



# Samen sterker!

**Stond 2014 nog in het teken van het grote aantal woningopleveringen, verhuisbewegingen en organisatieveranderingen, in 2015 zaten we in rustiger vaarwater.**

Dat maakte de weg vrij om na te denken over verdere samenwerking met onze collega's. In de zomer van 2015 sloten Seyster Veste en Woningbouwvereniging de Combinatie (ook uit Zeist) een intentieovereenkomst om te fuseren. Een grotere organisatie met meer kennis en slagvaardigheid, waardoor we nog beter in staat zijn om te zorgen voor goede woningen in Zeist. Dat is ons motto!

Een intensief traject volgde. Cijfers werden naast elkaar gelegd en vergeleken. Daaruit bleek de meerwaarde van een fusie. Aan de toezichhouders, huurdersorganisaties en gemeente werd gevraagd naar hun mening. Minister Blok heeft het laatste woord; in 2016 vragen we hem om in te stemmen met de voorgenomen fusie.

## Feiten en cijfers 2015

- ons bezit: 4.014 huurwoningen
- 44% daarvan ligt in Zeist-West
- 335 nieuwe verhuringen in 2015
- we verkochten in 2015, 44 woningen
- naast de BV Seyst waren er 15 commissies en buurtcontactpersonen actief
- eind 2015 werkten 42 mensen bij Seyster Veste
- Rob Wassenberg is directeur – bestuurder
- de Raad van Commissarissen houdt toezicht
- vier gebouwen aan de Prinses Irenelaan in Kerckebosch werden gesloopt (zie foto hiernaast)

## Prettig wonen doe je in een fijne buurt

Daarom investeren we in 'onze' wijken. In Kerckebosch en Nijenheim werden nieuwe complexbeheerders aangenomen.

In Nijenheim werd een mozaïek project gestart om de gebouwen een 'eigen gezicht' te geven. Het resultaat mag er zijn!

Ondergronse vuilopslag zorgt voor minder (stank)overlast; we zijn dus blij met de ondergrondse afvalcontainers die geplaatst zijn.

Het O-team levert al jaren waardevol werk in onze buurten. Zij houden de ruimte rondom onze gebouwen schoon.





## Van eerste paal tot hoogste punt

We begonnen met de bouw van de tweede fase huurwoningen in **Kerckebosch**. Een paar maanden later vierden we al het hoogste punt van de 10 eengezinswoningen en 50 appartementen. In 2015 leverden we Binnenbos op. In het gebouw wonen cliënten van Abrona en daarnaast biedt het onderdak aan een muziekschool, huisarts, fysiotherapeut en apotheek.

De renovatie van 64 woningen in **Gerodorp** werd afgerond. De woningen werden opgeknapt en door goede isolatie flink energiezuiniger.

Ook de renovatie van de **Geroflat** werd afgerond en de renovatie van **Montessoriflat** opgestart. Huurders krijgen een nieuwe keuken, toilet en badkamer. Eigenaren kunnen 'meeliften' als zij dat wensen. Verder wordt het hele gebouw grondig aangepakt en geïsoleerd.



## Duurzaamheid!

In het energieakkoord dat is gesloten door corporaties, huurdersorganisaties en milieuorganisaties is de inspanningsverplichting afgesproken om in 2020 een gemiddeld energielabel B te halen. Met alle renovaties en nieuwbouw – waarbij we veel aandacht schenken aan duurzaamheid – hebben we al een flinke sprong gemaakt.

Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging, zijn gestort in ons duurzaamheidsfonds. Daaruit worden bijvoorbeeld lichtarmaturen met led verlichting aangeschaft.

De wijkvernieuwing in Kerckebosch geldt inmiddels landelijk als voorbeeld als het gaat om duurzaamheid. De nieuwbouw is erg energiezuinig, maar er wordt ook gekeken naar andere oplossingen. Zo liggen op het dak van Vossenburg zonnepanelen.

Ook het verder digitaliseren van onze communicatiemiddelen past bij de verduurzaming. We gaan vaker in gesprek met onze huurders via online platforms, sturen digitale nieuwsbrieven en gebruiken steeds minder papier.

## Financiën op orde

De inkomsten van woningcorporaties komen uit de huur die huurders elke maand betalen. Zij betalen onze organisatie en de projecten die we uitvoeren. Daarom zijn we zuinig en kijken we kritisch naar onze uitgaven. Seyster Veste is financieel gezond. We voldoen aan de eisen die de Autoriteit Woningcorporaties (AW) - die vanaf 1 juli 2015 toezicht houdt op de woningcorporaties in Nederland - en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan ons stellen.

**Solvabiliteit** geeft aan in welke mate we in staat zijn om op lange termijn aan onze betalingsverplichting te voldoen. Het WSW vraagt om een solvabiliteit van minimaal 20%, Seyster Veste zit daar met 27% ruim boven.

**Loan to Value** geeft weer hoeveel geld er is geleend in verhouding met de waarde van het woningbezit. Onze Loan to Value is 60%, volgens de normen van het WSW mag dit maximaal 75% zijn. Daar zitten we dus ruim onder.

**Interest dekkingsratio** laat zien in hoeverre Seyster Veste in staat is om de rente over de financieringen te betalen ten opzichte van de kasstromen. Het WSW eist een dekkingsratio van minimaal 1,4. Onze interest dekkingsratio is hoger, namelijk 3,1.