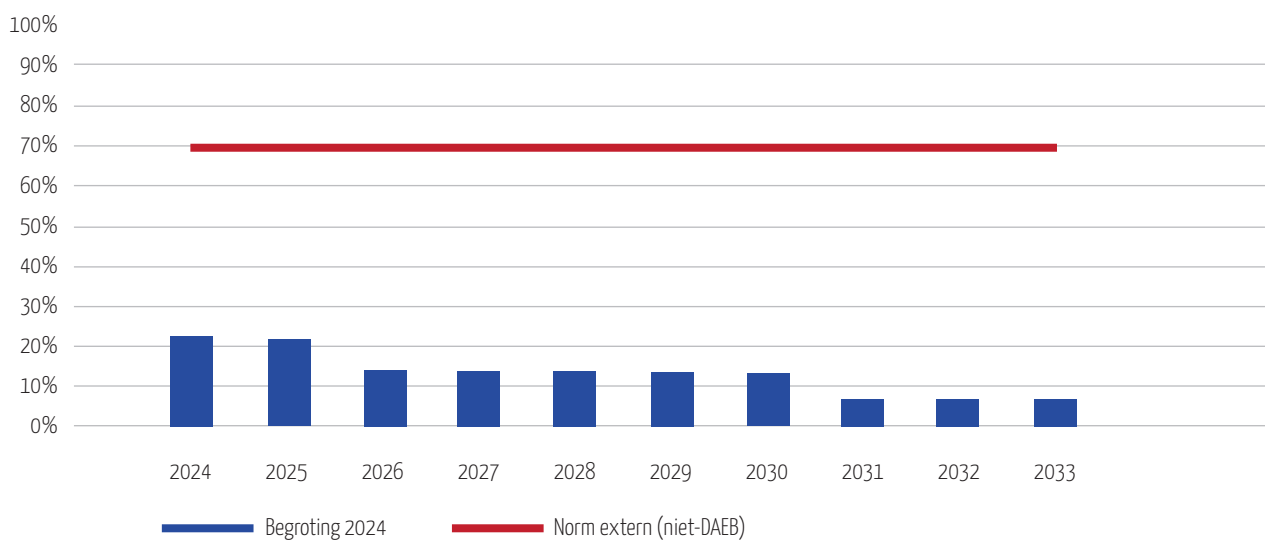
In bovenstaande grafieken is de Loan to Value uitgebeeld. De Loan to Value geeft de (sociale) verdien capaciteit van de voorraad weer ten opzichte van het vreemd vermogen. De Loan to Value mag maximaal 85% bedragen voor DAEB en 75% voor niet-DAEB. We blijven hier in de begrotingsperiode ruim onder.

Dekkingsgraad

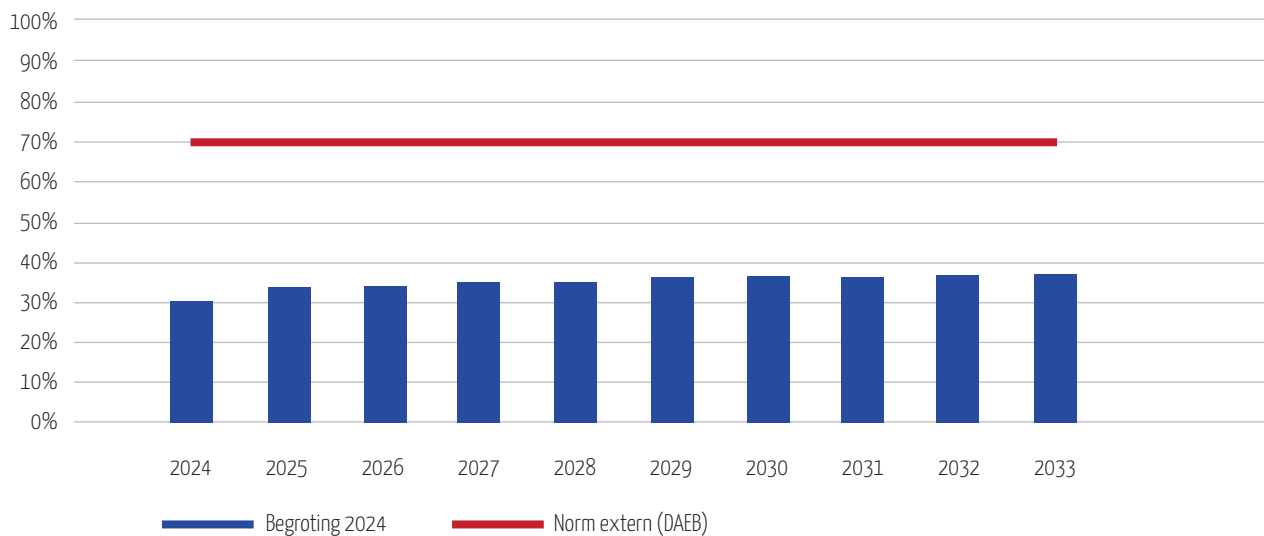
Dekkingsratio DAEB



Dekkingsratio niet-DAEB



Dekkingsratio totaal

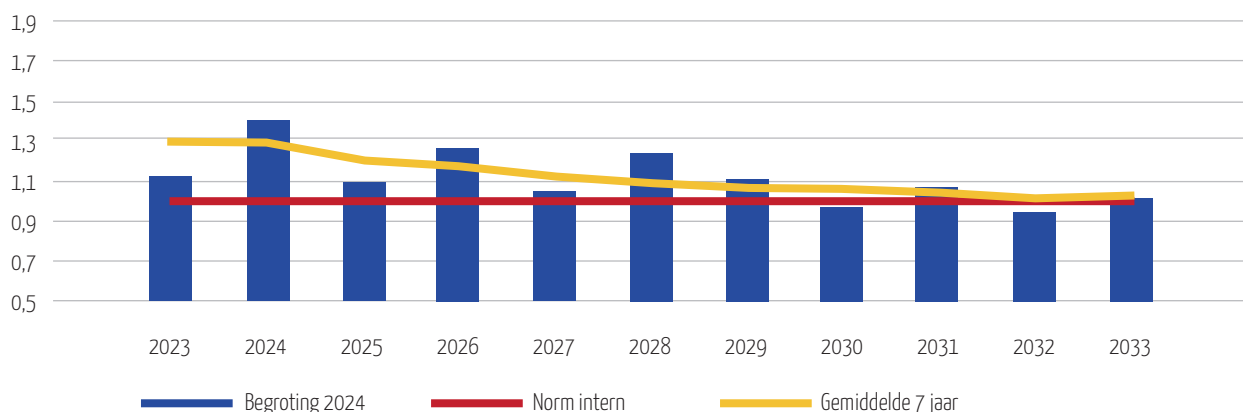


De dekkingsgraad geeft het schuldrestant van door WSW geborgde leningen ten opzichte van bij WSW ingezet onderpand aan, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De externe norm bedraagt 70% van de marktwaarde. Hier blijven we in de begrotingsperiode ruim onder.

Het drie Compartimentenmodel

ICR-2

Interest Coverage Ratio (ICR) met verbeterinvesteringen totaal

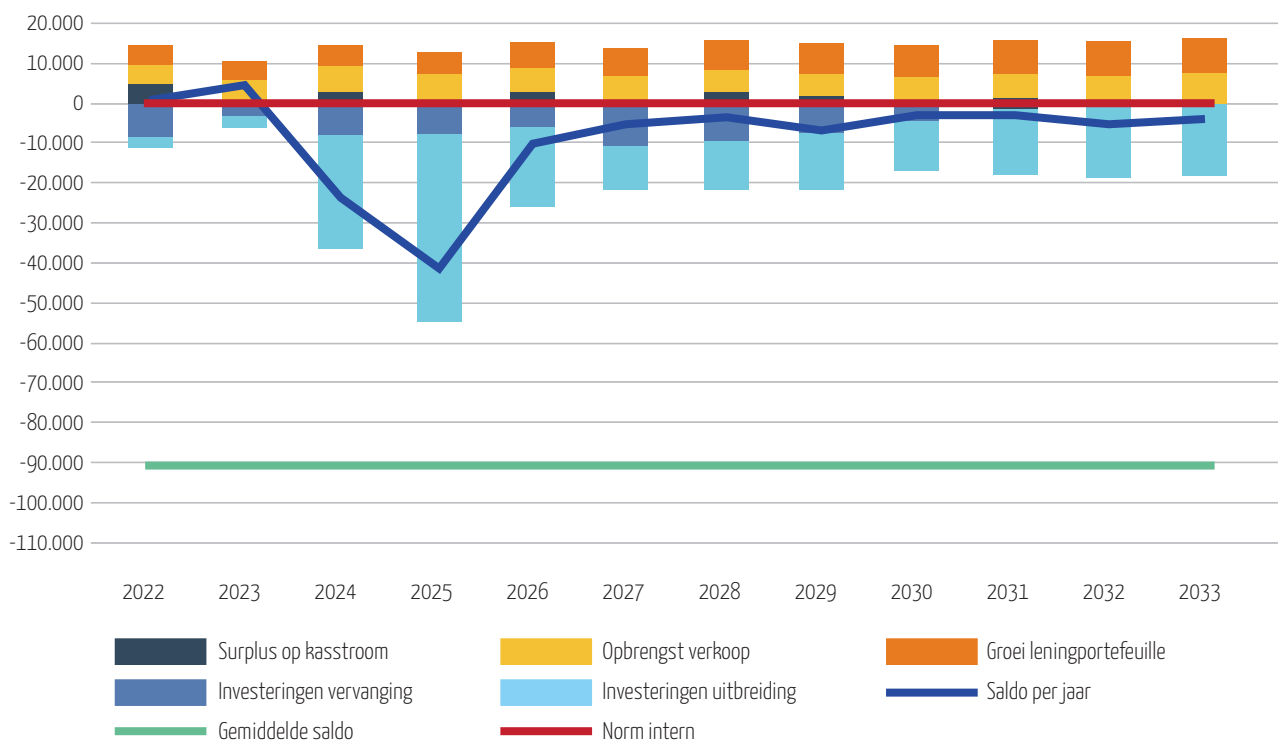


In deze grafiek zijn de verbeterinvesteringen verwerkt in de operationele kasstroom. De verbeteruitgaven zijn bedoeld om de bestaande voorraad in stand te houden en moeten betaald kunnen worden uit de operationele kasstroom. Dit is het eerste compartiment van het drie-compartimenten-

model. De norm voor de ICR-2 is minimaal 1. De oranje lijn geeft een gemiddelde aan van de ICR over zeven jaren. We blijven in alle jaren boven de grens van 1,0, wel geeft de gemiddelde ICR een dalende trend aan en bevindt zich in 2033 1 tiende boven de 1.

Saldo van de transformatie

Saldo transformatie



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 realisatieperiodes). Zeewland investeert in de periode 2024 t/m 2033 ruim € 240 miljoen in nieuwbouw (waarvan circa € 190 miljoen in uitbreidingsnieuwbouw).

Zoals te zien is in de grafiek hebben we over de hele periode 2022-2033 een negatief saldo van circa € 90 miljoen (dit is de groene lijn in de grafiek). We moeten over deze periode dus € 90 miljoen meer lenen om onze 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.



Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2023	78
Winst-en-verliesrekening over 2023	79
Kasstroomoverzicht 2023	80
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	81
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	83
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	91
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	95
Toelichting op de balans (in duizenden euro's)	96
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	127
Toelichting op het kasstroomoverzicht	137
Gebeurtenissen na balansdatum	138
Balans DAEB tak per 31 december 2023	143
Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2023	145
Kasstroomoverzicht DAEB tak 2023	146
Balans NIET-DAEB tak per 31 december 2023	148
Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2023	150
Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2023	151

Balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming)

	Toelichting	31-12-2023	31-12-2022		Toelichting	31-12-2023	31-12-2022
Activa		*€ 1.000	*€ 1.000	Passiva		*€ 1.000	*€ 1.000
Vaste Activa				Eigen Vermogen	8		
Inmateriële vaste activa	1	865	1.012	Herwaarderingsreserve	8.1	487.595	484.622
Vastgoedbeleggingen	2			Overige reserves	8.2	161.206	157.673
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	773.704	770.893	Resultaat na belastingen van het boekjaar	8.3	6.803	6.506
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	70.484	68.890			655.604	648.801
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.2	12.996	15.408	Voorzieningen	9		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.3	855	725	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	9.1	4.626	3.772
Totaal van vastgoedbeleggingen		858.039	855.916	Overige voorzieningen	9.2	168	166
						4.794	3.938
Materiële vaste activa	3			Langlopende schulden	10		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.1	1.860	2.055	Schulden aan overheid	10.1	3.038	3.150
Totaal van materiële vaste activa		1.860	2.055	Schulden aan banken	10.2	178.024	183.889
				Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.3	11.487	13.718
Financiële vaste activa	4			Overige schulden	10.4	408	436
Andere deelnemingen	4.1	564	564			192.957	201.193
Latente belastingvorderingen	4.2	708	559	Kortlopende schulden	11		
Overige vorderingen	4.3	4.152	3.891	Schulden aan overheid	11.1	112	112
Totaal van financiële vaste activa		5.424	5.014	Schulden aan banken	11.2	10.296	9.234
Totaal van vaste activa		866.188	863.997	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	11.3	1.402	1.592
				Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en penioenen	11.4	324	980
Vlottende activa				Overige schulden	11.5	336	308
Voorraden	5			Overlopende passiva	11.6	6.481	7.221
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.1	211	172			18.951	19.447
Totaal van voorraden		211	172				
Vorderingen	6						
Huurdebiteuren	6.1	287	368				
Overige vorderingen	6.2	529	1.615				
Overlopende activa	6.3	464	289				
Totaal van vorderingen		1.280	2.272				
Liquide middelen	7	4.627	6.938				
Totaal van vlottende activa		6.118	9.382				
Totaal van activa		872.306	873.379	Totaal van passiva		872.306	873.379

Winst-en-verliesrekening over 2023

	Toe- lichting	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	12	42.647	42.014
Opbrengsten servicecontracten	13.1	1.895	1.556
Lasten servicecontracten	13.2	-2.227	-1.891
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.826	-1.698
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-18.438	-16.274
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-3.091	-5.103
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.960	18.604
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.223	4.761
Toegerekende organisatiekosten		-520	-478
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.045	-3.230
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	1.658	1.053
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.1	-6.335	-3.102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	3.449	-658
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	18.3	-180	433
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.066	-3.327
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	19	0	0
Overige organisatiekosten	23	-1.470	-942
Kosten omtrent leefbaarheid	24	-787	-698
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		-116	870
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		118	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.314	-4.952
Totaal van financiële baten en lasten	25	-5.312	-4.082
Totaal van resultaat voor belastingen		9.983	10.608
Belastingen	26	-3.180	-4.108
Resultaat uit deelnemingen	27		6
Nettoresultaat na belastingen		6.803	6.506

Kasstroomoverzicht 2023

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	42.638	42.317
Vergoedingen	1.706	1.542
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>44.344</u>	<u>43.859</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-4.729	-4.269
Onderhoudsuitgaven	-15.038	-13.851
Overige bedrijfsuitgaven	-6.859	-6.392
Betaalde interest	-5.179	-5.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-295	0
Verhuurdersheffing	0	-1.877
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-254	-220
Vennootschapsbelasting	-3.424	-3.689
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-35.778</u>	<u>-35.319</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>8.566</u>	<u>8.540</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV)	6.575	5.276
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>6.575</u>	<u>5.276</u>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-6.844	-9.880
Verbeteruitgaven	-4.131	-4.697
Aankoop grond	-4	0
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	0	-139
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.175	-610
Externe kosten bij verkoop	-274	-283
Investerings overig	-171	-212
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>12.599</u>	<u>-15.821</u>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-6.024</u>	<u>-10.545</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-6.024</u>	<u>-10.545</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	18.500	14.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-23.353	-14.292
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.853</u>	<u>-292</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.311	-2.297
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.938	9.235
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>4.627</u>	<u>6.938</u>

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Zeeuwanland (hierna Zeeuwanland), 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

Zeeuwanland 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 Zeeuwanland 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 Zeeuwanland.

Aanpassing presentatie latenties

In lijn met RJ272 zijn de latenties gesaldeerd. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de cijfers t-1 aangepast. Per 31 december 2022 bedroeg de actieve latentie € 757 (in duizenden euro's) en de passieve latentie € 198 (in duizende euro's) De latentie is in de vergelijkende cijfers 2022 gesaldeerd opgenomen voor €559 (in duizenden euro's).

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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). 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 Zeeuwlant 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 Zeeuwlant. 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, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteersscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenario 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 Zeeuwlant bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Zeeuwlant 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 onderhoudsprogramma 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. Zeeuwlant hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Zeeuwlant heeft een langere exploitatiehorizon en het onderhoudsbeleid is daarop gebaseerd.
 - b. Zeeuwlant 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. Zeeuwlant is een maatschappelijker verbinder en ziet haar rol breder dan alleen die van huisvester zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is.

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

Zeeuwlant heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>Ultimo 2023</u>	<u>Ultimo 2022</u>
Streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur	71,9%	75,4%
Onderhoudsnorm	2.694,92	2.514,00
Beheerlasten	931,41	904,83
Discontovoet	6,85%	6,29%

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.

Aanpassing beleidswaarde 2022

Vanaf verslagjaar 2022 is de manier waarop de huurverhoging van de streefhuren moet worden verwerkt in TMS aangepast. Tot aan dat moment moest er alleen een aanpassing worden gedaan wanneer er een aanpassing op de huurstijgingspercentages in de markthuur moest worden gedaan. Vanaf 2022 moet de huurstijging in TMS volledig worden ingevuld. Bij de bepaling van de beleidswaarde 2022 zijn de percentages onjuist ingevoerd. Dit heeft een effect van circa € 59 miljoen op de beleidswaarde (beleidswaarde wordt positiever).

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 Zeeuwlant besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft Zeeuwlant 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 Zeeuwsland.

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 2,026%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Zeeuwsland geldende rente op langlopende leningen (2,73%) 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 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. 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 aangevane 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 aangevane 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-afrekbare 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.

Zeeuwendland 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 -bete 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 -bete 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 Zeeuwendland 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 2023:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.510
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-498</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>1.012</u>
Mutaties:	
Investeringsen	141
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	<u>-288</u>
Totaal van de mutaties	<u>-147</u>
31 december 2023:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.651
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-786</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>865</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 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	322.658	55.371	378.029
Cumulatieve herwaarderingen	467.857	16.765	484.622
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.622	-3.246	-22.868
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>770.893</u>	<u>68.890</u>	<u>839.783</u>
<i>Mutaties</i>			
Investerings – initiële verkrijgingen	4	0	4
Investerings – oplevering nieuwbouw	4.901	0	4.901
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	3.417	9	3.426
Desinvesteringen – sloop	-253	0	-253
Desinvesteringen – verkoop	-861	0	-861
Overige mutaties	-6.261	0	-6.261
Aanpassing marktwaarde	1.864	1.585	3.449
Totaal mutaties 2023	<u>2.811</u>	<u>1.594</u>	<u>4.405</u>
31 december 2023			
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 31 december 2023	<u>773.704</u>	<u>70.484</u>	<u>844.188</u>

Per 31 december 2023 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 482.254. Deze heeft voor € 464.325 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 17.929 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

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

(in duizenden euro's)	2023	2022	waarderings- variant
Eensgezinswoningen	600.424	667.276	basis
Meergezinswoningen	204.916	133.381	basis
Parkeerplaatsen/Garages	1.441	1.567	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.024	1.975	full
Maatschappelijk onroerend goed	17.696	17.866	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	16.295	16.151	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	1.392	1.567	basis
Totaal	844.188	839.783	

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 waarden 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 woningwaarderingstelsel.
- 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – EGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.889	€ 1.889	€ 1.889	€ 1.889	€ 1.889	€ 1.889
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – MGW (gemiddeld per jaar)	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770	€ 1.770
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zorgzaamheid (extramuraal)	€ 1.750	€ 1.750	€ 1.750	€ 1.750	€ 1.750	€ 1.750
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per VHE – Zorgzaamheid (extramuraal)	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,1050%	0,1050%	0,1050%	0,1050%	0,1050%	0,1050%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,0783%	0,0783%	0,0783%	0,0783%	0,0783%	0,0783%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,1283%	0,1283%	0,1283%	0,1283%	0,1283%	0,1283%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven inflatie – zelfstandige eenheden (loon t-1)	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven inflatie – onzelfstandige eenheden (minimum prijs- en loon t-1)	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – geregeleerde 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)	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% 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%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%
Disconteringsvoet uitponden	6,81%	6,81%	6,81%	6,81%	6,81%	6,81%
Exit Yield doorexploiteren	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%	5,56%
Exit Yield uitponden	5,44%	5,44%	5,44%	5,44%	5,44%	5,44%
Mutatiekans doorexploiteren	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%
Mutatiekans uitponden	8,60%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%	7,63%

Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (ex btw) p.p. 2023	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl btw) p.p. 2023	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO (ex btw) p.p. 2023	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO (incl btw) p.p. 2023	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
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	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,02%	9,02%	9,02%	9,02%	9,02%	9,02%

Parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
parkeergelegenheden						
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Schouwen Duiveland	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,34%	7,34%	7,34%	7,34%	7,34%	7,34%
Disconteringsvoet garagebox	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%	7,43%

Parameters intramuraal	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
zorgvastgoed						
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (incl. btw) p.p. 2023	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatiekosten per m2 BVO (incl. btw) p.p. 2023	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
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	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%	0,2375%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Veere	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%	0,1387%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Vlissingen	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%	0,4399%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%	7,83%

Inschakeling taxateur

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

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.

