



# Jaarverslag 2019

---

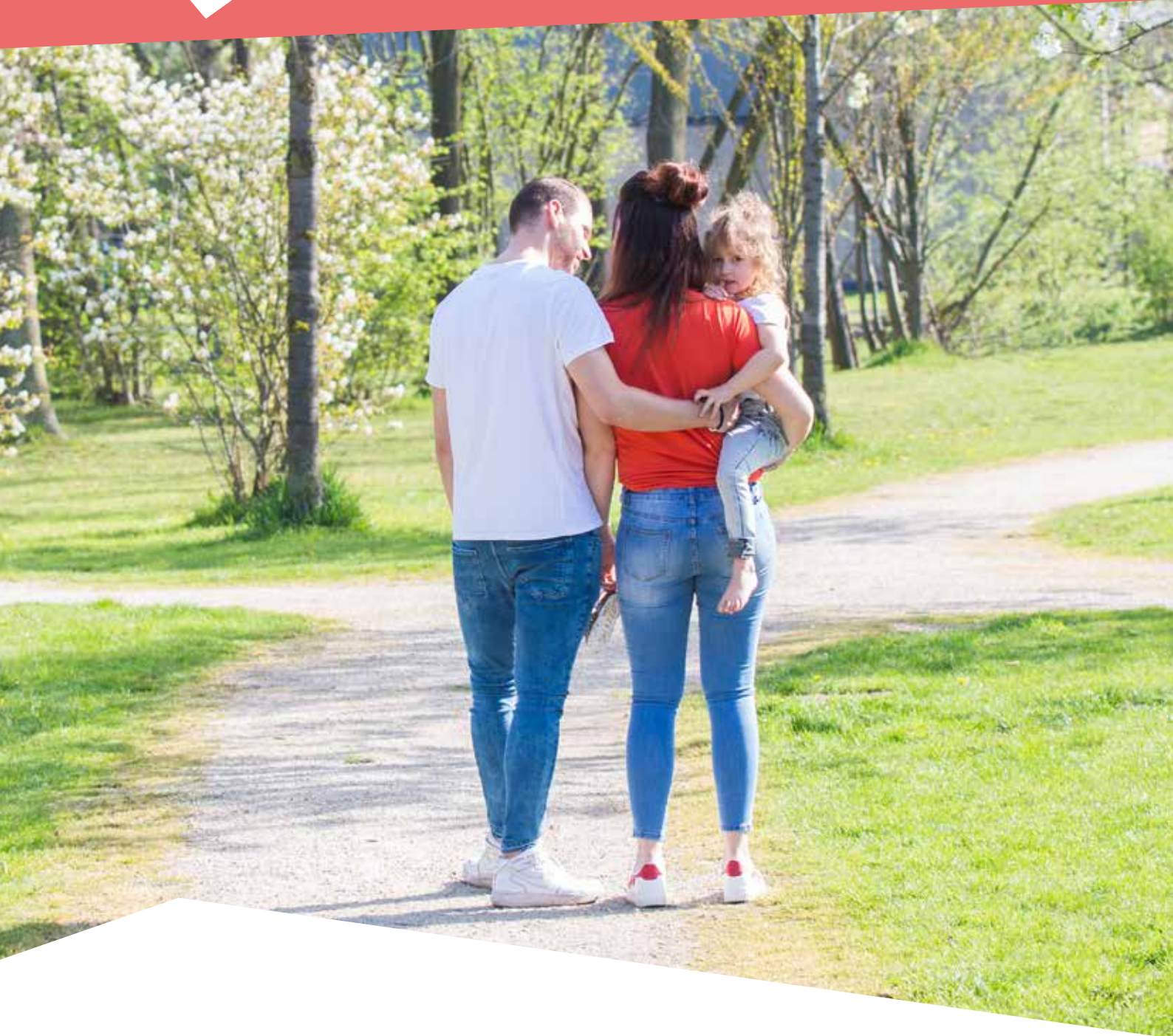


21 april 2020



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Bestuursverslag</b>	<b>3</b>
1.1	Voorwoord	4
1.2	Organisatie	5
1.3	Opzet Koersplan en uitwerking	7
1.4	Vooruitblik 2020	16
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	<b>19</b>
2.1	Maatschappelijke waarde	19
2.2	Vastgoedwaarde	35
2.3	Organisatiewaarde	40
2.4	Vermogenswaarde	59
<b>3</b>	<b>Governance-verslag</b>	<b>67</b>
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	67
3.2	Toezicht in 2019	68
3.3	Interne organisatie bestuurlijk	71
3.4	Interne organisatie van het toezicht	72
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht	74
<b>4</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>78</b>
4.1	Balans na resultaatbestemming	78
4.2	Winst- en verliesrekening (functioneel)	80
4.3	Kasstroomoverzicht	81
4.4	Algemene toelichting	82
4.5	Grondslag voor waardering van activa en passiva	86
4.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	98
4.7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	102
4.8	Toelichting op de balans	103
4.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)	123
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB	135
4.11	Ondertekening van de jaarrekening	139
<b>5</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>141</b>
5.1	Bestemming van het resultaat	141
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	142



# 1. Bestuursverslag

---



# 1 Bestuursverslag

## 1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2019. Dit jaar kenden we een start met een nieuwe strategische koers. Het Koersplan 2019-2030 is dit jaar opgepakt om de doelen en ambities van Woonmeij om te zetten in plannen en acties. In ons Koersplan staan de doelen die men bij een corporatie mag verwachten, echter dan met de urgentie, focus en kleur die de komende jaren Woonmeij een echte eigen identiteit gaan geven. Aan deze identiteit en het gezicht van Woonmeij blijven we werken de komende jaren. Klantgericht en continu onszelf verbeteren, met het oog op de flinke opgave die voor ons ligt. Een opgave die erom schreeuwt om meer woningen beschikbaar te krijgen voor onze doelgroep, terwijl de bouwproductie bijna is stilgevallen. Om dat komende jaren voor elkaar te krijgen hebben we in 2019 veel energie gestoken in het opnieuw op gang krijgen van projecten. Inzet die zich binnen een paar jaar zichtbaar moet uitbetalen. Dat dit nodig is zien we in 2019 aan de olopemde wachttijden van actief woningzoekenden en de mutatiegraad die flink omlaag is gegaan. In 2019 kochten we daarom bewust actiever bestaande woningen die geschikt zijn om vervolgens sociaal te verhuren en daarmee de beschikbaarheid te vergroten.

Naast deze belangrijke opgave is in 2019 flink voorbereid op de verduurzamingskeuzes en daarmee gepaard gaande investeringen in de toekomst. Ruim 5.100 woningen zonder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050! Deze uitdaging is in 2018 versneld op ons afgekomen en heeft wat hersens gekraakt in 2019. In 2020 starten we met dit nieuwe investeringsprogramma.

Afgelopen jaar gingen alle verhuurwerkzaamheden door zoals we mochten verwachten. Voor onze huurders kozen we in 2019 voor een behoudende inflatievolgende huurverhoging, om de betaalbaarheid te borgen. In dit kader zagen we in 2019 opnieuw de huurachterstanden langzaam verder dalen. In het verhuurproces stapten we in april succesvol over naar een samenwerking met collega-corporatie Area in een systeem om woningen aan te bieden in Sint-Michielsgestel, Meierijstad en Uden. Tevens maakten we in september een haast geruisloze volledige moderniseringsslag in onze eigen ICT-omgeving. In beide trajecten wisten we onze klanttevredenheid op peil te houden. Een succes en compliment voor de energieke medewerkers binnen onze organisatie, die de klant vooropstelden in en tijdens deze veranderingen.

De beide huurdersverenigingen van onze rechtsvoorgangers fuseerden in juni. Met de nieuwe huurdersvereniging "Huurdersbelang Woonmeij" gingen we een samenwerkingsovereenkomst aan. De voorbereidingen, veranderingen en uitdagingen die we in 2019 aangingen zijn slechts een voorproefje voor komende jaren. Jaren waarin veel vastgoedinvesteringen moeten worden gedaan, waarbij ook innovatie meer vaart krijgt en samenwerking met onze stakeholders nog belangrijker zal worden. Dit om zowel de vastgoed- als ook de sociale opgave binnen Meierijstad en Sint-Michielsgestel vorm te geven. Woonmeij is hier in ieder geval klaar voor en onze medewerkers staan te popelen om "prettig duurzaam wonen" in 2020 weer een stap verder te brengen!

Mark Wonders  
directeur-bestuurder



## 1.2 Organisatie

Onze missie en visie vormen de leidraad voor de keuzes die we maken over de manier waarop we onze volkshuisvestelijke middelen inzetten. Deze missie en visie worden beschreven in ons Koersplan 2019-2030, "Prettig, duurzaam wonen":

### *Missie*

De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Dit alles met oog voor prettig wonen.

### *Visie*

De visie van Woonmeij wordt verwoord aan de hand van vier thema's, onze richtinggevende punten:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
2. Leefbaarheid en betrokkenheid.
3. Duurzaamheid.
4. Financiële continuïteit.

### ***Beschikbaarheid en betaalbaarheid***

We willen weten hoe de doelgroep zich de komende jaren ontwikkelt en stemmen daar onze woningvoorraad op af. Naast het realiseren van voldoende beschikbare sociale huurwoningen zetten wij ons in voor zorgvastgoed en voor 'noodzakelijk' maatschappelijk vastgoed nabij onze woningen.

### ***Leefbaarheid en betrokkenheid***

Woonmeij is een betrokken en betrouwbare organisatie, we zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken, buurten en woningen. Het samen werken aan een inclusieve samenleving wordt steeds belangrijker. Een leefbare woning en woonomgeving zijn het fundament van prettig wonen. Onze inzichten halen wij dagelijks op in de buurten en wijken. Deze delen we met en toetsen we bij onze netwerkpartners. We zien onszelf als een belangrijk en betrokken radertje in het gehele maatschappelijke netwerk, maar zijn ook specifiek betrokken bij de individuele klant om prettig wonen nog een stap verder te brengen.

### ***Duurzaamheid***

Ons doel is om onze huurders een comfortabele en betaalbare woning aan te bieden. Een energiezuinige ofwel duurzame woning draagt bij aan het wooncomfort van onze huurders en aan het beperken van de woonlasten. We committeren ons aan de landelijke doelstelling van CO<sub>2</sub>-neutraal wonen in 2050. De energietransitie die hiervoor nodig is, vormt samen met het realiseren van voldoende nieuwbouw, de komende jaren onze belangrijkste investering.

### ***Financiële continuïteit***

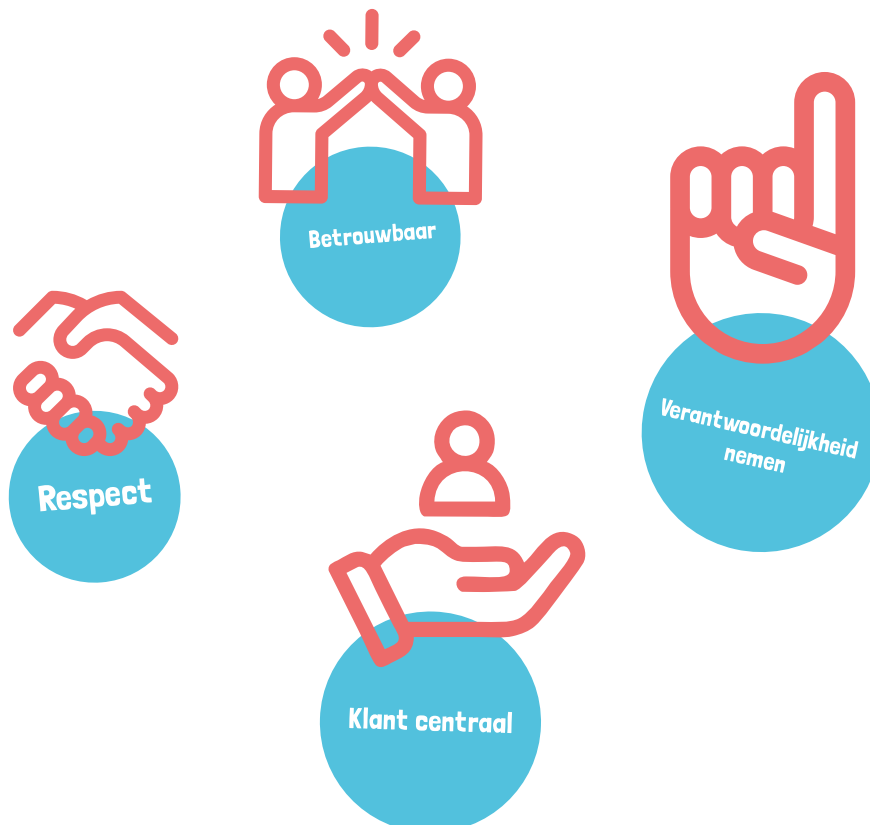
De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. Het huishoudboekje van Woonmeij is op orde. We zijn financieerbaar en de focus ligt niet op geld op de bank, maar op geld om te investeren. We borgen financiële continuïteit naar de toekomst om huisvesting van de doelgroep nu en in de toekomst veilig te stellen.



### **Kernwaarden**

In ons werk staan constructieve samenwerking, Brabantse gemoedelijkheid en couleur locale hoog in het vaandel. We staan dicht bij onze bewoners en we willen toegankelijk, aanspreekbaar en slagvaardig zijn. Onze huurders zijn onze belangrijkste doelgroep en daar zijn onze werkzaamheden en werkwijzen op afgestemd. De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven, zoals voldoende en gevarieerd aanbod en betaalbaarheid voor lage inkomens, geven richting aan onze keuzes.

De belangrijkste waarden in ons denken en doen zijn onze vier kernwaarden. **We nemen onze verantwoordelijkheid (1)** voor het werk wat gedaan moet worden, we zijn **betrouwbaar (2)** en behandelen elkaar met **respect (3)**, zodat iedere medewerker, klant en samenwerkingspartner zichzelf kan zijn. Naar buiten toe zijn we maatschappelijk betrokken, waarbij we **de klant centraal stellen (4)**. Dit betekent niet alleen een klantvriendelijke houding, maar vooral een klantgerichte houding. De klant weet wat hij aan ons heeft en wat hij van ons kan verwachten.





### 1.3 Opzet Koersplan en uitwerking

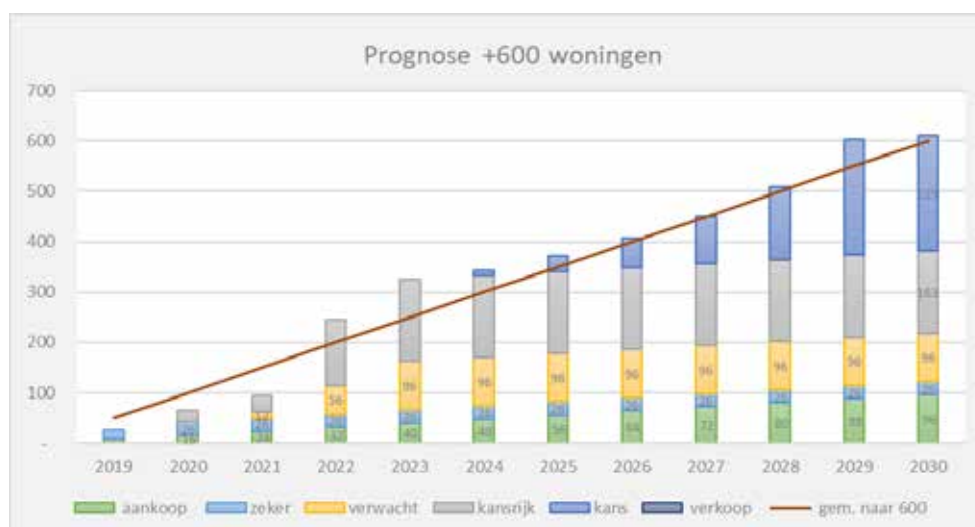
Bij de totstandkoming van ons Koersplan zijn we uitgegaan van het driekamermodel, waarin de maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde en vermogenswaarde van ons beleid en onze investeringen worden weergegeven. We hebben daar de organisatiewaarde aan toegevoegd, als afgeleide van deze drie waarden. De organisatiewaarde geeft de professionalisering van de organisatie aan. Bij elk van deze waarden hebben we doelstellingen en ambities geformuleerd. In onze verantwoording in tussentijdse rapportages en het jaarverslag hanteren we deze opzet.

#### 1.3.1 Maatschappelijke waarde

Woonmeij gaat voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. Op alle plekken waar we werken pakken we de verduurzaming samen met onze bewoners actief op. De tevredenheid van de huurder staat bij ons hoog in het vaandel. Hij of zij moet prettig wonen in onze buurten en door onze medewerkers goed, efficiënt en vriendelijk geholpen worden. Als kerntaak zorgen we voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij.

#### *Doelstelling Koersplan: +600 woningen*

Vanuit het Koersplan kennen we de volgende doelstelling als het gaat om het toevoegen van woningen: Voor 2030 breiden wij onze woningvoorraad uit met 600 woningen, verspreid over alle kernen waar wij bezit hebben. In onderstaande tabel staat de verwachting ten aanzien van de te realiseren woningen. Er zijn, zeker op de middellange termijn, voldoende plannen om 600 sociale huurwoningen toe te voegen. We houden focus op de realisatie daarvan. Omdat het niet reëel is dat alle plannen doorgang vinden, kijken we ook naar andere mogelijkheden om de portefeuille uit te breiden, zoals flexibele woningen en verdichten door middel van herstructurering.





#### *Doelstelling Koersplan: Woonlasten*

Vanuit het Koersplan gaan we voor de volgende doelstelling als het gaat om woonlasten: Bij al onze investeringen in en aan de woningen hanteren we de randvoorwaarde dat de woonlasten van bewoners niet stijgen als gevolg van de investering. Het is zelfs ons doel om met de investeringen de woonlasten terug te dringen. In 2020 werken we ons duurzaamheid- en huurbeleid verder uit en maken we keuzes ten aanzien van de woonlasten van onze huurders. Zo krijgt de doelstelling vanuit het Koersplan een plek in het beleid van Woonmeij.

#### *1.3.2 Vastgoedwaarde*

Als woningcorporatie willen we een vastgoedportefeuille die aansluit bij de behoefte van onze huurders en woningzoekenden. Dit betekent dat we oog hebben voor alle kernen van ons werkgebied, kijken naar de inschrijftijden van onze woningzoekenden en ontwikkelingen volgen op demografisch gebied. Bovendien willen we de specifieke klantbehoefte weten. Immers “de vraag” verandert.

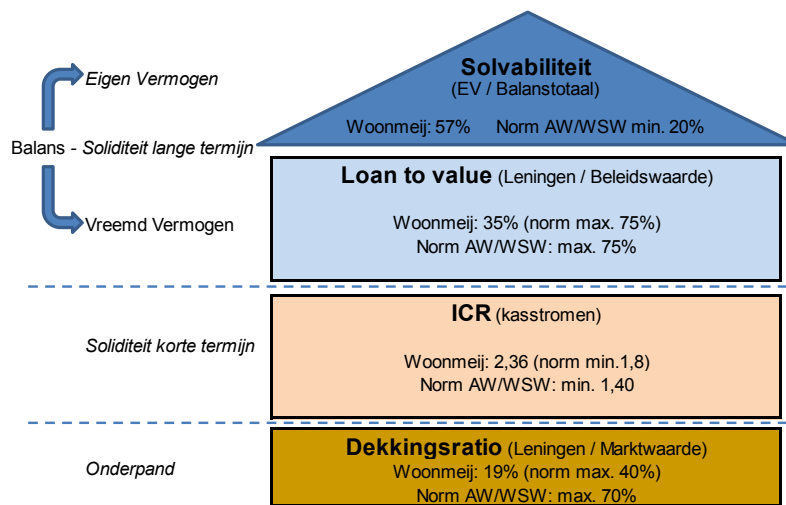
We investeren in de kwaliteit van het bezit, niet alleen om deze op orde te houden en zelfs te verhogen, maar ook omdat we voor onszelf een verduurzamingsopgave zien. We hebben een belangrijke rol in deze opgave: we verduurzamen het bestaande bezit door te zorgen dat de energievraag daalt. Vervolgens streven we ernaar dat de energie die geleverd wordt energieneutraal is. Tot slot zetten we in op het bouwproces zelf en op onze eigen bedrijfsvoering.

#### *1.3.3 Vermogenswaarde*

##### *Doelstelling Koersplan: Continuïteit geborgd*

De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe stuurt Woonmeij op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering duidelijk zijn vastgelegd. Dit reglement is goedgekeurd door de Autoriteit Wonen. De financiële randvoorwaarden (kpi's) van Woonmeij sluiten grotendeels aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Dit met een extra risicobuffer op de minimale onder- of bovengrenzen. Woonmeij voldoet zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief ruimschoots aan zowel de eigen interne grenzen als ook aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichhouders Aw/ILT en het WSW. In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2019 gepresenteerd.





\*Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

#### *Waardering: marktwaarde en beleidswaarde*

In november 2018 heeft het Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uitgebracht. Het gezamenlijk beoordelingskader maakt gebruik van twee begrippen; beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat. Corporaties zijn verplicht hun jaarrekening op marktwaarde te rapporteren. Het weerspiegelt de waarde van het corporatiebezit in 'de markt' en geeft daarmee inzicht in de waarde (als onderpand) van het bezit. Alleen waardering tegen marktwaarde is niet toereikend in het beoordelingskader van Aw/WSW. Daarom wordt als aanvulling op de marktwaarde de beleidswaarde gehanteerd. Een waardering die rekening houdt met de effecten van het beleid van de individuele corporaties.

#### *Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde*

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat*

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. In het vernieuwde handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 is een methodische wijziging doorgevoerd. De normen voor het onderhoud van woonegelegenheden zijn gedifferentieerd voor het doorexploiteer- en het uitpondscenario. In het uitpondscenario wordt een lager bedrag aan instandhoudingsonderhoud ingerekend ten opzichte van het vorige handboek. Omdat 98% van de woningen, die in het bezit zijn van Woonmeij, zijn gewaardeerd op basis van het uitpondscenario is de marktwaarde gestegen.



Ook is er een parameteraanpassing in het kader van de marktontwikkeling doorgevoerd. De parameter met de grootste positieve impact op de marktwaarde is de disconteringsvoet. Conform de voorschriften vanuit de Woningwet is het Woonmeij verplicht om het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij past de waardering toe op basis van het handboek dat is voorgeschreven door het ministerie. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2019. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 614 miljoen eind 2018 naar een marktwaarde van € 703 miljoen eind 2019. Deze stijging van € 89 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling en het verlagen van de norm onderhoud in het uitpondscenario.

<b>x € 1.000</b>	
<b>Marktwaarde ultimo 2018</b>	<b>613.858</b>
Voorraadmutaties	1.459
Mutatie objectgegevens	16.176
Methodische wijzigingen handboek en software	28.206
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	5.577
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	38.055
<b>Marktwaarde ultimo 2019</b>	<b>703.331</b>

*Mutatie objectgegevens = o.a. contractuur / leegstand, WOZ-waarde, max. redelijke huur*

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2018 naar 2019 is beschreven in paragraaf 4.8.2 Vastgoedbeleggingen. Van ruim 88 procent van het gehele bezit wordt de marktwaarde bepaald op basis van het uitpondscenario.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. Naar verwachting komt het Aw en het WSW in het voorjaar van 2020 met een aangepast normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.



Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De externe toezichthouder heeft in 2019 de definities van onderhoud en beheer ten behoeve van de verantwoording en prognose aangescherpt. Zie het memo van SBR Wonen van 15 januari 2019 en schrijven van het BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019. In de beleidswaarde behorende bij de jaarrekening 2019 moeten de nieuwe definities worden toegepast. De functionele winst- en verliesrekening dient voor het eerst in de jaarrekening 2020 conform de nieuwe definities te worden samengesteld. Voor Woonmeij betekent dit dat er een verschuiving plaatsvindt van onderhoudskosten naar verbeteringsinvesteringen. Een voorbeeld hiervan is de post asbestverwijdering. Ook worden er beheerkosten verschoven naar de overige organisatiekosten. In hoofdlijn zijn het de organisatiekosten die niet direct met het beheren van het vastgoed te maken hebben. Dit betekent dat zowel de norm onderhoud als de norm beheer naar beneden worden bijgesteld. Dit heeft een positieve invloed op de beleidswaarde en dus ook voor de solvabiliteitsratio en de LTV.

Op dit moment zijn het Aw en het WSW bezig om het normenkader van de ratio's te herijken. Ook komt er waarschijnlijk een nieuw ratio, namelijk een dekkingsratio waarbij de marktwaarde van de leningportefeuille wordt afgezet tegen de marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit. Het zogenaamde discontinuïteitsratio moet ervoor zorgen dat bij een eventueel faillissement van een corporatie de aanspraak op het risicovermogen van het WSW wordt beperkt.

Het bestuur van Woonmeij heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 309 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



van marktwaarde naar beleidswaarde

Bovenstaande figuur maakt duidelijk dat ca. 54% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Woonmeij zet dit deel (€ 309 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes, blijft Woonmeij haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

#### Beoordelingskader Aw/WSW

De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vier financiële ratio's (Solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de vermogensratio's LTV en solvabiliteit.

Indien één of meerdere ratio's niet voldoen volgt verdiepend onderzoek. De inhoud van het onderzoek is afhankelijk van de mogelijke oorzaken. Dit zal in samenhang worden gezien met uitkomsten van de beoordelingen uit het bedrijfsmodel en de governance en organisatie om te duiden waar de oorzaak ligt. Hierin weegt ook mee of het incidenteel of structureel van aard is.

#### Jaarresultaat 2019

In 2019 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 92.492.000. Hierin is opgenomen een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit van € 84.810.000.

Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 16.546.000. Dit resultaat is in vergelijking met 2018 (€ 14.457.000) iets verbeterd als gevolg van een herziening van de toegerekende lasten naar de verschillende functionele posten in de winst- en verliesrekening. Onderdeel hiervan is, dat sinds 2019 de post Overige organisatiekosten meegenomen is in de toedeling.

Het netto verkoopresultaat van € 556.000 is met name het gevolg van de strategische verkoop van woningen die niet in de portefeuille van Woonmeij passen.



Het resultaat uit overige activiteiten van € 135.000 kent ten opzichte van 2018 geen grote verschillen. Uitgaven voor leefbaarheid zijn met € 778.000 hoger dan voorgaand jaar, dit wordt met name veroorzaakt door een accuratere toerekening van de overige bedrijfslasten aan leefbaarheid. Het saldo van financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2018 in 2019 met € 145.000 gedaald naar € 4.170.000. Dit is het gevolg van renteherzieningen en herfinancieringen tegen een gunstig rentetarief.

In de toelichting van de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 4.9 wordt het resultaat over 2019 nader uiteengezet.

#### *1.3.4 Organisatiewaarde*

Vanuit de organisatiewaarde blijven we werken aan onze eigen ontwikkeling, met als doel om vanuit de ontwikkeling van medewerkers en teams verder te komen in de professionaliteit van Woonmeij. We leggen hierbij de nadruk op het verbeteren en faciliteren van een werkwijze middels een platte organisatie en verantwoordelijkheid laag in de organisatie. De kernwaarden behoren tot het DNA van Woonmeij.

##### *Een slanke organisatie*

Een van de thema's uit onze visie is de financiële continuïteit: het huishoudboekje van Woonmeij dient op orde te zijn. Dit betekent dat we goed moeten nadenken over inzet van onze financiële middelen. Met de fusie tussen Huis& Erf en Wovesto wilden we (onder andere) de beïnvloedbare bedrijfslasten terugdringen. Door middel van deze fusie hebben we een structurele (jaarlijkse) kostenbesparing gerealiseerd van ruim € 850.000,=.

Eind 2019 was de personele formatie 50,0 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). Dit is 9,6 fte / 1.000 woningen. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting 44,4 fte. Dit is 8,5 fte / 1.000 woningen.

Als gevolg van soms langdurige ziekte van enkele medewerkers, is in 2019 extra gebruik gemaakt van tijdelijke inhuur.

##### *Doelstelling Koersplan: Organisatie ontwikkeling*

Begin 2019 traptten we af met ons nieuwe Koersplan 2019 – 2030. In het Koersplan “Prettig duurzaam wonen” wordt richting gegeven aan de belangrijkste strategische doelen, maar ook aan onze eigen kernwaarden. Waar leggen we de focus op en hoe willen we werken? Hoewel onze focus extern gericht moet zijn, is aandacht voor de eigen organisatie ook van wezenlijk belang. Immers, de tevredenheid bij de werknemers is een accelerator voor de klanttevredenheid en het gezicht naar buiten toe. Deze medewerkerstevredenheid bevorderen we door de verantwoordelijkheid bij de teams te leggen en de doorontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Daarbij gaat het niet alleen om vakinhoudelijke kennis, maar ook om het zelf-organiserend vermogen en het denken in kansen en uitdagingen. De medewerkerstevredenheid is in 2019 gemeten door een onderzoeksbureau en scoorde zeer hoog. In 2019 hebben we nog nadrukkelijker gekozen om proces- en klantgericht te denken en te werken. Met zelfverantwoordelijke teams. Medewerkers werken midden in de dagelijkse praktijk en processen, zonder een tussenlaag van managers.



In januari is het team klantenservice gestart, zodat de klant 1 contactpunt ervaart waarbij hij in beginsel met al zijn vragen terecht kan. Intern brengt dit een positieve verandering op gang, op basis waarvan we blijvend kunnen verbeteren gericht op de klantvraag en het klantcontact.

### *Prestatieafspraken*

In 2019 voerden we, volgens de uitgangspunten van de Woningwet en het BTIV, met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel en de beide huurdersverenigingen, op reguliere basis zogeheten tripartite-overleggen over de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. In deze overleggen is de voortgang van de prestatieafspraken over 2018 gemonitord en pakten we de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken op. Hiertoe brachten we voor 1 juli een bod uit op de Woonvisie van de beide gemeenten. Op basis hiervan is verder onderhandeld over de inhoud van de prestatieafspraken voor 2020 en verder. Voor wat betreft de gemeente Sint-Michielsgestel kwamen aan het eind van het jaar de prestatieafspraken voor 2020 tijdig tot stand. Met de gemeente Meierijstad gebeurde dit in de eerste maand van 2020.

