



Jaarverslag 2022



25 april 2023

Jaarverslag 2022

Datum	25 april 2023
Status	definitief
Versie	v-01
Auteur	Woonmeij

Inhoudsopgave

1	Bestuursverslag	7
1.1	Voorwoord	7
1.2	Organisatie	9
1.3	Opzet Koersplan en stand van zaken	11
1.3.1	Maatschappelijke waarde	11
1.3.2	Vastgoedwaarde.....	12
1.3.3	Vermogenswaarde	15
1.3.4	Organisatiewaarde	20
1.4	Vooruitblik 2023.....	22
1.4.1	Vooraf.....	22
1.4.2	Belangrijke thema's 2023	22
2	Volkshuisvestingsverslag	24
2.1	Maatschappelijke waarde	24
2.1.1	Beschikbaarheid	24
2.1.2	Specifieke doelgroepen	27
2.1.3	Betaalbaarheid	29
2.1.4	Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling.....	30
2.1.5	Aan- en verkopen	30
2.1.6	Kwaliteit en leefbaarheid	31
2.1.7	Samenwerking met maatschappelijke stakeholders.....	39
2.1.8	Prestatieafspraken	41
2.2	Vastgoedwaarde	43
2.2.1	Rendementssturing	44
2.2.2	Direct rendement	46
2.2.3	(Des)investeringen	50
2.3	Organisatiewaarde.....	52
2.3.1	De vereniging.....	52
2.3.2	De werkorganisatie.....	52
2.3.3	Ondernemingsraad.....	58
2.3.4	Het personeelsfonds	59
2.3.5	Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering	60
2.3.6	Intern risicobeheersings- en controlesysteem.....	64
2.3.7	Informatisering en Automatisering	73
2.3.8	Privacy	74
2.4	Vermogenswaarde	75
2.4.1	Continuïteit naar de toekomst	75
2.4.2	Financieel beleid.....	75
2.4.3	Bewaken Financiële continuïteit	76
2.4.4	Financiële ratio's	78
2.4.5	Financiële risico's.....	79

2.4.6	Toezichthouders en financiers	79
2.4.7	Treasury	80
2.4.8	Fiscaliteiten	82
2.4.9	Netto bedrijfslasten.....	83
2.4.10	Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB	83
3	Governanceverslag	84
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	84
3.2	Toezicht in 2022	85
3.2.1	Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen	85
3.2.2	Vergadering Raad van Commissarissen	85
3.2.3	Vergaderingen Commissies	86
3.2.4	Algemene ledenvergadering	87
3.3	Interne organisatie bestuurlijk.....	88
3.3.1	Samenstelling bestuur	88
3.3.2	Nevenactiviteiten Bestuur.....	88
3.3.3	Tegenstrijdige belangen bestuur.....	88
3.3.4	Permanente educatie bestuur.....	88
3.3.5	Bezoldiging bestuur.....	88
3.4	Interne organisatie van het toezicht.....	89
3.4.1	Samenstelling Raad van Commissarissen.....	89
3.4.2	Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	89
3.4.3	Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen	90
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht.....	91
3.5.1	Tegenstrijdige belangen	91
3.5.2	Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten	91
3.5.3	Permanente educatie Raad van Commissarissen	91
3.5.4	Evaluatie	92
3.5.5	Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders	92
3.5.6	Accountant	92
3.5.7	Naleving corporate governance principes	92
3.5.8	Verklaring	93
4	Jaarrekening.....	94
4.1	Balans na resultaatbestemming.....	94
4.2	Winst en Verliesrekening (functioneel)	96
4.3	Kasstroomoverzicht.....	97
4.4	Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening.....	98
4.4.1	Activiteiten	98
4.4.2	Continuïteit.....	98
4.4.3	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister.....	98
4.4.4	Stelselwijzigingen	98
4.4.5	Schattingswijzigingen	99