In 2022 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 Zeeuwendland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Zeeuwendland 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 waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsheidsgraden 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 waarderingssuitkomsten komt. Bij een aantal complexen is de exit yield daarom verhoogd.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is incidenteel 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 Sandstromweg 4 te Zierikzee, het Dorpsplein 28 te Koudekerke, de Kerkstraat te Koudekerke, de Spaier 14 en 16 te Zoutelande en de Kromwegesingel 18 te OostSouburg 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. Bij het complex aan de Reigerstraat 8 te Zierikzee vindt de taxateur dat het onderhoud meer in lijn moet liggen met de onderhoudslast van woningen. Derhalve is bij deze complexen 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 31 januari 2024 is het handboek voorzien van een actualisatie van drie parameters. Dit betreft de leegwaardestijging, de markthuur en de disconteringsvoet. Op 29 maart 2024 heeft een tweede actualisatie van het handboek plaatsgevonden waarbij de disconteringsvoet is aangepast. Overige marktontwikkelingen in de periode tot en met de peildatum 31 december 2023 kunnen derhalve afwijken van de parameters in het handboek. 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 2023. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2023 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Om vast te stellen dat de door Zeeuwendland gehanteerde basis versie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling is onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2023 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 2023 € 1.120 miljoen (2022: 1.005 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 Zeeuwlant en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed 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 Zeeuwlant. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Zeeuwlant. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexpluiten' (in plaats van de hoogste van 'doorexpluiten' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Zeeuwlant hanteert in haar beleid een streefhuur van 70%-80% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
4. Zeeuwlant gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 931 per verhuureenheid (2022: € 904)

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

De gebruikte disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet die is gebruikt voor de marktwaardering in verhuurde staat woningen scenario doorexpluiten. Deze is voor 2023 gemiddeld 6,14% (2022: 6,28%)

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 481.108 (per 31 december 2022: € 448.577).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 68.597 (per 31 december 2022: € 61.895).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>DAEB-vastgoed</u> (x € 1.000)	<u>Niet-DAEB vastgoed</u> (x € 1.000)
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2023	773.704	70.484
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	120.347	8.521
Betaalbaarheid (huren)	-/- 250.983	-/- 2.351
Kwaliteit (onderhoud)	-/- 137.999	-/- 7.412
Beheer (beheerkosten)	-/- 23.961	-/- 645
Beleidswaarde per 31 december 2023	<u>481.108</u>	<u>68.597</u>

De beleidswaarde 2023 is met ca € 39.200 gestegen ten opzichte van 2022.

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	-26.591	-4,84%
Onderhoud	€ 100	-17.460	-3,18%
Beheer	€ 100	-17.460	-3,18%
Disconteringsvoet	1,00%	-95.175	-17,31%

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 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.957	
Cumulatieve herwaarderingen	6.451	
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>15.408</u>	
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	0	
Desinvesteringen	-1.302	
Herwaardering	-1.110	
Totaal mutaties 2023	<u>-2.412</u>	
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.655	
Cumulatieve herwaarderingen	5.341	
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>12.996</u>	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aantal verhuureenheden 1 januari	68	72
Verkopen boekjaar	0	0
Terugkopen boekjaar	-8	-4
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>60</u>	<u>68</u>

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 2023 - 0,9% en voor 2022 13,2%.

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 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.149	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-424	0
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>725</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	6.827	0
Opleveringen	-4.901	0
Correctie aanpassing naar marktwaarde opleveringen	1.442	0
Onttrekking vanuit voorziening onrendabele investeringen	-3.238	0
Totaal mutaties 2023	<u>130</u>	<u>0</u>
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.310	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-455	0
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>855</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 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.986
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-2.931</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u><u>2.055</u></u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	31
Desinvesteringen	-31
Afschrijvingen	-218
Afschrijving desinvesteringen	<u>23</u>
Totaal mutaties 2023	<u><u>-195</u></u>
31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.986
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-3.126</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u><u>1.860</u></u>

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 2023	564	559	3.891	5.014
<i>Mutaties:</i>				
Nieuwe toevoegingen	0	0	715	715
Terugbetalingen	0	0	-338	-338
Waardeveranderingen	0	0	-116	-116
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	0	0	0	0
Dotatie/vrijval latenties	0	149	0	149
Boekwaarde per 31 december 2023	564	708	4.152	5.424

4.2 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
	*€1.000	*€1.000
Vastgoed in exploitatie	708	757
Terugname WOZ-afwaardering	0	-198
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	0	0
	708	559
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	0	0
Boekwaarde per 31 december	708	559

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Vastgoed in exploitatie	844.188	703.728	140.460	751	708

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 € 140.460. Hiervan is € 139.709 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 € 708 (2022: € 757) 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.

Terugname WOZ-afwaardering:

Deze latentie is in 2023 volledig vrijgevallen als gevolg van opzegging van de VSO2 door de Belastingdienst.

4.3 Overige vorderingen

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

Op balansdatum zijn er 99 (2022: 92) 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:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Stand 1 januari	3.891	3.071
Nieuwe toevoegingen	715	202
Terugbetalingen	-338	-252
Waardeveranderingen	-116	870
Stand per 31 december	<u>4.152</u>	<u>3.891</u>

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Kostprijs	211	172
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal boekwaarde	<u><u>211</u></u>	<u><u>172</u></u>

In totaal is er per ultimo 2023 1 (ultimo 2022: 1) woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaarde 31 december 2023 (x € 1.000)	Verwachte opbrengstwaarde (x € 1.000)
DAEB vastgoed: woningen			
2024	34	4.770	6.413
2025 tot en met 2028	137	<u>18.972</u>	<u>22.529</u>
Totaal	171	<u><u>23.742</u></u>	<u><u>28.942</u></u>

Verwachte verkopen	Aantal	Marktwaarde per 31 december 2023	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed: woningen			
2024	1	170	183
2025 tot en met 2028	2	<u>447</u>	<u>681</u>
Totaal	3	<u><u>617</u></u>	<u><u>864</u></u>
	174	<u><u>24.359</u></u>	<u><u>29.806</u></u>

6. Vorderingen

	<u>31.12.2023</u>		<u>31.12.2022</u>	
	<u>Totaal</u>	<u>> 1 jaar</u>	<u>Totaal</u>	<u>> 1 jaar</u>
	*€1.000	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Huurdebiteuren	287	0	368	0
Overige vorderingen	529	0	1.615	0
Overlopende activa	<u>464</u>	<u>0</u>	<u>289</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.280</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.272</u></u>	<u><u>0</u></u>

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Huurdebiteuren	287	368
Af: voorziening wegens oninbaarheid zittende huurders	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>287</u></u>	<u><u>368</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2023 is 0,7% van de nettojaarhuur (2022: 0,9%).

6.2 en 6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Overige vorderingen	529	1.615
Overige overlopende activa	<u>464</u>	<u>289</u>
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	<u><u>993</u></u>	<u><u>1.904</u></u>

Onder de overige vorderingen is een vordering op vertrokken huurders opgenomen van bruto € 252 verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 179. Dit resulteert in een balanspost van € 73.

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2024.

7. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Zeeuwend.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de post herwaarderingsreserve is 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>

Het verloop van de post herwaarderingsreserve was in 2022 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	*€1.000	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari 2022	467.463	19.903	487.366
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.819	0	-1.819
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.338	0	-2.338
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	30.299	802	31.101
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-25.748	-3.940	-29.688
Mutatie herwaardering	394	-3.138	-2.744
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>467.857</u>	<u>16.765</u>	<u>484.622</u>

Per 31 december 2023 is in totaal € 482.254 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2022: € 484.622), 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 waarden 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 € 294,5 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 Zeeuws-Vlaanderen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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 markthuurlast 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:

	2023	2022
	*€1.000	*€1.000
Stand per 1 januari (volgens jaarrekening 2022 respectievelijk 2021)	157.673	48.420
Effect stelselwijziging(en)	0	0
Stand per 1 januari	157.673	48.420
Resultaatverdeling vorig boekjaar	6.506	106.509
Mutatie herwaarderingsreserve	-2.973	2.744
Stand per 31 december	<u>161.206</u>	<u>157.673</u>

8.3 Resultaat na belastingen boekjaar

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

	2023	2022
	*€1.000	*€1.000
Stand per 1 januari	6.506	106.509
Resultaatverdeling	-6.506	-106.509
Resultaat boekjaar	<u>6.803</u>	<u>6.506</u>
Stand per 31 december	<u>6.803</u>	<u>6.506</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 6.803 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 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 23 mei 2023. 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>2023</u>
	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.772
Dotaties	4.089
Oprenting en verandering disconteringsvoet	3
Onttrekkingen	<u>-3.238</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.626</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.074 (2022: € 581) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van nihil (2022: nihil) na vijf jaar.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is contant gemaakt tegen 2,7% (2022: 3%).

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 2023	166
Dotatie	12
Onttrekking	<u>-10</u>
Stand 31 december 2023	<u>168</u>
Waarvan:	
looptijd < 1 jaar	0
looptijd > 5 jaar	132

10. Langlopende schulden

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Schulden aan overheid	3.038	3.150
Schulden aan banken	178.024	183.889
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.487	13.718
Overige schulden	408	436
Totaal langlopende schulden	<u>192.957</u>	<u>201.193</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 10.408 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 Zeeuwend is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.150	3.263
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-112	-113
Boekwaarde per 31 december	<u>3.038</u>	<u>3.150</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>3.673</u>	<u>3.647</u>

10.2 Schulden aan banken

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	193.122	193.364
Bij: nieuwe leningen	18.500	14.000
Af: aflossingen	-23.240	-14.179
Vrijval Agio	-63	-63
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-10.232	-9.170
Af: Vrijval Agio komend jaar	-63	-63
Boekwaarde per 31 december	<u>178.024</u>	<u>183.889</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>216.671</u>	<u>213.286</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 2023 bedraagt € 216.671 (31 december 2022: € 213.286). 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 opslagerzieningsdatum, 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 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 189.000 (ultimo 2022: € 193.000) 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).

Looptijd	Rentepercentage						Totaal	In %
	<1,00%	<2,00%	<3,00%	<4,00%	<5,00%	<6,00%		
Rollover	0	0	0	0	9.000	0	9.000	5%
< 1 jaar	291	0	279	544	413	0	1.526	1%
< 5 jaar	0	2.000	0	1.903	0	0	3.902	2%
< 10 jaar	40.002	0	6.557	3.366	159	1.608	51.692	27%
< 20 jaar	0	6.000	0	13.575	1.500	0	21.074	11%
< 30 jaar	0	8.333	386	13.150	20.149	0	42.019	22%
< 40 jaar	10.319	0	0	5.000	44.286	0	59.605	32%
< 50 jaar	0	0	0	0	0	0	-	
Totaal	50.611	16.333	7.221	37.538	75.507	1.608	188.819	
In %	27%	9%	4%	20%	40%	1%		

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de geldverstrekkers. De belangrijkste geldverstrekker van Zeeuwend is de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), met een percentage van ruim 64% van de verstrekte leningen.

Geldverstrekker	Aantal	Bedrag x € 1.000	Aandeel in %	Gemiddeld rentepercentage	Gemiddelde restantlooptijd
BNG	33	129.471	68,57	3,16	21,59
NWB	6	21.199	11,23	1,38	11,16
SRLEV	1	10.000	5,30	3,86	27,99
SNS Reaal	1	10.000	5,30	4,00	30,34
Achmea	1	6.000	3,18	1,54	11,03
Gemeente Veere	1	3.150	1,67	3,95	27,75
N26 Bank	1	9.000	4,77	0,73	8,25
Totaal	44	188.819	100,00	2,89	20,35

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vastrentende leningen	174.819	178.672
Variabelrentende leningen	9.000	10.000
Basisrenteleningen	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Stand per 31 december	<u><u>188.819</u></u>	<u><u>193.672</u></u>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,89% (2022: 2,68%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 15 jaar (2022: 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. Zeeuwend 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Boekwaarde per 1 januari	<u>13.718</u>	<u>13.112</u>
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-932	-510
Overige waardeveranderingen	-1.299	1.116
Saldo mutaties	<u>-2.231</u>	<u>606</u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.487	13.718
Vermeerderingen/verminderingen	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>11.487</u></u>	<u><u>13.718</u></u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 60 woningen (2022: 68).