Enkele onderwerpen die het komende jaar met name aandacht zullen krijgen:

- Het versneld toevoegen van extra betaalbare sociale huurwoningen (beschikbaarheid en betaalbaarheid)
- Aandacht voor de slaagkansen van specifieke doelgroepen en het langer thuis wonen;
- Aandacht voor de ontwikkeling van woningen voor de lage middeninkomens;
- Samenwerking op het terrein van zorg, welzijn en leefbaarheid, onder andere door fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten van complexen;
- Het opzetten en uitrollen van duurzaamheidsplannen om in 2050 CO2 neutraal te zijn;
- Prettige leefbare wijken, voor iedereen, waarbij we in samenspraak met onze partners, aansluiten bij de woonwensen van de inwoners.

### *Samenwerkingsverbanden*

Woonmeij is een betrokken en betrouwbare organisatie, we zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken en buurten (Koersplan, par. 6.1.4). Onze verbondenheid blijkt uit de vele contacten die we hebben met belanghouders.

We werken echter ook veel samen met collega-corporaties, stakeholders en ketenpartners, met als inzet kennisdeling welke leidt tot efficiency. Dit vertaalt zich onder ander in een aantal samenwerkingsverbanden waaronder:

- Klachtenadviescommissie met Area, JOOST, Woonveste en Woonwijze;
- Woonruimtebemiddeling (Ons Huiz) met Area;
- Fiscale samenwerking met BergOpwaarts, Goed Wonen en Woonstichting De Zaligheden;
- Privacy en AVG platform met 7 corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis en Goed Wonen;
- ICT platform met 8 corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis, Area en Goed Wonen.

### *Belanghouders*

We hechten veel waarde aan het betrekken van belanghouders bij beleidsaangelegenheden. Zo wordt in deze paragraaf al aandacht besteed aan de samenwerking met de gemeenten en de huurdersorganisaties in het tripartite overleg, maar ook bij andere aangelegenheden vragen we actief



om inbreng of ontmoeten we elkaar “in het werkveld”. Een overzicht van partijen waar we met enige regelmaat contact mee hebben, dan wel overleggen:

<b>Belanghouders</b>		
Gemeente Meierijstad	Zorgorganisatie Laverhof	Area
Gemeente Sint-Michielsgestel	Kentalis	BrabantWonen
Seniorenraad	Zorgorganisatie Vivent	JOOST
Katholieke Bond voor Ouderen	Zorginstelling Dichterbij	Welzijn de Meierij
Politie	Connect Wonen en Zorg	
Vluchtelingenwerk	Reinier van Arkel	
Huurdersvereniging	Centrum voor Trajecten en Bemoeizorg	
	Bint (welzijn & Ondersteuning)	

Ook met onze ketenpartners in het onderhoud (aannemers) en projectontwikkelaars, zitten we vanzelfsprekend regelmatig aan tafel.

#### *Het omgaan met risico's en compliance verplichtingen*

In 2019 is net als in voorgaande jaren uitvoerig aandacht gegeven aan de mogelijke risico's die gelopen worden vanuit externe en interne ontwikkelingen. In de besluitvorming, gedurende de reguliere werkzaamheden, in de tussentijdse interne informatievoorziening en middels scenario-analyses in de begroting op het financieel meerjarenperspectief, is hieraan aandacht gegeven.



## 1.4 Vooruitblik 2020

In 2020 zullen binnen de organisatie een aantal thema's aandacht opeisen, onder andere als gevolg van het uitwerken van de doelstellingen uit het Koersplan, maar ook als gevolg van keuzes en ontwikkelingen die in 2019 zijn ingezet. Daarom geven we onderstaand vanuit 2019 een vooruitblik op 2020.

### *Ons Huiz*

In 2019 sloten we aan bij het woonruimtebemiddelingsstelsel van Area, Ons Huiz, waarmee dit stelsel, naast de gemeente Sint-Michielsgestel en Uden, geheel Meierijstad beslaat. De aansluiting is zonder noemenswaardige problemen verlopen. Wel is er enige verwarring ontstaan doordat in de directe regio meer verschuivingen plaatsvonden als gevolg van de keuzes voor samengaan in het stelsel van woonruimtebemiddeling in Boxtel en Den Bosch. Voor sommige woningzoekenden bleken dat veel wijzigingen in een erg korte tijd, wat onduidelijkheid met zich mee bracht. In 2020 zetten we in op het verder gezamenlijk optimaliseren van het stelsel met Area. Dit zien we tevens als een goed begin om meer de samenwerking te zoeken binnen het werkgebied. In dat kader starten we in 2020 met Area met een gezamenlijke urgentieregeling.

### *Huurdersportaal*

We werken continu aan het verder verbeteren van onze (digitale) dienstverlening. Zo zijn in 2019 de functionaliteiten van het huurdersportaal voor onze huurders verder verbreed. Stond het aantal huurders met een actief account eind 2018 op 25%, eind 2019 was dit 30%. In 2020 proberen we nogmaals actief meer huurders te verleiden om het huurdersportaal te gaan gebruiken.

### *Woonmeij KlantenService*

Begin 2019 zijn we gestart met een nieuwe klantteam: Woonmeij KlantenService (WKS). Het WKS stelt zich ten doel om alle klanten bij het eerste contact direct te helpen. In januari 2019 is de eerste stap gezet; de samenstelling van dit team. 2019 stond in het teken van de verdere professionalisering. In 2020 wordt deze professionalisering voortgezet naar een bredere dienstverlening voor de klant. Wat betekent dat de klant voor een breder scala aan vragen en informatie direct door onze medewerkers van Klantenservice kan worden geholpen.

### *CO2-reductie*

De CO2 reductie is voor ons een van de doelstellingen uit het Koersplan. Gezien de grote financiële impact die de benodigde investeringen hebben, is deze vorig jaar expliciet genoemd bij de vooruitblik. 2019 hebben we gebruikt om een goed beeld te krijgen van deze financiële consequenties en om een aanzet te maken voor een concreet verduurzamingsprogramma. In de tweede helft van 2020 starten de eerste investeringen vanuit dit verduurzamingsprogramma.

### *Huurderbelangenorganisaties*

De beide huurdersorganisaties van de fusievoorgangers van Woonmeij (de Huurders Belangen Vereniging Sint-Oedenrode en de Zelfstandige Huurdersorganisatie Schijndel) zijn in 2019 gefuseerd tot Huurdersbelang Woonmeij (HBW). Wij hebben hen in dit proces ondersteund. Er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tot stand gekomen. Dit is een breed gedragen samenwerking, waarbij





we beogen om nog meer aan de voorkant het gesprek te voeren over de beleidsmatige keuzes die effect hebben voor onze huurders. Zo komt in 2020 onder andere het nieuwe huurprijsbeleid aan de orde, waar we de HBW als gesprekspartner in meenemen.

#### 1.4.1 *Corona-virus*

Voornemens voor een bepaald jaar kunnen door onvoorziene omstandigheden opeens in een ander perspectief komen te staan.

Hoewel Woonmeij zich terdege bewust is van de risico's waarmee zij geconfronteerd kan worden (zie par. 2.3.4), hebben we het risico dat een virus de hele wereld -en dus ook Woonmeij- in haar grip heeft, niet in deze mate voorzien. Als organisatie richten we de focus nu vooral op het hier en nu. Wat is er nodig om onze medewerkers en onze klanten veilig te laten werken en te beschermen, zonder dat de reguliere bedrijfsvoering daar schade van ondervindt? En als we keuzes moeten maken, waar komen dan de prioriteiten te liggen?

Het zijn in één keer onzekere tijden geworden, waar wij de consequenties ook nog niet van kunnen overzien. De consequenties zullen mede afhangen van de vraag hoe lang deze situatie, waarin het land nog weliswaar niet op slot zit, maar waarbij de deur wel stevig dicht is gedaan, blijft voortduren. En uiteraard van de vraag in hoeverre medewerkers van Woonmeij getroffen worden door het virus. Als organisatie trachten we de normale bedrijfsvoering zoveel als mogelijk door te laten gaan, maar we hebben uiteraard al wel de nodige maatregelen getroffen; het kantoor is gesloten, medewerkers werken thuis, overleggen en contacten met klanten vinden telefonisch en/of digitaal plaats en reparatieverzoeken worden enkel uitgevoerd als dat nodig is en als zowel de medewerker van Woonmeij als de klant geen ziekteverschijnselen vertoont.

We volgen de ontwikkelingen op de voet en bedenken scenario's voor de omstandigheid dat veel medewerkers (tijdelijk) uitvallen, of voor de situatie dat huurders of debiteuren, van wie het inkomen is weggevallen, opeens niet meer kunnen betalen.

Vooralsnog gaan we er -wat de bedrijfsvoering van Woonmeij betreft- vanuit, dat voorgenomen activiteiten, waaronder nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, vertraging zullen oplopen, maar dat de noodzakelijke reguliere werkzaamheden, zoals het verhuren en beheren van woningen, doorgang vinden, zij het veelal in een aangepaste vorm. Anders dan bij branches als bv. het vliegverkeer, openbaar vervoer en horeca, schatten wij in dat de continuïteit van Woonmeij niet in het geding is.



## 2. Volkshuisvestingsverslag

---



## 2 Volkshuisvestingsverslag

### 2.1 Maatschappelijke waarde

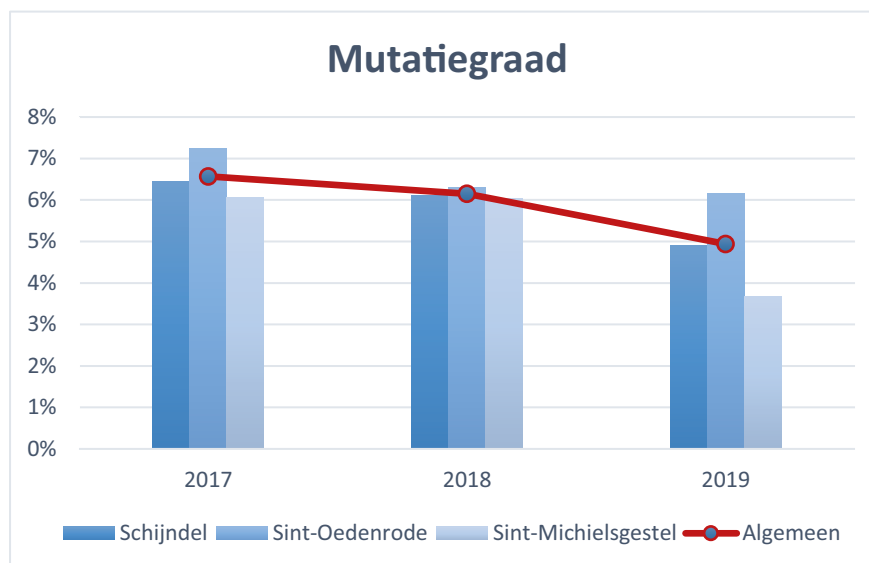
Onze missie wordt gekenmerkt door onze taak als corporatie. We zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij. Om dit te bewerkstelligen werken we actief aan beschikbaarheid van sociale huurwoningen, betaalbaarheid voor onze bewoners en leefbaarheid in onze buurten en wijken.

#### 2.1.1 Beschikbaarheid

Als woningcorporatie voelen wij ons er verantwoordelijk voor om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor de sociale doelgroep. We weten hoe deze doelgroep zich de komende jaren ontwikkelt en stemmen daar onze woningvoorraad op af. Bovendien zien we het als onze verantwoordelijkheid om bij te dragen aan het woningaanbod voor de doelgroepen senioren, mensen met een urgente huisvestingsvraag en bijzondere doelgroepen.

#### Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woning aanbod te bevorderen	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties	> 6%	4,94 %	De mutatiegraad is exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen





In vergelijking met het voorgaande jaar komt er ongeveer 1% minder woningen beschikbaar, hetgeen neerkomt op zo'n 50 woningen. De landelijke mutatiegraad is ruim 7%. Zouden we dit percentage vertalen naar het woningbezit van Woonmeij, dan zouden er bij ons jaarlijks ruim 100 woningen meer vrij komen.

### Woningzoekenden

In maart 2019 hebben we de overstap gemaakt van het woonruimtebemiddelingssysteem Daar Wil Ik Wonen (wat we samen met St.-Joseph uit Boxtel hadden) naar het woonruimtebemiddelingssysteem Ons Huiz. Hierin werken we alleen samen met corporatie Area. De gezamenlijke website, [www.onshuiz.nl](http://www.onshuiz.nl), faciliteert woningzoekenden uit Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen in hun zoektocht naar een passende woning in de breedste zin van het woord. Area en Woonmeij werken samen om Ons Huiz verder te optimaliseren en uit te breiden.

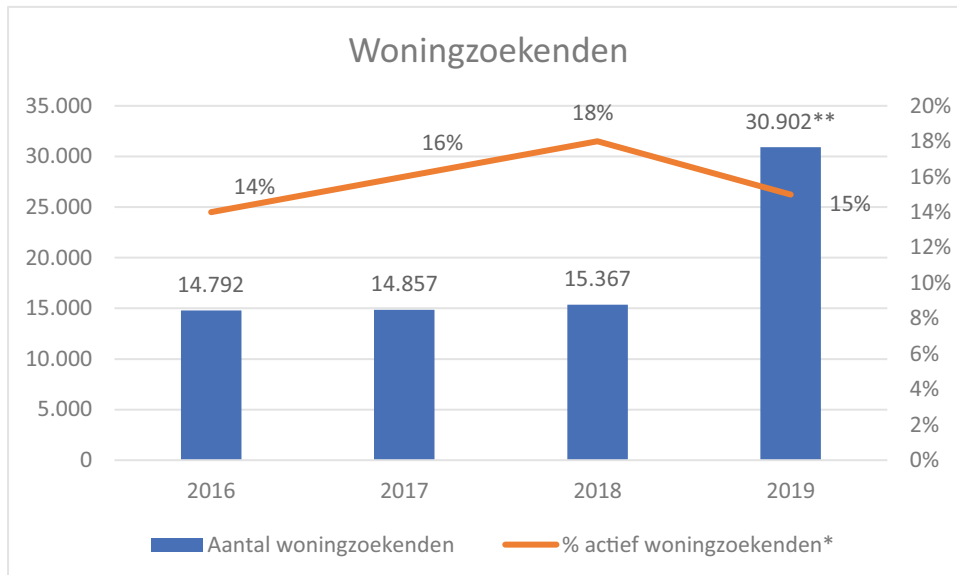


Vrijkomende woningen worden via het systeem geadverteerd zodat ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren. Bij bijzondere situaties komt het voor dat woningen buiten het systeem om direct worden bemiddeld.

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is door de aansluiting bij Ons Huiz opgelopen. Naast de woningzoekenden die al ingeschreven stonden bij Ons Huiz, zijn daar immers de woningzoekenden van Daar Wil Ik Wonen aan toegevoegd. Ook het aantal woningen wat potentieel beschikbaar komt is overigens fors toegenomen.

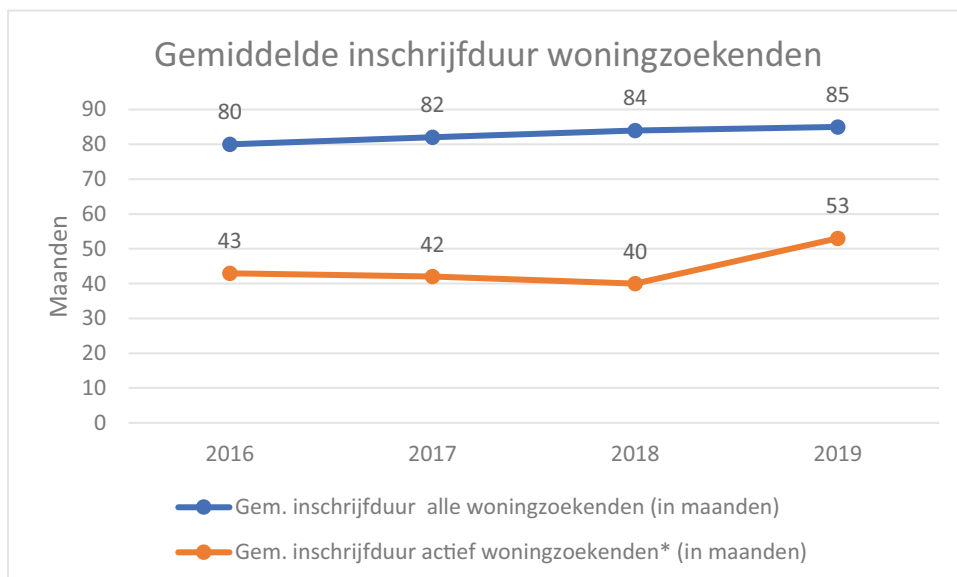
Het percentage actief woningzoekenden is enigszins verminderd. Door de aansluiting bij Ons Huiz is, ondanks de teruggelopen mutatiegraad, meer woningaanbod beschikbaar gekomen (+ 30% ten opzichte van aanbod 2018 Daar Wil Ik Wonen). We sturen op voldoende aanbod door doorstroming te bevorderen en vanuit de portefeuille strategie door nieuwbouw toe te voegen, initiatieven voor nieuwbouw te ontplooiën en woningen waar mogelijk passend te maken voor de doelgroep<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Zie ook de prestatie afspraken met de huurdersorganisaties en de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel <https://woonmeij.nl/over-woonmeij/prestatieafspraken>



\* actief woningzoekenden: de woningzoekende heeft ten minste één keer in 365 dagen gereageerd op het woningaanbod.

\*\* het aantal woningzoekenden is in vergelijking met 2018 ongeveer verdubbeld, doordat de ingeschreven woningzoekenden van Daar Wil Ik Wonen en Ons Huiz zijn samengevoegd.



\*actief woningzoekenden: de woningzoekende heeft ten minste één keer in 365 dagen gereageerd op het woningaanbod.

## 2.1.2 Specifieke doelgroepen

Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder te laten oplopen, hebben we met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michiëlsgestel prestatie afspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In Meierijstad en Sint-



Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden. In 2019 zijn we binnen de marges van de prestatie afspraken gebleven. We zijn ons ervan bewust dat huisvesten met voorrang ten opzichte van de reguliere woningzoekenden een aandachtspunt is vanwege de druk op de woningmarkt.

#### *Pilot 'doorstroom senioren'*

In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen is in april 2016 gestart met de invoering van de pilot om de doorstroom van senioren (leeftijd > 65 jaar) te bevorderen. Senioren die wonen in een eengezinswoning konden met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning. Vanwege het succes van de pilot worden de uitgangspunten opgenomen in het nieuwe huurprijsbeleid van Woonmeij.

Periode	Aantal verhuizingen n.a.v pilot
april t/m december 2017	11
januari t/m december 2017	7
januari t/m december 2018	6
januari t/m december 2019	6

#### *Taakstelling statushouders*

Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk ingezet om in 2019 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te kunnen doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken. In 2019 betrof de taakstelling met name het huisvesten van alleenstaande statushouders en het huisvesten van (grote) gezinnen in verband met gezinshereniging. In 2019 hebben we in Meerijstad en Sint-Michielsgestel in totaal 7 woningen ter beschikking gesteld aan de gemeenten. In 2018 waren dit in totaal 25 woningen, in 2017 43 woningen.

#### *Transitie beschermd wonen naar beschermd thuis (Thuis in de wijk)*

Gewijzigde regelgeving in de zorg is erop gericht om mensen zoveel mogelijk deel te laten nemen in de maatschappij. Dit betekent dat mensen met een (psychische) kwetsbaarheid steeds minder vaak intramuraal wonen, bijvoorbeeld in een beschermde woonvorm, in een woonzorgcomplex of opgenomen in een kliniek of specifieke instelling. Met de kanteling van het beschermd wonen en de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang is het de bedoeling om dit soort plekken sterk af te bouwen. Steeds vaker wonen deze mensen zelfstandig (met passende begeleiding) in een eigen woning. Hiermee zien we de vraag naar goedkope en kleine huurwoningen verder toenemen.

We onderzoeken samen met gemeenten en de zorgpartijen waar nieuwe afspraken nodig zijn, hoe we huurovereenkomsten kunnen aanpassen en gebruik kunnen maken van nieuwe vormen van huurovereenkomsten zoals tijdelijke contracten. De samenwerking is gericht op het bieden van (specifieke) huisvesting in combinatie met zorg of begeleiding. Via de gemeente Den Bosch maken we afspraken met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meerijstad over de uitstroom van Beschermd Wonen. Dit gebeurt in samenwerking met andere woningcorporaties, maatschappelijke opvang en zorgpartijen, zowel regionaal als lokaal.



### 2.1.3 Betaalbaarheid

Woonmeij is er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 90% van de vrijkomende woningen toegewezen. Alleen bij uitzondering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een inkomen boven € 38.035 (prijspeil 2019). Al onze vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe volgens de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in te dure woningen gaan wonen.

Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
<b>Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomensstoetsing</b>	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 90% onder inkomensgrens toewijzen	98,44%	Woonmeij voldoet aan gestelde regels en normstelling
<b>Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen</b>	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 95%, conform passendheid-criteria BTIV	100%	Woonmeij voldoet aan gestelde regels en normstelling
<b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voldoende huurwoningen in meest betaalbare huurcategorie</b>	Monitoring van vrijkomende woningen	> 73%, conform streefhuurbeleid	79%	Voldoet ruim aan gestelde norm conform beleid

#### *Voldoende aanbod per prijsklasse incl. toewijzing conform passendheid*

Als verplichting uit het BTIV dienen we aan nieuwe huurtoeslaggerechtigde huurders een woning passend toe te wijzen. Dit moet voor minimaal 95% van die toewijzingen gebeuren. Woonmeij toetst de inkomens volgens de wet- en regelgeving. De inkomensstoetsing gebeurt binnen de gestelde kaders en daarmee is kwaliteit van de toetsing op orde.

Type doelgroep, welke getoetst dient te worden conform passend toewijzen	Totaal toewijzingen tot 720,42	Verhuring binnen passend toewijzen	Passend toegewezen	Percentage passend toegewezen
<b>1 persoons huishouden</b>	130	71	71	100%
<b>1-persoons huishouden AOW-gerechtigd</b>	28	22	22	100%
<b>2-persoons huishouden</b>	34	25	25	100%
<b>2-persoons huishouden AOW-gerechtigd</b>	22	16	16	100%
<b>Meerpersoonshuishouden</b>	42	34	34	100%
<b>Meerpersoonshuishouden AOW-gerechtigd</b>	1	1	1	100%
<b>Subtotaal aantal passend toe te wijzen</b>	257	169	169	100%
<b>Norm (ondergrens)</b>				95%

In 2019 was 79% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 651,03 per maand). Het streefhuurbeleid is erop gericht om minimaal 73% beschikbaar te hebben voor deze doelgroep.



#### 2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

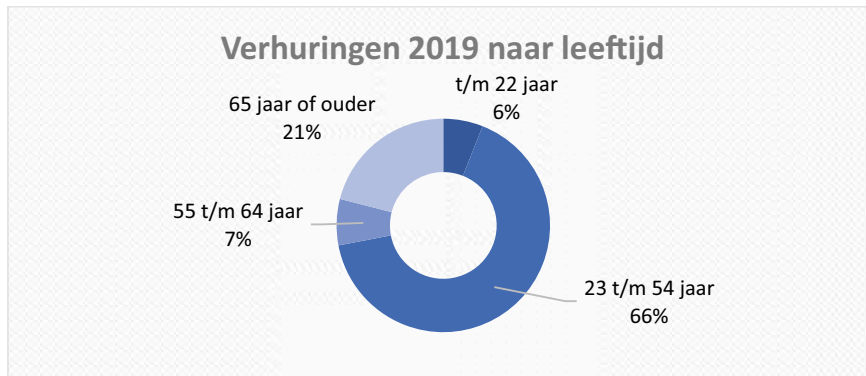
BTIV Huishouden omvang	BTIV leeftijd	BTIV inkomens-klasse	Goedkoop/betaalbaar	Duur tot liberalisatie grens	Duur vanaf liberalisatie grens	Totaal
<b>Eenpersoons huishouden</b>	< AOW lft	< 22.701	71	0	0	71
	< AOW lft	>22.700	5	54	1	60
	> AOW lft	< 22.676	22	0	0	22
	> AOW lft	>22.675	4	2	0	6
		<b>totaal</b>	<b>102</b>	<b>56</b>	<b>1</b>	<b>159</b>
<b>Tweepersoons huishouden</b>	< AOW lft	< 30.826	26	0	1	27
	< AOW lft	>30.825	0	8	4	12
	> AOW lft	< 30.801	14	0	1	15
	> AOW lft	>30.800	1	7	2	10
		<b>totaal</b>	<b>41</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>64</b>
<b>Drie en meerpersoonshuishouden</b>	< AOW lft	< 30.826	34	0	0	34
	< AOW lft	> 30.825	0	8	0	8
	> AOW lft	< 30.801	1	0	0	1
		<b>totaal</b>	<b>35</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>43</b>
		<b>som</b>	<b>178</b>	<b>79</b>	<b>9</b>	<b>266</b>

Tabel: Verantwoording verhuringen conform BTIV.





## Verhuringen naar leeftijd



*(Daeb en niet-daeb verhuringen, exclusief eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen)*

## Verhuringen naar huishoudsamenstelling



*(Daeb en niet-daeb verhuringen, exclusief eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen)*

## Verkopen

Woonmeij heeft haar verkoopbeleid na de fusie in 2018 herzien. Uitgangspunt is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen in exploitatie worden terug genomen. Zo worden VoV woningen (Koopgarant en Slimmer Kopen) indien mogelijk na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toegevoegd om de beschikbaarheid te vergroten.

## Aankopen

Het strategisch aankopen van particuliere woningen is een goed instrument om versnipperd bezit terug te dringen, huurwoningen toe te voegen aan de sociale woningportefeuille en potentiële herontwikkelingen te bevorderen. Het aankopen van de hierboven genoemde woningen draagt bij aan de uitbreiding van de portefeuille met ±600 woningen zoals vastgelegd in de Wensportefeuille 2030 en in het Koersplan 2019-2030. We hebben in 2019 twee particuliere woningen (in Sint-Oedenrode) strategisch aangekocht. Na aankoop zijn de woningen verhuurd.



### Ontwikkeling VoV-portefeuille

In het verleden is een deel van het bestaande woningbezit via Verkoop onder Voorwaarden (VoV) / Koopgarant en Slimmer Kopen verkocht. In het verkoopbeleid is ten doel gesteld om de VoV-portefeuille af te bouwen. Na terugkoop worden de woningen marktconform (zonder terugkoopverplichting) verkocht of (het merendeel) terug in exploitatie genomen.

Verloop VoV-voorraad met terugkoopverplichting / terugkoopmogelijkheid		Gelabeld terug in exploitatie	Gelabeld voor verkoop
Stand VoV-eenheden 31-12-2017	404	228	176
Stand VoV-eenheden 31-12-2018	388	290	98 (86 vrije verkoop, 12 koopgarant)
Stand VoV-eenheden 31-12-2019	371	291	80 (68 vrije verkoop, 12 koopgarant)

In 2019 zijn in totaal 13 woningen na terugkoop of na beëindigen van de huur conform verkoopbeleid op de vrije markt (zonder terugkoopverplichting) verkocht en nog 3 woningen met koopgarant.

### 2.1.5 Kwaliteit en leefbaarheid

#### Leefbaarheid

De dossiers van het team leefbaarheid zijn onder te verdelen in een aantal onderwerpen. Te weten:

- Incasso
- Sociale problematiek
- Participatie

#### Incasso

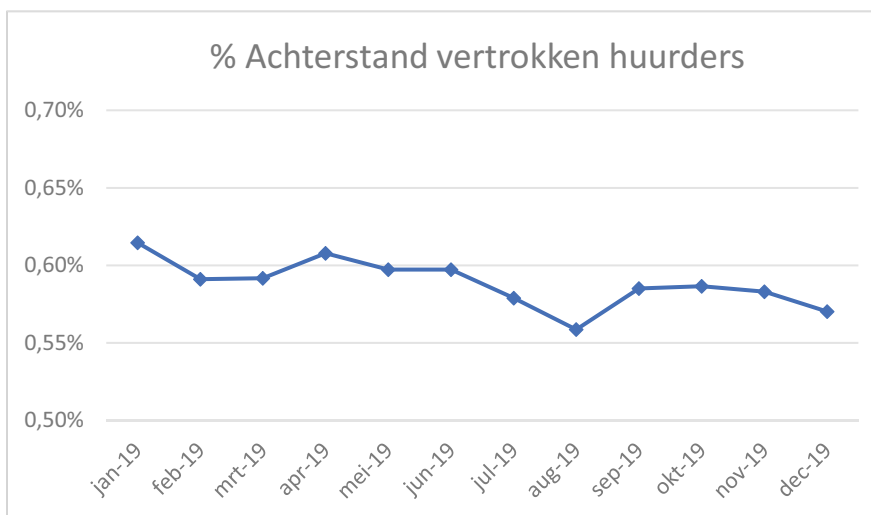
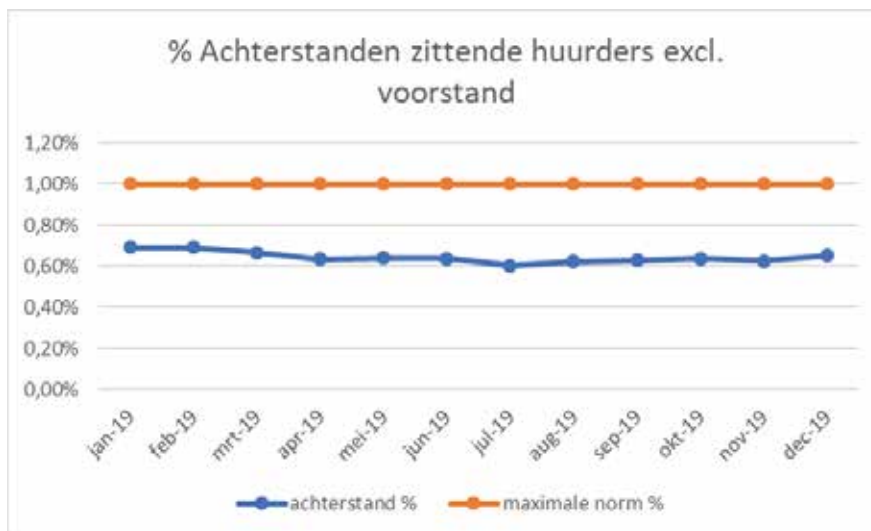
Woonmeij werkt met een incassoteam. Het incassoteam bestaat uit medewerkers van leefbaarheid en financiën. Bij het incasseren van achterstallige betalingen ligt het zwaartepunt bij team Financiën. We hanteren een strakke opvolging van termijnen. Dit ter bescherming van de huurder om te voorkomen dat de achterstand onnodig oploopt. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardersdossiers behandelen we met zorg. Het incassoteam heeft 2 wekelijks overleg om een zo goed mogelijke opvolging te kunnen waarborgen.