4.4.6	Presentatiewijzigingen	99
4.4.7	Oordelen en schattingen	99
4.4.8	Salderen.....	99
4.4.9	Financiële instrumenten.....	100
4.5	Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	101
4.6	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	102
4.7	Grondslag voor waardering van activa en passiva.....	104
4.7.1	Regelgeving	104
4.7.2	Vergelijking met voorgaand jaar	104
4.7.3	Verwerking verplichtingen	104
4.7.4	Immateriële vaste activa	104
4.7.5	Vastgoedbeleggingen	105
4.7.5.1	DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	105
4.7.5.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	110
4.7.5.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	111
4.7.6	Materiële Vaste Activa	112
4.7.6.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	112
4.7.7	Financiële vaste activa.....	113
4.7.7.1	Latente belastingvorderingen	113
4.7.8	Vorraden.....	113
4.7.8.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	113
4.7.8.2	Overige voorraden	113
4.7.9	Vorderingen.....	114
4.7.10	Liquide middelen.....	114
4.7.11	Vermogen.....	114
4.7.11.1	Herwaarderingsreserve	114
4.7.12	Voorzieningen	114
4.7.12.1	Voorziening onrendabele investeringen	115
4.7.13	Langlopende schulden	115
4.7.13.1	Leningen Kredietinstellingen.....	115
4.7.13.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	116
4.7.13.3	Waarborgsommen	116
4.7.13.4	Kortlopende schulden	116
4.8	Grondslagen voor bepaling van resultaat.....	117
4.8.1	Algemeen.....	117
4.8.1.1	Lastenverantwoording algemeen	117

4.8.1.2	Lonen, salarissen en sociale lasten	117
4.8.1.3	Pensioenlasten	117
4.8.1.4	Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa	117
4.8.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	118
4.8.2.1	Algemeen	118
4.8.2.2	Huuropbrengsten	118
4.8.2.3	Opbrengsten servicecontracten.....	118
4.8.2.4	Lasten servicecontracten	118
4.8.2.5	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	118
4.8.2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	119
4.8.2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	119
4.8.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	119
4.8.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	119
4.8.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120
4.8.5.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120
4.8.5.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	120
4.8.5.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	120
4.8.6	Netto resultaat overige activiteiten	120
4.8.7	Overige organisatiekosten.....	120
4.8.8	Leefbaarheid.....	121
4.8.9	Saldo financiële baten en lasten	121
4.8.10	Belastingen.....	121
4.8.11	Toegerekende organisatiekosten.....	121
4.8.11.1	Personeelsbeloningen	122
4.8.11.2	Pensioenregelingen	122
4.9	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	124
4.10	Toelichting op de balans	127
4.10.1	Immateriële vaste activa	127
4.10.2	Vastgoedbeleggingen.....	128
4.10.3	Materiële vaste activa	136
4.10.4	Financiële vaste activa	136
4.10.5	Voorraden	137
4.10.6	Vorderingen.....	137
4.10.7	Liquide middelen.....	138
4.10.8	Eigen vermogen.....	138
4.10.9	Voorzieningen	140

4.10.10	Langlopende schulden	140
4.10.11	Kortlopende schulden	142
4.10.12	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's.....	142
4.10.13	Verbonden partijen	144
4.11	Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel).....	145
4.11.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	145
4.11.2	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	146
4.11.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	146
4.11.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	147
4.11.5	Netto resultaat overige activiteiten	147
4.11.6	Overige organisatiekosten	148
4.11.7	Leefbaarheid	148
4.11.8	Saldo financiële baten en lasten	148
4.11.9	Belastingen	149
4.11.10	Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa.....	150
4.11.11	Lonen en salarissen	150
4.11.12	Accountantshonoraria onafhankelijke accountant.....	151
4.11.13	WNT-verantwoording	151
4.11.14	Gebeurtenissen na balansdatum	153
4.12	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2022	154
4.12.1	Gescheiden balans na resultaatbestemming.....	154
4.12.2	Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel).....	156
4.12.3	Gescheiden kasstroomoverzicht	157
4.13	Ondertekening van de jaarrekening	158
	Overige gegevens.....	159
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	160



1. Bestuursverslag

1 Bestuursverslag

1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2022. Dit jaarverslag geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording weer over 2022. Het jaarverslag is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2022. In ons jaaroverstijgend Koersplan staan de doelen die we willen bereiken. Dit Koersplan hebben we begin 2022 herijkt en opnieuw vastgesteld. Hierin hebben we onze bestaande ambities aangescherpt, onze maatschappelijke rol verbreed en met name de bouwopgave opgeplust. We zien inmiddels een opgave van 900 extra woningen, waar dit in het oude Koersplan nog +600 woningen was. Daarnaast zijn ook onze duurzaamheidsdoelstellingen scherper geduid.