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.

	2023 *€1.000	2022 *€1.000
Rente waarborgsommen	131	140
Ontvangen waarborgsommen	277	296
Totaal	408	436

11 Kortlopende schulden

	31.12.2023 *€1.000	31.12.2022 *€1.000
Schulden aan overheid	112	112
Schulden aan banken	10.296	9.234
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.402	1.592
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	324	980
Overige schulden	336	308
Overlopende passiva	6.481	7.221
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	18.951	19.447

11.1 Schulden aan overheid

	31.12.2023 *€1.000	31.12.2022 *€1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	112	112
Overige schulden aan overheid	0	0
Totaal schulden aan overheid	112	112

11.2 Schulden aan banken

	31.12.2023 *€1.000	31.12.2022 *€1.000
Kortlopend deel van de langlopende schulden	10.296	9.234
Overige schulden aan banken	0	0
Totaal schulden aan banken	10.296	9.234

11.4 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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	115	132
Pensioenen	47	99
Omzetbelasting	51	543
Vennootschapsbelasting	111	206
Totaal schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<u>324</u>	<u>980</u>

11.5 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Glasfonds	336	308
Totaal overige schulden	<u>336</u>	<u>308</u>

11.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Overlopende vakantierechten medewerkers	188	188
Te betalen rente langlopende leningen	2.365	2.339
Vooruitontvangen huren	3.221	3.178
Nog te verrekenen servicekosten	0	151
Overige overlopende passiva	707	1.365
Totaal overlopende passiva	<u>6.481</u>	<u>7.221</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 Zeeuwend onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Zeeuwend 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

Zeeuwend 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 Zeeuwend 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)

	2024	2025	2026	2027	2028
Renteconversie	372	106	0	0	0
Reguliere aflossing	9.819	8.854	7.827	7.863	7.900
Eindaflossing	526	1.782	0	0	0
Totaal	10.717	10.742	7.827	7.863	7.900
In % van schuld ultimo 2023	5,7%	5,7%	4,1%	4,2%	4,2%

Het bedrag waarover renterisico wordt gelopen komt in de score 2024-2028 niet boven de risiconorm van 15% uit van de schuld per ultimo 2023 (€ 188,8 miljoen).

Zeeuwlant 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

Zeeuwlant 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 opnamerimte van de roll-over lening met variabele hoofdsom. Zeeuwlant beschikt niet over opneembare kredietfaciliteiten bij banken. Ultimo 2022 heeft Zeeuwlant ruim € 4,6 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. Zeeuwlant 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 Zeeuwlant overschot aan middelen uitgezet op direct opneembare betaal- en spaarrekeningen bij Nederlandse banken met een kredietwaardigheid van tenminste A/A2.

Herfinancieringsrisico

Zeeuwlant 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 Zeeuwlant 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

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

Juridisch risico

Zeeuwlant 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

Zeeuwlant 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

Zeeuwlant heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Zeeuwlant 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 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% (in 2022 0,0487%) resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 267.000 voor Zeeuwlant (€ 93.000 in 2022).

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 2023 heeft Zeeuwend een aangegane obligolening van € 5.024.000 (per 31 december 2022 € 4.858.000) 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

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

	2023	2022
	* € 1.000	* € 1.000
Periode <= 1 jaar	68	81
1 jaar < periode <= 5 jaar	6	57
Totaal	<u>74</u>	<u>138</u>

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

De leasekosten die ten laste van het boekjaar zijn gebracht bedragen € 83 (2022: € 81).

Overige niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Zeeuwend heeft ultimo 2023 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen (2022: geen).

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 9.602 (2022: € 2.570), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voorvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Het betreft de volgende projecten:

Mdina, Zierikzee	€ 7.590
Kerkstraat, Koudekerke	€ 34
Meliskerke, Schoollocatie	€ 1.138
Aagtekerke, Bouwlust 3	€ 704
Sivertstraat, Meliskerke	<u>€ 136</u>
Totaal	€ 9.602

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 € 795 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.)

	2023	2022
12. Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	37.423	37.229
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.995	1.897
	<u>39.418</u>	<u>39.126</u>
af: Huurderving wegens leegstand	(355)	(576)
af: Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	(76)	(69)
	<u>38.987</u>	<u>38.481</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.483	3.371
Onroerende zaken niet zijnde woningen	207	186
	<u>3.690</u>	<u>3.557</u>
af: Huurderving wegens leegstand	(30)	(24)
af: Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	0	0
	<u>3.660</u>	<u>3.533</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>42.647</u>	<u>42.014</u>
De huren van 1.717 huishoudens met een laag inkomen werd per 1 juli verlaagd met gemiddeld 8,4%. De overige woningen werden verhoogd met 2,6% en bedrijfsruimtes met 4,4%. Per saldo werden de huren per 1 juli verlaagd met 0,7%.		

	2023	2022
13.1 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	<u>1.895</u>	<u>1.556</u>
13.2 Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	1.668	1.354
Toegerekende lonen en salarissen	301	301
Toegerekende organisatiekosten	258	236
Totaal	<u>2.227</u>	<u>1.891</u>

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.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende lonen en salarissen	970	941
Toegerekende organisatiekosten	802	708
Overige kosten	54	49
Totaal	<u>1.826</u>	<u>1.698</u>

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	10.319	8.741
Mutatieonderhoud	995	867
Reparatie-/klachtenonderhoud	2.748	2.515
Overig onderhoud	1.725	1.829
Toegerekende lonen en salarissen	1.442	1.319
Toegerekende organisatiekosten	1.209	1.003
Totaal	<u>18.438</u>	<u>16.274</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	0	1.877
Belastingen	2.753	2.714
Verzekeringen	338	274
Overige directe kosten	0	93
Toegerekende lonen en salarissen	0	59
Toegerekende organisatiekosten	0	86
Totaal	<u>3.091</u>	<u>5.103</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:

	2023	2022
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst	7.508	5.048
Af: Verkoopkosten	-285	-287
Toegerekende lonen en salarissen	-302	-288
Toegerekende organisatiekosten	-218	-190
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.045	-3.230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>1.658</u>	<u>1.053</u>

De verkoopopbrengst betreft 25 verkochte woningen en 6 na terugkoop verkochte woningen (2022: 22 woningen).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Onrendabele na-investering nieuwbouw	26	-10
Onrendabele na-investeringen bestaand bezit	-95	-82
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-4.091	-1.530
Desinvesteringen (sloop) DAEB vastgoed in exploitatie (*)	-2.175	-1.480
Totaal	<u>-6.335</u>	<u>-3.102</u>

18.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.585	-4.179
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	1.864	3.521
Totaal	<u>3.449</u>	<u>-658</u>

18.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.480	1.549
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.300	-1.116
Totaal	<u>-180</u>	<u>433</u>

19. Opbrengsten overige activiteiten

Overige opbrengsten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

20. Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Computersoftware	288	276
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	218	213
Totaal	<u>506</u>	<u>489</u>

21 en 22 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenen

Lonen en salarissen	2.999	2.831
Sociale lasten	491	455
Pensioenen	395	392
Totaal	<u>3.885</u>	<u>3.678</u>

Onder de post pensioenlasten is een bedrag van € 395 (2022: € 392) aan pensioenpremies opgenomen.

Bij Zeeuwendland waren in 2023 gemiddeld 60 werknemers in dienst (2022: 58) en het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 48,90 (2022: 47,20). Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel eind 2023 is als volgt:

	Fte
Directie en staf	5,6
Strategie en middelen	16,1
Klant en omgeving	27,9
Totaal	<u>49,6</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Zeeuwendland 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 Zeeuwendland.
2. Zeeuwendland 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

23. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	<u> </u>	<u> </u>
Overige kosten	484	149
Toegerekende lonen en salarissen	580	517
Toegerekende organisatiekosten	406	276
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	<u>1.470</u>	<u>942</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):

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

	2022	
	<u> </u>	<u> </u>
	Ernst & Young Accountants LLP	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	174.946	174.946
Andere controleopdrachten	16.157	16.157
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	<u>191.103</u>	<u>191.103</u>

Bovenstaande betreft honoraria voor onderzoek van de jaarrekening van stichting Zeeuwendland en is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

24. Leefbaarheid

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:		
Leefbaarheidsbijdrage vastgoed gerelateerd	497	444
Leefbaarheidsbijdrage mens gerelateerd	290	254
Totaal	<u>787</u>	<u>698</u>

25 Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-116	870
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118	0
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
– Rente op leningen kredietinstellingen	-5.314	-4.952
Totaal	<u>-5.312</u>	<u>-4.082</u>

26. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	9.983	10.614
Af:		
Fiscale afschrijving op materiële vaste activa	-643	-773
Aanwending HIR	-2.692	-2.005
Vestiadeal	0	-1.387
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	-3.269	0
Correctie onderhoud	-382	-363
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9	-9
Vermindering verhuurderheffing	0	-1.103
Afrondingsverschillen en fiscale kosten die commercieel in de waardeveranderingen zijn verantwoord.	-194	0
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	986	689
Afwaardering onroerende zaken in exploitatie	745	2.551
Mutatie voorzieningen	23	24

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Generieke renteaftrekbeperking als gevolg van ATAD 1	1.919	2.078
Correctie waardeveranderingen	6.335	3.001
Beperkt aftrekbare kosten	12	11
Correctie rentelasten	35	53
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	<u>12.849</u>	<u>13.381</u>

	<u>2023</u>
	*€1.000
Belastingbedrag 19% over € 200	38
Belastingbedrag 25,8% over € 12.649	3.263
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	<u>3.301</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	*€1.000	*€1.000
Acute belastinglast/bate:		
2019	0	-40
2020	-1	-54
2021	1	76
2022	29	3.410
2023	3.301	-
Totaal acute belastinglast/bate	<u>3.330</u>	<u>3.392</u>
Mutatie latente belastingen:		
Mutatie lopende boekjaar	<u>-150</u>	<u>716</u>
Totaal latente belastinglast/bate	<u>-150</u>	<u>716</u>
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	<u>3.180</u>	<u>4.108</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbata/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 32% (2022: 39%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De hogere 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

	2023	2022
Aandeel in CV de Weverij	0	6
Totaal	0	6

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.