Doelstelling huurincasso en individuele dossiers achterstanden	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
Minimaliseren van huurderving a.g.v. oninbare huurachterstanden.	Terugdringen achterstanden	< 1%	0,75%	Woonmeij voldoet aan normstelling
Sociale schuldproblematiek a.g.v. huurincasso voorkomen en tijdig op inspelen naar de klant.	“Zachte incasso” binnen korte termijn	Afhandeling traject 95% < 2 maanden	96% traject < 2 maanden	Woonmeij voldoet aan gestelde doelstelling en normstelling



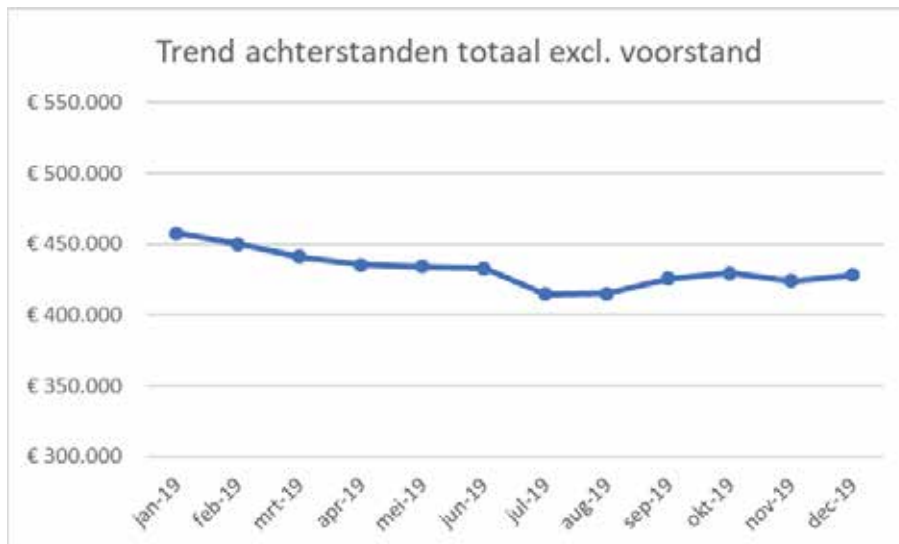
Niet alle vorderingen worden na 2 maanden doorgezet naar de deurwaarder. Van deze bijzondere dossiers blijft leefbaarheid de actiehouder.

In de landelijke benchmark wordt onderscheid gemaakt tussen zittende en vertrokken huurders. Om de vergelijking goed te kunnen maken, wordt deze als belangrijke referentie gebruikt. De kans achterstallige betalingen te kunnen innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.



De huurachterstand eind 2019 was 0,65% van de bruto jaarhuur exclusief de achterstanden van vertrokken huurders. In de landelijke benchmark van corporaties is het gemiddelde in Nederland 1,0%.

In het volgende overzicht is de trend van achterstanden van zittende- en vertrokken huurders in euro's weergegeven.



In onderstaande tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2019 opgenomen. In 2019 zijn op 5 adressen 6 ontruimingen aangezegd waarvan daadwerkelijk 2 ontruimingen zijn doorgezet. De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 35 dossiers van zittende huurders en 56 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In Euro's
Deurwaardersdossiers	91	€ 259.016
Betalingsregelingen regulier	54	€ 19.700
Aanzegging tot ontruiming	6	
Totaal aantal woningen ontruimd	2	

Het merendeel van de huurders (84%) betaalt per automatisch incasso. 7% van de huurders maakt gebruik van acceptgiro's en de resterende 9% van de betalingen komt via overige kanalen binnen. Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de Intergemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. We sturen actief op automatisch incasseren. In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

#### *Sociale problematiek en participatie*

Om de complexe sociale problematiek het hoofd te bieden, is het team leefbaarheid uitgebreid met een extra medewerker. De wijkbeheerders zijn "on the job" ondersteund door een interim kracht.

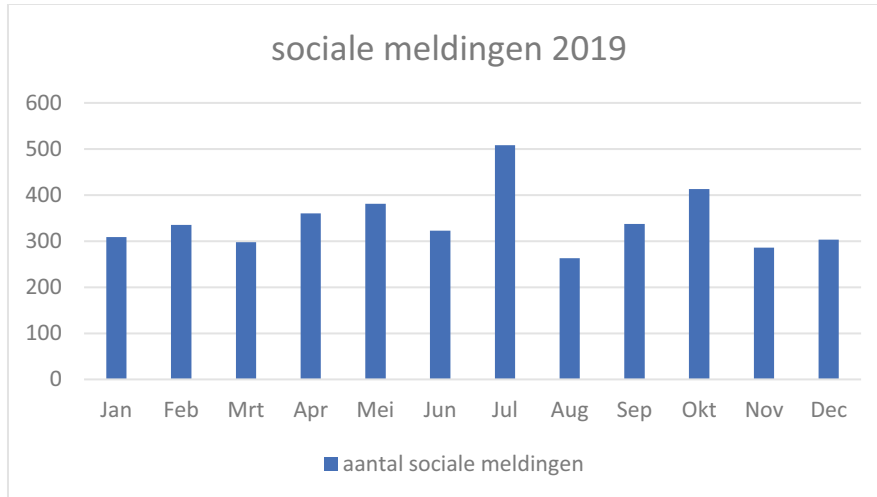
We kenden in 2019 meerdere uitdagingen:

- Een stijging van het aantal klachten en overlastmeldingen waarbij bewoners met een psychiatrische achtergrond betrokken zijn;



- We legden huisbezoeken af aan het voormalig gemeentelijk woningbezit in de Hoevenbraak vanwege het project groot onderhoud. Tijdens sommige bezoeken signaleerden we grote sociale problematieken die opgepakt werden. Ook is de herstructurering Meidoornstraat / Seringenlaan in Sint-Michielsgestel gestart;
- Een toename van het aantal urgentieaanvragen in verband met relatiebreuk;
- Samen met Area maakten we een start om het urgentiebeleid te herijken. Een andere tijd vraagt om andere kaders. Het aantal urgentie aanvragen steeg de laatste jaren gestaag. De regels om urgentie te verkrijgen worden aangescherpt. Verwacht wordt dat we in het tweede kwartaal van 2020 een nieuw gezamenlijk urgentie beleid hebben.
- We leverden input voor de leefbaarheidsmonitor van de gemeente Meierijstad. Deze monitor wordt in 2020 gepubliceerd.
- Langer zelfstandig thuis wonen vroeg meer aandacht. Er werden meer voorzieningen aangebracht die het 'thuis wonen' veiliger maakten. In totaal waren er 138 werkopdrachten en de totale kosten bedroegen € 85.307, =. Hiervan nam het realiseren van een scootmobielruimte in een appartementencomplex voor senioren het grootste deel voor zijn rekening.
- Met diverse netwerkpartners zoals zorgverleners, woningcorporaties en gemeenten uit de regio zijn we gestart met een regionaal huisvestingsnetwerk. Met de kanteling in de zorg ten aanzien van het beschermd wonen en de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang is het de bedoeling dat "zorgbehoevenden" steeds vaker zelfstandig (met passende begeleiding) wonen in een eigen woning. Door middel van een "warme overdracht" kunnen cliënten dan doorstromen naar een passende plek in de regio.
- We zijn gestart met het vormgeven van de ambitie om kwetsbare mensen met een woonvraag te huisvesten, volgens de 5 vuistregels van Thuis in de wijk; goed wonen, een fijne leefomgeving, goede ondersteuning, gezonde financiën en een waardevolle dag invulling. Het regionale huisvestingsnetwerk is hier een onderdeel van.
- Enkele medewerkers van Woonmeij hebben in 2019 een training gehad om laaggeletterdheid te signaleren. Deze werd georganiseerd door Welzijn de Meerij. Inmiddels zijn al enkele huurders door ons doorverwezen.
- Bij conflicten tussen burens wordt door Woonmeij in eerste instantie doorverwezen naar buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een gezamenlijke activiteit van Welzijn De Meerij met welzijnsinstelling Bint uit Sint-Michielsgestel en wordt uitgevoerd binnen de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel. De gemeente Meierijstad en Woonmeij zijn de overige participanten. Indien inzet van Buurtbemiddeling niet tot afdoende resultaat leidt, dan onderzoeken we zelf de mogelijkheden om tot een passende oplossing te komen.

Alle meldingen die gerelateerd zijn aan leefbaarheid en wijkbeheer worden door ons geregistreerd. In onderstaande grafiek staan alle meldingen over 2019. Zichtbaar is de stijging van het aantal meldingen in het voor- en najaar en een piek in de warme zomer van 2019. In vergelijking met de laatste 9 maanden van 2018 (in januari 2018 introduceerden we een nieuw registratiesysteem, waarin vanaf april de meldingen juist werden vastgelegd), zien we een stijging van gemiddeld ruim 20%.



Doelstelling t.a.v. leefbaarheid	Succesfactor	PI/ Norm	2019	Toelichting
<b>Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget</b>	Jaarplan en budget bewaking	< € 154.000	€ 156.702, -	Woonmeij blijft net niet binnen het budget.
<b>Gemiddelde kosten van leefbaarheid per woning blijven binnen gestelde norm in het BTIV</b>	Monitoring van de kosten	< € 129,17	€ 90,49 op basis van 4932 DAEB woningen	Uitgaven leefbaarheid per woning voldoet aan gestelde norm.

*Doelstelling Koersplan: Passende woning en prettige woonomgeving*

Vanuit het Koersplan investeert Woonmeij in de leefbaarheid in onze wijken en buurten. Dit doen wij onder andere door:

- Het langer zelfstandig wonen steeds meer bekend te maken onder onze huurders. In 2019 is er een actualisatie geweest van de richtlijnen voor het langer zelfstandig wonen.
- Samen met de sociale (wijk)teams van de gemeenten reageren we proactief op dreigende huurachterstand, vervuiling / verwaarlozing en overlastsituaties. Indien nodig wordt er gehandhaafd.
- We hebben oog voor participatie en burgerinitiatieven gericht op leefbaarheid. Er wordt bijgedragen aan evenementen die de leefbaarheid binnen een wijk of buurt vergroten. Het initiatief daarvan ligt zo veel mogelijk bij de huurders.
- Door goede persoonlijke contacten op te bouwen en te onderhouden zijn wij een actieve en betrouwbare partner in ons lokale netwerk.
- We leveren maatwerk waar nodig bij individuele huurders en woningzoekenden en werken nauw samen met het netwerk om dit voor elkaar te krijgen.



## Kwaliteit van de woningen

### Doelstelling Koersplan: Kwaliteit op orde

In ons Koersplan geven we aan dat de kwaliteitsstaat van onze woningen geobjectiveerd goed is en de klanttevredenheid minimaal een 7,5 scoort.

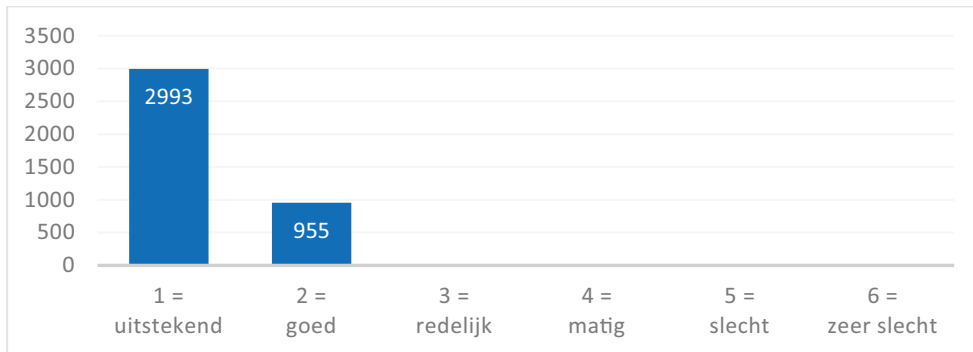
Onze klanten moeten fijn kunnen leven en wonen in en rond onze woningen. De kwaliteit van onze woningen en de klanttevredenheid zijn dan ook de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma. Met metingen door het KWH bewaken wij onze klanttevredenheid. Hierbij streven we telkens naar verbetering van onze dienstverlening in het onderhoudsproces. In 2019 bedroeg de score een 7,6.

Voor de uitvoering van het onderhoudsprogramma gaan we in 2020 verder op de ingeslagen weg. Daarbij gaan we door met kennisontwikkeling in samenwerking met collega-corporaties. Ook met onze (vaste) ketenpartners zetten we er steeds meer op in, om via een verdere intensivering van ketensamenwerking bij uit te voeren projecten te komen tot optimalisering van de kwaliteit. Jaarlijks organiseren we hiervoor een ketenpartnerdag om meer tot onderlinge verbinding te komen en een verdere verbetering van de samenwerking en kwaliteit.

We borgen de onderhoudskwaliteit door middel van objectieve kwaliteitsmeting van het bezit. Daarvoor wordt het woningbezit structureel gemeten op kwaliteit conform de NEN2767.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld conform NEN2767	Meting uitvoeren door gespecialiseerd bureau	20 % van woningbezit te meten per jaar	78 % van het woningbezit is gemeten	Elk jaar wordt een dwarsdoorsnede van +/- 20% van de woningen gemeten (1191 woningen in 2019).
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma	Nog geen interne norm vastgesteld	1,6	Kwaliteitsscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Het opgenomen bezit scoort met gemiddeld 1,6 ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk).

Op basis van de t/m 2019 geobjectiveerde conditiemetingen (1/5e deel per jaar), kan een objectieve weergave van de kwaliteit van het woningbezit gepresenteerd worden per eind 2019. In onderstaande grafiek staat de score-verdeling van bij 3948 woningen uitgevoerde NEN-conditiemetingen. In 2020 stellen we overigens in ons kwaliteitsbeleid ook nog een interne norm vast.



In 2020 wordt deze werkwijze doorgezet, waarbij ingezet wordt op een sterker verband tussen de objectieve kwaliteitsmetingen en het onderhoudsprogramma.

### Duurzaamheid

#### Doelstelling Koersplan: Verlaging CO2 uitstoot

Doelstelling verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	30% reductie CO2-uitstoot eind 2025	In de periode van 2019 tot en met 2025 reduceren van de CO2-uitstoot van de woningen met 30%. De kpi is gerelateerd aan het woningbezit op 1 januari 2019. De uitstoot was op dat moment 13.937.000 kg CO2 per jaar.
Constatering	3,46% reductie in 2019	De uitstoot is in 2019 gedaald met 482.257 kg CO2. De inzet in de aankomende jaren zal voldoende zijn om de doelstelling te realiseren.

Tot en met 2030 zetten we in op het sterk terugdringen van de energievraag van onze bestaande woningen en woongebouwen. We brengen eerst de basis op orde. Hierin is op de korte termijn de grootste stap te zetten. We optimaliseren de isolatie van woningen en zetten maximaal in op no regret-investeringen (de juiste investeringen op het juiste moment, zonder dat vervolgstappen technisch of financieel onmogelijk worden). Geleidelijk investeren we de komende jaren ook meer en meer in installatietechnieken die samen met geoptimaliseerde isolatie de woningen CO2-neutraal maken. We richten ons hierbij op het optimaliseren van de energievoorziening in de directe omgeving van onze woningen (woningblok, buurt of wijk), die steeds minder afhankelijk wordt van politieke, economische of andere exogene invloeden. Dit doen we om de huurder in de toekomst te kunnen voorzien van betaalbare duurzame energie.

Vanuit de ambities in het Koersplan stellen we in 2020 ons duurzaamheidsbeleid vast.

Woonmeij heeft zich eerder aangesloten bij het Energieconvenant dat sector breed is afgesproken. Doelstelling toen was het bereiken van een label B wat overeenkomt met een EI tussen 1,21 – 1,40.



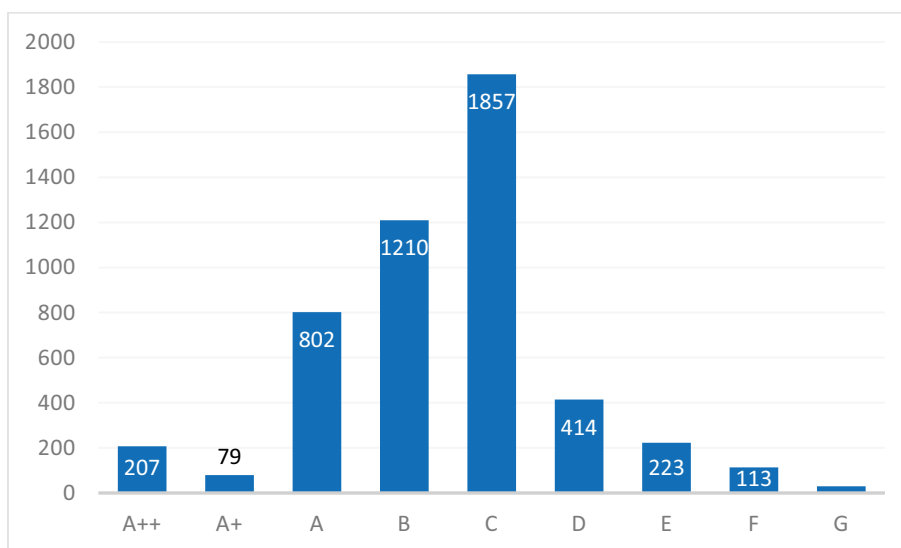


Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
Bereiken gemiddeld label B (is een EI 1,21 – 1,40) in 2021	Deelname huurders en geschiktheid woningen	EI-index gemiddeld < 1,40	EI-index = 1,46	Woonmeij ligt voor op schema om dit doel te bereiken in 2021.

Op basis van een gelijke voortgang per jaar, diende het bezit eind 2019 gemiddeld een EI-score te hebben van 1,50 (label klasse C die een EI index heeft die ligt tussen 1,41 – 1,80) . Met een feitelijke index van 1,46 ligt Woonmeij voor op dit schema.

Om de energetische doelstelling te bereiken is in 2019 voor 1,0 miljoen aan investeringen in zonnepanelen en isolerende maatregelen gepleegd. Dit betroffen werkzaamheden voor 165 woningen waarbij 1346 zonnepanelen zijn geplaatst en 201 woningen die een verbetering hebben gekregen op de isolatie van de woning. Tevens zijn bij 1 complex ten behoeve van de collectieve voorzieningen in totaal 34 zonnepanelen geplaatst.

De energetische investeringen tot en met 2019 resulteren in onderstaande stand per eind 2019 op basis van label klasse.



### 2.1.6 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders

#### Huurdersbelang Woonmeij

Begin 2019 kende Woonmeij, vanuit de fusie, nog twee huurdersverenigingen, de Zelfstandige Huurdersvereniging (ZHV) Schijndel en Sint-Michielsgestel en de HuurdersBelangenVereniging (HBV) Sint-Oedenrode. Per 1 juli zijn de twee huurdersverenigingen gefuseerd tot Huurdersbelang Woonmeij. De nieuwe vereniging vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Woonmeij. We voeren conform de Overlegwet overleg met onze huurdersorganisatie. In 2019 hebben we vijf keer bestuurlijk overleg gevoerd. De huurdersorganisaties hebben in 2019 Woonmeij onder meer



geadviseerd over de jaarlijkse huurverhoging, het woonruimtebemiddelingsstelsel en het reglement sloop en herstructurering.

#### *Gemeenten*

In 2019 heeft op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad. Bij het tripartite overleg zijn gemeente, huurdersorganisaties en Woonmeij betrokken. Deze tripartite overleggen hebben geleid tot het maken van prestatieafspraken in beide gemeenten.

Daarnaast heeft Woonmeij in beide gemeenten actief deelgenomen aan de aanjaagteams voor sociale woningbouw. Deze hebben ten doel de realisatie van sociale woningbouw in de gemeenten te versnellen.

#### *Bewonerscommissies*

Minimaal twee keer per jaar heeft team leefbaarheid overleg met de commissies en tussentijds indien nodig. Bij complexen waarbij geen bewonerscommissie actief is, worden bij vragen op het gebied van leefbaarheid enquêtes gehouden of bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

#### *Sociaal wijkteam*

In zowel Meierijstad als Sint-Michielsgestel zijn sociale wijkteams actief. Onze inbreng is hierin aanzienlijk. Door onze aanpak achter de voordeur komen wij veel in contact met multi-probleem situaties. Korte lijnen in het netwerk zorgen voor een efficiënte samenwerking om tot een aanpak te komen.

#### *Zorginstellingen*

Ook in 2019 heeft overleg met zorgpartners plaatsgevonden. Dit gebeurt op verschillende niveaus, op casus niveau, maar ook op strategisch niveau. Onder andere met Laverhof is gesproken over de ontwikkelingen in Wijbosch en over de gezamenlijke binnentuin bij het complex Deken Baekershof in Schijndel.

#### *Seniorenraad Meierijstad*

De Seniorenraad Meierijstad is voor ons een belangrijke partner. In 2019 heeft een bestuurlijk overleg met de Seniorenraad plaatsgevonden. Het overleg ging onder andere over het B'ons Thuis concept en de woonscaans om langer zelfstandig te kunnen wonen.

#### *Doelstelling Koersplan: Samenwerking*

In ons Koersplan staat dat samenwerking met partners essentieel voor ons is om onze huurders van dienst te kunnen zijn, om zorgvuldige afwegingen te maken in de woonruimtebemiddeling en bij het toezien op de leefbaarheid in onze buurten. Vanuit de gedachte van wederkerigheid werken we met alle partijen samen. Uitgangspunt is samenwerken, ieder vanuit zijn eigen kracht. In 2020 geven we op de doelstellingen van het Koersplan invulling aan de samenwerking met onze partners.



## 2.2 Vastgoedwaarde

Het beschikbare vastgoed is de basis voor het kunnen huisvesten van de sociale doelgroep. Door het zo efficiënt mogelijk exploiteren van onze woningen, kunnen zoveel als mogelijk middelen ingezet worden voor voldoende woningen en passend wonen voor onze doelgroep. Dat vormt voor Woonmeij de vastgoedwaarde. De huidige en toekomstige vraag van onze doelgroep stellen we centraal bij het ontwikkelen van ons portefeuilleplan. Daarnaast koppelen we prijs uitlegbaar aan kwaliteit, waarbij de onderhoudsstaat van onze woningen op orde is.

### 2.2.1 Direct rendement

Vanuit financieel oogpunt nemen we onze investeringsbeslissingen vanuit een minimale rendementseis. Dit minimaal rendement beoogt de continuïteit op lange termijn te borgen en is opgebouwd vanuit de lasten van het eigen vermogen en de lasten van vreemd vermogen. Door het minimaal rendement op deze zogenoemde “weighted average cost of capital” (WACC) te baseren, kunnen we nu en in de toekomst blijven investeren om onze volkshuisvestelijke taken en verplichtingen voor de lange termijn na te komen. Deze minimale rendementseis wordt toegepast op projectinvesteringen zijnde nieuwbouw en herstructurering. In 2020 wordt dit beleid herijkt.

#### *Opbrengsten uit verhuur*

Een belangrijk onderdeel van het rendement en de investeringsmogelijkheden van Woonmeij wordt bepaald door de te ontvangen huren. De huur is de belangrijkste opbrengstpost om onderhoud te plegen, de dienstverlening op peil te houden, rente over leningen te betalen en te blijven investeren in een betaalbare en beschikbare woningvoorraad voor de toekomst. Toch kiezen we ervoor om de mogelijkheden om de huren te verhogen niet volledig in te zetten. Dit indachtig de kerntaak van de corporatie om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep.

#### *Jaarlijkse huurverhoging*

Voor het DAEB-bezit is in 2019 de jaarlijkse huurverhoging voor alle huishoudens doorgevoerd op 1,6%, gelijk aan inflatie. Alle huishoudgroepen hebben ten opzichte van het toegestane percentage een gematigde huurverhoging gekregen. We hebben in 2019 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

In 2019 voldeden we aan de grenzen van de regelgeving over de huursombenadering, waarbij de totale huursomstijging voor het DAEB-bezit, binnen bepaalde voorwaarden, onder het maximum van inflatie + 1% dient te blijven.

Voor het niet-DAEB bezit is eveneens een huurverhoging gelijk aan inflatie -1,6%- doorgevoerd.

In 2019 zijn in eerste instantie twee bezwaren gemaakt door huurders, deze zijn echter later door hen zelf weer ingetrokken.



### Onderhoud van het bezit

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
Woonmeij heeft zichzelf een onderhoudsnorm opgelegd die de kosten van onderhoud de komende jaren licht laat dalen.	Scherpe uitbesteding en jaarlijks kritische beoordeling van het te begroten onderhoudsprogramma	< € 1.348 per woning	€ 1.303 per woning	Er is een onderschrijding van de norm per woning
Een goede dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het onderhoudsproces	Klantgerichte benadering en monitoren en verbeteren op basis van meetresultaten KWH	> 7,5 KWH score	= 7,6 KWH score	Score is beter dan de doelstelling

De onderhoudsnorm per verhuureenheid is voor 2019 vastgesteld op € 1.348. Hierin is specifiek opgenomen € 86 p/vhe voor het verwijderen van asbest.

De onderhoudswerkzaamheden in 2019 zijn als volgt te specificeren.

Onderhoud	Begroting	Realisatie 2019
Dagelijks onderhoud	€ 668.000	€ 776.056
Mutatie onderhoud	€ 792.000	€ 742.430
Planmatig onderhoud:		
- Contractbeheer	€ 932.432	€ 913.926
- Schilderwerk	€ 1.406.908	€ 1.368.061
- Installaties	€ 438.093	€ 532.537
- Dak en gevel	€ 1.441.505	€ 717.696
- Overig*	€ 1.433.689	€ 1.821.094
<b>Totaal</b>	<b>€ 7.112.627</b>	<b>€ 6.871.801</b>

\* met name badkamer-, keuken-, toiletvernieuwingen

In het onderhoud is voor € 224.231 aan uren van de eigen onderhoudsdienst verantwoord. De overschrijding "Dagelijks onderhoud" is het gevolg van meer en grotere verstrekte opdrachten binnen het reparatie-onderhoud. Deze overschrijding is in het "planmatig onderhoud" gecompenseerd. De klanttevredenheid op het onderhoudswerk wordt continu door het onafhankelijke KWH gemeten. Per kwartaal heeft Woonmeij inzicht in de klanttevredenheid op het dagelijks onderhoud. Woonmeij scoort in 2019 boven de norm (7,6 versus 7,5).

Dagelijks ontvangen we onderhouds- of serviceverzoeken. Het benodigde onderhoud kan zowel enkelvoudig als meervoudig zijn. Sommige verzoeken worden hierdoor intern opgesplitst naar één of meerder orders. In 2019 zijn onderstaande serviceverzoeken gedaan:



Type serviceverzoek	Aantal 2019	Realisatie 2019
Serviceverzoek reparatieonderhoud	5.297	77%
Serviceverzoek serviceabonnement	1.344	20%
Serviceverzoek schade	91	1%
Serviceverzoek glasherstel/overig	111	2%
<b>Totaal</b>	<b>6.843</b>	<b>100 %</b>

We werken met vaste samenwerkingspartners ten behoeve van het onderhoud. Deze worden jaarlijks beoordeeld. Indien een samenwerkingspartner structureel niet voldoet aan de gestelde normen, dan zoeken we een nieuwe partner.

#### *Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud*

Woonmeij beoordeelt jaarlijks een deel van de woningen conform de NEN2767 methodiek. Deze methodiek geeft een geobjectiveerd beeld van de kwaliteit van de buitenschil van de woningen. Hierdoor hebben we meer beeld en grip op mogelijk achterstallig onderhoud, maar ook in de relatie tussen de onderhoudsuitgaven en de gewenste kwaliteit van het bezit. Mede door deze inventarisaties worden onvoorziene onderhoudspieken of onnodige zware herstelacties zoveel als mogelijk voorkomen.

#### *Projecten verbetering bestaand bezit*

Verbeteringsprojecten	Aantal Begroot	Begroting	Aantal Realisatie	Realisatie 2019
Zonnepanelen woningen	138	€ 465.039	165	€ 623.179
Zonnepanelen collectief (complex)	24	€ 360.164	1	€ 12.809
Isolerende maatregelen	347	€ 328.440	201	€ 384.415
Verbeteringen vanuit SVB	208	€ 4.185.544	125	€ 2.043.536
Badkamerplaatsingen	0	€ 0	6	€ 19.481
Project langer blijven wonen	125	€ 100.000	79	€ 86.088
Overige verbeteringen	7	€ 45.535	15	€ 64.346
<b>Totaal</b>	<b>849</b>	<b>€ 5.484.722</b>	<b>592</b>	<b>€ 3.233.854</b>

Het programma **zonnepanelen** aanbrengen bij woningen is al vanaf 2014 ingezet. Eind 2019 zijn in totaal 886 woningen voorzien van zonnepanelen met een totaal van 7.031 panelen. Aanbrengen van zonnepanelen vindt voornamelijk plaats bij mutatie en vanaf 2018 is een aanvang gemaakt om aanbrengen van zonnepanelen aan te bieden op individuele basis aan huurders van het voormalig Wovesto bezit. Dit project is in 2019 afgerond.