Een mooie conclusie die we inmiddels begin 2023 trekken is dat het Koersplan van begin 2022, in de huidige context en tijd, nog steeds staat als een passende strategische koers. De ambities passen namelijk goed op de pas later vastgestelde landelijke prestatieafspraken, regionale woondeal en de extra urgentie om te verduurzamen als gevolg van de extreem gestegen energielasten in de loop van 2022. Het afschaffen van de verhuurderheffing helpt ons onze ambities te verwezenlijken.

In 2022 deden we geen concessies bij het centraal stellen van onze klant en bleven we onszelf in een dynamische periode toch uitdagen om telkens een stapje te verbeteren. In 2022 wisten we onze werkzaamheden en dienstverlening op peil te houden. Dit uit zich onder andere in de gemiddelde klanttevredenheidsscore van 7,9, welke op de verschillende KWH-onderdelen uiteenloopt tussen een 7,2 en 8,5. In onze sectorbenchmark scoorden we over de breedte een gemiddelde B-score.

We werkten in 2022 opnieuw aan beschikbaarheid. We voegden met een herstructureringsproject slechts een beperkt aantal woningen aan onze voorraad toe, maar vergrootten onze projectenportefeuille zoals opgenomen in de begroting van 2023 tot concrete plannen met meer dan 900 nieuwe woningen. Dit is de opmaat naar ruim 100 nieuwe woningen per jaar vanaf 2023. Eindelijk gaan we zelf en onze nieuwe huurders de resultaten zien van de inspanningen die we hierop de afgelopen jaren leverden.

Daarnaast is in 2022 de samenwerking met zorgpartners en gemeenten ook op vastgoedprojecten, kansen en mogelijkheden verder geïntensiveerd. Dit om gezamenlijk op te trekken in de veranderende behoefte in het motto van de toekomst, het “zelfstandig blijven wonen”.

Naast deze inzet op beschikbaarheid werd ook betaalbaarheid in 2022 een nog urgenter thema. We hebben de huren van onze sociale doelgroep wederom beperkt verhoogd met 2%, waarbij we een maatwerkkeuze maakten voor huishoudens met een lager inkomen, die wonen in een minder geïsoleerde woning. Middels deze maatwerkkeuze zijn voor 68 huishoudens de huren eenmalig niet verhoogd. Ook in 2023 verwachten we op een dergelijk manier om te gaan met de jaarlijkse huurverhoging. Betaalbaarheid als gevolg van energiearmoede is in 2022 een nog fundamenteeler onderdeel geworden in de keuzes die we maken.

Geopolitieke ontwikkelingen en daarmee gepaard gaande uitdagingen zagen we ook als gevolg van de ontwikkelingen in Oekraïne ontstaan. De inval vanuit Rusland bracht een enorme vluchtelingenstroom op gang. Erg snel hebben we hierop gereageerd en ons aandeel genomen in een oplossing voor acute tijdelijke huisvesting voor deze groep ontheemden. In 17 leegstaande en voor nieuwe ontwikkeling aangemerkte woningen, zijn in het voorjaar ruim 90 Oekraïense vluchtelingen gehuisvest in nauwe samenwerking met de gemeente Meierijstad.

In 2022 groeide onze interne organisatie door in omvang. De werkdruk in de organisatie was flink, waarbij we toch trots mogen zijn op een laag ziekteverzuim, wat de grote betrokkenheid van het personeel kenmerkt. Aan het eind van het jaar heeft de organisatie bijna 3 fte meer capaciteit dan een jaar eerder begroot. Dit als gevolg van bewuste keuzes, welke gericht zijn op toekomstige ontwikkelingen in onze organisatie en op zowel de groeiende vastgoedportefeuille alsook de bredere maatschappelijke opgave als corporatie in de huidige (lokale) maatschappij.

Deze groei past bij de uitdaging die voor ons ligt om echt het verschil te maken op wonen en zorg bij wonen, om er te zijn in de wijken, om invulling te geven aan de intensievere samenwerking met zorg, welzijn, gemeenten en voor de regionale samenwerking tussen woningcorporaties.

2022 is een jaar waarin corona ons steeds meer met rust liet, echter ook een jaar waarin de geopolitieke, landelijke en lokale dynamiek erg vergrootte. In 2022 hebben we dit echt gevoeld, waarbij we telkens vanuit ons klantperspectief bleven denken en doen. Het klantperspectief waaraan we blijven vasthouden en wat we verder willen verstevigen. Dit onder andere door meer in te zetten op het betrekken van huurders bij onderwerpen die zij zelf belangrijk vinden. Een nieuwe manier van klantparticipatie is door onze ledenvergadering, samen met de huurdersbelangenvereniging vastgesteld om als leidraad hiervoor te dienen. Een mooi perspectief om nog meer te betekenen voor “prettig duurzaam wonen” in 2023.