	2023	2022
Toerekening overige bedrijfskosten		
Afschrijvingskosten ten dienste van de exploitatie	507	489
Uitzendkrachten, inleen, etc.	490	179
Huisvestingskosten	123	86
Accountants- en advieskosten	351	454
Automatiseringskosten	873	784
Overige toe te rekenen kosten	800	707
Toe te rekenen organisatiekosten	3.144	2.699
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	258	236
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	802	708
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.209	1.003
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0	86
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	218	190
- Leefbaarheid	251	200
- Overige organisatiekosten	406	276
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.144	2.699

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
- Lasten servicecontracten	8%	9%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	26%	26%
- Lasten onderhoudsactiviteiten	38%	37%
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0%	3%
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	7%	7%
- Leefbaarheid	8%	8%
- Overige organisatiekosten	13%	10%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Toerekening salarissen

Lonen en salarissen	2.999	2.831
Sociale lasten	491	455
Pensioenen	395	392
Totaal	<u>3.885</u>	<u>3.678</u>
Lonen en salarissen toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	301	301
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	970	941
- Lasten onderhoudsactiviteiten	1.442	1.319
- Overige directe lasten exploitatie bezit	0	59
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	302	288
- Leefbaarheid	290	253
- Overige organisatiekosten	580	517
Totaal toegerekende lonen en salarissen	<u>3.885</u>	<u>3.678</u>

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2022	<u>6.938</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht		6.938
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		-2.311
Liquide middelen per 31 december 2023	<u>4.627</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		<u><u>4.627</u></u>

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die geen nadere informatie geven over de feitelijke toestand op balansdatum maar wel van een zodanig belang zijn dat ze zouden moeten worden toegelicht.

Bezoldiging van bestuurder en commissarissen

WNT-verantwoording 2023 Stichting Zeeuwland

De WNT is van toepassing op Stichting Zeeuwland. Het voor Stichting Zeeuwland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000, 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 2023	
bedragen x € 1	M.L. 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	124.496
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 2022	
bedragen x € 1	M. van der Wel
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	162.044
Beloningen betaalbaar op termijn	18.836
<i>Subtotaal</i>	<i>180.880</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
Bezoldiging	180.880

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	C.W.J. Theuws
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Kalenderjaar	2023
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/09 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	540
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	118.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	114.480
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Bezoldiging in de betreffende periode	86.400
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	86.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	86.400
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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	G.R.J. van Heukelom	C. Traas	C. Traas
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/03	01/04 t/m 31/12	01/01 t/m 31/03
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.703	14.439	3.153
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.916	21.134	4.611
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.703	14.439	3.153
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.

bedragen x € 1	G.R.J. van Heukelom	C. Traas	C. Traas
Functiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	N.v.t.	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.471	N.v.t.	12.392
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	N.v.t.	18.100

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	M.L. de Goederen	S. de Zeeuw	R. 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.768	12.824	13.212
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 2022			
bedragen x € 1	M.L. de Goederen	S. de Zeeuw	R. Gradus
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.375	12.461	12.723
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 Zeeuwend 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 Zeeuwend 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 Zeeuwend zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Zeeuwend 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 Zeeuwend 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 2023

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2023	2022
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	807	944
	807	944
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	773.704	770.893
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.016	12.169
Vastgoed in ontwikk. bestemd voor eigen exploitatie	855	725
	785.575	783.787
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.735	1.916
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	65.102	61.891
Lening u/g	16.030	16.030
Latente belastingvordering(en)	708	559
Overige vorderingen	3.045	2.824
	84.885	81.304
Totaal vaste activa	873.002	867.951
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	211	0
	211	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	268	343
Overige vorderingen	529	1.615
Overlopende activa	464	289
	1.261	2.247
Liquide middelen	0	0
Totaal vlottende activa	1.472	2.247
Totaal activa	874.474	870.198

Passiva

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	487.595	484.622
Overige reserves	161.206	157.673
Resultaat boekjaar	6.803	6.506
	<u>655.604</u>	<u>648.801</u>
Voorzieningen		
Voorz. onrend. invest. en herstructureringen	4.626	3.772
Overige voorzieningen	168	166
	<u>4.794</u>	<u>3.938</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	3.038	3.150
Schulden/leningen kredietinstellingen	178.024	183.889
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.496	10.468
Overige schulden	408	436
	<u>190.966</u>	<u>197.943</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen en overheid	14.805	9.513
Schulden aan leveranciers	1.402	1.592
Belastingen en premies sociale verzekeringen	324	980
Overige schulden	336	308
Overlopende passiva	6.243	7.123
	<u>23.110</u>	<u>19.516</u>
Totaal passiva	<u><u>874.474</u></u>	<u><u>870.198</u></u>

Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2023

(in duizenden euro's)	2023	2022
Huuropbrengsten	38.986	38.481
Opbrengsten servicecontracten	1.895	1.556
Lasten servicecontracten	-2.227	-1.891
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.703	-1.583
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.391	-15.411
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.883	-4.814
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.677	16.338
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.688	4.352
Toegerekende organisatiekosten	-485	-435
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.643	-2.849
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.560	1.068
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.329	-3.096
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.865	3.521
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-180	434
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.644	859
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-1.371	-878
Leefbaarheid	-787	-698
Bedrijfsresultaat	11.435	16.689
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-38	661
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	411	293
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.314	-4.952
Saldo financiële baten en lasten	-4.941	-3.998
Resultaat voor belastingen	6.494	12.691
Resultaat uit deelnemingen	3.211	-2.355
Belastingen	-2.902	-3.830
Resultaat na belastingen	6.803	6.506

Kasstroomoverzicht DAEB tak 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	35.912	35.896
Intramuraal DAEB	1.109	1.019
Maatschappelijk onroerend goed	1.854	1.781
Bedrijfsmatig onroerend goed	65	49
Parkeervoorzieningen DAEB	51	49
	<hr/>	<hr/>
	38.991	38.794
Vergoedingen	1.706	1.542
Renteontvangsten	293	293
	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	40.990	40.629
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-4.412	-3.980
Onderhoudsuitgaven	-14.210	-13.150
Overige bedrijfsuitgaven	-6.378	-5.960
Betaalde interest	-5.179	-5.021
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-295	0
Verhuurderheffing	0	-1.806
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-254	-220
Vennootschapsbelasting	-3.424	-3.689
	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	-34.152	-33.826
	<hr/>	<hr/>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.838	6.803
 (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV) DAEB	5.333	4.864
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.333	4.864

	2023	2022
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-6.844	-9.782
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-4.122	-4.545
Aankoop grond	-4	0
Aankoop woon- en niet woongelegenheden DAEB	0	-139
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	-212	0
Investerings overig DAEB	-156	-198
Externe kosten bij verkoop DAEB	-210	-257
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	<u>-11.548</u>	<u>-14.921</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.215	-10.057
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	18.500	14.000
Aflossing interne lening	<u>0</u>	<u>0</u>
Tussentelling inkomende kasstromen financieringsactiviteiten	18.500	14.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	<u>-23.353</u>	<u>-14.292</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-4.853</u>	<u>-292</u>
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.230	-3.546
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-167	3.379
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.397	-167

Balans NIET-DAEB tak per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

	2023	2022
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	58	68
	58	68
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	70.484	68.890
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.980	3.239
	72.464	72.129
Materiële vaste activa		
Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	125	139
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	564	564
Overige vorderingen	1.107	1.067
	1.671	1.631
Totaal vaste activa	74.318	73.967
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	172
	0	172
Vorderingen		
Huurdebiteuren	19	25
	19	25
Liquide middelen	9.024	7.105
Totaal van vlottende activa	9.043	7.302
Totaal activa	83.361	81.269

Passiva

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	18.713	20.602
Overige reserves	43.178	43.644
Resultaat na belastingen van het boekjaar	3.211	- 2.355
	<u>65.102</u>	<u>61.891</u>
 Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.991	3.250
Lening o/g	16.030	16.030
	<u>18.021</u>	<u>19.280</u>
 Kortlopende schulden		
Overlopende passiva	238	98
	<u>238</u>	<u>98</u>
Totaal passiva	<u><u>83.361</u></u>	<u><u>81.269</u></u>

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Huuropbrengsten	3.661	3.533
Lasten verhuur en beheersactiviteiten	-123	-115
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.047	-863
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-208	-289
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.283	2.266
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.535	409
Toegerekende organisatiekosten	-35	-43
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.402	-381
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	98	-15
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6	-6
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.584	-4.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-1
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.578	-4.186
Opbrengst overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-99	-64
Bedrijfsresultaat	3.860	-1.999
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren activa en van effecten	-78	209
Rentelasten en soortgelijke kosten	-293	-293
Saldo financiële baten en lasten	-371	-84
Resultaat voor belastingen	3.489	-2.083
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	6
Belastingen	-278	-278
Resultaat na belastingen	3.211	-2.355

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2023

(in duizenden euro's)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren		
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.442	3.338
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB	158	140
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	47	46
Saldo ingaande kasstromen	3.647	3.524
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-317	-289
Onderhoudsuitgaven	-828	-701
Overige bedrijfsuitgaven	-481	-432
Verhuurder- en saneringsheffing	0	-71
Betaalde interest	-293	-293
Saldo uitgaande kasstromen	-1.919	-1.786
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.728	1.738
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur en woongelegenheden (VOV) niet-DAEB	1.242	412
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	1.242	412
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	-98
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-9	-152
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-963	-610
Investeringen overig	-15	-14
Externe kosten bij verkoop	-64	-26
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-1.051	-900

	2023	2022
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	191	-488
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Aflossing interne lening	-0	-0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-0	-0
Toename (afname) van geldmiddelen	1.919	1.250
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.105	5.855
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.024	7.105

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 woongelegheden 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 2024.

Origineel getekend door:

C.W.J. Theuws
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 mei 2024.

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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023.
2. De winst-en-verliesrekening over 2023.
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 2023 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 € 19,7 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 0,85 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Zeeuwland 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 het hoofdstuk Managen van Risico's van het bestuurlijk verslag, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

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 klokkenluidersregeling. 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten 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.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico'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 naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Zeeuwsland.

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 strategie & middelen, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Zeeuwsland door inlichtingen in te winnen bij de manager strategie & middelen en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door de concerncontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

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 Zeeuwsland 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 Zeeuwendland 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.