**Zonnepanelen collectief** op complex niveau ter plaatse van de algemene ruimten is uitgevoerd bij 32 complexen met in totaal 1580 panelen. Ten aanzien van de 24 complexen die in de begroting voor 2019 stonden opgenomen is in de heroverweging besloten, voor het merendeel een "uitstel" te laten plaatsvinden en pas tot realisatie over te gaan, bij gelijktijdige uitvoering van andere duurzaamheidsinvesteringen.

In totaal zijn in ons bezit 8611 panelen aanwezig, met een gemiddelde jaarlijkse opbrengst van circa 1.940.000 Kwh.



**De isolerende maatregelen** worden gecombineerd met de schildercyclus en worden uitgevoerd na goedkeuring van de huurder.

Projecten vanuit **verbeteringen vanuit strategische vastgoedsturing**:

- Bij de projecten Deken Baekersstraat (11007) en Eikenstraat (11008) in Schijndel zijn de eerste 50 woningen in opdracht gegeven om de investeringswerkzaamheden in de woning uit te voeren. Voordat de werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning uitgevoerd kunnen worden is een ecologisch onderzoek vanuit de wet natuurbeheer verplicht. Dit onderzoek heeft in 2019 plaats gevonden. In 2020 kunnen de werkzaamheden gerealiseerd worden rekening houdend met de voorwaarden opgenomen in de rapportage;
- Bij het complex Tiboschlaan (Schijndel) is de collectieve cv-installatie vervangen door individuele warmtepompinstallaties, zijn zonnepanelen aangebracht, is de isolatie verbeterd en zijn waar dit nog niet eerder is uitgevoerd badkamers/ toilet en keukens vernieuwd;
- Het project Deken Baekersstraat (11037) in Schijndel is wat planvorming betreft gewijzigd. De werkzaamheden (bestaande uit de ombouw van een collectieve naar individuele verwarmingsinstallaties) zijn verplaatst naar 2021 in verband met verduurzaming in dat jaar;
- Bij de woningen van Haydnplein, Mozartstraat, Berliozstraat, Bachstraat (21025) in Sint-Oedenrode zijn de geplande werkzaamheden omvattende het vernieuwen van de keukens, badkamer en toilet gerealiseerd. De werkzaamheden aan de gevel zijn ook hier doorgeschoven naar 2020 in verband met vooraf uit te voeren ecologisch onderzoek wat inmiddels heeft plaatsgevonden;
- C. Rossemstraat, Valstraat, Heistraat en Hertog Janstraat (21010) in Sint-Oedenrode: hier zijn levensduur verlengende maatregelen aan de buitenzijde van de woningen gerealiseerd;
- In het complex Klokakker in Sint Michielsgestel zijn diverse bouwkundige wijzigingen voorzien, in relatie met de brandveiligheid. Werkzaamheden zijn in opdracht gegeven en inmiddels deels gerealiseerd. Afronding van het project is begin 2020.

Het project naar vraag gestuurd **“Langer zelfstandig wonen”** is in 2019 voortgezet. Vanuit dit project zijn op verzoek van de huurders bij 79 woningen aanpassingen aangebracht die het de bewoner mogelijk maken om langer in de woning te blijven wonen.

De **overige verbeteringen** omvatten het aanbrengen van een complete cv-installatie of het vernieuwen/aanpassen van cv-installaties die overgenomen worden van de huurder.

### 2.2.2 Investerings

De huidige en toekomstige vraag van onze doelgroep stellen we centraal bij het ontwikkelen van ons portefeuilleplan. In absolute aantallen stijgt de te huisvesten doelgroep door bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. Woonmeij heeft ten aanzien van de ontwikkeling van haar portefeuille de volgende doelstellingen:

- Tot 2030 is een extra beschikbaarheid van 600 woningen voorzien om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille;



- Qua product vraagt de markt om kleinere (betaalbare) appartementen met lift of kleinere eengezinswoningen. Daarom is een gedeeltelijke transformatie van het bezit nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

#### *De gewenste vastgoedportefeuille*

Doelstelling t.a.v. de vastgoedportefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
Tot 2030 is een extra beschikbaarheid van 600 woningen voorzien om aan de vraag naar sociale huurwoningen te voldoen, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille;	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Voldoende aandacht voor de acute marktvraag en in de demografische ontwikkelingen	100% aansluiting met wensportefeuille in 2030	89% t/m 2019	Er is behoefte aan een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 600 sociale huurwoningen tot 2030. In 2019 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.
Realisatie van projecten 2019	Planning en voortgangsbewaking	+27 woningen (Huisakkerweg / Misse, 8 woningen Boerdonk en 1 Julianastraat)	+ 0 woningen	26 woningen opgedragen, waarvan 12 woningen aan Huisakkerweg in Nijnsel en 6 woningen in Olland in januari 2020 opgeleverd

#### *Nieuwbouw 2019*

In 2019 hebben we geen nieuwbouw opgeleverd. Ook was er geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed. In Sint-Michielsgestel is in 2019 één grondpositie aangekocht ten behoeve van sociale woningbouw.



## 2.3 Organisatiewaarde

### 2.3.1 De vereniging

Statutaire gegevens	
Statutaire naam:	Woonmeij
Vestigingsplaats:	Schijndel
Adres:	Kerkendijk 55
Datum oprichting:	5 november 1917
Datum Koninklijk Besluit Toelating:	9 mei 1947, nummer 89
Datum Koninklijk Besluit Verlenging:	18 december 1974, nummer 84
Statuten, meest recente vaststelling:	20 november 2018

De wijziging van de verenigingsstatuten in 2018 is voortgekomen uit de Veegwet Wonen en het hiermee verband houdende- aangepaste beoordelingskader van de Autoriteit wonen. Op 1 januari 2018 is Woonmeij ontstaan uit een fusie tussen Huis & Erf (Schijndel) en Wovesto (Sint-Oedenrode). In de voorbereiding op deze fusie is de gehele governance voor de nieuwe organisatie opgesteld en ingericht conform de Woningwet en het BTIV. Hieronder vielen onder ander onderstaande documenten:

- Bestuursreglement;
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Reglement Auditcommissie;
- Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie;
- Financieel Reglement.

Het bestuursreglement is in mei 2019 aangepast in verband met de wijziging van een tweehoofdig, naar een eenhoofdig bestuur.

De vereniging is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. Woonmeij stelt zich als vereniging ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

#### *Kamer van Koophandel*

Woonmeij is ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16024073.

#### *Deelnemingen*

Ultimo 2019 heeft Woonmeij geen deelnemingen of verbindingen.

### 2.3.2 De werkorganisatie

Als maatschappelijke, dienstverlenende organisatie zijn onze medewerkers een onmisbaar onderdeel om onze doelstellingen te behalen. Betrokken, gedreven medewerkers met plezier in hun werk zijn de succesfactor om ervoor te zorgen dat de klant goed wordt geholpen.





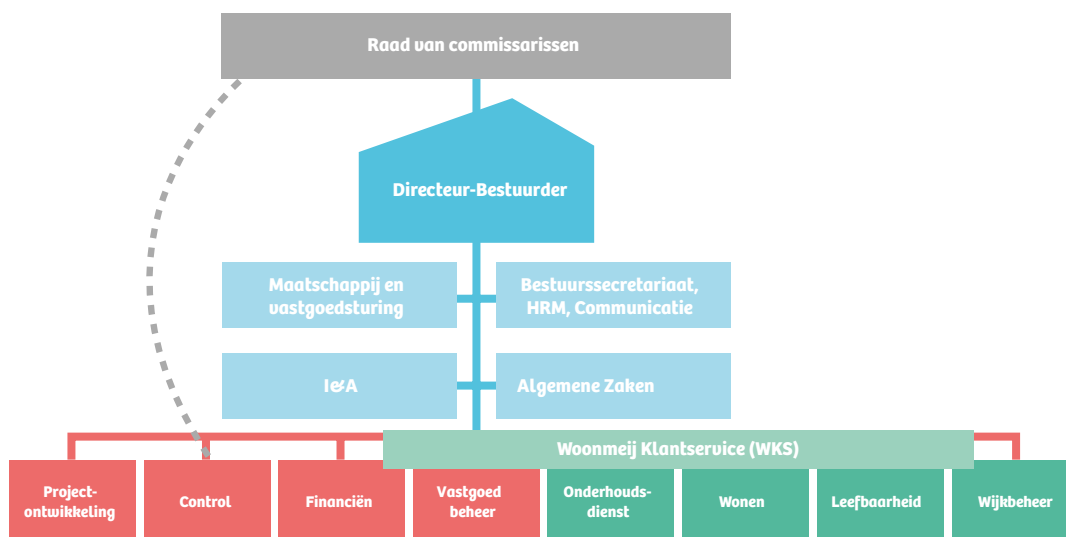
### Kernwaarden

Betrouwbare medewerkers die de klant centraal stellen en met respect behandelen en hun verantwoordelijkheid nemen vinden wij essentieel voor onze dienstverlening. Gezond verstand, bewustzijn van de verschillende brillen waardoor mensen naar de wereld kijken, de dialoog hierover met elkaar aangaan en het gevoel samen een goede dienst te verrichten zijn hierbij de basis. De kernwaarden zijn niet van bovenaf opgelegd maar gezamenlijk met onze medewerkers uit een aantal sessies ontstaan. Zo worden de kernwaarden gevoeld en gedragen door alle medewerkers. Ze zijn ons ethisch kompas en de kern van onze bedrijfscultuur, het fundament van onze identiteit. En ook het aankomende jaar delen we met regelmaat met elkaar hoe we, ieder vanuit zijn eigen rol, invulling geven aan onze kernwaarden. Zo inspireren we en leren we van elkaar.

### Structuur

De organisatiestructuur kenmerkt zich door kleine zelfstandige teams die een hoge mate van resultaatverantwoordelijkheid dragen. We werken procesgericht waarin medewerkers midden in de dagelijkse praktijk en met passie voor hun vakgebied werken. Onze medewerkers hebben veel autonomie bij het invullen van de werkzaamheden en werktijden, in goed overleg en samenwerking met naaste collega's, met als doel de klant zo goed mogelijk te bedienen én werkplezier te bevorderen. Regelmogelijkheden bevorderen de motivatie, productiviteit en tevredenheid. Wij zien tevredenheid bij de werknemers als accelerator voor de klanttevredenheid.

Organogram



Er heeft een kleine organisatieverandering plaatsgevonden waardoor het organogram is aangepast. Sinds 2019 is de Woonmeij KlantService (WKS) operationeel. Een klantcontactcentrum waar de klant centraal staat en professioneel, snel en duidelijk wordt geholpen. Onze ideale situatie is dat de klant 1 klantcontactpunt ervaart en dat de medewerkers WKS de verbinding naar de interne organisatie zijn. De WKS blijft zich continu professionaliseren en verbeteren teneinde een optimale dienstverlening en klanttevredenheid te bewerkstelligen.



De complexbeheerders behoorden voorheen in het organogram bij de Onderhoudsdienst. Om de aandacht op wijkgericht werken te versterken is dit een autonoom team geworden wat nauw in contact staat met team Leefbaarheid.

De naam van het team Planmatig beheer is gewijzigd in Vastgoedbeheer. De term vastgoedbeheer dekt beter de lading voor de brede dienstverlening van het team. Met deze zelfde redenering is ook de naam van team Bedrijfsondersteuning gewijzigd in Algemene Zaken.

#### *Medewerkerstevredenheidsonderzoek*

In juni 2019 vond een medewerkersonderzoek plaats onder alle medewerkers van Woonmeij. Dit onderzoek werd uitgevoerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau en volledig anoniem behandeld.

De respons was hoog. De gemiddelde score voor 'algemene tevredenheid' bedroeg een 8,9. Medewerkers zijn buitengewoon tevreden en voelen zich zeer betrokken bij Woonmeij.

#### *De personele bezetting*

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
<b>Voldoende, bekwame, betrokken, enthousiaste medewerkers</b>	De juiste medewerker op de juiste plek.	48,5 fte	50,0 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst
<b>Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde</b>	Gezonde organisatie	< 4,9% landelijk	6,2%	

Op 1 januari 2019 had Woonmeij 57 medewerkers (48,33 FTE) en een aantal inhuurkrachten in dienst.

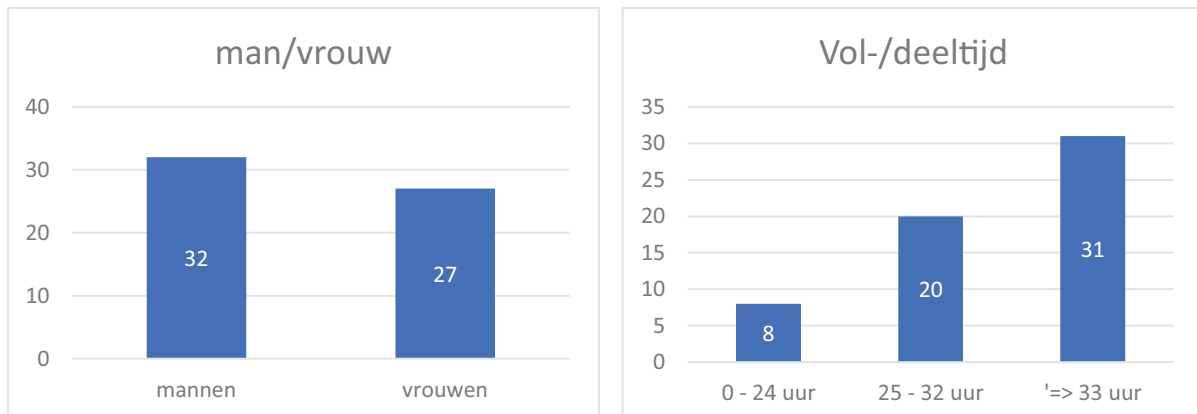
In 2019 zijn in totaal 2 medewerkers (3,5%) uitgestroomd waarvan 1 contractant voor bepaalde tijd (geen vaste formatieplaats) en 1 in verband met overlijden. Dit was een verdrietige en heftige ervaring voor alle medewerkers.

Er zijn 4 nieuwe medewerkers (7,0%) ingestroomd. Drie medewerkers (5,2%) hebben in de loop van 2019 een carrièremove/promotie gemaakt.

In 2019 hebben twee medewerkers zich aangemeld voor het generatiepact. Dit betreft 0,31 FTE. Eind 2019 heeft Woonmeij in totaal 59 medewerkers in dienst (50,0 FTE).



Eind 2019 heeft de bezetting de volgende kenmerken:



#### *Inhuurkrachten*

In 2019 hebben we ook gebruik gemaakt van inhuurkrachten. Dit ter vervanging van langdurig arbeidsongeschikte medewerkers, opvang van zwangerschapsverlof, optimalisatie/coaching van teams vanwege verschuivingen in de inrichting van de organisatie.

#### *Erkend leerbedrijf voor stagiaires*

Woonmeij is een erkend leerbedrijf voor MBO-opleidingen op het gebied van Economie en administratie, Bouw en infra en Zorg en welzijn. We werken hiervoor samen met Stichting Samenwerking Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB). Middelbare scholieren kunnen bij ons terecht voor een maatschappelijke stage. Hiervoor werken we samen met Welzijn de Meierij. In 2019 hebben 3 stagiaires bij ons ervaring opgedaan (2 HBO, 1 MBO stage). Van de 2 HBO stagiaires had 1 student een afstudeerstage en 1 student een meewerkstage.

#### *Ontwikkeling van het personeel*

Naast onze kernwaarden en gezond verstand vinden wij kennis en vakbekwaamheid belangrijk. Wij stimuleren en faciliteren al onze mensen om zichzelf voortdurend te blijven ontwikkelen; op vakinhoudelijk en persoonlijk vlak. Nieuwe kennis en ideeën kunnen we in onze dynamische omgeving en branche goed gebruiken. Een deel van onze medewerkers werkt al meer dan vijftien jaar voor ons. Zij ontwikkelden zich mee met de organisatie en zijn nog steeds even enthousiast en betrokken. Ze delen hun kennis graag met elkaar en met nieuwe medewerkers.

Ook in 2019 was personele training en scholing weer een belangrijk item. De wereld om ons heen verandert en Woonmeij beweegt daarin mee. Technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op. Ook corporaties staan voor de opgave om te innoveren met nieuwe technologieën, om zo efficiënt invulling te geven aan hun taken. De vraag naar nieuwbouwwoningen in ons gebied is groot en er worden hoge eisen gesteld aan duurzame en energiezuinige woningen. Onze doelgroep vergrijsst en we hebben te maken met een toenemende sociale problematiek. Onze medewerkers dienen goed uitgerust te zijn om te kunnen anticiperen op de ontwikkelingen.

We ondersteunen en faciliteren onze medewerkers optimaal om onze doelstellingen te behalen. Daarnaast vinden we persoonlijke ontwikkeling een belangrijke arbeidsvoorwaarde die bijdraagt



aan de motivatie van medewerkers. We stimuleren en faciliteren hen om te investeren in hun eigen duurzame inzetbaarheid en bieden ze kansen hun mobiliteit (in- en extern) te vergroten. We verwachten van onze medewerkers dat ze, met ondersteuning van hun leidinggevende, een opleidingsplan opstellen. In 2019 zijn we gestart met inventariseren of de huidige plannings- (POP) en beoordelingscyclus nog past bij onze huidige visie.

#### *Samenwerking collega corporaties/brancheorganisatie*

Op steeds meer onderdelen werken we intensief samen met collega corporaties. We huren elkaars krachten in en delen kennis. We leren van elkaar en de benchmark. We trekken conclusies uit de cijfers en vertalen deze naar onze eigen organisatie.

In het kader van duurzame inzetbaarheid van medewerkers nemen we deel aan het programma 'Expeditie Loopbaan' ([www.expeditieloopbaan.nu](http://www.expeditieloopbaan.nu)). Hierbij werken 24 Brabantse woningcorporaties samen aan de inzetbaarheid van medewerkers in de sector. Doel: mensen prikkelen om te blijven groeien in hun vak, de branche of persoonlijk. Medewerkers van de aangesloten corporaties kunnen via Expeditie Loopbaan opleidingen en trainingen volgen en stageplaatsen of tijdelijke opdrachten vinden.

We hebben in 2019 meegewerkt aan de Dag van de Mobiliteit op 14 november. Tijdens de Dag van de Mobiliteit gaven we twee externen een kijkje in onze 'keuken' en hebben we ze kennis laten maken met een andere werkplek.

#### *Personele beloningen*

In de maanden november en december van 2019 vonden de jaarlijkse beoordelings- en planningsgesprekken plaats met de medewerkers. Woonmeij voert een prestatiegericht beloningsbeleid dat past binnen de CAO-woondiensten.

#### *Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim*

Woonmeij kent een Arbo-commissie die als opdracht heeft om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden. We laten ons, ten aanzien van de ziekteverzuimcontrole en -begeleiding, bijstaan door een vaste arbodienst en bedrijfsarts.

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2019 is 6,2. Dit is sterk beïnvloed door een aantal langdurig arbeidsongeschikte medewerkers (lang: 5,1% t.o.v. kort: 0,8% en middellang: 0,3%).

#### *CAO en arbeidsvoorwaarden*

Er is een nieuwe CAO Woondiensten 2019-2020 van kracht; Aedes, FNV, CNV en De Unie zijn een nieuwe CAO Woondiensten overeengekomen die loopt met terugwerkende kracht van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020. Woonmeij heeft hier direct opvolging aan gegeven. Er is -met terugwerkende kracht tot 1 april 2019- een structurele loonsverhoging overgekomen. Ook op 1 januari 2020 zijn de lonen verhoogd. Andere wijzigingen zitten onder andere op het gebied van de flexibele contracten en mantelzorgmogelijkheden.

#### *Externe vertrouwenspersoon integriteit en ongewenste omgangsvormen*

Woonmeij maakt gebruik van de diensten van een externe vertrouwenspersoon om werknemers te beschermen tegen seksuele intimidatie, pesten, agressie, discriminatie op de werkvloer en het melden van vermoeden van een misstand binnen de organisatie. De vertrouwenspersoon brengt



jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden. In 2019 is zij niet benaderd door medewerkers voor advies. Er zijn geen meldingen binnen gekomen bij de vertrouwenspersoon.

#### *Werkzaamheden Ondernemingsraad 2019*

Het jaar 2019 is voor de Ondernemingsraad een rustig jaar geweest, in vergelijking met 2018. Er is geen gebruik gemaakt van de diensten van zijn adviseur.

De OR heeft in 2019 één opleidingsdag gehad.

De Ondernemingsraad is lid van Informatief. Dit is een regionaal OR platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2019 zijn er 2 bijeenkomsten geweest, waarbij een afvaardiging van de OR aanwezig was. In het overleg zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken: werkdruk, ontwikkelingen bij de OR/corporatie, terugkoppeling vakbonden over de CAO-besprekingen en het Generatiepact.

In 2019 heeft de Ondernemingsraad zeven reguliere overlegvergaderingen gehad met de directie en twee reguliere overleggen met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen.

De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2019 waren:

- Besluitvormingsstructuur;
- Organisatiestructuur;
- Werkdruk;
- Secundaire arbeidsvoorwaarden;
- Koersplan;
- Personeelshandboek;
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek;
- Tertiaal rapportages;
- Functiehuis;
- Huisvestingsplan/verbouwing;
- Strategische personeelsplanning;
- RI&E.

Er zijn in 2019 drie adviesaanvragen behandeld:

- Huisvestingsplan (geen ingrijpende verbouwing maar aanpassing /restylen);
- Gebruikersovereenkomst Devices;
- Privacy-beleid.

Er zijn in 2019 drie instemmingsaanvragen behandeld:

- Notitie verhuizen versus woon-werk (opgenomen in secundaire arbeidsvoorwaarden);
- Integriteitsbeleid (na enkele aanpassingen van het integriteitsbeleid van Huis & Erf);
- Personeelshandboek (instemming secundaire arbeidsvoorwaarden).

Naar aanleiding van de uitkomst van het Medewerkers Tevredenheid Onderzoek is besloten om de agenda van het overleg OR-Bestuur te delen met de medewerkers via ons intranet, Yammer.



### *Het personeelsfonds*

Bij Woonmeij is een personeelsfonds actief. Werknemers kunnen hiervan lid worden, deelname is vrijwillig. Het fonds beschikt over een eigen bankrekening. Het personeelsfonds wordt voor 50% gefinancierd door de medewerkers zelf; Woonmeij neemt de andere helft voor haar rekening.

De activiteiten van het personeelsfonds hebben voornamelijk betrekking op representatie van de medewerkers bij familieaangelegenheden en/of jubilea en verjaardagen van het personeel. Daarnaast organiseert het personeelsfonds jaarlijks een personeelsuitstapje en Sinterklaasviering. Het personeelsfonds wordt door het personeel als belangrijke aanvulling gezien op de reguliere omgang met collega's. Dit blijkt uit de hoge deelname.

### *2.3.3 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering*

Doorlopend laten we onze dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening meten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). En net zoals veel collega-corporaties zijn wij aangesloten bij het Benchmarkscentrum van de brancheorganisatie Aedes. Hiermee verkrijgen we inzicht hoe Woonmeij op de dienstverlening scoort ten opzichte van collega-corporaties. Jaarlijks besteden we intern aandacht aan deze resultaten en de achterliggende gronden van vooral de lagere scores. Dit om actief de verbetering van de dienstverlening te bevorderen.

Over 2019 scoren we op alle drie de KWH-onderdelen van de Aedes benchmark bovengemiddeld. Namelijk op het onderdeel nieuwe woning 7,9 vs. 7,8. Op het onderdeel reparaties 8,0 versus 7,6 en tot slot op het onderdeel huur opzeggen 8,1 vs. 7,5. Aangezien in 2018 op één onderdeel nog onder de benchmark werd gescoord, mag geconcludeerd worden dat er een positieve ontwikkeling gaande is rondom de dienstverlening en de klanttevredenheid over onze dienstverlening.

Onderstaand zijn de onderdelen van deze KWH-benchmark weergegeven voor wat betreft de scores over het jaar 2019.

Doelstelling - onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2019	Toelichting	Score 2018
Algemene dienstverlening (voorheen Contact)	KWH-label	7,0	7,4	Doelstelling behaald	7,6
Woning zoeken	KWH-label	7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,6
Nieuwe woning	KWH-label	7,0	7,9	Doelstelling behaald	7,3
Huur opzeggen	KWH-label	7,0	8,1	Doelstelling behaald	7,9
Reparaties	KWH-label	7,0	8,0	Doelstelling behaald	7,8
Onderhoud	KWH-label	7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,7
Totaal		7,0	7,8	Doelstelling behaald	7,6

### *Aedes Benchmark*

Woonmeij neemt jaarlijks deel aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark voor woningcorporaties bestaat sinds een aantal jaren. Vanwege de hoge deelnemingsgraad is deze Benchmark uiterst representatief. Binnen de Benchmark is het mogelijk de eigen corporatie te vergelijken op landelijk



niveau en op grootteklasse. Daarnaast is het mogelijk om een vergelijking te maken met één of meerdere specifieke corporaties.

De inzet op kwaliteitssturing en benchmarking draait om het actief leren verbeteren en bijsturen. Benchmark wordt ingezet om tot “het juiste gesprek” te komen over de inhoud en context van de vergelijking. Dit geldt voor zowel de bedrijfsvoering als voor kwaliteit.

De Aedes Benchmark kent 5 prestatievelden:

- Huurdersoordeel;
- Bedrijfslasten;
- Duurzaamheid;
- Onderhoud & verbetering;
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

In 2019 is daar een 6<sup>e</sup> prestatieveld bijgekomen: Nieuwbouw.

Voor elk prestatieveld wordt een letter A, B, of C toegekend. Een A betekent dat Woonmeij tot de 33% best scorende corporaties hoort (van de corporaties met 5.000 tot 10.000 wooneenheden). Een B betekent middenmoot en een C duidt op de minst scorende 33%.

In onderstaande tabel staan de scores van de Benchmark 2019 weergegeven. De scores hebben betrekking op 2018 m.u.v. het huurdersoordeel, dat is van medio 2019.

Benchmarkresultaten Woonmeij 2019	Score
Prestatieveld Huurdersoordeel	B
Prestatieveld Bedrijfslasten	B
Prestatieveld Duurzaamheid	A
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	B

Voor nieuwbouw is in 2019 geen score gepubliceerd

Woonmeij heeft een Benchmark kernteam. In dit team worden de resultaten van de Aedes benchmark besproken en acties voor de komende periode bepaald.

#### *Huurdersportaal*

Woonmeij zet bedrijfsmiddelen zo optimaal mogelijk in voor de primaire doelgroep, om zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De diensten die we aanbieden zijn sinds november 2018 grotendeels ook online beschikbaar voor onze huurders via het huurdersportaal mijn.woonmeij.nl. Het inzien van contractgegevens, het melden van een reparatieverzoek of het indienen van een huuropzegging, is 24 uur per dag, 7 dagen per week, 365 dagen per jaar digitaal mogelijk. Het gebruiksgemak en flexibiliteit voor de klant staan hierbij voorop. Al onze huurders kunnen gebruik maken van het huurdersportaal. Eén overzichtelijke plek waarop zij eenvoudig informatie kunnen opvragen en beheren; maar ook verzoeken kunnen indienen, volgen en aanpassen. Dit alles met als doel dat wij deze goed, snel en efficiënt kunnen afhandelen.



Online betekent niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijft dit mogelijk. Telefonisch blijven we gewoon bereikbaar en daar waar dat nodig is, kunnen onze klanten altijd naar ons toekomen, zowel op ons kantoor in Schijndel als op onze locatie in Sint-Oedenrode. Ook een huisbezoek behoort tot de mogelijkheden, juist omdat we veel waarde hechten aan het persoonlijk leren kennen van onze klanten met hun specifieke vragen en behoeften.

#### *Doelstelling Koersplan Klantgerichte organisatie verbetering*

In ons Koersplan geven we aan dat we de klant centraal stellen. Dit betekent dat we hem of haar een laagdrempelig persoonlijk contact bieden en een digitale klantomgeving. De wijze van contact past bij de individuele klant.

Met de inrichting van het Woonmeij Klantenservice-team en de vernieuwingen in het huurdersportaal geven we invulling aan deze doelstelling. Daarmee zijn we er echter nog niet. We blijven focus houden op onze klant en gaan onze klantvisie, waarbij de klant zich gehoord, begrepen en geholpen voelt, ook komend jaar nog nader invullen.

#### *Klachten over de organisatie*

Woonmeij wil zorgvuldig met klachten van huurders omgaan zowel op inhoud als op reactietermijnen. Gelukkig hebben we dat afgelopen jaar echter niet hoeven te doen. In 2019 hebben we geen klachten ontvangen.

Soort klacht	Aantal	Aantal niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen	Hoor / wederhoor
Technische klacht	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beleid	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Woongenot	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toewijzing	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Personeel	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Voor zover een klacht niet naar tevredenheid van een huurder is opgelost, kan deze zijn onvrede hierover voorleggen aan de Klachtenadviescommissie (KAC). Deze commissie werkt als een onafhankelijke commissie voor de woningcorporaties Woonmeij, Area te Veghel / Uden, JOOST (Boxtel / Rosmalen), Woonveste (Drunen) en Woonwijze (Vught). De commissie bestaat uit minimaal zes leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt.

In 2019 werd in totaal één klacht over Woonmeij ingediend bij de Klachtenadviescommissie. Dit was echter een klacht, die niet eerder aan ons kenbaar was gemaakt. Nadat de melding alsnog aan ons werd doorgespeeld, hebben we deze naar volle tevredenheid van de huurder kunnen oppakken.

Ook zijn er afgelopen jaar twee meldingen bij de Autoriteit Wonen geweest over 'onjuist handelen' door Woonmeij. Hoewel de Autoriteit formeel geen instantie is, die dergelijke meldingen in behandeling neemt, heeft diezelfde Autoriteit natuurlijk wel navraag bij ons gedaan. Aangaande één van de meldingen hebben wij kunnen aantonen, dat deze onterecht was. Voor wat de tweede melding betreft, hebben wij een intern onderzoek ingesteld en geen fouten of onrechtmatigheden geconstateerd.