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”, welke juist in 2021 tegen het licht is gehouden en begin 2022 opnieuw is vastgesteld als versie 2.0.

Missie

De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van een passende woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee en een inclusieve samenleving. We bedienen het deel van de woningmarkt dat niet vanzelfsprekend of structureel onvoldoende tot stand komt door een vrije marktwerking. 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 duurzaam wonen.

Visie

We verwoorden onze visie aan de hand van vier richtinggevende thema's:

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

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We stemmen onze investeringen en beleidskeuzes af op ontwikkelingen van de doelgroep en hun woonlasten. Naast het realiseren van voldoende passende betaalbare huurwoningen zetten wij ons in voor zorgvastgoed en voor noodzakelijk maatschappelijk vastgoed nabij onze woningen. We streven naar evenwichtige slaagkansen. We sluiten onze ogen niet voor de knelpunten in het middensegment van het wonen en maken lokaal afspraken met gemeenten om dit segment op te pakken. We zien kansen om met meer oog voor het middensegment ook het sociale segment te versterken.

- Leefbaarheid en betrokkenheid

We zijn 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 en participerende 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. Voldoende betaalbare woningen is onze hoogste prioriteit. Een energiezuinige ofwel duurzame woning draagt bij aan het wooncomfort van onze huurders en aan het beperken van de woonlasten. We committeren ons daarom ook aan de landelijke ambitieuze doelstelling van CO2-neutraal wonen in 2050. De energietransitie die hiervoor nodig is en de bewustwording hieromtrent vormen samen met het realiseren van voldoende nieuwbouw, de komende jaren onze grootste investeringen. We houden ten behoeve van deze verduurzamingsslag de noodzakelijke innovaties nauwlettend in de gaten, om telkens de juiste keuzes te kunnen maken, zodat onze maatschappelijke euro zo optimaal mogelijk wordt ingezet. We zien de noodzaak tot verduurzaming nog sneller op ons afkomen, waardoor we in de eerstkomende jaren nog nadrukkelijker de afweging maken om woningen te behouden en te verduurzamen of te herontwikkelen.

- Financiële continuïteit

De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. Het huishoudboekje is op orde. We zijn financieerbaar en de focus ligt niet op geld op de bank, maar op geld om te investeren. We borgen onze 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, een uitnodigende houding en opgavegedrevenheid hoog in het vaandel. We staan dicht bij onze huurders en we willen toegankelijk, aanspreekbaar en slagvaardig zijn. Onze werkzaamheden en werkwijzen zijn afgestemd op de doelgroep, onze huurders en woningzoekenden. 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 stand van zaken

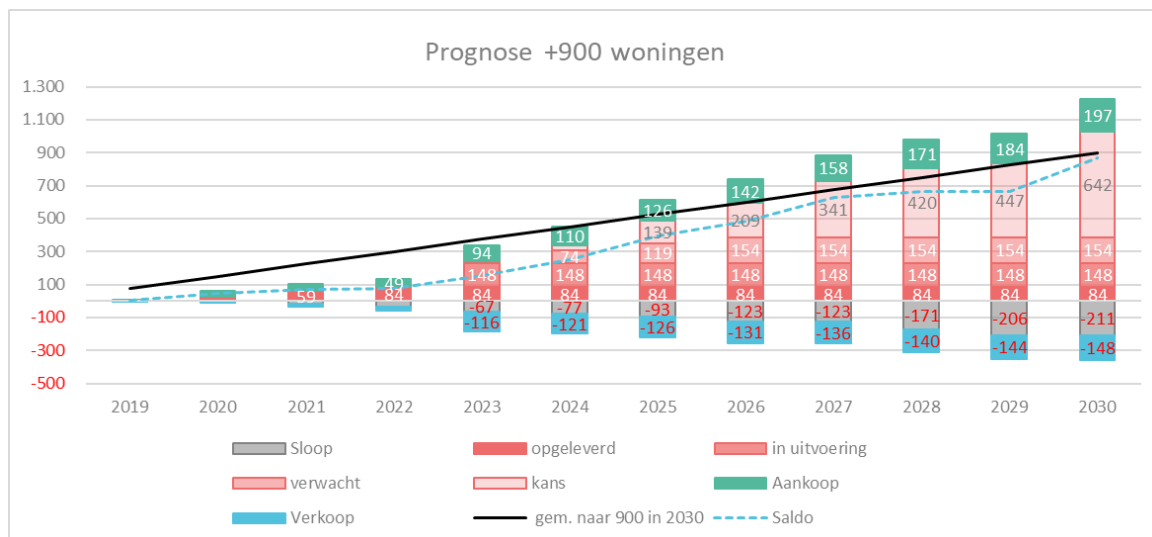
Bij de totstandkoming van ons Koersplan zijn we uitgegaan van het driekamermodel, waarin de maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde en vermogenswaarde van ons beleid en onze investeringen worden weergegeven. We hebben daar de organisatiewaarde aan toegevoegd, als afgeleide van deze drie waarden. De organisatiewaarde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