Tenslotte 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.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van Stichting Zeeuwendland om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de Stichting Zeeuwendland zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk 'Financiële continuïteit' van het bestuurlijk verslag zijn 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 Stichting Zeeuwendland sector en onze kennis uit 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 procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Zeeuwendland 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.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 872 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Zeeuwendland. Stichting Zeeuwendland past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 83-84 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling 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 Zeeuwendland. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Zeeuwendland. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 97-104, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille-analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Zeeuwend 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

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is voor Stichting Zeeuwend.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 105-106 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Zeeuwend gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Zeeuwend, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde 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 105-106 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 waarden 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 beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

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 2023 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
- Volkshuisvestelijk verslag
- Bestuurlijk 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 bestuursverslag, 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 2023) 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 voorwoord, het volkshuisvestelijk verslag, het bestuurlijk verslag, de overige gegevens en bijlage 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 Zeeuwendland 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 van 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 fouten of fraude. 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 materiële fouten en fraude 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 2023, 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 fouten of fraude, 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, 27 mei 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA

Bijlage Activiteiten uit begroting en prestatieafspraken



Tevreden klant

Overige acties uit de begroting 2023

Werken aan betaalbaarheid	Gerealiseerd
<p>We geven in 2023 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.</p>	<p>We hebben het energieteam Schouwen-Duiveland actief ondersteund. Hiervoor zijn energiecoaches geworven die huurders adviezen geven over wat zij kunnen doen om energiekosten te besparen. De klussendienst van De Zuidhoek heeft huurders ondersteund in de uitvoering van werkzaamheden. De uitvoering is betaald met geld dat de gemeente heeft ontvangen om burgers met een laag inkomen te helpen. We hebben ons ervoor ingezet dezelfde aanpak ook in de gemeente Veere en Vlissingen te organiseren. De gemeenten op Walcheren kiezen voor een andere opzet, waarvan gelukkig ook onze huurders gebruik kunnen maken. Met alle bewonerscommissies zijn afspraken gemaakt over hoe we met elkaar de servicekosten kunnen besparen. In een aantal ontmoetingsruimten zijn ook maatregelen getroffen, zoals het aanbrengen van radiatorfolie, het aanpassen van de instelling of het vervangen van de verwarmingsinstallaties. Als gevolg van wetgeving is van 1615 huurders de huur verlaagd.</p>
Optimaliseren van het verhuur en mutatieproces	Gerealiseerd
<p>Op basis van de gemiddelde mutatiegraad verwachten we in 2023 circa 480 woningen aan te kunnen bieden. Het doel is dat nieuwe en vertrekkende huurders onze dienstverlening met gemiddeld een 8 waarden.</p> <p>In 2023 richten we de focus verder op het verlagen van de leegstandsduur als gevolg van mutaties. Door een verdere stroomlijning van het verhuur en onderhoudsproces beogen we een verdere afname te realiseren van gemiddeld zestien dagen (medio 2022) naar veertien dagen (einde 2023).</p> <p>Voor woningzoekenden werken we in samenwerking met onze partners aan de verbetering van het platform Zuidwestwonen. Samen met Zuidwestwonen gaan we woningzoekenden actiever en op maat informeren over de wachttijden voor het diverse aanbod.</p>	<p>In 2023 zijn 405 woningen verhuurd. Hoewel het merendeel van de vrijgekomen woningen binnen enkele dagen weer is verhuurd, is de gemiddelde leegstand helaas niet afgenomen en uitgekomen op ca. 16 dagen. De langere leegstand werd veroorzaakt door enkele woningen waarbij veel werkzaamheden moesten worden uitgevoerd. Ook hielden we woningen langer leeg voor woningzoekenden die we hulp bieden bij het vinden van een nieuwe woning, omdat hun woning wordt gesloopt. Ook zorgden de werkzaamheden als gevolg van aanwezige asbest voor veel tijdsbeslag. In het derde trimester van 2023 zagen we een lichte afname van de gemiddelde leegstand. De verwachting is dat die trend zich in 2024 kan voortzetten.</p>
Ondersteunen van trouwe huurders	Gerealiseerd
<p>Trouwe huurders die tenminste 25 jaar bij ons huren genieten voorrang wanneer zij een gezinswoning achterlaten. De woning die zij achterlaten biedt kansen voor doorstromers en starters op de woningmarkt. In 2023 werken we aan uitbreiding van de mogelijkheden om de doorstroming te vergroten. We richten ons daarbij vooral ook op trouwe huurders. Hierbij werken we samen met Beveland Wonen en Woongoed Middelburg.</p>	<p>In 2023 hebben we 15 huurders bemiddeld naar een andere woning op basis van de regeling voor trouwe huurders. Verder is met de organisatie van Zuidwestwonen en de daarbij aangesloten corporaties afgesproken om doorstroming te vereenvoudigen. Aan het systeem is de mogelijkheid toegevoegd om doorstroming van een eengezinswoning naar een appartement te bevorderen.</p> <p>Bij de verhuur van nieuwbouw is ook voorrang verleend aan huurders van Zeeuwland.</p> <p>Om te leren van elkaars aanpak heeft met woningcorporaties Woongoed Middelburg en Beveland Wonen een uitwisseling plaatsgevonden van de acties die worden ondernomen om doorstroming te bevorderen.</p>

Samenwerken met huurders	Gerealiseerd
<p>klankbordgroepen bij projecten en werken actief met huurders samen bij alles wat we doen. We werken hiervoor aan onze zichtbaarheid en mogelijkheid ons te benaderen in de wijk en via social media.</p> <p>In samenwerking met de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwendland organiseren we ontmoetingen en gesprekken met huurders over "Thuis in de buurt". We stimuleren huurders deel te nemen aan de landelijke Burendag.</p> <p>We werken actief samen met de bewonerscommissies en ondersteunen hen desgewenst bij hun activiteiten.</p>	<p>Via de contacten van onze medewerkers klant & omgeving en de servicemedewerkers met onze huurders zijn diverse activiteiten ondersteund. In de Bomenbuurt in Oost-Souburg is in samenwerking met de gemeente Vlissingen een opruimdag georganiseerd. In appartementengebouw Nieuw Bachtenpoorte aan het Oranjeplein zijn we met de bewoners in gesprek gegaan over wat zij willen en kunnen betekenen voor elkaar.</p>
Inzet servicemedewerker in appartementengebouwen	Gerealiseerd
<p>Onze servicemedewerkers vormen het gezicht van Zeeuwendland in het merendeel van onze appartementengebouwen. Zij spelen een belangrijke rol voor de leefbaarheid en het voorkomen van klachten. Om deze reden zijn we gestart met de introductie van de servicemedewerker in een aantal gebouwen in de gemeente Veere. Omdat voor hun inzet ook een bijdrage in de servicekosten wordt gevraagd, vraagt de introductie om zorgvuldige afstemming en communicatie met de bewoners(commissies). In 2023 ronden we dit proces af en is in de volgende gebouwen in de gemeente Veere een servicemedewerker actief:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Tienden, Zoutelande • Nimmerdor, Grijskerke • De Kreek, Westkapelle • De Brouwerij, Koudekerke • De Egelantier, Oostkapelle • Brouwershof, Domburg 	<p>Met uitzondering van De Brouwerij en De Egelantier is in alle gebouwen een servicemedewerker actief. 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. In verband met een reorganisatie bij SVRZ heeft deze aanpak enige vertraging opgelopen. In De Tienden, waar al enige tijd een medewerker van SVRZ ook de rol heeft van servicemedewerker, zien we dat samenwerking meerwaarde biedt voor onze huurders.</p>
Voorlichting gebruik nieuwe technologie	Gerealiseerd
<p>In de nieuwbouw die we realiseren is niet langer sprake van op gasgestookte installaties. De woningen zijn duurzaam geïsoleerd en voorzien van de nieuwe technieken op het gebied van klimaatbeheersing. We ondersteunen huurders met informatie en coaching in de woning bij het optimale gebruik van de installaties.</p>	<p>Bij de sleuteluitreiking/tekenen huurcontract van de woning informeren we bewoners over het gebruik van de optimaal geïsoleerde woning. Dit doen we door middel van de handleiding van de betreffende installatie en het mondeling toelichten. Een aantal weken na de sleuteluitreiking wordt door de betreffende installateur nogmaals een toelichting gegeven in de woning.</p>

Voldoende betaalbare woningen

Overige acties uit de begroting 2023

Aanpassing huurprijsbeleid op Rijksbeleid	Gerealiseerd
Het Rijk heeft tal van maatregelen in petto om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad te versterken. In 2023 geven we hier uitvoering aan en passen we ons huurprijsbeleid hierop aan.	In 2023 hebben we een huurverlaging toegepast voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen. Bij 1615 huurders is de huurprijs verlaagd naar € 575.
Verkoop bestaande woningen aan starters	Gerealiseerd
Om voor de starters in ons werkgebied een betaalbaar aanbod te creëren, verkopen we bestaand bezit (25 woningen op jaarbasis) aan deze doelgroep. Bij de uitwerking van onze strategie per kern worden de te verkopen woningen getoetst aan de nieuwe portefeuillestrategie.	We hebben in 2023 31 woningen verkocht. 25 woningen uit de reguliere voorraad en 6 woningen die we teruggekocht hebben. De woningen zijn in eerste instantie te koop aangeboden aan starters uit de betreffende kernen. Hiermee hebben we 26 starters kunnen bedienen.
Inzet energiehelden	Gerealiseerd
<p>We werken samen met de gemeenten aan de aanpak van zogenoemde energie-armoede.</p> <p>We enthousiasmeren Vlissingen en Veere het voorbeeld van Schouwen-Duiveland te volgen. Hier gaan we met de inzet van energiehelden huurders op een laagdrempelige wijze helpen om hun energieverbruik omlaag te brengen. Hiermee bereiken we:</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>We streven ernaar de energiehelden zoveel mogelijk te werven onder onze huurders. We gaan daarbij ook op zoek naar huurders die andere huurders kunnen helpen die de Nederlandse taal nog niet geheel beheersen.</p>	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. In 2023 zijn door het energieteam 189 huurders geholpen. In Veere hebben we onze huurders geïnformeerd over de mogelijkheid om via de gemeente in aanmerking te komen voor energie-advies en een voucher voor de aanschaf van kleinschalige energetische maatregelen. Met de gemeente Vlissingen zijn we in gesprek om in samenwerking met partners tot een aanbod te kunnen komen.
Samenwerken bij huisvesting statushouders	Gerealiseerd
We verwachten een hogere taakstelling 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.	<p>Met de gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt over de geheel of gedeeltelijke realisatie van de taakstelling van de gemeente voor de huisvesting van statushouders. In totaal zijn 22 woningen (5,4%) van de vrijgekomen woningen (405) beschikbaar gesteld voor de realisatie van de taakstelling.</p> <p>In de gemeente Veere is het jaar gestart met een achterstand van 10. De taakstelling over 2023 bedroeg 47. Er zijn 11 woningen beschikbaar gesteld waarmee uiteindelijk 42 statushouders konden worden gehuisvest. De achterstand is dus verder opgelopen tot 15 personen.</p> <p>In de gemeente Vlissingen werken we samen met woningcorporatie l'escaut aan de realisatie van de taakstelling. Zeeuwend is verantwoordelijk voor 10% van de taakstelling, te weten ca. 8 personen. In 2023 konden 3 woningen beschikbaar worden gesteld en zijn uiteindelijk 6 personen gehuisvest. Met de gemeente Schouwen-Duiveland is afgesproken om het aandeel van Zeeuwend in de realisatie van de taakstelling gelijk te houden aan het aantal in 2022. De taakstelling over 2023 bedroeg hiermee 46 personen. Met de komst van nareizigers in het kader van gezinshereniging en de verhuur van 8 woningen konden uiteindelijk 36 personen worden gehuisvest. De achterstand aan het eind van het jaar bedroeg daarom 10 personen.</p> <p>De gemeenten onderzoeken met de Provincie Zeeland en ons welke oplossingen deze achterstanden kunnen verhelpen, zodat de taakstellingen kan worden ingevuld. Flexibele woonconcepten en aanschaf van vrijkomend zorgvastgoed worden onderzocht.</p>

