

Jaarverslag 2018, Samenvatting

Datum	23 april 2019
Status	Definitief
Versie	V-11, samenvatting
Auteur	Woonmeij



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Bestuursverslag	3
3	Volkshuisvestingsverslag	4
4	Governance-verslag	5
5	De cijfers over 2018	6

1 Inleiding

Op 23 april 2019 is het jaarverslag 2018 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij vastgesteld, onder voorbehoud van positief advies van de Algemene Ledenvergadering. Deze ledenvergadering vindt 25 juni 2019 plaats. Het jaarverslag, inclusief jaarrekening omvat 120 pagina's. Het volledige jaarverslag wordt op de website van Woonmeij gepubliceerd, dus is voor iedereen toegankelijk. Voor degene die de zich bij het lezen wil beperken tot de -voor onze huurders- belangrijkste onderdelen uit dit jaarverslag, is voorliggende samenvatting gemaakt.

2 Bestuursverslag

In het bestuursverslag vertelt de directeur bestuurder over het 1^e jaar Woonmeij. Er is na de fusie van Wovesto en Huis & Erf hard gewerkt aan de opbouw van de nieuwe fusie-organisatie, zonder dat de klant hier iets van heeft gemerkt. De normen om het KWH-label te behalen, zijn dan ook gehaald. Ook de normale werkzaamheden als het bouwen, verhuren en onderhouden van woningen liepen gewoon door. Met de ketenpartners hebben we zelfs de samenwerking versterkt. Ook is in 2018 het nieuwe Koersplan -in samenspraak met de stakeholders- tot stand gekomen.

In dit Koersplan "*Prettig, Duurzaam wonen*", beschrijven we onze missie (.. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoeften kunnen voorzien ..) en geven we aan dat de visie wordt weergegeven aan de hand van vier thema's: "Beschikbaarheid en betaalbaarheid", "Leefbaarheid en betrokkenheid", "Duurzaamheid" en "Financiële continuïteit".

Voor ons draait het niet alleen om de vraag "wat" we willen realiseren, maar ook om het "hoe": 1) We nemen onze verantwoordelijkheid; 2) we zijn betrouwbaar; 3) we behandelen elkaar met respect en 4) we stellen de klant centraal.

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving zijn. Daar werken we actief aan. Het vergroten van het aanbod is onder andere tot stand gekomen door de bouw van extra woningen en het bevorderen van doorstroming. In 2018 is 83% van de vrijkomende woningen beschikbaar gesteld onder de aftoppingsgrenzen voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Wat betreft de energiebesparende maatregelen ligt de corporatie op schema om in 2021 te voldoen aan de afspraken van het Convenant Energiebesparing Huursector, om naar gemiddeld label B te komen. Wat betreft de voorraad hebben we vorig jaar 46 huurwoningen opgeleverd en 15 woningen aangekocht en beschikbaar gemaakt voor sociale verhuur. Het bezit in Vught, bestaande uit 21 woningen, is in 2018 overgedragen aan collega corporatie Woonwijze.

Bij al onze werkzaamheden houden we de focus op onze financiële continuïteit, zowel voor de korte als de lange termijn. We voldoen zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief ruimschoots aan zowel de eigen interne grenzen als ook aan de grenzen zoals deze bepaald worden door de externe toezichthouders.

Ook het functioneren van de eigen organisatie krijgt veel aandacht. We willen immers de klantgerichtheid en de dienstverlening verder vergroten, waarbij we de “maatschappelijke euro” zo efficiënt mogelijk inzetten. Met de fusie hebben we in het eerste fusiejaar reeds een kostenbesparing gerealiseerd van € 203.000 (excl. fusiekosten). In de begroting van 2019 wordt inmiddels uitgegaan van een definitieve realistische besparing van € 800.000.

Vooruitkijkend naar 2019 zetten we onder andere in op de uitwerking van ons Koersplan. Onze ambities die daarin staan opgenomen moeten immers vertaald worden naar concrete plannen. Daarnaast maken we in 2019 de overstap van het woonruimteverdeelsysteem “daarwilikwonen” (met St. Joseph uit Boxtel) , naar “OnsHuis”(met Area uit Veghel / Uden). Tevens bouwen we ons huurdersportaal verder uit -zodat onze huurders nog meer online kunnen regelen- en professionaliseren we ons nieuwe klantteam *Woonmeij KlantenService*. Tot slot zal in 2019 de fusie tussen de beide huurdersverenigingen plaatsvinden, waarmee we een vernieuwde samenwerking aangaan.

3 Volkshuisvestingsverslag

Het Volkshuisvestingsverslag gaat nader in op de thema’s zoals we die in de visie weergeven. We geven enerzijds een aantal feiten weer en beschrijven anderzijds welke doelen we onszelf gesteld hebben en in welke mate we deze gerealiseerd hebben.