1.3.1 Maatschappelijke waarde

We gaan voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt ieder mens 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 moet prettig kunnen wonen in onze buurten en moet door onze medewerkers goed, efficiënt en vriendelijk worden geholpen. Als kerntaak zorgen we voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt onze maatschappelijke waarde.

Doelstelling Koersplan: +900 woningen

Vanuit het Koersplan kennen we de volgende doelstelling als het gaat om het toevoegen van woningen: t/m 2030 breiden wij onze woningvoorraad uit met 900 woningen, verspreid over alle kernen waar wij bezit hebben. Van deze woningen zijn er 800 sociaal en 100 in het middensegment. In onderstaande tabel de verwachting ten aanzien van de te realiseren woningen. Enkele initiatieven zijn hierin nog niet verwerkt.



Opgeleverd incl. verplaatsbare woningen (84 woningen)

Aankoop incl. ruil Berlerode/Mieke de Brefstraat met BrabantWonen (29 woningen in 2023)

Verkoop incl. ruil Berlerode/Mieke de Brefstraat met BrabantWonen (91 woningen in 2023)

Aan- en verkoop excl. VoV voor vrije verkoop en VoV voor doorverkoop VoV.

We verwachten dat het uitbreiden van de portefeuille met 900 woningen haalbaar is. We houden focus op de realisatie. 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. In 2022 zijn er in totaal 7 woningen toegevoegd. Dit is het resultaat van 4 verkopen, 20 sloop, 6 aankoop en 25 nieuwbouw.

Doelstelling Koersplan: Woonlasten

Vanuit het Koersplan kennen we 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 2022 gingen we actief aan de slag met energiearmoede. In beide gemeenten is er samengewerkt met partijen om huishoudens die te maken hebben met energiearmoede te benaderen. Onze servicedienst bracht kleine energiebesparende maatregelen in woningen aan. Daarnaast boden we huishoudens van woningen met slechte energie labels (D-E-F-G), die te maken hebben met energiearmoede, de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor huurbevriezing van een jaar. Ook daar maakten huurders gebruik van.

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. Tevens moeten we inspelen op de steeds veranderende markt en willen we de specifieke klantbehoefte weten.

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 nog nodig is duurzaam wordt opgewekt. Tot slot zetten we in op het bouwproces zelf en op onze eigen bedrijfsvoering.

Doelstelling Koersplan: Verlaging CO2-uitstoot

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	30% vermindering CO2-uitstoot eind 2030. De KPI is gerelateerd aan het woningbezit op 1 januari 2019.	Voor de reductie van de uitstoot CO2 van de woningportefeuille, baseren we ons op wat er geregistreerd staat in softwarepakket VABI. De berekende uitstoot was op dat moment 13.937.000 kg CO2 per jaar. Dit komt neer 2829 kg CO2 per woning. In 2030 moet de gemiddelde uitstoot met 30% zijn gedaald naar 1980 kg CO2 per woning.
Constatering	Eind 2020 was de gemiddelde uitstoot gedaald naar 2647 kg CO2 per woning (-6,43%). Door de nieuwe rekenmethodiek steeg de gemiddelde berekende uitstoot in 2021 naar 3425 kg CO2 (+29%). Ten opzichte van deze waarde is de CO2 uitstoot eind 2022 weer gedaald met -3,45% naar 3307 kg CO2 per woning. Daarmee is een besparing van 10% CO2 reductie gerealiseerd.	
Bevinding	In 4 jaar is 10% CO2 reductie gerealiseerd. Daarmee zitten we op schema om in 2030 30% te hebben gerealiseerd.	
Opvolging	Voor de komende jaren staan diverse verduurzamingprojecten gepland en worden de woningen met energielabel DEF en G aangepakt. Daarmee is de verwachting dat de doelstellingen gehaald kunnen worden.	