Maatschappelijk verbinder

Overige acties uit de begroting 2023

Ondersteuning kwetsbare huurders	Gerealiseerd
<p>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 de diverse organisaties elkaar in het netwerk weten te vinden en de ruimte hebben om samen oplossingen voor huurders te bedenken.</p> <p>We geven uitvoering aan de samenwerking met Emergis en gemeente Schouwen-Duiveland aan het project Kansrijk Wonen. Het feit dat deze voorziening nu is gerealiseerd in een appartementengebouw leidt tot een aantal beperkingen. De woonsituatie van een combinatie van huurders is hierdoor toch niet langer te handhaven. We onderzoeken daarom de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal individuele woningen.</p> <p>We werken met gemeente Veere, Stichting Welzijn Veere en diverse zorgorganisaties samen in het project Dementievriendelijk Veere.</p>	<p>De samenwerking met Emergis en de gemeente Schouwen-Duiveland in het project Kansrijk Wonen is voortgezet. Vanwege een tekort aan capaciteit bij de gemeente heeft een onderzoek naar een Skaeve Huse-achtige voorziening nog niet kunnen plaatsvinden. Mede in verband hiermee is voor enkele bewoners gewerkt aan een alternatief.</p> <p>In samenwerking met Woongoed Middelburg en l'escaut is gewerkt aan een plan om te komen tot de bouw van Skaeve Huse-woningen. Het wachten is op verder initiatief van de Walcherse gemeenten.</p> <p>De inbreng van Zeeuwendland in het project Dementievriendelijk Veere beperkt zich tot een signalerende – en doorverwijzende rol voor de medewerker klant & omgeving en de servicemedewerkers in de appartementengebouwen.</p> <p>Verder hebben we in 2023 een plan gemaakt voor onze inzet met het team wooncoaching. Het team richt zich op het ondersteunen van ca. 45 huurders op basis van een individueel ondersteuningsplan, inzet op preventie en het oplossen van problemen, waaronder de inzet bij calamiteiten (brand etc.). Op basis van de ambitie te kunnen voorzien in de toenemende problematiek, is besloten de formatie met 1,0 fte wooncoach uit te breiden.</p>
Vroegsignalering huurders met betalingsachterstand	Gerealiseerd
<p>In verband met de toenemende energieprijzen en stijgende kosten voor levensonderhoud verwachten we een toename van huurders met huurachterstanden. In een zo vroeg mogelijk stadium zoeken we met huurders naar oplossingen.</p>	<p>In het kader van de gewijzigde wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening zijn met de gemeenten afspraken gemaakt over het melden van huurders met betalingsachterstanden. Deze vroeg signalering sluit aan bij het contact dat de medewerker klant & omgeving met de huurder opneemt na het ontstaan van een betalingsachterstand. De huurachterstand is hierdoor in 2023 opnieuw beperkt gebleven en is afgenomen tot 0,43% van de verwachte bruto jaarhuur.</p>
Langer zelfstandig thuis wonen	Gerealiseerd
<p>In 2022 hebben we in diverse appartementengebouwen onderzocht hoe de bewoners er het wonen ervaren. We zien een groeiende groep ouderen met een beginnende zorgvraag en behoefte aan ondersteuning om zelf de regie over het reilen en zeilen in het gebouw te kunnen houden. In de gebouwen De Tienden in Zoutelande, Vronenburg in Renesse, de Veste in Zierikzee en Nieuw Bachtenpoorte in 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. Hierbij zoeken we samenwerking met de zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeenten.</p>	<p>De beweging die met de onderzoeken in de gebouwen in gang is gezet, is verder ondersteund. In De Tienden is gewerkt aan een plan voor een verbouwing. Deze verbouwing richt zich op het verbeteren van het binnenklimaat, de toegankelijkheid en het verruimen van de mogelijkheden tot ontmoeting. Voor afstemming van de planontwikkeling met de bewoners is een klankbordgroep ingesteld.</p> <p>In de Veste is door een aantal bewoners het initiatief genomen om zelf de binnentuin te gaan onderhouden.</p> <p>En in Nieuw Bachtenpoorte hebben de bijeenkomsten met bewoners geleid tot de oprichting van een bewonerscommissie die samen met een activiteitenteam wil bijdragen aan versterking van de onderlinge band en het vergroten van het aanbod van activiteiten.</p>

Actieprogramma “weer thuis”	Gerealiseerd
<p>Sinds 2021 werken we op Schouwen-Duiveland mee aan de pilot “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 willen we ook graag op Walcheren invoeren. Hierover overleggen we met gemeenten Vlissingen en Veere.</p>	<p>In de gemeente Schouwen-Duiveland zijn in het kader van de regeling “Weer thuis” 3 woningen bemiddeld. Het convenant op Walcheren wordt in 2024 ondertekend.</p>
Deskundige huurdersvertegenwoordiging	Gerealiseerd
<p>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 Zeeuwsland” organiseert voor nieuwe leden van bewonerscommissies.</p>	<p>Het bestuur van de SHZ heeft in 2023 een coachtraject gevolgd voor het samenwerken binnen een bestuur.</p>
Signaleren laaggeletterdheid en samenwerking digitale steunpunten bibliotheek	Gerealiseerd
<p>In samenwerking met de bibliotheken in ons werkgebied willen we huurders die problemen ervaren bij het gebruik van onze digitale mogelijkheden in verbinding brengen met hun digitale steunpunten. Uiteraard zorgen we dat de vragen van onze huurders eerst telefonisch of in persoonlijk contact thuis worden beantwoord. Daarnaast willen we onze deskundigheid in het herkennen en bespreekbaar maken van laaggeletterdheid versterken om onze huurders vervolgens ook verder te kunnen verbinden aan een concreet aanbod. Het doel is daarmee hun zelfredzaamheid te versterken, ook in de contacten met Zeeuwsland. In 2022 zijn we hiermee, in samenwerking met onze collega woningcorporaties in het werkgebied Walcheren, een proef gestart. In 2023 voeren we een eerste evaluatie uit en ontwikkelen de samenwerking verder door.</p>	<p>Op initiatief van Zeeuwsland en de ZB Bibliotheek van Zeeland (ZB) wordt met Zuidwestwonen, l’escout en Woongoed Middelburg gewerkt aan versterking van digitale zelfredzaamheid. Dit gebeurt onder andere via het Informatiepunt Digitale Overheid in de bibliotheken. Donderdag 22 juni 2023 was meneer Van Veldhuizen (huurder van Zeeuwsland) de 65e bezoeker die in het afgelopen jaar bij het IDO (Informatiepunt Digitale Overheid) langskwam voor informatie over Zuidwestwonen. Een mooi moment om stil te staan bij de samenwerking.</p> <p>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 kunnen schrijven als woningzoekende.</p> <p>Op deze manier willen partijen de zelfredzaamheid vergroten van inwoners die moeite hebben om mee te komen in de digitale maatschappij.</p>
Huisvesting Oekraïense ontheemden	Gerealiseerd
<p>Direct na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne in het voorjaar van 2022 hebben we voor de opvang van Oekraïense ontheemden diverse woningen aangeboden. In de gemeente Veere stellen we 27 woningen beschikbaar. In de gemeente Vlissingen gaat het om twee gezinswoningen en een groepswoning aan de Westerbaan. Hier worden ca. 50 mensen opgevangen. In Schouwen-Duiveland stellen wij 4 woningen beschikbaar. In 2023 maken we met de gemeenten afspraken over voortzetting van het aanbod. Voor de locatie Westerbaan onderzoeken we in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden voor de huisvesting van andere doelgroepen als de locatie niet langer nodig is voor de opvang van ontheemden uit Oekraïne.</p>	<p>Op verzoek van de gemeente Vlissingen en Schouwen-Duiveland hebben we het aanbod voor de huisvesting van Oekraïense ontheemden gecontinueerd. In de gemeente Schouwen-Duiveland gaat het om 2 woningen. Ook in de gemeente Veere gaat het om 2 woningen. In de gemeente Vlissingen om 2 woningen en locatie Westerbaan.</p>

Opgenomen in prestatieafspraken met gemeente

Inzet in wijken en buurten	Afgesproken met gemeente	Gerealiseerd
<p>We werken samen aan het bevorderen van de leefbaarheid door gebiedsgerichte activiteiten. We streven er naar om nieuwe kansrijke initiatieven die langdurig bijdragen aan het bevorderen van de leefbaarheid binnen korte tijd te realiseren.</p>	<p>Zeeuwlant continueert de inzet van de groen-coach die bewoners o.a. helpt en faciliteert bij het onderhoud van hun tuin.</p> <p>We zetten leefbaarheidsarrangementen op met partners voor kwetsbare groepen. Hierbij steken we niet alleen in op arrangementen en afspraken met professionals, maar gaan we ook onderzoeken hoe we de buurt hier een rol in kunnen geven.</p> <p>We continueren onze bijdrage aan het plan van de Zuidhoek om in Schouwen-Duiveland een slim, elektrisch en fijnmazig vervoersnetwerk op te zetten dat kwetsbare ouderen uit hun isolement verlost. Dit is goed voor het klimaat, de leefbaarheid in de kleine dorpen én de werkgelegenheid op het eiland. Binnen Schouwen-Duiveland zijn immers de thema's leefbaarheid en mobiliteit al langer een belangrijke uitdaging: het dunbevolkte, uitgestrekte gebied vraagt om impulsen in de leefbaarheid van kleine kernen en mobiliteitsinitiatieven die inwoners van Schouwen-Duiveland mobiel en actief houden.</p> <p>Door de link te leggen met De Zuidhoek en daarbij specifiek het 'creëren van basisbanen' geeft het de initiatieven de kans om juist net over de eerste lastige drempels heen te komen of om een bepaalde massa te kunnen creëren. Bijvoorbeeld in de ontwikkeling van mobiliteitshubs en het aanbieden van 'leefbaarheidsdiensten' in wijken en kernen. Voorzieningen die anders niet gerealiseerd zouden kunnen worden. Zo wordt gezamenlijk gewerkt aan een 'parallele arbeidsmarkt'.</p>	<p>Het aantal meldingen van overlast, incidenten neemt toe. Hiervoor hebben we het team wooncoaching uitgebreid. Het team bestaat uit drie wooncoaches en een groen & energiecoach. De groen & energiecoach richt zich op projecten die te maken hebben met klimaatadaptatie, biodiversiteit en energie. Bij alle acties voor onze huurders zoeken we de verbinding met relevante netwerkpartners, zoals Stichting Natuur- en Milieu-educatie, de Imkervereniging en de werkvoorzieningsorganisaties Zuidhoek en Orionis. De wooncoaches bieden individuele ondersteuning aan huurders, richten zich op preventie en helpen bij calamiteiten (brand etc.).</p> <p>Het plan van de Zuidhoek heeft geen vervolg gekregen. We hebben zelf de organisatie van de klussendienst geoptimaliseerd. De klussendienst telt nu 249 gebruikers.</p> <p>Een deel van onze huurders maakt gebruik van de diensten van de vrijwilligers van het team buurtauto Westhoek e.o. We zien dat deze voorziening in een behoefte voorziet. We zijn met de organisatie in gesprek over ondersteuning.</p>
<p>De gemeente stimuleert de uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen naar reguliere woonruimte. Zeeuwlant faciliteert de huisvesting.</p>	<p>In samenwerking met Emergis zetten we het project Kansrijk Wonen voort, waarbij Zeeuwlant een bijdrage levert aan de kosten voor coördinatie door Emergis.</p> <p>De gemeente, de zorgaanbieders en Zeeuwlant leveren een bijdrage volgens het convenant met werkafspraken 'uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en vrouwenopvang regio Oosterschelde'.</p> <p>We hebben met gemeente en zorgaanbieders in het kader van het programma "Weer Thuis!" werkafspraken gemaakt. Doel van dit programma is het gezamenlijk creëren van een goede basis, zodat een cliënt bij uitstroom uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang zijn plek terugvindt in de samenleving. Niet alleen het belang van de persoon in kwestie wordt hierin meegenomen, maar ook dat van de omwonenden. Het programma is daarmee een belangrijke schakel tussen het wonen in een intramurale setting en terugkeer in de wijk.</p> <p>We continueren onze samenwerking binnen de methodiek "Weer thuis".</p>	<p>De samenwerking in het project Kansrijk Wonen is voortgezet. Er is één bewoner uitgestroomd.</p> <p>In het kader van het programma 'Weer Thuis' zijn 3 woningen bemiddeld.</p>