### 2.3.4 Intern risico beheersings- en controlesystemen

Woonmeij heeft in haar Management Control Framework (MCF) vastgelegd, welke beheersinstrumenten zij inzet om richting te geven aan de organisatie en haar processen om de doelstellingen te realiseren. Het doel van het MCF is drieledig:

- Het geeft de interne toezichthouder (RvC), het bestuur / TO en medewerkers inzicht in de opbouw en samenhang van het interne besturing- en beheersingssysteem en de verantwoordelijkheden van betrokkenen;
- Het biedt het bestuur houvast bij het (laten) beoordelen van de werking van het interne beheersingssysteem en het identificeren van verbeterpunten hierin;
- Het biedt aanknopingspunten om verantwoording af te leggen over de mate waarin de organisatie in staat is om haar doelstellingen op beheerste wijze te realiseren.

Het MCF is gericht op twee hoofdlijnen, te weten:

- Strategische en operationele beheersing bij het bereiken van de bedrijfsmatige doelstellingen;
- Beheersing van de vereiste compliance, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen interne compliance (interne regels en afspraken) en externe compliance (externe wet- en regelgeving en verplichtingen).

De acties die voortkomen vanuit de verschillende onderdelen van het MCF zijn bewust gericht om de bewustwording omtrent het bereiken van de Woonmeij doelstellingen, risicobeheersing, compliance effectiviteit en efficiency in alle lagen binnen de organisatie te bevorderen.

De inrichting van het MCF is gevormd vanuit:

- Governance;
- Het Koersplan (missie, visie en kernwaarden);
- Compliance. In het Toezicht- en Toetsingskader (T&T-kader) zijn alle interne beleids-documenten en de meeste relevante externe wetten en regels opgenomen. Compliance betekent voldoen aan interne en externe regelgeving. Woonmeij vertaalt compliance in “verantwoord handelen”;
- De processen;
- Three lines of defence;
- Hard en soft controls;
- Integriteit en fraude. Integriteit en fraude betreft de zachte kant van compliance (verantwoord handelen). Onze interne “gedragsregels” hebben we vastgelegd in ons integriteitsbeleid. Om verantwoord handelen daadwerkelijk in te bedden in de organisatie, is het nodig hier regelmatig aandacht aan te schenken. Hiertoe organiseren we vanaf 2019 elk jaar een dilemmatraining of iets gelijksoortigs.

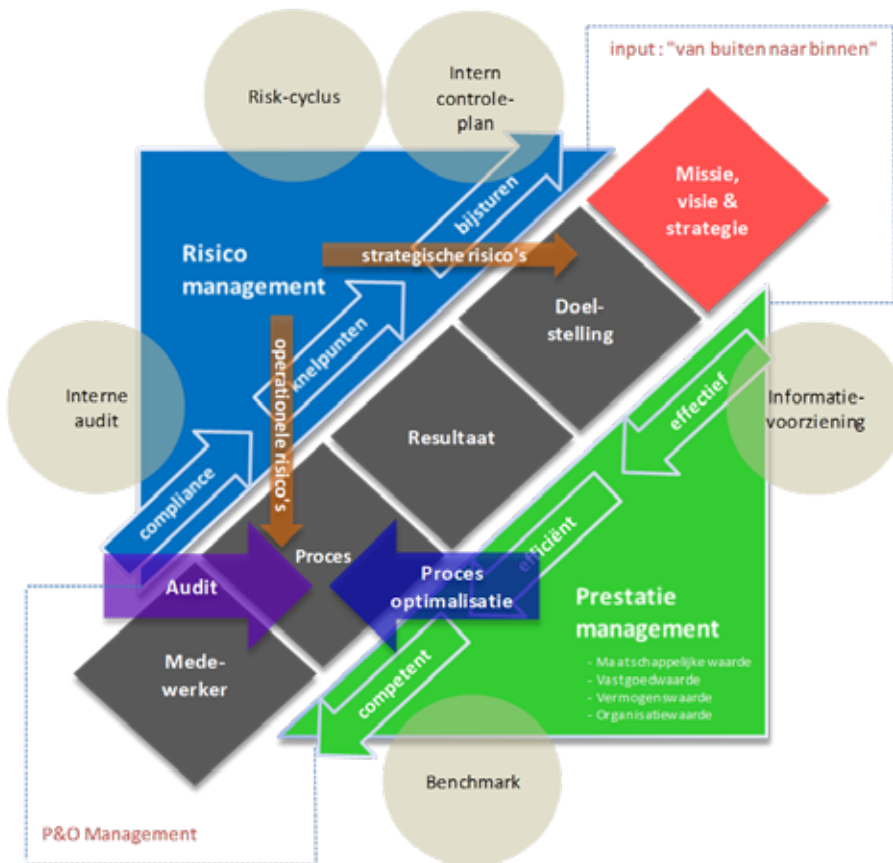
Het MCF bevat de volgende beheersinstrumenten:

- Interne audit;
- Risicomanagement;
- Intern controleplan;
- Informatievoorziening;
- Benchmark.



In onderstaand raamwerk wordt het MCF schematisch weergegeven.

#### Management Control Framework Woonmeij



Jaarlijks wordt een MCF-jaarplan opgesteld, met daarin opgenomen het audit jaarplan, het jaarplan risicomanagement, het IC-jaarplan en het jaarplan benchmark. Het jaarplan informatievoorziening is opgenomen in de Plan & Control-cyclus.

#### Interne audit

De doelstelling van de interne audits is in beginsel driedig:

- Beoordelen of Woonmeij compliant is aan externe en interne regelgeving;
- Beoordelen of werkwijzen en procedures consequent opgevolgd worden, waarbij ook wordt gekeken naar effectiviteit en efficiency. Deze focus moet leiden tot een hoge mate van betrouwbaarheid van sturing en van de interne en externe verslaglegging;
- Beoordelen van de beheersing van de risico's die onze activiteiten met zich meebrengen.



In het audit jaarplan is opgenomen welk proces wanneer wordt geaudit en of sprake is van een volledige audit, dan wel een gerichte audit. Een proces wordt 1x in de 3 tot 5 jaar geaudit.

Voor de meeste processen geldt, dat zij volledig worden geaudit. Hierbij geldt dat ook compliancegebieden als fiscaliteit, HRM, privacy, fraude en overige compliance (zowel intern als extern) in ogenschouw worden genomen.

Voor een beperkt aantal processen geldt een gerichte audit. Hierbij wordt specifiek ingezoomd op een onderwerp (bv. begroting, jaarrekening, rapportage, prestatieafspraken, specifieke wetgeving), een project, een applicatie of een team.

Over de voortgang van de acties volgend uit audits wordt halfjaarlijks gerapporteerd.

#### *Risicomanagement*

De doelstelling van risicomanagement is inventariseren, herkennen, erkennen, prioriteren en scoren van risico's, waardoor bewust voor wel of geen beheersing of voor de verbetering van de beheersing gekozen kan worden. Hierbij wordt met nadruk efficiëntie versus effectiviteit in ogenschouw genomen.

Bij Woonmeij is het onderwerp risico's een vast onderdeel in de besluitvorming. Bij besluiten omtrent vastgoed-gerelateerde projecten is een risicoparagraaf verplicht gesteld. De inhoud van deze paragraaf kan dwingende gevolgen hebben ten aanzien van de motivatie achter de besluitvorming. Daar waar risico's als hoog ( $\geq 15$ ) worden aangemerkt, dient dit specifiek terug te komen in de formulering van het besluit. Bij de besluitvorming omtrent beleidsvorming gaan we een gelijksoortige werkwijze hanteren.

Ten behoeve van het beheersen en het verkrijgen van mogelijke invloeden van (bijvoorbeeld) exogene factoren op de financiële ratio's van Woonmeij, wordt jaarlijks op de vastgestelde variant van de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uitgewerkt. Deze zijn integraal opgenomen in de rapportage van de meerjarenbegroting. Dit om vooral inzicht te krijgen in negatieve financiële effecten van ontwikkelingen en factoren die niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn door Woonmeij. Deze vroegtijdige inzichten in het financiële meerjarenperspectief gebruiken we om, indien noodzakelijk, tijdig beleidsmatige keuzes te maken om de financiële continuïteit te borgen. Woonmeij werkt met een zogenoemd dynamische begrotingscyclus. Bij majeure besluitvorming wordt de meest recent vastgestelde begroting en het daaruit gepresenteerde financiële meerjarenscenario gemuteerd met het voorgestelde besluit. Dit maakt dat bij majeure beleidswijzigingen of bij investeringen van substantiële omvang het voorgelegde besluit vergezeld wordt van een herzien financieel meerjarenperspectief. Ook worden standaard de vaste vier financiële ratio's opgenomen (zie paragraaf 2.4.2). Bij deze werkwijze behoudt de vastgestelde jaarbegroting haar status, maar wordt tevens het Bestuur en de Raad van Commissarissen voorzien van het meest recente financiële perspectief als gevolg van het voorgelegde besluit.



Woonmeij heeft een risicomanagement GRID (Gemeenschappelijk Risico IdentificatiekaDer). Dit GRID is de basis van hoe intern het risico-denken en de risico-bewustwording wordt gestimuleerd. In het GRID is ook opgenomen de wijze van inventariseren en de wijze van scoren van risico's. In de bijlagen van het GRID is uiteengezet op welke wijze de risicomanagementcyclus wordt ingezet op zowel strategisch-, proces- als projectmatig niveau.

In het jaarplan risicomanagement is opgenomen wanneer welke risico-inventarisatie plaatsvindt. Voor de strategische risico's geldt een periodiciteit van 1x per jaar, voor de procesrisico's 1x per 2 jaar en voor de projectrisico's 1x per halfjaar. Hierbij geldt dat de specialistische risico's als fiscaliteit, HRM, privacy, fraude en overige compliance (zowel intern als extern) bij elke inventarisatie in ogenschouw worden genomen.

Halfjaarlijks worden de risico's en controls gerapporteerd in de vorm van een Risk & Compliance rapportage. Hierin worden de strategische en procesrisico's gepresenteerd middels een risicokwadrant en een compliance-radar en een overzicht van de hoogste risicoscores (10 of hoger).

Het risicokwadrant is een kwadrant waarin middels vijf scores van laag tot hoog (resp. 1 tot 5) de impact van een risico wordt gescoord en waarin de kans of ook wel de waarschijnlijkheid van het optreden van het risico middels hetzelfde score-interval wordt gepresenteerd. De hoogst scorende risico's kennen een score van  $5 \times 5 = 25$  als risicoscore in het risicokwadrant (rechtsboven in het kwadrant). De laagst scorende risico's kennen een score van  $1 \times 1 = 1$  als risicoscore in het risicokwadrant (linksonder in het kwadrant). De compliance-radar is een weergave van het compliant zijn aan interne en/of externe beheersmaatregelen (controls) en regels, en wordt opgesplitst in twee onderdelen, te weten:

- Opzet/bestaan;
- Werking/testen.

De risico's van de nieuwbouwprojecten worden gepresenteerd in een spreidingsgrafiek, waarin het top risico van ieder project de risicoscore (impact x kans) presenteert op de Y-as van de spreidingsgrafiek en de omvang van het project (stichtingskosten) wordt gepresenteerd op de X-as. Ook bij de nieuwbouwprojecten worden de hoogste risicoscores (10 of hoger) in een overzicht weergegeven.

Ten aanzien van de ontwikkelingen en verbeteringen in het systeem van risicomanagement zijn in 2018 en 2019 de processen opnieuw beschreven. Hierna zijn alle teamrisico's herschikt naar procesrisico's. Hierdoor is de structurele actualisatie van de risico's pas in het tweede deel van 2019 opgepakt, 1,5 jaar na de fusie. In 2020 zal dit worden doorgezet, zodat alle risico's uiterlijk 2021 zijn geactualiseerd.

### **Risicobereidheid**

Als maatschappelijke organisatie heeft Woonmeij de maatschappelijke plicht om haar doelstellingen te realiseren en verplichtingen op een beheerste wijze aan te gaan. Woonmeij definieert zichzelf derhalve als risicomijdend. Beleidsmatig heeft Woonmeij afspraken om risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau te monitoren en te beheersen, zoals hierboven beschreven.



### Strategische risico's

Onderstaand wordt het risicokwadrant van de strategische risico's weergegeven.

5	1	2			
4	6	10	4	1	
3	2	4	4	1	
2		1			2
1					
Impact ▲					
Waarschijnlijkheid ▶	1	2	3	4	5

#### Maatschappelijk

Investerings in duurzaamheid kunnen zorgen voor een disproportionele huurstijging waardoor de doelstelling behoud/terugdringen woonlasten niet gehaald wordt en de betaalbaarheid in gedrang komt. Woonmeij neemt dit risico mee in haar strategische overwegingen.

#### Vastgoed

Als grootste strategische risico ziet Woonmeij het gebrek aan locaties om woningen te bouwen, waardoor de strategische doelstelling om 600 woningen in 10 jaar toe te voegen niet wordt gehaald. Dit risico had in 2019 de meeste impact voor Woonmeij. In 2019 hebben we geen woningen opgeleverd en naar de toekomst toe moeten we alle zeilen bijzetten om de doelstelling te halen. We blijven periodiek in gesprek met de gemeenten, we zorgen voor beschikbare tijdelijke huisvesting door verplaatsbare woningen te plaatsen en/of de reguliere huur te beperken en we zijn alert op kansen in de markt.

#### Organisatie

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit (Europees, landelijk, provinciaal en/of gemeentelijk) kunnen ervoor zorgen dat Woonmeij niet koersvast kan opereren, waardoor strategisch niet daadkrachtig geacteerd kan worden. We volgen de wijziging in regelgeving door netwerk, branche organisatie, trainingen / symposia / kennisbijeenkomsten. Voorts implementeren en monitoren we systemen met betrekking tot bezitsinformatie ter compliance aan standaarden en nemen indien nodig maatregelen.

Besluitvorming bij de gemeenten kost erg veel tijd, hetgeen leidt tot het niet halen van doelstellingen, extra kosten, moeilijker inspelen op ontwikkelingen en onzekerheid in besluitvorming bij Woonmeij. We houden hiermee rekening in de planning van projecten en blijven dit monitoren in het bestuurlijk en ambtelijk overleg. We stimuleren gemeentes direct en indirect tijdig een visie op toekomstige infrastructuur van de warmtetoevoer op te leveren en deze vervolgens uit te voeren.



### Vermogen

Door financieel onhaalbare (opgelegde) eisen / branche-afspraken (bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid), kan de financiële positie in gevaar komen. We hebben blijvende aandacht voor onze financiële positie, onder meer door in de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uit te werken en de dynamische begrotingscyclus zoals eerder beschreven in deze paragraaf.

Door hoge bouwkosten of doordat bouwers geen interesse hebben, door hoge marktwaardes (met name bij sloop/nieuwbouw) en doordat we veel willen investeren in een relatief korte periode, kunnen projecten niet haalbaar zijn of kunnen er minder projecten gerealiseerd worden. We monitoren onze financiële ratio's en projecten worden voor aanvang doorgerekend.

Hoe lastig het is om risico's in te schatten, wordt wel bewezen door het feit dat het uitbreken van een pandemie, voor de uitbraak van het coronavirus, niet als risico is benoemd. Inmiddels ervaren we de gevolgen in grote omvang. Een nadere toelichting op de impact is beschreven in par. 1.4.1.

### ***Procesrisico's***

#### Vastgoed

Als een (onder)aannemer failliet gaat loopt Woonmeij een financieel risico. Woonmeij werkt volgens een uitbestedingsbeleid, waardoor dit risico sterk wordt gemitigeerd. Daarnaast geldt een procuratieregeling, waarbij voor aanbestedingen boven de € 100.000 altijd het vierogenprincipe geldt.

#### Organisatie

Een falende Governancestructuur kan leiden tot ondermaatse besluitvorming, met rechtmatigheidsissues en integriteitsissues tot gevolg. Woonmeij hanteert een besluitenregister en besluitendocumentatie. Daarnaast heeft Woonmeij een Toezicht- en Toetsingskader, dat periodiek wordt geactualiseerd, een Toezicht- en Toezichtscyclus (o.a. Periodieke zelfevaluatie, Profiel RvC gericht op professioneel integraal toezicht), laten we om de vier jaar een visitatie uitvoeren en conformeren we ons aan sectorcodes en wetgeving.

Personeelsleden of externen die voor Woonmeij werken kunnen in onveilige situaties terechtkomen. Het veiligheidsbeleid en agressieprotocol zullen in 2020 worden geactualiseerd.

Niet afdoende integreren van juridische zaken in processen en besluitvorming kan leiden tot claims met financiële schade als gevolg. Het juridisch aspect is onderdeel van de vaste structuur in de beslisdocumentatie.

### Vermogen

Risico's voortvloeiende uit grote onvoorziene veranderingen in het economisch klimaat kunnen zware financiële lasten tot gevolg hebben.

Als gevolg van de zeer beperkte mogelijkheid om renteniveaus te hedgen loopt Woonmeij bruto renterisico's in een toekomstig investeringsscenario (bij een zeker toenemende lening portefeuille). We hebben blijvende aandacht voor onze financiële positie, ondermeer door in de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uit te werken.

Een krappe geldmarkt kan ervoor zorgen dat de rentelast gaat stijgen. We monitoren de markt en spreiden renteconversies en looptijden van leningen.



### ***Projectrisico's***

Bij besluiten omtrent vastgoed-gerelateerde projecten is een risicoparagraaf verplicht gesteld, zoals eerder beschreven in deze paragraaf.

### ***Compliance risico's***

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit de verplichting te moeten voldoen aan complexe wetten en regels), zoals toewijzingsregels, mededingingsregels en milieuwetgeving. Woonmeij heeft alle compliance risico's en beheersmaatregelen beschreven in de strategische-, proces en projectrisico's en indien van belang opgenomen in de procesbeschrijvingen.

### ***Impact***

Wanneer één of meerdere van bovengenoemde risico's zich zou voordoen is de impact op de financiële positie van Woonmeij beperkt. Omdat we in de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uitwerken en door de dynamische begrotingscyclus, zijn we in staat onze plannen tijdig bij stellen.

### ***Intern controleplan***

De kern van het Intern Controleplan (IC-plan) draait om de vraag welke afspraken er zijn gemaakt om te komen tot beheersing, het verkrijgen van inzicht en in welke mate de afspraken worden nagekomen. Dit is een hele enge omschrijving van interne controle. Daarom kiest Woonmeij ervoor om zeker ook oog te hebben voor de wijze waarop de interne beheersing functioneert. De kernbegrippen hieromtrent zijn efficiëntie en effectiviteit. Door deze bewuste keuze wordt tevens weer aangesloten bij de structuur van risicomanagement en control, waarbij naar controls (beheersmaatregelen) wordt gekeken op het gebied van Opzet/bestaan en Werking (testen).

In het IC jaarplan zijn de key-controls opgenomen en met welke periodiciteit de controles worden uitgevoerd. Deze key-controls zijn geabstraheerd uit de risico-inventarisaties. Het betreft de controls van zowel de strategische- als de operationele risico's met een groot inherent risico, dat wil zeggen het risico zonder rekening te houden met de beheersmaatregelen (ter beoordeling van Control). Dit is immers het risico dat Woonmeij loopt als de beheersmaatregel onvoldoende functioneert. Key controls worden minimaal 1x per jaar uitgevoerd.

Over de voortgang van het Intern controleplan wordt halfjaarlijks gerapporteerd.

### ***Informatievoorziening***

Doel van informatievoorziening is het juist, tijdig en volledig beschikbaar hebben van informatie om te kunnen anticiperen en bij te sturen op de doelstellingen en het afleggen van verantwoording.

In de Plan &Control-cyclus is opgenomen wanneer de jaarlijkse plan- en controldocumenten worden opgesteld en in welk gremium en met welk doel de documenten worden besproken, vastgesteld of ter informatie worden geagendeerd.

Integrale rapportages aan de Raad van Commissarissen vinden op viermaands frequentie plaats. In deze rapportages wordt de voortgang van alle bedrijfsdoelstellingen zo veel als mogelijk op kpi



basis gepresenteerd. Deze rapportage is ingericht conform de focus op maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde, organisatiewaarde en vermogenswaarde, waaronder opgenomen de jaardoelen. Tevens wordt hierin structureel financieel verslag gedaan over:

- Treasuryacties conform het treasuryjaarplan;
- Kasstroomrealisatie en -prognoses binnen het huidige en navolgende jaar;
- Financieringsperspectief en het WSW borgingsplafond;
- Voortgang bedrijfslasten en investeringsprojecten.

#### *Benchmark*

De Benchmark staat nader omschreven bij paragraaf 2.3.3.

#### *2.3.5 Informatisering en Automatisering*

In 2019 onderging Woonmeij op technisch vlak grote veranderingen die voor de hele organisatie merkbaar zijn geweest. De gehele infrastructuur en technische werkomgeving is vernieuwd en het beheer is ondergebracht bij een nieuwe IT beheerder.

Onderstaand een opsomming van de grotere projecten in 2019.

- In het eerste kwartaal zijn we overgegaan naar een ander woonruimtebemiddelingssysteem voor onze woningzoekenden;
- Gedurende het gehele jaar is er aandacht geweest voor Privacy en Security (informatiebeveiliging). De privacy en security officer hebben wekelijks overleg gehad en bewaken de voortgang op de te nemen maatregelen / acties behorende tot privacy en security;
- We hebben de overstap gemaakt naar een nieuwe IT beheerder en een nieuwe IT omgeving. De gehele infra en technische werkomgeving is vernieuwd;
- Er een selectietraject plaatsgevonden om te komen tot een partij die ons kan begeleiden met de adoptie van Microsoft 365. De start van de invoering van Microsoft 365 onderdelen zal in 2020 plaatsvinden;
- Er heeft er een selectietraject plaatsgevonden om te komen tot een telefonie en internet aanbieder voor beide vestigingen en alle medewerkers (zowel vaste als mobiele oplossing). De transitie naar deze nieuwe internet en telefonie aanbieder zal medio 2020 plaatsvinden;
- Er is een vervolg gegeven aan de uitwerking van het beheerplan, waarbij intern de rollen als proceseigenaar, procesbeheerder en het VAT (Verander Advies Team) zijn geëffectueerd;

#### *Doelstelling Koersplan Procesgerichte Organisatie verbeteringen*

Vanuit het Koersplan kennen we als een van de hoofddoelstellingen het onderwerp Procesgerichte organisatie verbetering. Dit houdt in:

*“De bedrijfsvoering te verbeteren, efficiënter te maken en de processen te optimaliseren. In belang van de klant, de medewerker en professionaliteit van de organisatie.”*

“Procesgerichte organisatieverbetering” raakt de gehele organisatie. Kijken naar procesgerichte organisatie verbeteringen betekent namelijk dat we kijken naar de processen, het beheer daarvan





en een werkwijze/methode om de processen te ontwikkelen/beheren. We kijken hierbij naar de volgende onderwerpen;

1. Processen op orde (inclusief optimalisatie)
2. VAT (Verander Advies Team)
3. Proceseigenaren en procesbeheerders
4. Werkmethode (continue verbeteren)
5. Audits

In 2019 zijn er op alle onderdelen acties uitgevoerd. Denk hierbij aan;

- Het vaststellen van de processen;
- Het beschrijven en vastleggen van de processen;
- De rollen proceseigenaren en procesbeheerders zijn gekoppeld aan medewerkers;
- Een workshop ten behoeve van de uitvoering van de rollen VAT, Proceseigenaar en procesbeheerder;
- Training projectgroep op een werkmethode (LEAN).
- Audit proces herzien

### 2.3.6 Privacy

In 2019 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verder geïmplementeerd binnen Woonmeij. De volgende documenten zijn vastgesteld of geactualiseerd:

- Privacybeleid;
- Privacy statement;
- Privacy en cookie statement Ons Huiz;
- Standaard verwerkersovereenkomst Woonmeij;
- Algemene Inkoopvoorwaarden Woonmeij, waarin privacy bepalingen zijn opgenomen om te voldoen aan het delen van gegevens met bijvoorbeeld aannemers;
- DPIA uitleg, dit is een verplicht onderzoek bij nieuwe verwerkingen of wijzigingen in bestaande verwerkingen waarbij sprake is van een hoog privacy risico;
- Toestemmingsformulier;
- Informatiesheet medewerkers datalekken;
- Protocol datalekken;
- Richtlijnen verwerkingen persoonsgegevens;
- AVG-regels op de werkvloer;
- Richtlijnen telefonie en balie contacten;
- Protocol afhandeling verzoek rechten van betrokkenen;
- Verwerkingsregister Woonmeij;
- Beleid Privacy Bewustzijn;
- Protocol cameratoezicht complexen.

In het verwerkingsregister is per proces vastgelegd welke persoonsgegevens wij verwerken, met welke grondslag en welke verwerkersovereenkomsten we hebben afgesloten.



Met de uitvoering van het beleid Privacy Bewustzijn bereiken we, dat de medewerkers van Woonmeij zich te allen tijde bewust zijn van de privacy(rechten) van werknemers, huurders, woningzoekenden, koper(s), klanten en sollicitanten en handelen conform de uitgangspunten van het privacybeleid. Privacy is geïntegreerd in de dagelijkse bedrijfsvoering. Daarnaast hebben we geregeld aandacht voor privacy, met name door gerichte berichten op ons intranet, Yammer.



## 2.4 Vermogenswaarde

### 2.4.1 Continuïteit naar de toekomst

De kerndoelstelling van de vermogenswaarde is het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe heeft Woonmeij het Financieel Reglement opgesteld. Dit om randvoorwaarden te stellen bij bijvoorbeeld investeringsbesluiten, maar ook bij de financiële meerjarenprognose en scenario-inzichten op de prognose. De financiële kpi's van Woonmeij sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Dit met een extra risicobuffer op de minimale onder- of bovengrenzen.

Woonmeij werkt met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus. Dit wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop dit besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen tijde bij majeure besluiten, ook de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is. Dit inclusief het inzicht in de impact van vijf vaste slechtwee scenariovarianten.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2019	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd	Gezonde financiële ratio's	Min. normen WSW, AW/ILT	Ruim voldoende	n.v.t.
Financieringsmogelijkheden geborgd	Voldoende borgingsruimte WSW	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2021

Woonmeij gaat de komende jaren fors investeren in de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
2. Duurzaamheid.

Onze ambities zijn voor het eerst doorgerekend in de begroting 2019. De externe normen voor de LTV en de solvabiliteit, beiden op basis van de beleidswaarde, worden vanaf 2024 overschreden. Naar aanleiding hiervan zijn we met elkaar het gesprek aangegaan. Onder externe begeleiding zijn meerdere 'aan de knoppen sessies' georganiseerd voor zowel het teamleidersoverleg als de Raad van Commissarissen. Mede naar aanleiding van deze sessies is het duurzaam investerings-/verdienmodel van Woonmeij ontstaan.

#### *Duurzaam Verdienmodel*

De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. We zijn financieel gezond en de focus ligt niet op geld op de bank, maar op geld om te investeren.

Het volkshuisvestelijk vermogen mag verantwoord worden ingezet.

#### *Volkshuisvestelijk vermogen*

De mate waarin een corporatie positieve operationele kasstromen genereert, bepaalt in grote mate het groeipotentieel van het volkshuisvestelijk vermogen. Omdat investeringen in de nieuwbouw de netto operationele kasstroom positief beïnvloeden, gebruiken we het volkshuisvestelijk vermogen in beginsel voor het uitbreiden van de woningvoorraad.



### Operationele kasstroom

De verdien capaciteit van de verduurzaming is op dit moment erg onzeker. Als gevolg van de investeringen gaan de rentelasten stijgen. De operationele kasstroom komt hiermee onder druk te staan. Dit geldt ook voor het betaalbaar houden van woningen. Daarom wordt voorzichtigheidshalve het jaarlijkse saldo van de operationele kasstroom ingezet om te investeren in betaalbaarheid en duurzaamheid. Natuurlijk rekening houdend met de minimaal benodigde normen van de ratio's uit het toetsingskader van het Aw en WSW: ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio.

Schematisch ziet het duurzaam verdienmodel van Woonmeij er als volgt uit:



### (Des)investeringskasstroom

Naast de operationele kasstromen zijn er ook de (des)investeringskasstromen. Aan deze zogenaamde knoppen kan de corporatie draaien, waardoor het verloop van de ratio's kan worden beïnvloed. Daarvoor moet dan wel het interne beleid worden aangepast.

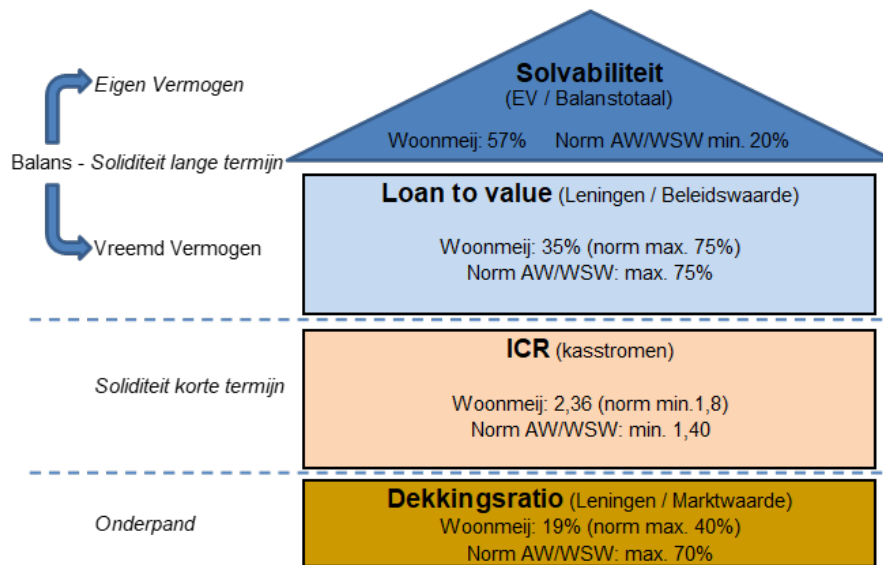
Enkele voorbeelden van sturingselementen zijn:

- a) Omvang nieuwbouw portefeuille
- b) Omvang (duurzaamheids-)investeringen
- c) Verkoopbeleid
- d) Aankoopbeleid
- e) Dekking duurzaamheidsinvesteringen

Zo is het duurzaam verdienmodel van Woonmeij geborgd.

