

Woongood Zeist



Wat deden wij in 2018? Graag delen wij onze belangrijkste activiteiten en cijfers. Natuurlijk vindt u hier niet alles in terug. Wilt u meer weten? Lees dan ons volledige jaarverslag op www.woongoodzeist.nl.

2018: in actie met 'Woongood Doet'

Na een succesvol eerste jaar, stond 2018 in het teken van verbeteren. Met het project 'Woongood Doet', zorgden we voor een nieuwe werkcultuur waarin continu verbeteren en optimalisatie van processen centraal staan.

We benoemden verbeterpunten en volgden met dag-starts en 'Kanban borden' de voortgang. Met als doel: het verbeteren van onze dienstverlening.

Daarnaast ging het gewone werk door. We hadden (wederom) een flinke hoeveelheid renovatie- en

nieuwbouwprojecten in uitvoering en voorbereiding. Er waren meer verhuizingen dan gemiddeld. We actualiseerden onze portefeuillestrategie en we pasten onze statuten aan. Kortom, een jaar waarin veel werk werd verzet.

In 2019 gaan we onze organisatie verder verbeteren. Betaalbaarheid, klantenservice, duurzaamheid en beschikbaarheid krijgen daarbij extra veel aandacht.

Rob Wassenberg
Directeur Bestuurder

In 2018...

... hadden wij 6.661 sociale huurwoningen en 688 vrije sector woningen

... telde de Raad van Commissarissen van Woongood Zeist 5 leden

... werkten er 63 mensen bij Woongood Zeist (56 fte)

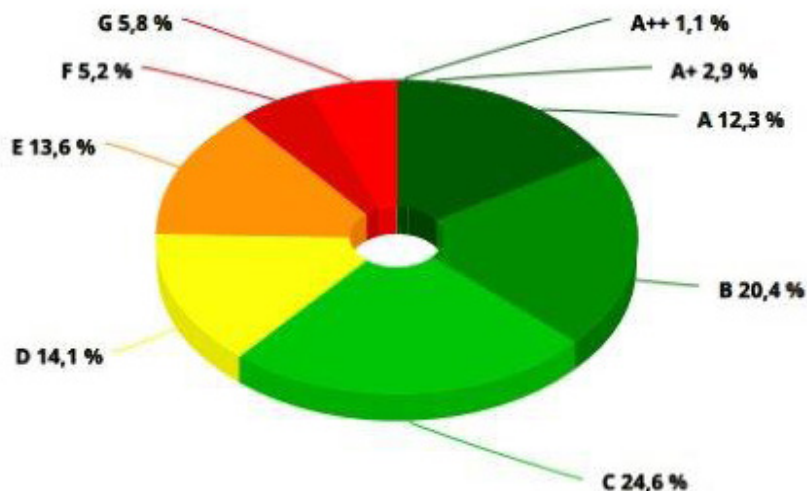
... werden 623 woningen opnieuw verhuurd, dat kostte € 918.012 aan 'mutatie onderhoud'

... betaalden we € 6.113.000 verhuurdersheffing

Flink investeren in duurzaamheid

Eind 2021 willen we een gemiddeld energielabel B voor onze woningen. Dat betekent dat we flink investeren in energiebesparing.

Niet alleen omdat het belangrijk is voor het milieu, maar vooral om de woonlasten van onze huurders te verlagen. Energiekosten maken daar immers een groot deel van uit. Bij renovatie en nieuwbouw kijken we altijd naar energiebesparende maatregelen. En dat zien we terug in de energielabels van onze woningen. De afbeelding hiernaast toont de verdeling van de energielabels in 2018.



Betaalbaarheid voorop!

Als sociale verhuurder staat de betaalbaarheid van onze huurwoningen met stip op één. Daarom liep in 2018 de pilot huurkorting. Doel is: het wonen voor huurders die in het verleden bewust een te dure woning zijn gaan huren, betaalbaarder te maken. Enerzijds door de huur van de woning te verlagen. Maar ook door aan te bieden dat de huurder met voorrang en ondersteuning een andere (goedkopere) woning kan gaan huren. In totaal hebben 105 huurders een gemiddelde huurkorting van € 44,- per maand gekregen.

Ten behoeve van de betaalbaarheid was ook de huurverhoging in 2018 bescheiden. Huurders van een sociale huurwoning - met een passend inkomen - kregen een huurverhoging van 1,4%.

Een cijfer voor onze dienstverlening

| | |
|---------------|-----|
| Algemeen | 7,0 |
| Woning zoeken | 7,2 |
| Huur opzeggen | 7,5 |
| Onderhoud | 7,9 |
| Reparaties | 7,4 |
| Nieuwe woning | 7,2 |

Continu verbeteren

Zijn onze klanten tevreden over onze dienstverlening? Kun je informatie makkelijk vinden? Dit soort zaken worden het hele jaar door gemeten. En al scoren we een dikke voldoende, we vinden dat het altijd beter kan én moet. Daarom proberen we elke dag een stukje te verbeteren.

Onze eerste nul-op-de-meter woningen!

Midden in de zomer leverden we 8 nul-op-de-meter woningen op. Ze staan aan de A.C. Kerkhofflaan in Zeist. Deze eengezinswoningen zijn zó energiezuinig dat je - met een beetje inspanning - bijna geen energie meer nodig hebt. Natuurlijk zijn de woningen ook gasloos.

Alle woningen zijn toegewezen aan jonge gezinnen, die een sociale huurwoning achterlieten in één van de flats in de Verzetswijk die we in 2018 renoveerden.