Voor de programmering van de verduurzaming gebruiken we een CO2-monitor. Dit is een digitaal hulpmiddel, gevuld met informatie van alle complexen. Op basis hiervan zijn de maatregelpakketten per complex samengesteld. Vervolgens geeft de CO2-monitor inzicht in de CO2-reductie, kosten en de omvang van de opgave voor de organisatie (aantal projecten per jaar). Dit met als doel in 2050 CO2-neutraal te zijn. Leidend is het optimaal inzetten van de middelen en het behoud of verminderen van de woonlasten van onze huurders. In 2022 zijn vier projecten (waarvan 3 'Nul Op de Meter') uitgevoerd. Voor de komende jaren zijn de projecten in een programmering opgenomen in de meerjarenbegroting.

Doelstelling Koersplan

In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen minimaal energielabel C

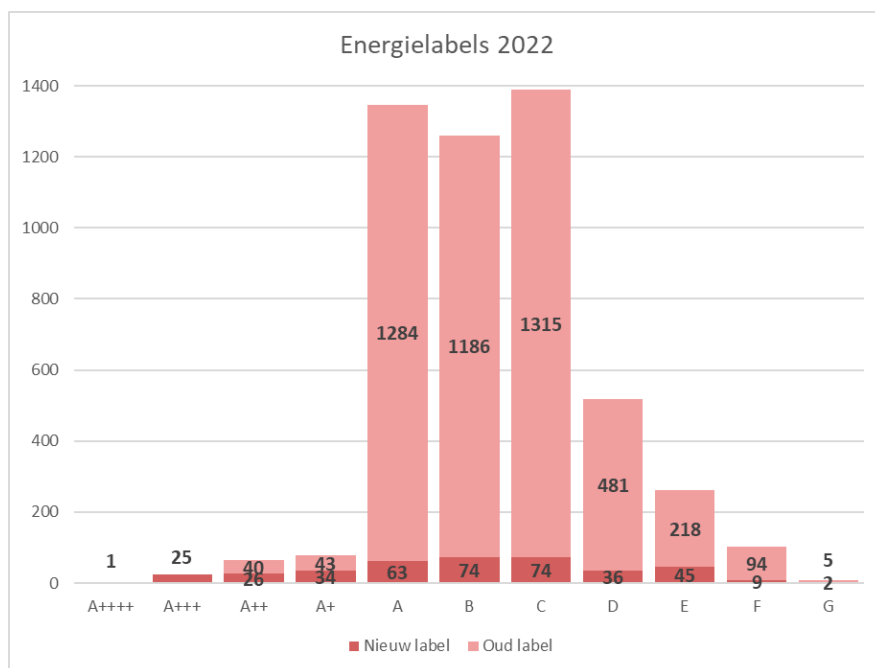
We hebben ons eerder aangesloten bij het Energieconvenant dat sectorbreed is afgesloten. Doelstelling toen was het bereiken van gemiddeld een label B in 2021. Dat doel is behaald. Het volgende doel is dat in 2028 onze woningen een energielabel C of beter hebben.

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	Energielabel C of beter.	In 2028 hebben al onze woningen een energielabel C of beter.
Constatering	Eind 2022 zijn er 890 woningen die een label D* of lager hebben .	
Bevinding	Om de woningen met een energielabel DEFG energetisch te verbeteren is op complex- of woningniveau een programma opgesteld dat inzicht geeft in het moment en de wijze waarop de woningen energetisch worden aangepakt.	
Opvolging	In de periode t/m 2028 worden woningen met energielabel DEFG aangepakt (m.u.v. sloop/nieuwbouw en monumentaal vastgoed).	

* Op basis van de NTA8800 berekende energielabels of Pre-labels

Per 1-1-2021 is de NTA8800 van kracht geworden. Dit betekent dat de rekenmethode voor het opstellen van energielabels is gewijzigd. Onderstaande tabel laat per label zien of de labels op de oude methodiek zijn bepaald of op de nieuwe methode.