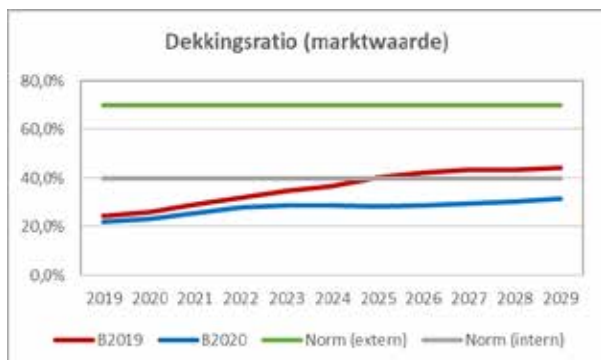
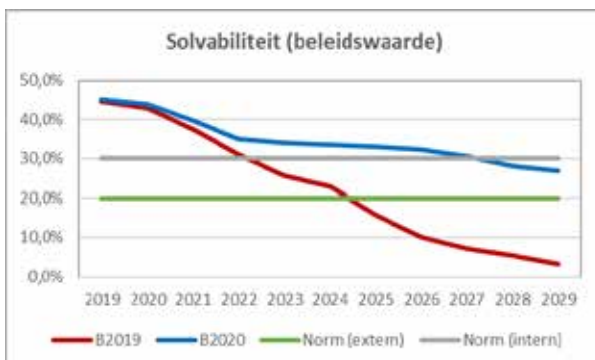
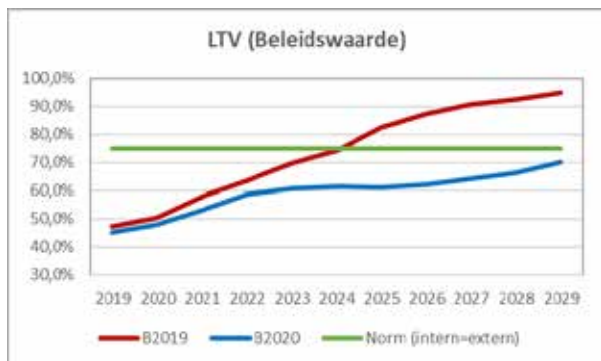
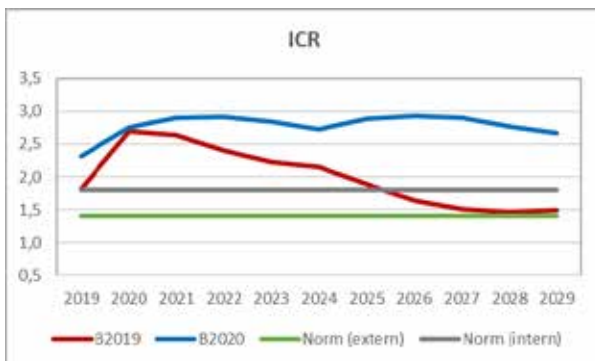
### 2.4.2 Financiële ratio's

Intern wordt op basis van "het WSW-huis" inzicht gegeven in de financiële ratio's ultimo boekjaar.



\*Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

De laatste update van de ratio's is afkomstig uit de begroting 2020 van Woonmeij. De ontwikkeling van de belangrijkste ratio's worden hieronder gepresenteerd:





Door het toepassen van het duurzaam verdienmodel wordt de negatieve trendbreuk in de begroting 2020 doorbroken.

#### 2.4.3 Financiële risico's

Het financiële perspectief wordt uiteraard omgeven door onzekerheden. Dit kan van binnenuit ontstaan, maar vooral -veelal niet te beïnvloeden- factoren van buitenaf (exogeen) bepalen in welke mate de financiële buffers van Woonmeij op orde zijn. De meest relevante factoren zijn:

- Relatieve onzekerheid over de toekomstige effectieve VPB-last. Woonmeij hanteert echter een conservatieve insteek in de fiscale planning. De marktontwikkeling heeft een sterke invloed op de terugname van reeds genomen afwaarderingen;
- Als gevolg van de wijzigingen in de waardering van het vastgoed is de sector inclusief de toezichthoudende instanties nog enigszins in een fase waarin de normeringen het onderwerp van gesprek zijn. Woonmeij stelt haar normeringen behoudender op dan de toezichthoudende instanties. Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2020 een herzien beoordelingskader van het Aw en WSW uitgebracht met daarin een herijking van de normstelling van de ratio's;
- Terugkoop VoV; Woonmeij heeft een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Eind 2019 bedraagt het aantal nog 371 woningen. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausse leiden. Hiertoe wordt een extra liquiditeitsbuffer aangehouden in de vorm van een rekening-courantruimte die nergens anders voor wordt ingezet. Er is beleidsmatig voor gekozen om het grootste deel van de voorraad VoV-woningen bij terugkoop terug in exploitatie te nemen ten behoeve van sociale DAEB verhuur. Er blijven slechts 12 woningen aangemerkt om bij terugkoop weer te verkopen met VoV. De overige VoV-woningen worden marktconform verkocht (vrije verkoop). Hierdoor wordt de omvang van deze verplichting langzaam afgebouwd. In onze scenario-analyses is standaard opgenomen een scenario waarin Woonmeij in het begrotingsjaar 100 woningen acuut moet terugkopen. Financieel gezien kan Woonmeij een dergelijk scenario prima dragen.

#### 2.4.4 Toezichthouders en financiers

Naar aanleiding van de dpi (begroting 2019) heeft het WSW geconstateerd dat onze ratio's onder druk komen te staan. Vooral de Loan to Value laat een duidelijke trendbreuk zien. Tijdens het bedrijfs gesprek op 5 juni 2019 zijn de verduidelijkingsvragen over onder andere het investeringsprogramma en de ondernomen stappen om te komen tot een duurzaam verdienmodel nader toegelicht. Op 26 juni 2019 is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond door het WSW afgegeven voor de periode 2019-2021. Het borgingsplafond voor 2019, 2020 en 2021 bedraagt respectievelijk € 136, € 147 en € 162 miljoen. Op ons verzoek is het borgingsplafond in november met € 2 miljoen verhoogd. Dit in verband met het aantrekken van een lening in december van € 5 miljoen. Het nieuwe borgingsplafond voor de periode 2020-2022 wordt vóór 1 juli 2020 door het WSW afgegeven.

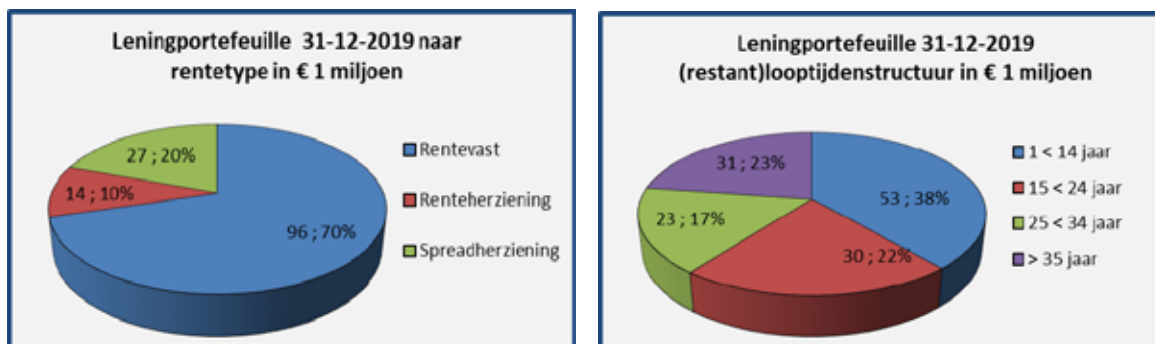


## 2.4.5 Treasury

Woonmeij beschikt over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Woonmeij het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen: treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. Woonmeij heeft een meerjaren treasury-visie, waarin de middellange termijn richting, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurystatuut en de meerjaren visie is in 2019 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2020 reeds opgesteld. In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doelstellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks vooraf het mandaat aan de directeur-bestuurder afgegeven om, gehoord hebbende de interne treasurycommissie, naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

### Portefeuillestructuur

Woonmeij had eind 2019 een leningenportefeuille met een omvang van € 137 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.



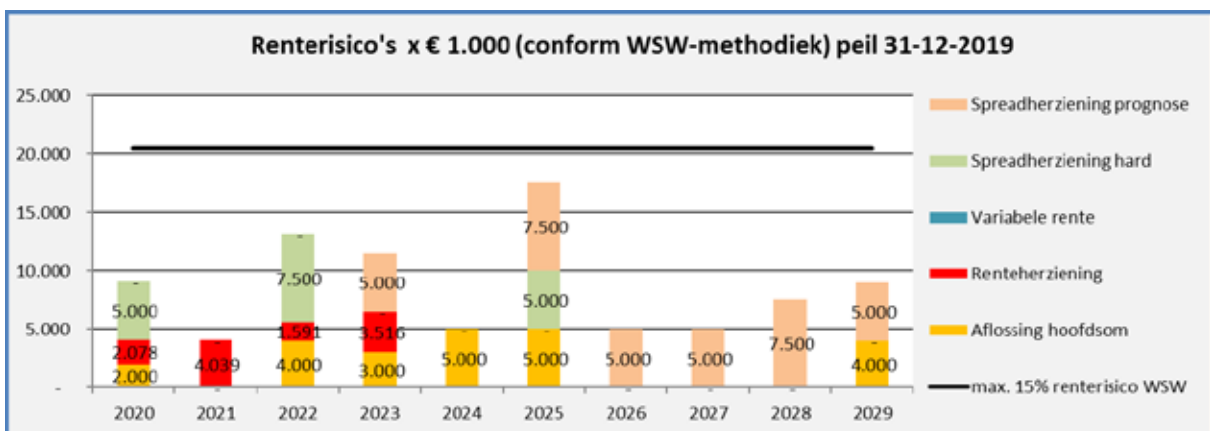
De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2019 bedraagt 2,81% (2018, 3,15%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 22,2 jaar (2018; 19,4 jaar). De leningenportefeuille had in 2019 de onderstaande mutaties:

<b>Beginstand leningenportefeuille 1-1</b>	<b>€ 134.038.000</b>
Aflossing hoofdsom	€ -12.000.000
Aflossingstermijnen	€ - 3.355.000
Aangetrokken leningen	€ 18.000.000
<b>Eindstand leningenportefeuille 31-12</b>	<b>€ 136.683.000</b>



### Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 49 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. Een vijfde deel van de omvang van de portefeuille kent een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur of een rente die om de tien jaar wordt herzien. De renterisico's per 31 december 2019 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



### Rente-instrumenten

Woonmeij gebruikte in 2019 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Hierdoor heeft Woonmeij per 31 december 2019 geen derivatenposities. Woonmeij heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten te gebruiken.

#### 2.4.6 Netto bedrijfslasten

De doelstelling is om de netto-bedrijfslasten te verlagen conform de benchmarkopdracht. Voor 2019 is deze doelstelling berekend door de wijze van toerekening van de post salarissen 2018 toe te passen in de begroting 2019. De begrote netto-bedrijfslasten over 2019 bedragen € 865,= per gewogen vhe. In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2019 € 918,= per gewogen vhe. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de stijging van de post salarissen en overige bedrijfskosten ten opzichte van de begroting voor een bedrag van € 660.000. Daarnaast wijzigt de netto-bedrijfslasten per gewogen vhe doordat de verdeelsleutels voor de functionele winst- en verliesrekening zijn herzien naar aanleiding van de "Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019" van SBR Wonen en de notitie van het BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019 met onderwerp "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose". Hierdoor zijn bepaalde posten verschoven naar andere activiteiten en zijn de salariskosten en overige bedrijfslasten op basis van nieuwe verdeelsleutels toegerekend.





#### 2.4.7 *Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB*

Als gevolg van de invoering van de Woningwet is nadrukkelijk het onderscheid aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed en activiteiten. Conform het scheidingsvoorstel is het bezit en de administratieve inrichting gesplitst naar een DAEB-tak en niet DAEB-tak.

We hebben de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen als apart hoofdstuk op de enkelvoudige jaarrekening. Onze niet-DAEB activiteiten zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middeninkomens te voorzien in hun woonbehoefte;
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonmeij een exit strategie heeft geformuleerd. Dit betreft 2 mortuaria in Schijndel en Sint-Michielsgestel.



### **3. Governance-verslag**

---



## 3 Governance-verslag

### 3.1 Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

Naast de gebruikelijke thema's en werkzaamheden voor een Raad van Commissarissen (RvC) die vanaf paragraaf 3.2.1 verder worden beschreven, kent ook deze verslagperiode onderwerpen die speciaal of kenmerkend zijn.

#### *Wisseling samenstelling RvC*

Met de fusie tot Woonmeij, die op 1 januari 2018 tot stand kwam, kwam er ook een samengestelde Raad van Commissarissen. De gemiddelde zittingsduur van de leden was hoog, hetgeen enerzijds veel ervaring meebracht, om het fusieproces en het eerste fusiejaar goed te begeleiden. Anderzijds betekende dit ook, dat er redelijk snel na de fusie een wisseling van de wacht optrad.

Nadat in januari 2019 één van de leden afscheid nam (waarmee het beoogde aantal van 5 RvC leden werd bereikt) volgden in juni de voorzitter en vicevoorzitter. Zij waren de voorzitters van de respectievelijke rechtsvoorgangers van Woonmeij. Twee nieuwe leden werden gezocht en aangetrokken en de voorzittershamer wisselde van hand.

Voor de werving van de nieuwe leden werd gebruik gemaakt van een wervingsbureau. In overleg met hen zijn twee nieuwe functieprofielen opgesteld. Onder andere door middel van plaatsing van advertenties in een lokale en regionale krant is vervolgens de werving opgestart. Ook de (toen nog) beide huurdersorganisaties werden in dit proces betrokken. Zowel ten aanzien van het opstellen van het profiel, als bij het voeren van gesprekken met de kandidaat voor het profiel Volkshuisvesting. Op basis van hun voordracht heeft betreffende aanstelling plaatsgevonden.

Voordat de RvC beide kandidaten voordroeg bij de Autoriteit wonen voor de fit en proper test, hebben de kandidaten nog een gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad. Ook deze hebben aangegeven zich te kunnen vinden in de voordracht.

#### *Medewerkersonderzoek*

In de periode mei-juni liet Woonmeij een medewerkersonderzoek uitvoeren. De rapportage hiervan besprak de RvC in de vergadering van september. De raad constateerde dat de tevredenheid bij medewerkers op alle onderdelen zeer hoog is. De felicitaties voor dit resultaat zijn dan ook overgebracht aan het bestuur. Zeker nu dit zo kort na een fusie is behaald.



## 3.2 Toezicht in 2019

### 3.2.1 Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woonmeij. Daarnaast staat hij het bestuur met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van doelstellingen;
- realisatie van volkshuisvestelijke opgaven;
- opzet en werking van de interne beheersing;
- naleving van wet- en regelgeving;
- kwaliteit van maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonmeij omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement Raad van Commissarissen wat op de website van de corporatie te vinden is (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/vereniging>). In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Als toezichtkader hanteert de RvC daarbij:

- de Woningwet;
- het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV);
- de Governancecode Woningcorporaties;
- de statuten en reglementen;
- het jaarplan en de begroting;
- het financieel reglement Woonmeij;
- de afspraken met extern belanghebbenden.

### 3.2.2 Vergadering Raad van Commissarissen

De RvC heeft in het afgelopen jaar zeven keer regulier vergaderd. Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Naast de reguliere taken hadden de volgende onderwerpen de bijzondere aandacht van de RvC:

- Benoeming nieuwe leden voor de RvC;
- Samenstelling Remuneratie en Audit- en Vastgoedcommissie;
- Omzetting van een tweehoofdig naar een éénhoofdig bestuur.

Eind 2019 is een procedure opgestart voor het werven van twee nieuwe leden voor de RvC. In november is daarvoor een keuze gemaakt uit een aantal wervingbureaus, om de procedure te begeleiden. Ook de huurdersorganisatie krijgt in deze een rol, aangezien één van de te benoemen leden, “op voordracht” van de huurdersorganisatie zal zijn.



De RvC heeft in 2019 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling nieuw bestuursreglement;
- Vaststelling nieuw functieprofiel voor het bestuur;
- Goedkeuringsbesluit Jaarverslag Woonmeij;
- Goedkeuring uitbrengen gezamenlijk bod aan gemeenten;
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2020;
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2020.

### 3.2.3 Vergaderingen Commissies

De RvC heeft twee commissies ingesteld: de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Audit- en Vastgoedcommissie. Voor de commissies zijn reglementen opgesteld, waarin de taken en bevoegdheden zijn beschreven. Alle overige zaken worden integraal behandeld door de voltallige RvC.

In verband met het einde van de zittingsperiode van de leden van de Remuneratiecommissie, zijn er medio 2019 twee leden vanuit de RvC benoemd als lid van de Remuneratiecommissie.

Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste taken en onderwerpen waar de Remuneratiecommissie op toeziet:

- de beloning en beoordeling van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen. De vergoeding en bezoldiging zijn conform wet- en regelgeving;
- de rol van werkgever naar de directeur-bestuurder;
- de benoemingsprocedure voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen;
- de zelfevaluatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen.

In november 2019 heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Er zijn in dat gesprek een aantal aandachtspunten aangekaart en besproken. De directeur-bestuurder werkt deze punten nader uit in doelstellingen, aanpak en resultaten en bespreekt deze in januari met de remuneratiecommissie. Terugkoppeling hiervan zal vervolgens plaatsvinden aan de RvC.

Ook de Auditcommissie is van samenstelling veranderd. Een van de nieuwe leden van de RvC is toegetreden. Een van de oud-leden heeft de overstap gemaakt naar de remuneratiecommissie. Met de komst van het nieuwe lid in deze Auditcommissie is opnieuw naar de taken gekeken en geoordeeld dat deze breder opgepakt moeten worden. De naam is dan ook gewijzigd in Audit- en Vastgoedcommissie.

Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste taken en onderwerpen waar de commissie op toeziet:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de financiële informatieverschaffing inclusief treasuryactiviteiten;
- de naleving en opvolging van aanbevelingen van de onafhankelijke externe accountant;
- de relatie met de onafhankelijke externe accountant;
- het jaarverslag inclusief de jaarrekening;
- het beheersen van frauderisico's, het privacybeleid en informatiebeveiliging;
- het selectietraject voor de accountantskeuze;

Ook het interne auditjaarplan is met de commissie besproken.



Met de toevoeging “Vastgoedcommissie” ziet de commissie ook toe op onderwerpen als:

- vastgoedinvesteringen > € 3.000.000;
- vastgoedinvesteringen > € 100.000 die niet in de begroting zijn opgenomen;
- het toetsen van vastgoed-eind-evaluaties > € 3.000.000;
- het adviseren over het portefeuillebeleid, waaronder aankoop- en verkoopbeleid.

De audit- en vastgoedcommissie heeft in 2019 geen reden gehad om een apart overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. Wel heeft de RvC het besluit genomen om zelf jaarlijks een dergelijk overleg te voeren, ook al is er geen directe aanleiding. Daarmee wordt in ieder geval een band met de accountant opgebouwd en wordt een dergelijk gesprek als vanzelfsprekend beschouwd. Dit gesprek van de RvC met de accountant vond in december plaats.

#### *3.2.4 Algemene ledenvergadering*

Als een Vereniging met leden, heeft Woonmeij ook een Algemene Ledenvergadering (ALV). In 2019 vonden er in totaal twee Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 25 juni en op 3 december. In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2019 besproken en besloten zijn:

- Het gevoerde beleid van 2018 is toegelicht aan de hand van de jaarverslagen en jaarrekeningen;
- De ALV verleende de Raad van Commissarissen, conform art. 41, lid 8 van de statuten, decharge over het gevoerde beleid in 2018;
- De ALV nam het besluit tot wijziging van het bestuursreglement, als gevolg van de omzetting van een tweehoofdige, naar een éenhoofdige leiding;
- De begroting 2020 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen.

De ALV maakte in 2019 geen gebruik van haar adviesrecht.



### 3.3 Interne organisatie bestuurlijk

#### 3.3.1 Samenstelling bestuur

Nadat Woonmeij op 1 januari 2018 van start ging met een tweehoofdig bestuur, is met het vertrek van een van de bestuurders -per 1 september 2018- de overstap gemaakt naar een eenhoofdig bestuur. Deze rol wordt ingevuld door de heer M.A.W. (Mark) Wonders.

#### 3.3.2 Nevenactiviteiten Bestuur

De heer Wonders had gedurende de bestuurlijke termijn in 2019, in het kader van statutaire en governance bepalingen, geen relevante te vermelden nevenfuncties.

#### 3.3.3 Tegenstrijdige belangen bestuur

Het bestuur probeert, in overeenstemming met de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.

#### 3.3.4 Permanente educatie bestuur

De bestuurder dient zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het bestuur. Hiervoor volgt de bestuurder actief diverse PE-activiteiten. Bestuurders zijn verplicht binnen 3 jaar, totaal 108 PE-punten te behalen. In dit kader rust de verplichting bij de heer Wonders op de periode vanaf mei 2017 tot en met 2019.

Naam	Opleiding	PE-punten
<b>Dhr. Wonders</b>	Punten behaald in 2017 (8 maanden)	16
	Punten behaald in 2018	29
	Punten behaald in 2019	51
	<b>Totaal</b>	<b>96</b>

#### 3.3.5 Bezoldiging bestuur

De bestuurder en de leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2019 was de WNT-2 van kracht. In 2019 ontving de heer Wonders conform de WNT een bezoldiging van € 143.035. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.9.12.



### 3.4 Interne organisatie van het toezicht

#### 3.4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestond aan het einde van het verslagjaar uit vijf personen. Bij de samenstelling van de RvC van Woonmeij wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie. De zittingsduur van raadsleden is vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming voor nog eens vier jaar kan plaatsvinden.

Het rooster van aftreden, een overzicht van nevenactiviteiten alsmede de profielschets treft u aan op de website (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/vereniging>). In onderstaande tabellen en paragrafen is eveneens informatie opgenomen over de samenstelling van de RvC waaronder de nevenfuncties, het rooster van aftreden en permanente educatie.

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid RvC commissie	Hoofdfunctie	Nevenfunctie / commissariaten
Drs. D. Lauwen MiF MBV MRICS (m)	1975	Voorzitter	Remuneratie- commissie	CFO Boswelia Groep Directeur / eigenaar Het Creatief Kapitaal	Vice-voorzitter Raad van Toezicht BNNVARA (voorzitter auditcom- missie) Lid bestuur Van Gogh Sites Foundation Lid Raad van Toezicht Stichting Social Label (tot november 2019)
Drs. J.M.P. Moons (v)	1965	Lid		Voorzitter college van bestuur Wellantcollege, onderwijs- instelling voor VMBO en MBO	Voorzitter kennisplatform veehouderij en humane gezondheid Lid Raad van Commissarissen Trudo
Drs. H.J.G.M. Schellekens (m)	1958	Lid	Audit- en Vastgoed commissie	Zelfstandig adviseur	Lid Raad van Commissarissen Compaen
Ir. H.E.H.M Salemink MSc / MBA (m)	1960	Lid	Audit- en Vastgoed commissie	Directeur / eigenaar SALBERG Consultants- Huisvestingsadviseurs Directeur/Eigenaar BG3 B.V.	Vice-voorzitter RvC Woningstichting Servatius (voorzitter Remuneratie- commissie / lid Vastgoedcommissie) Manager Vastgoed a.i. Stichting ORO Voorzitter / bestuurder Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed
J.L.W. Liebregt	1955	Lid	Remuneratie- commissie	Zelfstandig adviseur	Penningmeester kerkbestuur kathedrale basiliek St.-Jan 's-Hertogenbosch

#### 3.4.2 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

De RvC heeft het rooster van aftreden in 2019 geactualiseerd na het vertrek van drie leden, (waaronder de voorzitter) en het benoemen van twee nieuwe leden. De heer Lauwen heeft per 1 september de voorzittersrol overgenomen. In het rooster van aftreden is rekening gehouden met de bepalingen uit de Governance Code en met de continuïteit van de Raad. Werving en selectie vinden





plaats aan de hand van RvC-profielchetsen. Eind 2019 is de vervangingsprocedure opgestart voor twee RvC leden, waarvan de zittingstermijn in juni 2020 afloopt.

Functie in 2019	Voorletters	Naam	M/V	Eerste benoeming	Afgetreden	Herbenoembaar
<b>Voorzitter</b>	D.J.A.M.	Hermes	M	April 2011	Sept. 2019	Nee
<b>Vice-voorzitter</b>	M.J.H.M.	Braat	M	Juni 2010	Juni 2019	Nee
<b>Lid</b>	W.A.C.M.	Kelders	M	Jan. 2011	Jan. 2019	Nee
Functie in 2019	Voorletters	Naam	M/V	Eerste benoeming	Aftredend	Herbenoembaar
<b>Voorzitter</b>	D.	Lauwen	M	18 dec. 2013	18 dec. 2021	Nee
<b>Lid</b>	J.M.P	Moons	V	1 maart 2012	29 juni 2020	Nee
<b>Lid</b>	H.J.G.M.	Schellekens	M	1 maart 2012	29 juni 2020	Nee
<b>Lid</b>	H.E.H.M.	Salemink	M	1 sept. 2019	1 sept. 2023	Ja
<b>Lid</b>	J.L.W.	Liebregt	M	1 sept. 2019	1 sept. 2023	Ja

### 3.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor een lid van een RvC is daarin de bezoldiging gemaximeerd op 10 procent van het maximum dat geldt voor de bestuurder van de corporatie. Voor een voorzitter van een RvC is dat 15 procent. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert in de *Beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2019* een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van het VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 7,7 respectievelijk 11,5%.

De verplichte verantwoording conform de WNT en conform de Raad voor de Jaarverslaggeving, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in paragraaf 4.9.12.



## 3.5 Kwaliteitsborging intern toezicht

### 3.5.1 Tegenstrijdige belangen

De RvC probeert, in overeenstemming met de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. Leden van de RvC dragen zorg voor voldoende ruimte en vrijheid om (in het verleden -in de context van toen genomen-) beslissingen ter discussie te stellen. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend.

### 3.5.2 Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten

Vanuit Governance wordt iedere commissaris geacht onafhankelijk en kritisch bij te dragen aan het toezicht vanuit de RvC. De RvC stelt jaarlijks van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden. Een overzicht van nevenactiviteiten is daarbij relevant. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht. Uit de bespreking van de onafhankelijkheid is geconcludeerd dat de onafhankelijkheid van de leden van de raad in overeenstemming is met de bepalingen van de Governancecode.

### 3.5.3 Permanente educatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wil zich blijven voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Hiervoor volgt de Raad van Commissarissen diverse PE-activiteiten. In de jaren 2018 en 2019 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten<sup>2</sup> behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen. Daarbij moet opgemerkt worden dat de heren Salemink en Liebrecht pas sinds 1 september lid zijn van de raad.

De behaalde punten in 2018 en 2019 zijn:

Naam	Opleiding	PE-punten
<b>Mevr. Moons</b>	Punten 2018	6
	Behaalde punten in 2019	8
	<b>Totaal</b>	<b>14</b>
<b>Dhr. Lauwen</b>	Punten 2018	6
	Behaalde punten in 2019	60
	<b>Totaal</b>	<b>66</b>
<b>Dhr. Schellekens</b>	Punten 2018	34
	Behaalde punten in 2019	7
	<b>Totaal</b>	<b>41</b>
<b>Dhr. Salemink</b>	Behaalde punten in 2019	0
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>
<b>Dhr. Liebrecht</b>	Behaalde punten in 2019	0
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> jaarlijks 5 punten, maar bij overschrijding van dat aantal kunnen tot maximaal 5 punten worden meegenomen naar een opvolgend jaar



#### 3.5.4 *Evaluatie*

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. De zelfevaluatie die in december 2019 had moeten plaatsvinden is echter doorgeschoven naar het eerste kwartaal 2020, omdat twee commissarissen pas sinds 1 september lid van de RvC zijn en ook de voorzitter pas sinds die datum in zijn nieuwe rol zit.

#### 3.5.5 *Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders*

De RvC heeft in het afgelopen jaar acties ondernomen om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonmeij. Daartoe heeft hij overleg gevoerd met het bestuur, de Ondernemingsraad, de business controller, de huurdersvereniging en de externe accountant. Ook spreekt de RvC met de gemeenten waar Woonmeij actief is.

#### 3.5.6 *Accountantsselectie*

In 2018 heeft de RvC besloten voor het boekjaar 2019 een nieuwe accountant aan te stellen. Voor de werving is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit de voorzitter van de (toen nog) auditcommissie, de directeur-bestuurder, de business controller en de teamleider financiën. Na een aanbesteding onder drie partijen heeft de selectiecommissie haar advies voorgelegd aan de RvC. Als gevolg hiervan heeft de RvC Mazars als nieuwe accountant aangesteld.

#### 3.5.7 *Naleving corporate governance principes*

Woonmeij hecht belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht.

Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. Juist vóór het ontstaan van Woonmeij (1-1-2018) is de Governancecode nog aangepast (1-7-2017). Woonmeij onderschrijft alle principes van deze Governancecode en heeft bij het opstellen van de statuten en reglementen rekening gehouden met de modellen van Aedes (waarin de Governancecode is geïncorporeerd).

In december 2019 heeft de Governancecode een update ondergaan. Ook de hierin opgenomen principes worden door Woonmeij overgenomen.