Samen met...

We werken intensief samen met veel verschillende partijen. Teveel om hier allemaal te noemen. Een paar:

HuurdersPlatform Seyst en bewonerscommissies: Het HuurdersPlatform vertegenwoordigt de bewoners (commissies) en denkt kritisch mee als het om ons beleid gaat. Hun inbreng is van onschatbare waarde. De bewonerscommissies vertegenwoordigen de bewoners van een complex of in een wijk. Zij zijn onze 'voelsprietten'.

Andere woningcorporaties: We werken graag samen met andere corporaties. Ook namen we deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). In dit overleg staan met name de regionale uitwerking van landelijke aandachtspunten en toekomstige ontwikkelingen op de agenda.

Gemeente Zeist In 2018 hebben we veelvuldig overleg gevoerd over de Woonvisie, de prestatieafspraken en de versnelde huisvestingsopgave. In 2016 is door de gemeente, aanvullend op de Woonvisie, een 'versnellingsopgave' benoemd met als doel om de komende 5 jaar huisvesting te verschaffen aan 500 'extra' personen. De gemeente gaat daarbij uit van een grote rol voor de corporaties. Woongood Zeist heeft de koers en portefeuillestrategie hierop ingericht.



| | 2018 | 2017 |
|---|-------|-------|
| Sociale huurwoningen | 6.661 | 6.802 |
| Vrije sector | 688 | 660 |
| Aantal verkocht | 118* | 29 |
| Aantal (opnieuw) verhuurd | 623 | 578 |
| Aantal woningen nieuw gebouwd | 8 | 75 |
| Percentage verhuurd aan mensen met een laag inkomen (minder dan € 36.798) | 98% | 97% |
| Huurachterstand | 1,17% | 1,27% |

* 20 reguliere woningen en 98 woningen in Kerckebosch die aan de Wijk Ontwikkelings Maatschappij zijn overgedragen voor sloop



In 2018 werd de renovatie van deze woningen afgerond:

- 18 eengezinswoningen aan de Pleineslaan
- 54 woningen in de portiekflats in de Verzetswijk
- 12 seniorenwoningen aan de Filips van Bourgondiëlaan
- 12 eengezinswoningen in 2 straten in Austerlitz

Naast een flinke opknapbeurt, werden deze woningen ook goed geïsoleerd en zijn ze nu veel energiezuiniger.

Fijne buurten en wijken

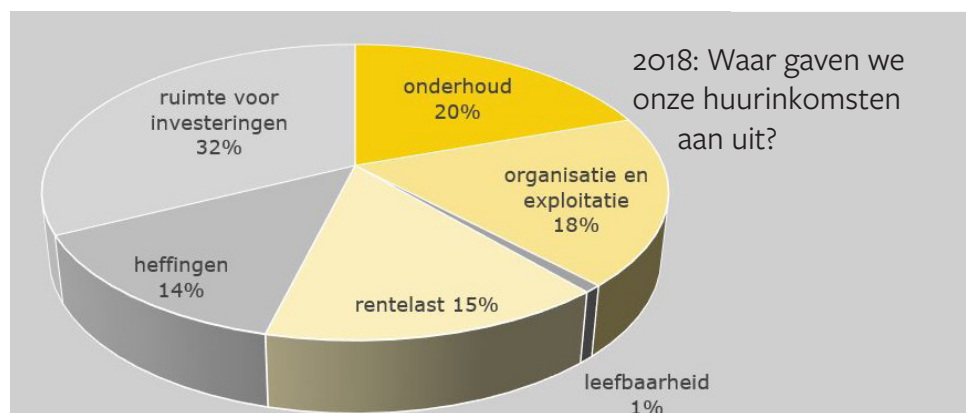
Fijn wonen doe je in een prettige buurt. Daarom investeren we in de leefbaarheid van onze buurten en werken we nauw samen met onze (maatschappelijke) partners. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2018 die de leefbaarheid verbeterden:

- In de L-flat zijn extra camera's aangeschaft voor meer toezicht in het gebouw.
- In Crosestein is een complex met camera's uitgerust na meldingen van overlast.
- In diverse buurten zijn (extra) tuinonderhoud en schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- Er zijn camera's geplaatst bij de sloopflats in Kerckebosch.
- Op advies van de brandweer zijn er aanpassingen gedaan in seniorencomplex Binnenhof. Voorafgaand werd er – samen met de brandweer - een informatieve

bewonersbijeenkomst georganiseerd.

- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.
- Er is een aantal containerruimtes in de L-flat aangepast, deze zijn in gebruik genomen door een groep meiden als 'hang out'.
- In een seniorencomplex aan de Antonlaan is een extra automatische deurdranger geplaatst bij de fietsstalling. Nu staat de deur niet meer open, wel zo veilig.

- In Nijenheim wordt veel georganiseerd voor kinderen uit de buurt. Bij 't Nijentje kunnen kinderen wekelijks komen spelen en knutselen. Ook is er een 'speelblik' waar speelgoed uit geleend wordt.
- De woongroep 'Ondertussen' (De Grift) heeft zich in 2018 uitgebreid. In de flat 70/80/90 is de woongroep 'In de Buurt' van start gegaan. Woongroep Zeist stelde daarvoor woningen en een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar. Deze is samen met bewoners ingericht.



Meer lezen? U vindt ons uitgebreide jaarverslag op www.woongroepzeist.nl/jaarverslag.