Inzet in wijken en buurten	Afgesproken met gemeente	Gerealiseerd
De gemeente biedt begeleiding aan inwoners die zorg nodig hebben. Zeeuwendland faciliteert de huisvesting.	<p>We continueren de deelname aan het OGGZ-netwerk. In de gemeente begeleiden we gemiddeld 90-95 bewoners die hulp nodig hebben of overlast veroorzaken.</p> <p>We gaan in gesprek met de gemeente en overige partijen over de regierol en verantwoordelijkheden (bij crisissituaties) en welke maatwerkoplossingen mogelijk zijn.</p>	De bijdrage aan het OGGZ-netwerk is geleverd.
We faciliteren mogelijkheden om een sociaal netwerk op te bouwen door initiatieven van inwoners te ondersteunen. Voorbeelden zijn: 'Thuis in je dorpshuis', 'Thuis in de kern', 'Tafelen in de buurt'.	We continueren onze bijdrage in het project "Deelauto". De deelauto's worden vooralsnog in Zierikzee geplaatst. Voor de zomer van 2023 evalueren we hoe deze oplossing werkt. We onderzoeken de mogelijkheden om aan te sluiten bij initiatieven van andere organisaties zoals de gemeente, Zuidhoek of grotere ondernemingen. Met de inzet van een deel van ons wagenpark trachten we de mobiliteit en daarmee de bereikbaarheid van voorzieningen in Schouwen-Duiveland in stand te houden of te verbeteren	De evaluatie van het delen van onze auto's buiten werktijden laat zien dat dit geen succes is geweest. Waarschijnlijk ook door corona en doordat er maar weinig auto's beschikbaar waren, bleken er maar enkele gebruikers te zijn. Nu ook Goodmmovs (de beheerder van het deelsysteem) en Stichting Mobiliteit Zeeland na de pilot geen diensten meer leverden gaan we in 2024 onderzoeken of we een bijdrage kunnen leveren aan een deelautosysteem, zoals bij de Duinen van Haamstede functioneert.

Ambitie Duurzaam en kwalitatief goed wonen

Uit begroting 2023

Planmatig onderhoud	Gerealiseerd
<p>Volgens planning voert Zeeuwend in 2023 bij 979 woningen planmatig onderhoud uit. Hiervan maken 129 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.</p>	<p>In 2023 is bij 964 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Hiervan maken 128 woningen onderdeel uit van het energieproject, zoals beschreven in het programma duurzame kernen.</p>
Planmatig onderhoud dorpshuizen	Gerealiseerd
<p>Met gemeente Schouwen-Duiveland en Stichting Dorpshuizen zijn afspraken gemaakt over het onderhoud en te realiseren verbeteringen in de diverse dorpshuizen.</p>	<p>In 2023 zijn voornamelijk bij de dorpshuizen in Burgh-Haamstede, Grijskerke, Kerkwerpe, Noordgouwe, Oosterland, Scharendijke en Renesse werkzaamheden uitgevoerd. Voor de dorpshuizen in Nieuwerkerk, Brouwershaven en Renesse lopen nog steeds onderzoek/verbeterplannen voor verduurzaming</p>
Modernisering De Tienden Zoutelande	Gerealiseerd
<p>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, hebben er tot op heden geen grote vernieuwingen plaatsgevonden. 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.</p> <p>In 2021 en 2022 is uitvoering gegeven aan de voorbereiding van twee deelprojecten:</p> <ol style="list-style-type: none">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.	<p>De uitvoering van de werkzaamheden worden nader uitgewerkt in 2023. De plannen worden nader uitgewerkt in 2023 en 2024, zodat het project opgenomen kan worden in de begroting voor 2025. In 2024 gaan we al wel buitenschilderwerk uitvoeren.</p>

Ambitie Goede organisatie

Uit begroting 2023

Bedrijfslasten positie Aedes benchmark	Gerealiseerd
<p>In 2023 vinden we 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 Zeeuws-Vlaanderen voor het onderdeel bedrijfslasten van de Aedesbenchmark. De lasten in 2023 zijn op basis van huidige inzichten waarschijnlijk te hoog om de A status te behouden. We gaan daarom in 2023 voor de bedrijfslasten uit van een bedrag dat lager is dan de gemiddelde lasten behorende bij de B-status bij de Aedes benchmark.</p>	<p>In 2023 zijn de bedrijfslasten weliswaar hoger geworden, maar de bedrijfslasten in de sector zijn ook meegegroeid. Behalve de ICT uitgaven die zijn toegenomen als gevolg van de investeringen in een modern ICT-landschap zijn we er in geslaagd de uitgaven beperkt te laten groeien. Hierdoor is het waarschijnlijk dat we bij de Aedes benchmark 2024 de A status behouden.</p>
Beoordelingskader investeringen	Gerealiseerd
<p>In 2022 is besloten om te gaan werken met een nieuw beoordelingskader voor investeringen. Met de ingang van de begroting 2023 wordt gewerkt met dit nieuwe kader. Tussentijds wordt geëvalueerd of dit nieuwe kader aansluit bij de doelstellingen van Zeeuws-Vlaanderen.</p> <p>Daarnaast beoordelen wij de financiële gezondheid van Zeeuws-Vlaanderen aan de hand van de financiële ratio's, zoals worden toegepast door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Wij blijven voldoen aan de uitgangspunten van ons eigen normenkader als ook de eerder genoemde financiële ratio's.</p>	<p>Het nieuwe beoordelingskader voor investeringen wordt inmiddels gebruikt en de eerste ervaringen zijn positief. Projecten worden financieel beoordeeld bij het opstellen van de begroting. Als de projecten voldoen aan de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de begroting (stichtingskosten, huurniveau) vindt er geen aanvullende financiële toets plaats.</p>
Werving nieuw lid raad van commissarissen	Gerealiseerd
<p>De voorzitter van de raad van commissarissen treedt af per 17 januari 2024 en is niet herbenoembaar. De remuneratiecommissie en bestuurssecretaris verzorgen een wervingsprocedure in 2023.</p>	<p>In het voorjaar van 2023 is de toenmalig voorzitter van de raad van commissarissen afgetreden in verband met zijn ziekte. Kort daarna is George van Heukelom overleden. Coby Traas heeft het voorzitterschap overgenomen per 1 april 2023. De raad heeft besloten een nieuw lid niet eerder dan 1 januari 2024 te benoemen. Medio 2023 is de werving gestart in samenwerking met een extern wervingsbureau. Uit deze werving is een geschikte kandidaat gevonden die na een positieve zienswijze van de Autoriteit Wonen is benoemd per 1 januari 2024: Marianne van den Hoek-Huijbregts.</p>
Zelfevaluatie RvC: de (leden van de) RvC is (zijn) geschikt	Gerealiseerd
<p>Zelfevaluatie raad van commissarissen over 2023 met een onafhankelijke externe adviseur.</p>	<p>De zelfevaluatie van de raad van commissarissen over het jaar 2023 heeft plaatsgevonden met een externe adviseur. Deze heeft de zelfevaluatie begeleid waarbij gebruik is gemaakt van vooraf ingevulde vragenlijsten waarbij talenten en potentieel centraal stonden.</p>
Risicomanagement: we beheersen de risico's die ons belemmeren in het behalen van onze doelen	Gerealiseerd
<p>In 2022 nemen we nog 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 werken we verder aan het vastleggen van onze risico's in één systeem.</p>	<p>In 2023 is verder gewerkt aan het beschikbaar maken van processen, beleid, informatiesystemen, verwerkingen en risico's in één integraal systeem. Het resultaat is dat eind februari 2024 dit systeem beschikbaar komt voor alle medewerkers. De eenduidige vastlegging van processen en risico's vergt zeker nog de nodige inspanning in 2024. Daarbij realiseren we ons dat deze activiteiten altijd inspanning blijven vragen.</p> <p>Daarnaast is in 2023 verdere duiding gegeven aan onze risicobereidheid met het bestuur en raad van commissarissen. Ook is in BWZ control samen gewerkt in het inventariseren, wegen en beheersen van de risico's in het proces planmatig onderhoud en het mutatieproces.</p>

Compliant zijn: actuele statuten en reglementen	Gerealiseerd
<p>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.</p>	<p>In 2023 zijn de procuratieregeling en de meldregeling vastgesteld.</p>
Auditplan concerncontroller	Gerealiseerd
<p>In het auditplan staan de processen planmatig onderhoud, projectontwikkeling en inkoopfacturen en betaalproces op voor een audit in 2023.</p>	<p>Het definitieve auditplan voor 2023 is goedgekeurd in november 2022. De plannen ten tijde van het opstellen van de begroting komen niet terug in het goedgekeurde plan. Audits hebben plaatsgevonden op frauderisicobeheersing, badkamer-, keuken- en toiletrenovaties, declaraties bestuurder en autorisaties Tobias AX. In 2023 is verder samengewerkt in BWZ control om eind 2023 te komen tot éénzelfde opzet van het jaarplan en afstemmen van de onderwerpen. De basis voor de te selecteren auditonderwerpen is een risicoanalyse waarbij in het plan voldoende ruimte is voor audits op verzoek.</p>
Visitatie	Gerealiseerd
<p>Een woningcorporatie moet zich één keer in de vier jaar laten visiteren volgens de Woningwet. In deze visitatie worden de maatschappelijke prestaties van corporaties beoordeeld volgens een vaste methodiek door een geaccrediteerd bureau.</p> <p>We laten ons visiteren voor 4 september 2023 over de jaren 2019 tot en met 2022.</p>	<p>In 2023 heeft Ecorys onze vierjarige visitatie uitgevoerd over de jaren 2019 tot en met 2022. Zeeuwlant scoort een 'zeer goed' op maatschappelijke waarde, een 'naar behoren' op maatschappelijke verankering, een 'goed' op besturing en een 'goed' op maatschappelijke capaciteit.</p> <p>De verbeterpunten die uit de visitatie naar voren zijn gekomen waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besteedt aan alle bewonerscommissies evenveel aandacht, en zorg dat ze allemaal dezelfde mogelijkheid tot contact met Zeeuwlant ervaren. • Breidt de visie op de belanghebbenden uit met het beoogd resultaat van nog uit te bouwen samenwerkingen. • Zeeuwlant 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. <p>Deze verbeterpunten worden gedurende de komende jaren opgepakt.</p>