#### 3.5.8 *Verklaring*

Conform de statuten van Woonmeij heeft de Raad aan Mazars Accountants NV opdracht verstrekt om de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 3 december 2019 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 10 april 2020 met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken. De RvC heeft in haar



vergadering van 21 april 2020 kennisgenomen van de inhoud van deze bespreking en de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, onder voorbehoud van een positief advies van de Algemene Ledenvergadering, vastgesteld. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

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 beleidsplannen en het Koersplan en de daarin gestelde doelen.



## 4. Jaarrekening

---



## 4 Jaarrekening

### 4.1. Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.8.1				
Software		758.114		625.617	
			758.114		625.617
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		665.295.274		578.529.471	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		38.036.164		35.328.648	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.622.474		56.176.820	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.835.656		255.904	
			762.789.568		670.290.843
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.730.474		1.613.292	
			1.730.474		1.613.292
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.4				
Latente belastingvorderingen		294.162		523.247	
			294.162		523.247
<i>Som der vaste activa</i>			765.572.318		673.052.999
<b>Vlottende activa</b>					
<u>Voorraden</u>	4.8.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		445.765		2.264.919	
Overige voorraden		146.391		157.919	
			592.156		2.422.838
<u>Vorderingen</u>	4.8.6				
Huurdebiteuren		239.152		239.327	
Overheid (gemeenten)		25.382		1.652	
Overige vorderingen		2.014		-	
Overlopende activa		78.608		88.033	
			345.156		329.012
<u>Liquide middelen</u>	4.8.7				
			4.015.798		895
<i>Som der vlottende activa</i>			4.953.110		2.752.745
<b>Totaal</b>			<b>770.525.428</b>		<b>675.805.744</b>



PASSIVA	ref.	31 december 2019		31 december 2018	
<b>Eigen vermogen</b>		€	€	€	€
<u>Vermogen</u>	4.8.8				
Herwaarderingsreserve		385.182.979		311.099.818	
Overige reserve		185.240.269		166.830.993	
			570.423.248		477.930.811
<u>Voorzieningen</u>	4.8.9				
Voorziening onrendabele investeringen		1.201.709		3.034.688	
Voorziening reorganisatiekosten		75.000		75.000	
			1.276.709		3.109.688
<b>Vreemd vermogen</b>					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.10				
Leningen kredietinstellingen		131.351.539		118.683.282	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.174.870		55.829.485	
Latente belastingschulden					
Waarborgsommen		37.027		37.587	
			187.563.436		174.550.354
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.11				
Schulden aan kredietinstellingen		5.193.180		15.372.735	
Schulden aan leveranciers		1.505.185		1.407.663	
Belastingen en premies sociale verzekering		2.250.046		966.630	
Overlopende passiva		2.313.624		2.467.863	
			11.262.035		20.214.891
<b>Totaal</b>			<b>770.525.428</b>		<b>675.805.744</b>



## 4.2. Winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten		33.426.574	32.781.052
Opbrengsten servicecontracten		837.071	877.628
Lasten servicecontracten		-857.797	-876.763
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.140.202	-3.752.301
Lasten onderhoudsactiviteiten		-8.329.622	-7.491.948
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.390.301	-7.080.310
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.1</b>	<b>16.545.723</b>	<b>14.457.358</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>4.9.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.003.078	6.143.340
Toegerekende organisatiekosten		-177.594	-273.597
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.269.439	-4.968.850
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.3</b>	<b>556.045</b>	<b>900.893</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		222.200	818.936
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		84.810.223	27.303.452
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		100.269	140.050
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.4</b>	<b>85.132.692</b>	<b>28.262.438</b>
Opbrengst overige activiteiten		765.684	1.688.025
Kosten overige activiteiten		-630.932	-1.598.565
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4.9.5</b>	<b>134.752</b>	<b>89.460</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>4.9.6</b>	<b>-1.438.362</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>4.9.7</b>	<b>-778.044</b>	<b>-453.538</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.513	2.549
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.173.991	-4.317.734
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.9.8</b>	<b>-4.170.478</b>	<b>-4.315.185</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>95.982.328</b>	<b>38.941.426</b>
Belastingen	<b>4.9.9</b>	-3.489.891	-5.982.958
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>92.492.437</b>	<b>32.958.468</b>





### 4.3. Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstromen 2019	Kasstromen 2018
<b>Operationele activiteiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Huren	33.464.000	32.828.970
Vergoedingen	1.020.000	1.039.000
Overige bedrijfsontvangsten	117.000	162.000
Renteontvangsten	4.000	4.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>34.605.000</i>	<i>34.033.970</i>
Personeelsuitgaven	4.065.000	3.688.000
Onderhoudsuitgaven	6.163.000	5.122.000
Overige bedrijfsuitgaven	6.689.520	5.433.000
Rente uitgaven	4.392.000	4.358.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	32.000	406.000
Verhuurdersheffing	4.674.000	4.580.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	153.000	99.000
Vennootschapsbelasting	2.475.000	5.056.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>28.643.520</i>	<i>28.742.000</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.961.480</b>	<b>5.291.970</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.270.000	5.728.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	596.000	1.467.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	330.000
Verkoopontvangsten grond	1.734.000	86.000
(Des)Investeringsontvangsten overige / grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>5.600.000</i>	<i>7.611.000</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.353.000	3.896.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.694.000	3.047.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	3.790.000	3.790.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	5.000	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	530.000	192.000
Investeringen overig	645.000	491.000
Externe kosten bij verkoop	156.000	136.000
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>10.173.000</i>	<i>11.552.000</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-4.573.000</i>	<i>-3.941.000</i>
Ontvangsten verbindingen	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.573.000</b>	<b>-3.941.000</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	18.000.000	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.355.000	-3.310.000
Aflossing interne lening	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-1.000	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.644.000</b>	<b>-3.310.000</b>
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>-16.682</i>	<i>1.932.348</i>
Mutatie liquide middelen	4.032.480	-1.959.030
Wijziging kortgeldmutaties	-	10.000
<b>Eindsaldo 31 december</b>	<b>4.015.798</b>	<b>-16.682</b>



## 4.4. Algemene toelichting

### 4.4.1. Algemeen

Woonmeij is een woningcorporatie in de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad, die actief betrokken is bij haar huurders en woningzoekenden. We zijn lokaal verbonden en open en transparant naar onze leden en belanghouders. Voor onze huurders en woningzoekenden, maar ook voor andere partijen waarmee we samenwerken, zijn we laagdrempelig en toegankelijk. We werken vanuit een gezamenlijke opgave en zijn daarbij verbindend en innovatief. We laten ons gezicht zien in de opgave tot verduurzaming, maar we verliezen de realiteit niet uit het oog. Onze medewerkers zijn kostbaar en zijn het gezicht van Woonmeij, waardoor Woonmeij een aantrekkelijke werkgever is om voor te werken.

Woonmeij is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' en is werkzaam volgens de wetgeving vanuit de Woningwet.

### 4.4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijffnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Schijndel, de feitelijke vestigingsplaats is Kerkendijk 55 te Schijndel. Woonmeij is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer KVK 16024073.

### 4.4.3. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 4.5.5 (vastgoedbeleggingen). De belangrijkste wijzigingen betreft dat de normen voor het onderhoud van woongelegenheden vanaf 2019 zijn gedifferentieerd voor het doorexploiteer- en het uitpondscenario en de aanpassing van de disconteringsvoet. De impact van deze schattingswijzigingen op het boekjaar 2019 bedraagt ca. € 61 miljoen op het vermogen en resultaat. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.
- In 2019 zijn de verdeelsleutels voor de functionele winst- en verliesrekening herzien naar aanleiding van de "Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019" van SBR Wonen van 11 december 2019 en de notitie van het BZK, AW en WSW van 3 juli 2019 met onderwerp "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose". Hierdoor zijn bepaalde posten verschoven naar andere activiteiten en zijn de salariskosten en overige bedrijfslasten op basis van nieuwe verdeelsleutels toegerekend. De vergelijkende cijfers van 2018 zijn niet aangepast. Deze schattingswijziging heeft geen impact op het vermogen en resultaat in 2019.

### 4.4.4. Presentatiewijzigingen

In 2019 is de volgende presentatiewijziging doorgevoerd:

- Software wordt in de balans gepresenteerd onder Immateriële vaste activa. In de jaarrekening 2018 was software opgenomen onder Materiële vaste activa, Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. In de jaarrekening 2019 zijn tevens de vergelijkende cijfers 2018 aangepast.



#### 4.4.5. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonmeij zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel BW2:362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

#### 4.4.6. Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- Een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

#### 4.4.7. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woonmeij heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonmeij zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonmeij een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:



<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Huurdebiteuren</li><li>- Verkoop onder voorwaarden (VOV)</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Huuropbrengsten</li><li>- Opbrengsten servicecontracten</li><li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li><li>- Desinvesteringskasstromen</li></ul>
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Materiele vaste activa</li><li>- Vastgoedbeleggingen (excl. VOV)</li><li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li><li>- Voorziening onrendabele investeringen</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lasten servicecontracten</li><li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li><li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li><li>- Leefbaarheid</li><li>- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uitgaven servicecontracten</li><li>- Uitgaven onderhoud</li><li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li></ul>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen ook als DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Financiële vaste activa</li><li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li></ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rentebaten en rentelasten</li></ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Financieringskasstroom</li></ul>



<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonmeij op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Overige voorraden</li><li>- Overige vorderingen</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li><li>- Overlopende passiva</li></ul> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li><li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV)</li><li>- Toegerekende organisatiekosten</li></ul> <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personeelsuitgaven</li></ul>

#### 4.4.8 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonmeij de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Woonmeij is niet in het bezit van afgeleide instrumenten.



## 4.5. Grondslag voor waardering van activa en passiva

### 4.5.1. Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 en artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijn 645, van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (aangepast 2019) en de Beleidsregels WNT 2019 (Wet normering topinkomens).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### 4.5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de vermelde schattingswijzigingen in paragraaf 4.4.3.

### 4.5.3. Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de interne formalisering van de definitieve ontwerp fase en daarvan afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

### 4.5.4. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.



#### 4.5.5. Vastgoedbeleggingen

##### **Algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

##### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De interne rente tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. De direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, worden daarentegen wel geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

##### **Verwerking van groot onderhoud**

Woonmeij verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

##### **4.5.5.1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

###### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op 22 september 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Huis & Erf en het op 31 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Wovesto als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonmeij voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

###### *Kwalificatie*

Woonmeij richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes



rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De waardering van het bedrijfsonroerend goed, Zorgvastgoed en Maatschappelijk vastgoed vindt plaats door de toepassing van de full versie.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonmeij een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonmeij geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Woonmeij past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Intramuraal zorgvastgoed.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonmeij maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### *Waarderingsmethode (Woongelegenheden en garages)*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:





- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield)
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.



Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

#### *Waarderingsmethode (BOG, MOG en ZOG)*

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk. Woonmeij hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor dit type vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedraagt. Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

#### *Mutatie marktwaarde verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *Herwaardering*

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa). Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

#### *Bepaling beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonmeij en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit 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 Woonmeij. 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. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' 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. Woonmeij hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 62,7% van de maximaal redelijke huur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) van € 1.717 per verhuureenheid.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm € 1.035 per verhuureenheid, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

#### **4.5.5.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

##### *Typering*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in bestaande complexen welke projectmatig worden uitgevoerd en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Tevens betreffen dit grondposities en ontwikkellocaties welke eerst in de toekomst zullen worden ontwikkeld voor eigen exploitatie dan wel voor derden.

##### *Waarderingsgrondslag*

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder *Waarderingsgrondslag*.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De fase van ontwikkeling eindigt bij oplevering van het vastgoed. Het vastgoed wordt dan in exploitatie genomen.



#### **4.5.5.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Woonmeij verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonmeij onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonmeij het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonmeij een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonmeij een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt: de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'.

#### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is, vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden 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.



#### 4.5.6. *Materiële Vaste Activa*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

#### 4.5.7. *Financiële vaste activa*

##### **4.5.7.1. Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### 4.5.8. *Voorraden*

##### **4.5.8.1. Vastgoed bestemd voor verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de eventuele toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.



#### **4.5.8.2. Overige voorraden**

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

#### **4.5.9. Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

#### **4.5.10. Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### **4.5.11. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als eigen vermogen of als vreemd vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als eigen-vermogen-instrument respectievelijk financiële verplichting.

#### **4.5.12. Vermogen**

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar;
- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling.

De mutatie in het vermogen wordt dus niet volledig bepaald door het jaarresultaat.

#### **4.5.13. Herwaarderingsreserve**

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.



Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### *4.5.14. Voorzieningen*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

##### **4.5.14.1. Voorziening onrendabele investeringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonmeij zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat). De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

##### **4.5.14.2. Voorziening latente belastingverplichtingen**

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.



#### **4.5.14.3. Voorziening reorganisatiekosten**

Dit betreft een voorziening voor de te verwachten directe kosten van de transformatie en personele wijzigingen waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokken partijen heeft plaatsgevonden.

#### **4.5.15. Langlopende schulden**

##### **4.5.15.1. Leningen Kredietinstellingen**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

##### **4.5.15.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. 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.

#### **4.5.16. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

#### **4.5.17. Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op de actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskosten, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen.
  - Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is.
  - Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.
- Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.





#### *4.5.18. Niet langer opnemen in de balans van financiële activa en passiva*

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

#### *4.5.19. Leasing*

De beoordeling of een overeenkomst lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat. In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.



## 4.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 4.6.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonmeij naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonmeij. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

#### 4.6.1.1. Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 4.6.1.2. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonmeij hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten.

Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuizen, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit.

Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de "Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019 "(Autoriteit Woningcorporaties).

#### 4.6.1.3. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

#### 4.6.1.4. Pensioenlasten

Woonmeij heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.



#### **4.6.1.5. Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa**

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële en immateriële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur.

Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

#### **4.6.2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

##### **4.6.2.1. Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonmeij, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

##### **4.6.2.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

##### **4.6.2.3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld verhuurmakelaar / medewerkers WKS).

##### **4.6.2.4. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.



#### **4.6.2.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

#### **4.6.3. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

#### **4.6.4. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

#### **4.6.5. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### **4.6.5.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

##### **4.6.5.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

##### **4.6.5.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van vastgoed verkocht onder voorwaarden.

#### **4.6.6. Netto resultaat overige activiteiten**

Dit betreft de opbrengsten en kosten van de niet-primaire activiteiten van Woonmeij. Onder niet-primaire activiteiten wordt verstaan: activiteiten die niet gerelateerd zijn het exploiteren, het ontwikkelen of het verkopen van vastgoed. Hieronder zijn bijvoorbeeld verantwoord: woningaanpassingen en het terugkopen en doorverkopen van woningen onder voorwaarden.



#### *4.6.7. Overige organisatiekosten*

Overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Hieronder zijn onder andere verantwoord: de kosten van control, treasury, P&O, bestuur en governance.

#### *4.6.8. Leefbaarheid*

Dit zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

#### *4.6.9. Saldo financiële baten en lasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. In 2019 zijn geen rentelasten geactiveerd.

#### *4.6.10. Belastingen*

Vanaf 1 januari 2008 is Woonmeij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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



#### 4.7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



## 4.8. Toelichting op de balans

### 4.8.1 Immateriële vaste activa

(Op basis van historische kostprijs)	Software
	€
<b>Stand per 1 januari 2019</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	870.140
Cumulatieve afschrijvingen	-244.523
Boekwaarde per 1 januari 2019	625.617
<b>Mutaties 2019</b>	
Investerings	324.698
Desinvesteringen historische kosten	-
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-
Afschrijvingen	-192.201
Totaal mutaties 2019	132.497
<b>Stand per 31 december 2019</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.194.838
Cumulatieve afschrijvingen	-436.724
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>758.114</b>

Voor de post software wordt een afschrijvingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

### 4.8.2 Vastgoedbeleggingen

#### *Vastgoed in exploitatie*

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:



(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	299.398.413	32.653.823
Cumulatieve waardeveranderingen	279.131.058	2.674.825
Boekwaarde per 1 januari	578.529.471	35.328.648
<b>Mutaties:</b>		
Opleveringen	878.190	911.300
Investerings	3.144.545	121.848
Desinvesteringen	-99.994	-10.231
Waardeveranderingen	81.714.816	3.095.407
Terugneming van waardeveranderingen	-275.768	-18.509
Herclassificaties	1.404.014	-1.392.299
Totaal mutaties	86.765.803	2.707.516
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	304.725.168	32.284.441
Cumulatieve waardeveranderingen	360.570.106	5.751.723
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>665.295.274</b>	<b>38.036.164</b>

In de waardeveranderingen is voor het DAEB vastgoed in exploitatie een bedrag van circa € 59 miljoen begrepen dat het gevolg is van schattingswijzigingen. Voor het niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt dat circa € 2 miljoen.

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 385.182.979. Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2019 uit 5.053 woongelegenheden, 424 parkeergelegenheden en 42 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 966.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid. Woonmeij heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

#### Woongelegenheden

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:





Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	1,80%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - Zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	1,30%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - Onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,0% van de huursom						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 1.155 tot € 1.825 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 1.023 tot € 1.624 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.071 tot € 1.668 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 340 tot € 1.215 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Extramurale zorgeneenheid	€ 990 tot € 1.713 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 472 tot € 884 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 370 tot € 694 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Zelfstandige Studenteneenheid	€ 440 tot € 752 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Extramurale zorgeneenheid	€ 362 tot € 733 per jaar						
Beheerkosten - EGW	€ 447						
Beheerkosten - MGW	€ 439						
Beheerkosten - Studenteneenheid	€ 413						
Beheerkosten - Zorgeneenheid	€ 405						
Belastingen en verzekeringen	0,09% van de WOZ waarde						
Verhuurderheffing in % WOZ-waarde		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%	0,537%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 6,18% (2% tot 50%)						
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 5,47% (2% tot 40%)						
Verkoopkosten	1,40% van de leegwaarde						
Disconteringsvoet	6,08% tot 7,35%						



In het door-exploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid 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, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27 per jaar				
Beheerkosten - garagebox	€ 38 per jaar				
Belastingen en verzekeringen	0,24% van de WOZ waarde				
Verkoopkosten	€ 531				
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,53%				
Disconteringsvoet - garagebox	6,62%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### BOG/MOG/ZOG

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonmeij de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonmeij opereert.



<u>Impact hantering vrijheidsgraden</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Markthuurindex jaar 1	0,65%	1,30%
Markthuurindex jaar 2	0,75%	1,50%
Markthuurindex jaar 3	0,90%	1,80%
Markthuurindex jaar 4 e.v.	1,00%	2,00%
Onderhoud per m2	€ 5,77	€ 10,61
Disconteringsvoet	4,74%	7,74%
Exit Yield	5,00%	20,00%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daarop volgende jaren wordt volstaan met een taxatie-update over de volledige portefeuille.



## Verklaring marktwaarde mutatie

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Marktwaarde ultimo 2018</b>	<b>578.529</b>	<b>35.329</b>
<b>Voorraadmutaties:</b>		
Verkoop	-369	-10
Sloop	-14	-
Aankoop	1.870	-
Overige voorraadmutaties	-39	21
Classificatiewijzigingen	457	-457
<b>Totaal voorraadmutaties</b>	<b>1.905</b>	<b>-446</b>
<b>Mutatie objectgegevens:</b>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-42	19
Contractuur en leegstand	5.672	382
Maximaal redelijke huur	808	139
WOZ-waarde	19.193	991
Mutatiekans	-10.725	69
Complexdefinitie en verkooprestricties	-179	-151
<b>Totaal mutatie objectgegevens</b>	<b>14.727</b>	<b>1.449</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software:</b>		
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	24.841	499
Minimale mutatiekans in eindwaarde	2.805	60
<b>Totaal meth. wijzigingen handboek en software</b>	<b>27.647</b>	<b>560</b>
<b>Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek:</b>		
Markthuur na validatie	-1.015	-62
Disconteringsvoet na validatie	6.339	315
<b>Totaal parameteraanp. a.g.v. validatie handboek</b>	<b>5.324</b>	<b>253</b>
<b>Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen:</b>		
Macro-economische parameters	-506	-73
Markthuur	1.735	141
Leegwaardestijging	1.878	89
Splitsings- en verkoopkosten	89	-21
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-	-17
Beheerkosten	-605	-19
Belastingen en verzekeringen	3.207	94
Verhuurderheffing	55	-
Disconteringsvoet	31.446	1.259
Wijziging waarderingsmodel	-135	-562
<b>Totaal parameteraanp.a.g.v. marktontw.</b>	<b>37.164</b>	<b>891</b>
<b>Marktwaarde ultimo 2019</b>	<b>665.295</b>	<b>38.036</b>



De methodische wijziging Uitsplitsing onderhoud naar scenario betreft een wijziging dat de normen voor het onderhoud van woonegelegenheden vanaf 2019 zijn gedifferentieerd voor het doorexploteer- en het uitpondscenario.

### Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerde parameter in marktwaarde 31/12/2019	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	handboek basis	1%	-64.961.277	-9,24%
		-1%	127.018.460	18,06%
Gemiddelde Markthuur (per VHE-woning)	€ 899	1%	14.060.799	2,00%
		-1%	-2.554.895	-0,36%
Mutatiegraad	7,10%	1%	25.300.048	3,60%
		-1%	-22.444.700	-3,19%
Leegwaarde	handboek basis	1%	45.177.879	6,42%
		-1%	-35.076.990	-4,99%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 394.335.419. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Daeb vastgoed in exploitatie		Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>665.295.274</b>	<b>578.529.471</b>	<b>38.036.164</b>	<b>35.328.648</b>	<b>703.331.438</b>	<b>613.858.119</b>
<b>Aanpassingen naar eigen beleid:</b>						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploteer)	-49.905.962	-84.331.055	-1.047.031	-3.465.246	-50.952.993	-87.796.301
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-245.047.181	-175.787.634	-5.620.056	-3.062.238	-250.667.237	-178.849.872
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-11.111.424	-38.960.808	-181.355	-1.028.031	-11.292.779	-39.988.839
Stap 4: Beheer	3.587.775	-25.219.505	329.215	-498.967	3.916.990	-25.718.472
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>-302.476.792</b>	<b>-324.299.002</b>	<b>-6.519.227</b>	<b>-8.054.482</b>	<b>-308.996.019</b>	<b>-332.353.484</b>
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>362.818.482</b>	<b>254.230.469</b>	<b>31.516.937</b>	<b>27.274.166</b>	<b>394.335.419</b>	<b>281.504.635</b>



Woonmeij heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019
Streefhuur in % van maximaal redelijk	69,1%
Onderhoudsnorm	1.593
Beheerlasten	743
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde	0,561%
Discontovoet	6,44%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Woonmeij heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Beleidswaarde in 2019	Effect op Beleidswaarde 2019	Effect in %
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 394.335.419		
Disconteringsvoet	handboek basis	0,5% hoger	€ 359.972.528	€ -34.362.891	-8,7%
Streefhuur per maand	€ 527,11	€ 25 hoger	€ 409.444.681	€ 15.109.262	3,8%
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.593,00	€ 100 hoger	€ 381.046.045	€ -13.289.374	-3,4%



*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling*

	<b>Onroende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Stand per 1 januari 2019</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		1.006.461
Herwaarderingen		-
Cumulatieve waardeverminderingen		-750.557
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>56.176.820</b>	<b>255.904</b>
<b>Mutaties 2019:</b>		
Investeringen Daeb	-	3.304.116
Investeringen niet-Daeb	596.250	-
Overnames	-	-
Desinvesteringen Daeb	-	-
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-3.517.081	-
Waardeverminderingen Daeb	-	-724.364
Terugneming van waardeverminderingen Daeb	-	-
Waardeverandering	3.366.485	-
Overboekingen Daeb	-	-
Overboekingen niet-Daeb	-	-
<b>Totaal mutaties 2019</b>	<b>445.654</b>	<b>2.579.752</b>
<b>Stand per 31 december 2019</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		4.310.577
Herwaarderingen		-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-1.474.921
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>56.622.474</b>	<b>2.835.656</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 371 woningen opgenomen. Hiervan zijn 320 (2018: 333) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 51 (2018: 55) met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 49%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 30% van de marktwaarde.



De woningen die reeds in het begin van het jaar een terugkoopverplichting hadden, zijn geherwaardeerd tegen een ontwikkeling van 6,4%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering  
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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

#### 4.8.3. Materiële vaste activa

##### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(Op basis van historische kostprijs)	Bedrijfsgebouwen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari 2019</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.051.624	373.749	646.794	3.072.167
Cumulatieve afschrijvingen	-641.779	-265.487	-551.608	-1.458.874
<b>Boekwaarde per 1 januari 2019</b>	<b>1.409.845</b>	<b>108.262</b>	<b>95.186</b>	<b>1.613.293</b>
<b>Mutaties 2019</b>				
Investerings	241.398	44.070	24.467	309.935
Desinvesteringen historische kosten	-	-45.550	-36.293	-81.843
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-	41.838	18.228	60.066
Afschrijvingen	-75.238	-57.609	-38.130	-170.977
<b>Totaal mutaties 2019</b>	<b>166.160</b>	<b>-17.251</b>	<b>-31.728</b>	<b>117.181</b>
<b>Stand per 31 december 2019</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.293.022	372.269	634.968	3.300.259
Cumulatieve afschrijvingen	-717.017	-281.258	-571.510	-1.569.785
<b>Boekwaarde per 31 december 2019</b>	<b>1.576.005</b>	<b>91.011</b>	<b>63.458</b>	<b>1.730.474</b>





Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Opstal (lineair in 50 jaar)
- Grond (geen afschrijvingen)
- Installaties (lineair in 25 jaar)
- Inventaris (lineair in 10 jaar)
- Machines (lineair in 5 jaar)
- Hardware (lineair in 5 jaar)
- Transportmiddelen (lineair in 5 jaar)

De bedrijfsgebouwen hebben een WOZ-waarde van € 1.581.000.

#### 4.8.4. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<u>Latente belastingvorderingen</u>		
Stand per 1 januari	523.247	3.387.177
Mutatie ten laste van resultaat	-229.085	-2.863.930
Stand per 31 december	294.162	523.247

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,81% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 351.760. De post heeft vanaf 2019 alleen betrekking op langlopende leningen. Van de latenties heeft € 265.554 een verwachte looptijd langer dan 1 jaar.

#### 4.8.5. Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	445.765	2.264.919
Overige voorraden	146.391	157.919
	592.156	2.422.838

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 3 woningen die in 2020 verkocht worden.

#### 4.8.6. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren	239.152	239.327
Overheid (gemeenten)	25.382	1.652
Overige vorderingen	2.014	-
Overlopende activa	78.608	88.033
	345.156	329.012



Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<u>Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	430.528	436.977
Voorziening huurdebiteuren	-191.376	-197.650
	<u>239.152</u>	<u>239.327</u>
<u>Overheid (gemeenten)</u>		
Gemeente Meierijstad	4.108	331
Gemeente Sint-Michielsgestel	21.274	1.321
	<u>25.382</u>	<u>1.652</u>
<u>Overige vorderingen</u>		
Diverse debiteuren	-	-
Debiteuren WSNP regeling	17.083	17.083
Voorziening overige debiteuren	-17.083	-17.083
Overige vorderingen	2.014	-
	<u>2.014</u>	<u>-</u>
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen posten	63.936	77.230
Overige transitoria	14.672	10.803
	<u>78.608</u>	<u>88.033</u>

#### 4.8.7. Liquide middelen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Rabobank	4.015.156	-
ABN-Amro	642	895
	<u>4.015.798</u>	<u>895</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonmeij en zijn direct opvraagbaar.

#### 4.8.8. Vermogen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari	477.930.811	444.972.343
Resultaat boekjaar	92.492.437	32.958.468
Eigen vermogen per 31 december	<u>570.423.248</u>	<u>477.930.811</u>
Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:		
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	185.240.269	166.830.993
- Herwaarderingsreserve	385.182.979	311.099.818
	<u>570.423.248</u>	<u>477.930.811</u>



Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	166.830.993	155.017.766
Resultaat boekjaar	92.492.437	32.958.468
Mutatie herwaarderingsreserve	-74.083.161	-21.145.241
Stand per 31 december	185.240.269	166.830.993

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	311.099.818	289.954.577
Realisatie door verkoop / sloop	-374.306	-885.155
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	74.457.467	22.030.396
Stand per 31 december	385.182.979	311.099.818

Per 31 december 2019 is in totaal € 385 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 311 miljoen), zijnde het positieve 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. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van de (latente) belastingdruk over de herwaarderingsverschillen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 309 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2018: € 332 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonmeij. 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 onderhoud- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

In overeenstemming met de statuten van Woonmeij dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en het BTIV te worden besteed.

#### Resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om het positieve resultaat ter grootte van € 92,5 miljoen ten gunste van de overige reserves van Woonmeij te brengen.



Het gehele resultaat is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen, toegevoegd aan de overige reserves. Het gehele vermogen van de corporatie wordt binnen de vigerende kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) besteed.

#### 4.8.9. Voorzieningen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Voorziening onrendabele investeringen</u>	€	€
Stand voorziening per 1 januari	3.034.688	1.404.727
Dotatie	306.200	1.798.946
Onttrekking	-842.691	-168.985
Vrijval	-1.296.488	-
Stand per 31 december	<u>1.201.709</u>	<u>3.034.688</u>

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van investeringen in bestaande complexen welke projectmatig worden uitgevoerd, investeringen in nieuwe verhuureenheden en grondposities en ontwikkellocaties welke eerst in de toekomst zullen worden ontwikkeld voor eigen exploitatie dan wel voor derden, waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorzieningen hebben een looptijd van een jaar.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Voorziening reorganisatiekosten</u>	€	€
Stand per 1 januari	75.000	75.000
Onttrekking / dotatie	-	-
Stand per 31 december	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>

De voorziening reorganisatiekosten betreft kosten die direct samenhangen met de transformatie en personele wijzigingen. De vorming vindt plaats op het moment dat er een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij betrokkenen dat de omvorming zal plaatsvinden. Deze post bestaat hoofdzakelijk uit kosten voor afvloeiing personeel en juridische bijstand.

Deze voorziening is als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken, maar niet langer dan 5 jaar.