- Eind 2018 stonden er 15.377 woningzoekenden ingeschreven. 18% daarvan was in 2018 actief woningzoekend. Het totaal aantal woningzoekenden en actiefwoningzoekenden is enigszins opgelopen;
- We hebben met de gemeenten afspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In 2018 zijn we binnen de marges van de prestatie afspraken gebleven. Ook hebben we 25 woningen verhuurd aan statushouders;
- 97,5% van de toewijzingen betreft toewijzingen conform de regels omtrent inkomenstoetsing (minimale eis = 90%);
- 83% van het aanbod is beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep
- Er wordt stevig ingezet op het aanpakken van sociale meldingen, onder andere via buurtbemiddeling;
- In 2018 is voor alle huishoudens de jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd op 1,4%, gelijk aan inflatie.

Ten aanzien van de kwaliteit van de woningen kunnen we aangeven dat:

- In 2018 voor 1,5 miljoen aan investeringen in zonnepanelen en isolerende maatregelen is gepleegd om de energetische doelstelling te bereiken;
- Woonmeij scoort in 2018 boven de norm (7,7 versus 7,0) op klanttevredenheid over het dagelijks onderhoud;

Ten aanzien van de kwantiteit voorzien we een toegenomen beschikbaarheid van 600 woningen, waarbij de markt met name om kleinere (betaalbare) appartementen met lift of kleinere eengezinswoningen vraagt.

Aangaande de kwaliteit van de dienstverlening en bedrijfsvoering laat Woonmeij zich meten door het KWH. Daarnaast is Woonmeij aangesloten bij het Benchmarkscentrum van de brancheorganisatie Aedes. Met beide wordt inzicht verkregen hoe Woonmeij scoort ten opzichte van collega-corporaties. We besteden jaarlijks aandacht aan deze resultaten en de achterliggende gronden van vooral de lagere scores. Dit om actief onze dienstverlening te verbeteren. Over 2018 concluderen we dat de dienstverlening en de klanttevredenheid hierover, ondanks de fusie, ruim op peil bleven.

4 Governance-verslag

Verantwoording over het gehouden toezicht, wordt door de Raad van Commissarissen afgelegd in het governanceverslag. Zo blikt de Raad onder andere terug op de fusie en op de bestuurlijke ontwikkelingen. Aangaande de fusie kijkt de Raad zowel ten aanzien van de integratie tussen beide organisaties als ten aanzien van het realiseren van de fusiedoelstellingen tevreden terug. De bestuurlijke verandering vond plaats door het vertrek van de heer Overmars. De Raad besloot verder te gaan met een éénhoofdig bestuur.

De goedkeuringsbesluiten die de Raad in 2018 nam, hebben deels te maken met de fusie (zoals de “Visie op Toezicht en Besturen”, “Aanpassing Statuten” en “Huishoudelijk reglement”) en deels met reguliere zaken (zoals het Koersplan, de “Begroting 2019” en “Goedkeuring Jaarverslagen”). Er vonden in 2018 twee Algemene Ledenvergaderingen plaats. Hierin werden onderwerpen besproken als; jaarverslagen en jaarrekeningen van Wovesto en Huis & Erf over 2017; statutenwijziging; huishoudelijk reglement; het Koersplan.

De Raad ziet er verder op toe dat er noch binnen het bestuur, noch binnen de Raad zelf, onwenselijke nevenactiviteiten plaatsvinden of dat er sprake is van tegenstrijdige belangen. Tevens ziet hij erop toe, dat zowel binnen het bestuur als binnen de Raad de benodigde kennis en vaardigheden wordt opgedaan en dat de bezoldiging beneden de gestelde normen blijft. Eind 2018 heeft de Raad de wervingsprocedure opgestart om twee nieuwe leden aan te trekken. Toen immers had één van hen het einde van de zittingstermijn bereikt. Medio 2019 zal dit ook bij de voorzitter en vice-voorzitter het geval zijn. Naar verwachting zullen de twee nieuwe RvC leden voor de zomer kunnen worden benoemd.

De Raad van Commissarissen verklaart naar aanleiding van artikel 41 van de statuten, dat hij een onderzoek heeft ingesteld naar de jaarrekening 2018. De raad heeft met de accountant gesproken over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. De externe accountant heeft de opdracht gehad om de jaarstukken te beoordelen. De accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De RvC stemt in met het geschetste beeld van het beleid en de uitkomsten daarvan. De Raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De Raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleids- en ondernemingsplannen en de daarin gestelde doelen.

De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Dat doen we voor de mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoeften kunnen voorzien.

We werken daarbij vanuit onze vier kernwaarden; We nemen onze verantwoordelijkheid, we zijn betrouwbaar en behandelen elkaar met respect. Naar buiten toe zijn we maatschappelijk betrokken, waarbij we de klant centraal stellen.