De verhouding tussen de verschillende energielabels ziet er eind 2022 als volgt uit:



Verduurzaming betreft niet alleen technische maatregelen maar is ook afhankelijk van gedrag. Daarom wordt ingezet op bewustwording van duurzaam gedrag. Dit gebeurt intern via push-berichten en extern via het Meij-magazine. Tevens is een energiecoach aangesteld die huurders kan adviseren. Het programma voor interne bewustwording is gereed en uitgerold. In 2022 startte een nieuwe medewerker in de functie specialist duurzaamheid.

- Sociaal projectleider

Herstructurerings- en duurzaamheidsprojecten hebben een grote impact voor de huurder. Daarom wordt de technisch projectleider hierin bijgestaan door een sociaal projectleider. De functie van sociaal projectleider is voor ons een relatief nieuwe functie. De sociaal projectleider begeleidt de huurders in de voorbereiding en uitvoering van plannen. In 2022 zijn o.a. de volgende verbeteringen in het proces doorgevoerd:

- tijdig in contact treden met de huurders en input ophalen om zo een breder beeld te krijgen van de (aanvullende) behoefte van de huurders/de wijk;
- het inrichten van een modelwoning per project om onze huurders beter te informeren over de uit te voeren werkzaamheden;
het verder uitwerken van een sociaal plan bij onderhoud met bv. een kluskaart, rustwoning, maatwerkmiddelen;
uitwerken van een stappenplan voor de communicatie bij onderhoud (oftewel een klantreis).

Met bovenstaande middelen beogen we de huurders te enthousiasmeren en eventuele weerstand weg te nemen. Waar we wettelijk 70% deelname nodig hebben gaan we er voor om 100% deelname te bereiken. En niet zonder succes: bij het Nul Op de Meter-project van 17 woningen in Den Dungen en fase 2 (41 woningen) van de verduurzaming van 100 woningen in Sint-Michielsgestel hebben we 100 % deelname behaald.

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 sturen we op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering zijn vastgelegd.

- Duurzaam verdienmodel Woonmeij

Het volkshuisvestelijk vermogen wordt in beginsel aangewend voor het uitbreiden van de woningvoorraad. De netto operationele kasstroom wordt ingezet voor betaalbaarheid en duurzaamheid. Het financieel beleid en de bewaking van de financiële continuïteit wordt in paragraaf 2.4.2 en 2.4.3 nader uitgewerkt.

De bedrijfsmatige continuïteit wordt ieder tertiaal beoordeeld en gerapporteerd.

Continuïteit	KPI	Omschrijving
Doelstelling	Geborgd.	Het op lange en korte termijn realiseren van de bedrijfscontinuïteit. Dit vanuit zowel de balanspositie, de liquiditeitspositie alsook de financieringspositie. Tevens staat ten doel op goede relatie te staan met het externe toezicht.
Constatering	Geborgd.	Alle financiële ratio's staan op groen. Borgingsplafond t.b.v. financiering voorziet in de behoeften t/m 2023. Het WSW geeft de borgingsruimte over 2024 (nog) niet vrij. De alignement van WSW en Aw/ILT geeft geen signalen van aandacht.
Bevinding		De continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd. Op 15 juli 2022 is de borgbaarheidsverklaring en een nieuw voldoende ruim borgingsplafond afgegeven door het WSW. Op 31 december 2022 bedraagt het financieringsoverschot € 3,7 miljoen.
Opvolging		Bepaling van de investeringsruimte als gevolg van het vervallen van de verhuurderheffing, toename van de ATAD, stijgende rente, hoge inflatie en achterblijvende huurontwikkeling. Als er sprake is van een toename, dan bediscussiëren hoe deze extra investeringsruimte kan worden ingezet in directe relatie met de koersplandoelstellingen. Monitoring liquiditeitspositie in 2023, gerelateerd aan de voortgang van verkopen, verbeteringsinvesteringen, nieuwbouw en de aankoop van VoV.