#### 4.8.10. Langlopende schulden

<u>Leningen kredietinstellingen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,81%	3,15%
Schuldrestant per 1 januari	134.038.440	137.348.870
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-15.355.158	-3.310.430
Nieuwe leningen	18.000.000	-
Schuldrestant per 31 december	136.683.282	134.038.440
Af te lossen leningen in 2019 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-5.331.742	-15.355.158
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2019	131.351.539	118.683.282

<u>Rentepercentages</u>	€
< 1%	26.330.976
1% - 2%	9.889.652
2% - 3%	34.574.703
3% - 4%	39.729.483
4% - 5%	23.158.468
5% - 6%	3.000.000
> 6%	-
	136.683.282

<u>Resterende looptijd</u>	€
1 jaar	2.000.000
2 - 5 jaar	12.696.035
5 - 10 jaar	16.257.374
10 - 20 jaar	42.923.209
20 - 30 jaar	31.666.664
30 - 40 jaar	8.000.000
40 - 50 jaar	23.140.000
	136.683.282

#### Borgstelling

Van de leningen aan kredietinstellingen is € 136.433.637 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (exclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 184.277.862 (2018: € 146.417.000).



### Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2019</b>
	<b>€</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	55.829.485
<b>Mutaties:</b>	
Investeringen DAEB	-
Investeringen niet-DAEB	596.250
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-3.490.165
Herwaardering	-
Afschrijvingen	-
Waardeverandering	3.239.300
Totaal mutaties	345.385
<b>Stand per 31 december</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-
Herwaarderingen	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
Boekwaarde per 31 december	<b>56.174.870</b>

Deze verplichting bestaat uit 320 (2018: 333) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 51 (2018: 55) met een terugkooprecht. Voor de eenheden met een terugkoopverplichting is de waarde op de passivazijde gelijk aan de woningen met een terugkoopverplichting op de activa zijde. Dit komt doordat de waardeontwikkeling van de woningen zich in dezelfde verhouding ontwikkelt als voor de terugkoopverplichting. De oorspronkelijke waardedeling (korting) wordt tot en met het moment van terugkoop gehandhaafd op de marktwaarde.

<u>Waarborgsommen</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Stand 1 januari	37.587	25.450
Ontvangen waarborgsommen	-	13.737
Uitbetaalde waarborgsommen	-560	-1.600
Stand 31 december	<u>37.027</u>	<u>37.587</u>

Dit betreft alleen waarborgsommen voor commerciële contracten. De hoogte van de waarborgsom is vastgesteld op 3 maanduren. Over de waarborgsommen wordt geen rente vergoed.



x € 1.000	1 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen	25.064	106.288	131.352
Verplichtingen uit hoofde van VOV		56.175	56.175
Waarborgsommen	3	34	37
	25.067	162.497	187.564

#### 4.8.11. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	5.193.180	15.372.735
Schulden aan leveranciers	1.505.185	1.407.663
Sociale verzekering en pensioenen	205.052	289.445
Belastingen - BTW	1.157.816	575.738
Belastingen - VPB	887.178	101.447
Overlopende passiva	2.313.624	2.467.863
	11.262.035	20.214.891

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<u>Overlopende passiva</u>		
Niet vervallen rente van leningen	1.521.793	1.611.944
Te betalen vakantie-uren	200.758	193.627
Vooruitontvangen huur	292.790	223.051
Af te rekenen servicekosten	221.788	207.947
Overige transitoria	76.495	231.294
	2.313.624	2.467.863

#### Looptijd

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan een jaar.

#### Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan volledig uit contractuele aflossingen op leningen in 2020.

#### 4.8.12. Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's Belastingdienst VPB

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal VPB-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Woonmeij. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2019 is de overeenkomst stilzwijgend verlengd. De belastingplicht kan door Woonmeij met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld.



### *Heffing saneringsfonds*

Op basis van de inschatting van het WSW zal Woonmeij in de jaren 2020 tot en met 2024 naar verwachting in totaal € 1.799.000 moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonmeij een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonmeij opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 5.252.695. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonmeij het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonmeij verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

In overeenstemming met het reglement van het WSW, heeft Woonmeij in 2014 een onherroepelijke volmacht afgegeven. Partijen zijn daarmee een overeenkomst tot lastgeving aangegaan, op grond waarvan het WSW kan overgaan tot vestiging van pand- en hypotheekrechten op de woongelegenheden van Woonmeij.

### *Verplichtingen nieuwbouw*

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 5.612.000.

### *Verplichtingen verbeteringsinvesteringen*

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met uitvoerders voor verbeteringsinvesteringen aan woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 274.000.

### *Verplichtingen overige investeringen*

#### Viewpoint

- Contract: mantelovereenkomst voor 8 jaar (Ingaande ondertekendatum 12-4-2016)
- Prijs per jaar € 130.198,34

#### NEH Group

- Contract: Overeenkomst 5 jaar (ingaande livegang 7 sept 2019)
- Prijs per jaar € 148.800

### *Financiële instrumenten*

#### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.





### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonmeij dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonmeij is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonmeij zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Woonmeij om deze risico's te beperken is als volgt.

#### ***Kredietrisico***

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonmeij kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Woonmeij heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar financiële vaste activa en vorderingen. Woonmeij heeft een voorziening gevormd voor oninbare vorderingen.

#### ***Liquiditeitsrisico***

Dit betreft het risico dat Woonmeij over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Woonmeij aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2018: € 3 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

#### **Valutarisico**

Woonmeij loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

#### **Renterisico (kasstroomrisico's)**

Woonmeij loopt renteprijs- rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

#### **Marktrisico**

Voor vastrentende langlopende vorderingen en leningen loopt Woonmeij het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markrente (in casu kasstroomrisico).



### *Pensioenverplichtingen*

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woonmeij slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW.

Eind december 2019 was de beleidsdekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor woningcorporaties 110,7% (ultimo 2018: 115,9%).

### *4.8.13. Verbonden partijen*

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft in 2019 geen deelnemingen.



#### 4.9. Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)

In 2019 zijn de verdeelsleutels voor de functionele winst- en verliesrekening herzien naar aanleiding van de "Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019" van SBR Wonen en de notitie van het BZK, AW en WSW van 3 juli 2019 met onderwerp "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose". Hierdoor zijn bepaalde posten verschoven naar andere activiteiten en zijn de salariskosten en overige bedrijfslasten op basis van nieuwe verdeelsleutels toegerekend. De vergelijkende cijfers van 2018 zijn niet aangepast.

##### 4.9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€	€
<b>Huuropbrengsten</b>		
Huren	33.564.044	32.923.604
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	107.046	105.100
Huurderving	-251.306	-247.652
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	6.790	-
	<u>33.426.574</u>	<u>32.781.052</u>
De stijging van de huren ten opzichte van 2018 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2018	179.000	
Huurverhoging 2019	253.000	
Opleveringen en harmonisaties 2018-2019	<u>207.000</u>	
	<u>639.000</u>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€	€
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Servicekosten	842.687	894.998
Derving	-5.616	-17.370
	<u>837.071</u>	<u>877.628</u>
<b>Lasten servicecontracten</b>		
Servicekosten	<u>-857.797</u>	<u>-876.763</u>
<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-1.213.435	-2.158.218
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-926.767	-1.594.083
	<u>-2.140.202</u>	<u>-3.752.301</u>



De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6. staan vermeld.

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€	€
Planmatig onderhoud	-5.353.181	-3.947.758
Mutatie- onderhoud	-680.675	-875.173
Klachtenonderhoud	-613.714	-556.317
Toegerekende lonen en salarissen	-1.035.380	-1.248.170
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-646.672	-864.530
	<u>-8.329.622</u>	<u>-7.491.948</u>

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6. staan vermeld.

<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€	€
Afschrijvingen op materiele vaste activa	-	-350.731
Gemeentelijke heffingen	-1.538.598	-1.472.495
Verhuurdersheffing	-4.673.646	-4.579.628
Saneringsheffing	-	-371.446
Bijdrage AW	-	-34.450
Contributie Aedes	-35.376	-35.292
Verhuurderbijdrage	-11.510	-10.769
Verzekeringen	-128.561	-117.591
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.610	-107.908
	<u>-6.390.301</u>	<u>-7.080.310</u>



#### 4.9.2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	€	€
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst woningen marktconform	3.268.724	5.767.340
Verkoopopbrengst grond	1.734.354	86.000
Verkoopopbrengst commerciële ruimten vanuit voorraad	-	290.000
	<u>5.003.078</u>	<u>6.143.340</u>
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-90.198	-158.288
Toegerekende overige bedrijfslasten	-87.396	-115.309
	<u>-177.594</u>	<u>-273.597</u>
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Boekwaarde woningen marktconform	-2.514.315	-4.501.850
Boekwaarde grond	-1.755.124	-
Boekwaarde bedrijfsruimte	-	-45.000
Boekwaarde commerciële ruimten vanuit voorraad	-	-422.000
	<u>-4.269.439</u>	<u>-4.968.850</u>



#### 4.9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-586.573	-
Toegerekende overige bedrijfslasten	-298.077	
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	-	2.638.532
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	1.108.614	-1.798.946
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-1.764	-20.650
	<u>222.200</u>	<u>818.936</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering Daeb bezit bezit	81.714.816	24.906.334
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	3.095.407	2.397.118
	<u>84.810.223</u>	<u>27.303.452</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</b>		
Waardeverandering VOV	<u>100.269</u>	<u>140.050</u>

#### 4.9.4. Netto resultaat overige activiteiten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
Vergoeding personeelskosten overige activiteiten	-	14.943
Vergoeding kosten woningaanpassingen	68.537	12.354
Vergoeding kosten leveringen en diensten	-	32.169
Inschrijfgeld woningzoekenden	36.262	92.681
Overige baten	64.635	69.328
Verkoopopbrengst vov woningen	596.250	1.466.550
	<u>765.684</u>	<u>1.688.025</u>



	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Kosten overige activiteiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-11.588	-13.505
Administratie kosten vve-beheer	-	-44.145
Kosten woningaanpassingen	-45.073	-32.810
Kosten wasautomaten en drogers	-1.044	-1.998
Terugkoopwaarde vov woningen	-573.227	-1.506.107
	<u>-630.932</u>	<u>-1.598.565</u>

#### 4.9.5. Overige organisatiekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-73.834	-
Lonen en salarissen	-585.311	-
Overige personeelskosten	-84.942	-
Huisvestingskosten	-47.668	-
Bestuurskosten	-110.565	-
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-160.272	-
Algemene kosten	-344.226	-
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-31.544	-
	<u>-1.438.362</u>	-

In 2019 zijn naar aanleiding van de aangepaste verdeelsleutels ook posten toegewezen aan overige organisatiekosten. Dit was in 2018 niet het geval.

#### 4.9.6. Leefbaarheid

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Fysieke investeringen leefbaarheid	-	-61.920
Sociale investeringen leefbaarheid	-110.364	-28.678
Toegerekende lonen en salarissen	-390.351	-207.728
Toegerekende overige bedrijfslasten	-277.329	-155.212
	<u>-778.044</u>	<u>-453.538</u>



#### 4.9.7. Saldo financiële baten en lasten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	3.513	2.549
	<u>3.513</u>	<u>2.549</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	4.137.486	-4.286.250
Borgstellingsvergoeding	24.740	-22.990
Overige rentelasten	-8.336.217	-8.494
	<u>-4.173.991</u>	<u>-4.317.734</u>

#### 4.9.8. Belastingen

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd</b>		
Acute belastingen 2019	-4.508.053	-
Acute belastingen 2018	1.145.551	-3.241.891
Acute belastingen 2017	101.696	-
Vrijval belastinglatentie leningen	-32.782	-35.590
Belastinglatentie verkopen	-196.303	-523.724
Belastinglatentie verliesverrekening	-	-2.147.350
Belastinglatentie onroerende zaken vov	-	-110.108
Belastinglatentie onroerende zaken tdv exploitatie	-	-46.045
Belastinglatentie voorraden	-	-1.113
Belastinglatentie herinvesteringsreserve	-	122.863
	<u>-3.489.891</u>	<u>-5.982.958</u>





<u>Acute belastingen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening:	95.982.329	38.941.426
Bijzondere waardeverminderingen	-76.107.728	-12.428.073
Afschrijvingen	-866.466	-1.250.467
Tijdelijke verschillen	-415.559	-3.631.997
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-336.481	-
Fiscale verliescompensatie	-	-8.493.587
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	-77.726.234	-
Belastbaar bedrag	18.256.095	13.137.302
Verschuldigde winstbelasting	4.552.024	3.241.891
Betalingskorting	-43.971	-
Acute belastingen 2019	4.508.053	3.241.891
Voorlopige aanslag dagtekening 26 januari 2019	-2.576.772	-3.140.444
Nog te betalen vennootschapsbelasting	1.931.281	101.447

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%).

De lagere effectieve belastingdruk ad 4% (2018: 15%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, resultaat verkoop woningen, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw.

Woonmeij volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

#### 4.9.9. Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Immateriele vaste activa	192.201	157.847
Overige onroerende en roerende zaken	11.588	13.505
Activa ten dienste van de exploitatie	159.389	192.884
	363.178	364.236

#### 4.9.10. Lonen en salarissen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Lonen en salarissen	2.946.820	2.915.103
Premies sociale verzekeringen	497.294	443.425
Premies pensioenen	457.133	413.876
	3.901.247	3.772.404

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2019 is 50,0 (2018: 48,5). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.



#### Overzicht van het aantal fte's

- HRM-communicatie-bestuurssecretariaat	2,6
- Financiën	5,6
- Control	3,0
- Planmatig onderhoud en beheer	6,8
- Projectontwikkeling	2,0
- Onderhoudsdienst (incl. wijkbeheer)	7,5
- Informatisering & Automatisering	1,1
- Leefbaarheid	3,3
- Wonen	6,0
- Maatschappij en vastgoedsturing	2,0
- Bedrijfsondersteuning/facilitair	2,9
- Woonmeij Klantenservice (WKS)	6,2
- Directie	1,0
	<hr/>
	50,0
	<hr/>

#### 4.9.11. Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Controle jaarrekening PWC	56.608	61.093
Controle jaarrekening Mazars	50.399	-
Andere controlewerkzaamheden PWC	24.158	24.200
	<hr/>	<hr/>
	131.165	85.293
	<hr/>	<hr/>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonmeij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

#### 4.9.12. WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. In 2015 is de WNT 2 in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonmeij van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woonmeij is € 162.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

In onderstaande tabel zijn van de leidinggevende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht weergegeven in één tabel. Woonmeij wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve af van de gestelde richtlijn in de RJ645. Deze presentatie is conform de mogelijkheden die de toepassing van de RJ biedt.



bedragen x € 1	2019	2018	2018
<b>Naam topfunctionaris</b>	<b>M.A.W. Wonders</b>	<b>M.A.W. Wonders</b>	<b>L.A.M. Overmars *</b>
<b>Aanvang en eind functievervulling</b>	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 23/8
<b>Functie</b>	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
<b>Omvang dienstverband in fte</b>	1,00	1,00	1,00
<b>Dienstbetrekking</b>	ja	ja	ja
Salaris	110.331	102.000	71.974
Vakantiegeld	8.826	8.160	5.758
FLOW (werkgeversdeel)	-	83	58
Bijtelling auto	3.059	2.612	-
Totaal beloning	122.216	112.855	77.790
Totaal belaste kostenvergoeding	-	-	1.696
Totaal betaalbaar op termijn	20.819	15.931	13.106
<i>Totaal beloning</i>	<i>122.216</i>	<i>112.855</i>	<i>79.486</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>20.819</i>	<i>15.931</i>	<i>13.106</i>
<b>Totaal bezolding conform WNT</b>	<b>143.035</b>	<b>128.786</b>	<b>92.592</b>
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>162.000</b>	<b>156.000</b>	<b>100.609</b>
<b>Overschrijding WNT-grens?</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>
Motivering indien overschrijding			

\*In aanvulling op de bezoldiging 2018 van Dhr. L.A.M. Overmars wordt verwezen naar de tabel onder Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

#### Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2019 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.



## Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen 2019 bedragen x € 1					
	D.J.A.M. Hermes	D. Lauwen	D.J.A.M. Hermes	D. Lauwen	M.J.M.H. Braat
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	Vice Voorzitter
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/8	1/9 t/m 31/12	1/9 t/m 17/9	1/1 t/m 31/8	1/1 t/m 6/6
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	12.450	6.250	548	8.322	5.377
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>12.450</b>	<b>6.250</b>	<b>548</b>	<b>8.322</b>	<b>5.377</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>16.178</b>	<b>8.122</b>	<b>755</b>	<b>10.785</b>	<b>6.968</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vergelijkende cijfers 2018 bedragen x € 1					
Functie(s)	Voorzitter	n.v.t.	n.v.t.	RvC-lid	Vice Voorzitter
Aanvang en eind functievervulling	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		n.v.t.	n.v.t.		
Beloning	18.000	n.v.t.	n.v.t.	12.000	12.000
Belastbare onkostenvergoeding	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	n.v.t.	0	0
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>18.000</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>23.400</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



Bezoldiging Raad van Commissarissen 2019 bedragen x € 1					
	W.A.C.M. Kelders	J.M.P. Moons	H.J.G.M. Schellekens	H.E.H.M. Salemink	J.L.W. Liebregt
Functie(s)	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 11/1	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	0	12.500	12.500	4.178	4.178
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>0</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>	<b>4.178</b>	<b>4.178</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>488</b>	<b>16.200</b>	<b>16.200</b>	<b>5.415</b>	<b>5.415</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vergelijkende cijfers 2018 bedragen x € 1					
Functie(s)	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en eind functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>				n.v.t.	n.v.t.
Beloning	12.000	12.000	12.000	n.v.t.	n.v.t.
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>15.600</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden 10%. Woonmeij conformeert zich echter aan de lagere beroepscode van het VTW, met maximale percentages van 11,55% respectievelijk 7,7%.



Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

bedragen x € 1	2018
<b>Naam topfunctionaris</b>	<b>L.A.M. Overmars*</b>
<b>Functie bij beëindiging dienstverband</b>	Bestuurder
<b>Omvang dienstverband in fte</b>	1,00
<b>Dienstbetrekking</b>	ja
<b>Jaar waarin dienstverband is beëindigd</b>	2018
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging	74.044
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>75.000</b>
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>74.044</b>
Waarvan betaald in 2019	0
Waarvan betaald in 2018	74.044
<b>Overschrijding WNT-grens?</b>	<b>NEE</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.

\*In de WNT-verantwoording over 2018 is een deel van de uitkering wegens beëindiging van de dienstbetrekking aan de heer Overmars per abuis als onderdeel van de reguliere bezoldiging gepresenteerd. Dit is in de WNT-verantwoording over 2019 aangepast. Dit heeft niet geleid tot een onverschuldigde betaling.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

*4.9.13. Gebeurtenissen na balansdatum*

Er hebben zich na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

In maart 2020 verspreidde het coronavirus zich wereldwijd. De normale bedrijfsvoering gaat zoveel als mogelijk door, maar we hebben uiteraard al wel de nodige maatregelen getroffen. Vooral nog gaan we er -wat de bedrijfsvoering van Woonmeij betreft- vanuit, dat voorgenomen activiteiten, waaronder nieuwbouw- en onderhoudsprojecten, vertraging zullen oplopen, maar dat de noodzakelijke reguliere werkzaamheden, zoals het verhuren en beheren van woningen, doorgang vinden, zij het veelal in een aangepaste vorm. Wij schatten in dat de continuïteit van Woonmeij niet in het geding is.

Er hebben zich geen overige belangrijke gebeurtenissen na balansdatum en die geen nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.



## 4.10. Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB

### 4.10.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<u>Immateriële vaste activa</u>				
Software	720.208	37.906	594.336	31.281
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB vastgoed in exploitatie	665.295.274	-	578.529.471	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	38.036.164	-	35.328.648
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.768.977	22.853.497	32.248.007	23.928.813
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.835.656	-	255.904	-
	701.899.907	60.889.661	611.033.382	59.257.461
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.722.751	7.723	1.603.120	10.172
<u>Financiële vaste activa</u>				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	37.611.316	-	32.799.539	-
Interne lening	6.353.046	-	7.037.886	-
Latente belastingvorderingen	294.162	-	551.576	-
	44.258.524	-	40.389.001	-
<i>Som der vaste activa</i>	<i>748.601.390</i>	<i>60.935.290</i>	<i>653.619.839</i>	<i>59.298.914</i>
<b>Vlottende activa</b>				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	129.327	316.438	1.883.044	381.875
Overige voorraden	139.071	7.320	150.023	7.896
	268.398	323.758	2.033.067	389.771
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	227.194	11.958	227.361	11.966
Overheid (gemeenten)	25.382	-	1.652	-
Overige vorderingen	1.913	101	-	-
Overlopende activa	74.678	3.930	83.726	4.307
	329.167	15.989	312.739	16.273
<u>Liquide middelen</u>	-	5.723.907	-	4.204.171
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>597.565</i>	<i>6.063.654</i>	<i>2.345.806</i>	<i>4.610.215</i>
<b>Totaal</b>	<b>749.198.955</b>	<b>66.998.944</b>	<b>655.965.645</b>	<b>63.909.129</b>



PASSIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Eigen vermogen</b>				
<u>Vermogen</u>				
Herwaarderingsreserve	385.182.979	10.463.893	311.099.818	8.511.727
Overige reserve	185.240.269	27.147.423	166.830.993	24.287.812
	570.423.248	37.611.316	477.930.811	32.799.539
<u>Voorzieningen</u>				
Voorziening onrendabele investeringen	1.201.709	-	3.034.688	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Voorziening reorganisatiekosten	71.250	3.750	71.250	3.750
	1.272.959	3.750	3.105.938	3.750
<b>Vreemd vermogen</b>				
<u>Langlopende schulden</u>				
Leningen kredietinstellingen	131.351.539	-	118.683.282	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.408.418	22.766.452	31.988.958	23.840.527
Latente belastingschulden	-	-	-	28.329
Interne lening	-	6.353.046	-	7.037.886
Waarborgsommen	-	37.027	-	37.587
	164.759.957	29.156.525	150.672.240	30.944.329
<u>Kortlopende schulden</u>				
Schulden aan kredietinstellingen	6.901.289	-	19.576.011	-
Schulden aan leveranciers	1.429.926	75.259	1.337.280	70.383
Belastingen en premies sociale verzekering	2.137.544	112.502	918.298	48.332
Overlopende passiva	2.274.033	39.591	2.425.067	42.796
	12.742.791	227.353	24.256.656	161.511
<b>Totaal</b>	<b>749.198.955</b>	<b>66.998.944</b>	<b>655.965.645</b>	<b>63.909.129</b>





#### 4.10.2 Gescheiden winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	2019	2019	2018	2018
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	31.312.720	2.113.854	30.648.389	2.132.663
Opbrengsten servicecontracten	789.275	47.796	827.441	50.187
Lasten servicecontracten	-842.402	-15.395	-871.438	-5.325
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.027.026	-113.176	-3.566.599	-185.702
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.008.225	-321.397	-7.205.111	-286.837
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.296.754	-93.547	-6.949.820	-130.491
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>14.927.588</b>	<b>1.618.135</b>	<b>12.882.862</b>	<b>1.574.494</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.583.630	3.823.462	4.607.820	4.147.842
Toegerekende organisatiekosten	-168.527	-9.067	-260.037	-13.561
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.327.371	-3.346.082	-3.542.832	-4.038.341
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>87.732</b>	<b>468.313</b>	<b>804.952</b>	<b>95.941</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	270.097	-47.897	818.936	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.714.816	3.095.407	24.906.334	2.397.119
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	101.510	-1.241	115.698	24.351
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>82.086.423</b>	<b>3.046.269</b>	<b>25.840.968</b>	<b>2.421.470</b>
Opbrengst overige activiteiten	144.220	621.464	201.037	1.486.988
Kosten overige activiteiten	-73.334	-557.598	-81.985	-1.516.580
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>70.886</b>	<b>63.866</b>	<b>119.052</b>	<b>-29.592</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.362.147</b>	<b>-76.215</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-738.767</b>	<b>-39.277</b>	<b>-429.450</b>	<b>-24.090</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.515	-2	134.422	62
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.039.390	-134.601	-4.316.764	-132.905
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.035.875</b>	<b>-134.603</b>	<b>-4.182.342</b>	<b>-132.843</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>91.035.840</b>	<b>4.946.488</b>	<b>35.036.041</b>	<b>3.905.381</b>
Belastingen	-3.355.180	-134.711	-5.683.808	-299.146
Resultaat niet-daeb tak	4.811.777	-	3.606.235	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>92.492.437</b>	<b>4.811.777</b>	<b>32.958.468</b>	<b>3.606.235</b>



#### 4.10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstromen 2019		Kasstromen 2018	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren	31.353.000	2.111.000	30.817.972	2.010.998
Vergoedingen	969.000	51.000	987.050	51.950
Overige bedrijfsontvangsten	111.150	5.850	153.900	8.100
Renteontvangsten	132.800	-	135.900	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>32.565.950</i>	<i>2.167.850</i>	<i>32.094.822</i>	<i>2.071.048</i>
Personeelsuitgaven	3.861.750	203.250	3.503.600	184.400
Onderhoudsuitgaven	5.981.083	181.917	4.939.859	182.141
Overige bedrijfsuitgaven	6.520.578	168.942	5.258.967	174.033
Rente uitgaven	4.392.000	128.800	4.358.000	131.900
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	30.400	1.600	385.700	20.300
Verhuurdersheffing	4.674.000	-	4.580.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	145.350	7.650	94.050	4.950
Vennootschapsbelasting	2.351.250	123.750	4.803.200	252.800
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>27.956.411</i>	<i>815.909</i>	<i>27.923.376</i>	<i>950.524</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.609.539</b>	<b>1.351.941</b>	<b>4.171.446</b>	<b>1.120.524</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	849.000	3.825.000	4.608.000	3.732.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPI periode	-	596.000	-	1.467.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	330.000
Verkoopontvangsten grond	1.734.000	-	-	86.000
(Des)Investeringsontvangsten overige / grond	-	-	-	-
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>2.583.000</i>	<i>4.421.000</i>	<i>4.608.000</i>	<i>5.615.000</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2.350.000	3.000	3.690.000	206.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.690.000	4.000	3.042.000	5.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	2.282.000	2.912.000	3.831.000	2.571.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	5.000	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	530.000	-	192.000
Investerings overig	624.795	20.205	474.550	16.450
Externe kosten bij verkoop	62.000	94.000	50.000	86.000
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>8.008.795</i>	<i>3.568.205</i>	<i>11.087.550</i>	<i>3.076.450</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-5.425.795</i>	<i>852.795</i>	<i>-6.479.550</i>	<i>2.538.550</i>
Ontvangsten verbindingen	685.000	-	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>685.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.740.795</b>	<b>852.795</b>	<b>-6.479.550</b>	<b>2.538.550</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	18.000.000	-	-	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-15.355.000	-	-3.310.000	-
Aflossing interne lening	-	-685.000	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-1.000	-	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.644.000</b>	<b>-685.000</b>	<b>-3.310.000</b>	<b>-</b>
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>-4.220.853</i>	<i>4.204.171</i>	<i>1.397.252</i>	<i>535.096</i>
Mutatie liquide middelen	2.512.744	1.519.736	-5.618.104	3.659.074
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	10.000
<b>Eindsaldo 31 december</b>	<b>-1.708.109</b>	<b>5.723.907</b>	<b>-4.220.853</b>	<b>4.204.171</b>



#### 4.11 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel, 21 april 2020

Opmaken van de Jaarrekening  
Bestuur:

**De heer M.A.W. Wonders  
(directeur-bestuurder)**

Vaststellen van de jaarrekening  
Raad van Commissarissen:

**De heer D. Lauwen**

**De heer H.J.G.M. Schellekens**

**Mevrouw J.M.P. Moons**

**De heer J.L.W. Liebregt**

**De heer H.E.H.M. Salemink**



## 5. Overige gegevens

---



## 5 Overige gegevens

### 5.1 Bestemming van het resultaat

Het jaarverslag, inclusief jaarrekening 2019, is onder voorbehoud van adviesbehandeling in de algemene ledenvergadering, vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 april 2020 en ondertekend door de voltallige Raad van Commissarissen en de Bestuurder op gelijke datum. In deze vergadering is tevens door de Raad van Commissarissen besloten het bestuur decharge te verlenen op basis van de jaarstukken. De jaarstukken worden toegelicht in de Algemene Ledenvergadering.

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven. Het gehele resultaat is, vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen, toegevoegd aan de overige reserves. Het gehele vermogen van de corporatie wordt binnen de vigerende kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) besteed.



## **5.2 Controle verklaring onafhankelijke accountant**

---

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van commissarissen van Vereniging Woonmeij

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019**

#### ***ONS OORDEEL***

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Vereniging Woonmeij te Schijndel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vereniging Woonmeij op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
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 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging Woonmeij zoals vereist in 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.

#### **BENADRUKKING VAN DE WAARDERINGSGRONDSLAG VAN (EEN DEEL VAN) HET VASTGOED IN EXPLOITATIE**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 83 tot en met 86. Hierin staat beschreven dat Vereniging Woonmeij een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar

waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **BENADrukKING VAN DE UITGANGSPUNTEN VAN DE BELEIDSWAARDE IN DE VERGELIJKENDE CIJFERS 2018**

Wij vestigen de aandacht op de in de toelichting op de beleidswaarde opgenomen vergelijkende cijfers 2018 van activa in exploitatie zoals vermeld op pagina 105 in de jaarrekening. De hieraan ten grondslag liggende uitgangspunten en de invulling van dit waardebegrip zijn afgelopen jaar nader uitgewerkt. Deze nadere uitwerking is niet verwerkt in de vergelijkende cijfers 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **NALEVING ANTICUMULATIEBEPALING WNT NIET GECONTROLEERD**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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:

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestingsverslag;
- het governance-verslag; en de
- overige gegevens.

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.

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 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 bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **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 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, 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 gereede 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; en
- 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.

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.

Apeldoorn, 21 april 2020

**MAZARS ACCOUNTANTS N.V.**

w.g.

drs. F. Mazenier RA



Kerkendijk 55  
Postbus 19  
5480AA Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl

[www.woonmeij.nl](http://www.woonmeij.nl)