Investerings / duurzaamheid

Eind 2018 zijn in totaal **717** woningen voorzien van zonnepanelen met een totaal van **5.472** panelen.

Zonnepanelen collectief, ter plaatse van de algemene ruimten, is uitgevoerd bij 8 complexen.

Verbeteringsprojecten	Aantal Realisatie	Realisatie 2018
zonnepanelen woningen	175	€ 678.803
zonnepanelen collectief (complex)	8	€ 173.006
isolerende maatregelen	353	€ 619.743
verbeteringen vanuit SVB	153	€ 1.935.198
badkamerverplaatsingen	6	€ 25.233
Project langer blijven wonen	52	€ 30.513
Overige verbeteringen	5	€ 29.979
Totaal	752	€ 3.492.475

Op basis van een gelijke voortgang per jaar, dient het bezit eind 2018 gemiddeld een EI-score te hebben van **1,55**.

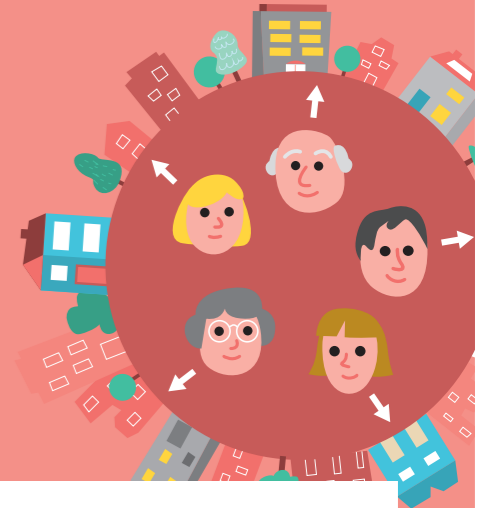
Met een feitelijke index van **1,50** ligt Woonmeij voor op schema.

Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	PI / Norm	2018
Bereiken gemiddeld label B in 2021	EI-index gemiddeld < 1,40	EI-index = 1,50

Toewijzingen

Woonmeij dient aan nieuwe huurtoeslaggerechtigde huurders een woning passend toe te wijzen. Dit dient voor minimaal **95%** van die toewijzingen te gebeuren.

In 2018 was **83%** van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 640,14 per maand).



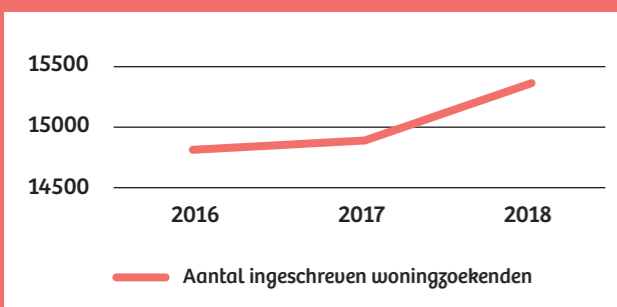
Type doelgroep, welke getoetst dient te worden conform passend toewijzen	Totaal toewijzingen tot 710,68	Verhuring binnen passend toewijzen	Passend toegewezen	Percentage passend toegewezen
1 persoons huishouden	190	135	135	100%
1-persoons huishouden AOW-gerechtigd	37	31	31	100%
2-persoons huishouden	30	22	20	91%
2-persoons huishouden AOW-gerechtigd	37	23	22	96%
Meerpersoonshuishouden	61	54	54	100%
Subtotaal aantal passend toe te wijzen	355	265	262	98,9%
Norm (ondergrens)				95%

Woningzoekenden

Woonmeij maakt sinds 2015, samen met woningcorporatie St. Joseph uit Bostel, deel uit van het woonruimteverdeelsysteem: Daarwilikwonen

Eind 2018 stonden er **15.377** woningzoekenden ingeschreven.

18% daarvan was in 2018 actief woningzoekend.



Nieuwbouw 2018

In 2018 zijn er **22** appartementen en **25** eengezinswoningen opgeleverd.



Leefbaarheid

Als Woonmeij zetten we ons in voor de leefbaarheid in buurten. Dat doen we in overleg met onze bewonerscommissies en samenwerkingspartners.

Leefbaarheid	2018
Uitvoering van leefbaarheidsprojecten	€ 90.598



Kwaliteit dienstverlening

De klantteurendenheid over de algemene dienstverlening, scoort een **7,6** en is daarmee ruim gestegen ten opzichte van vorig jaar.



Doelstelling - onderdeel	Score 2018	Score 2017
Algemene dienstverlening (voorheen Contact)	7,6	7,2
Woning zoeken	7,6	7,3
Nieuwe woning	7,3	7,3
Huur opgegeven	7,9	7,6
Reparaties	7,8	8
Onderhoud	7,7	7,9
Totaal	7,6	7,6

Ook de andere onderdelen van de KWH meting, laten een teurenden klant zien.

Woonmeij Euro 2018

inkomsten à 34 mln worden als volgt verdeeld