- Beoordelingskader Aw/WSW

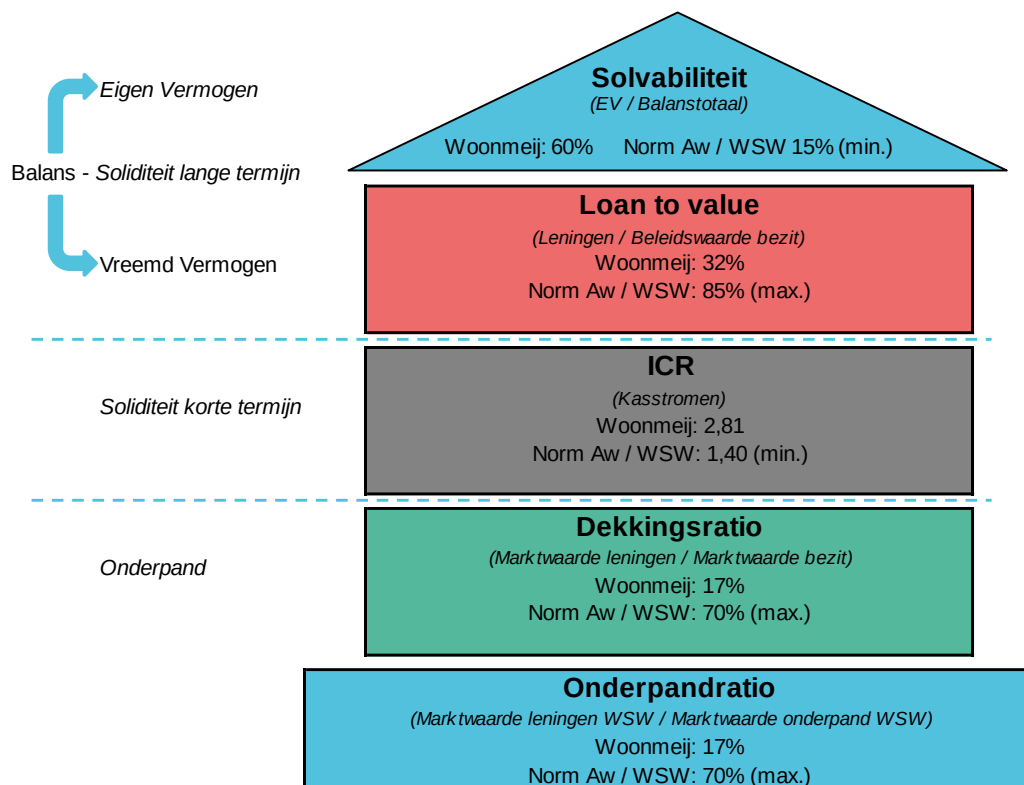
De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vijf financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio en onderpandratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van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

- Ratio's

Onze financiële randvoorwaarden sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. We voldoen zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouders Aw/ILT en het WSW.

In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2022 gepresenteerd:



* Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

- Waardering: marktwaaarde en beleidswaarde

Toeziqhthouders Aw en WSW hanteren een gezamenlijk beoordehngskader. Dit kader maakt gebruik van twee waardebegrippen; beleidswaarde en marktwaaarde in verhuurde staat. Corporaties zijn verplicht hun jaarrekening op marktwaaarde 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 marktwaaarde is niet toereikend in het beoordehngskader van Aw/WSW. Daarom wordt als aanvulling op de marktwaaarde de beleidswaarde gehanteerd. Een waardering die rekening houdt met de effecten van het beleid van de individuele corporatie.

- Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek met actualisatie peildatum 31 december 2022, inclusief update parameters 31 januari 2023.

- Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021, maar met een kentering aan het eind van 2022 door macro-economische ontwikkelingen

zoals stijgende rentes. De positieve waardeontwikkeling is een samenspel van negatievere marktontwikkelingen met daar tegenover een relatief grote stijging van de WOZ-waardes en een significante aanpassing van de disconteringsvoet als gevolg van validatie over de marktwaarde van 2021.

Wij passen de waardering op marktwaarde in verhuurde staat toe op basis van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2022. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 867 miljoen eind 2021 naar een marktwaarde van € 916 miljoen eind 2022. Deze stijging van € 49 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling.

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat	1.000 euro
Marktwaarde ultimo 2021	€ 867.398
Voorraadmutaties	€ 2.732
Mutatie objectgegevens	€ 66.203
Methodische wijzigingen handboek en software	€ 7.967
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	€ 80.725
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	€ -109.213
Marktwaarde ultimo 2022	€ 915.812

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

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2021 naar 2022 is beschreven in paragraaf 4.10.2 Vastgoedbeleggingen. Van 84 procent van het gehele bezit wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploteerscenario.

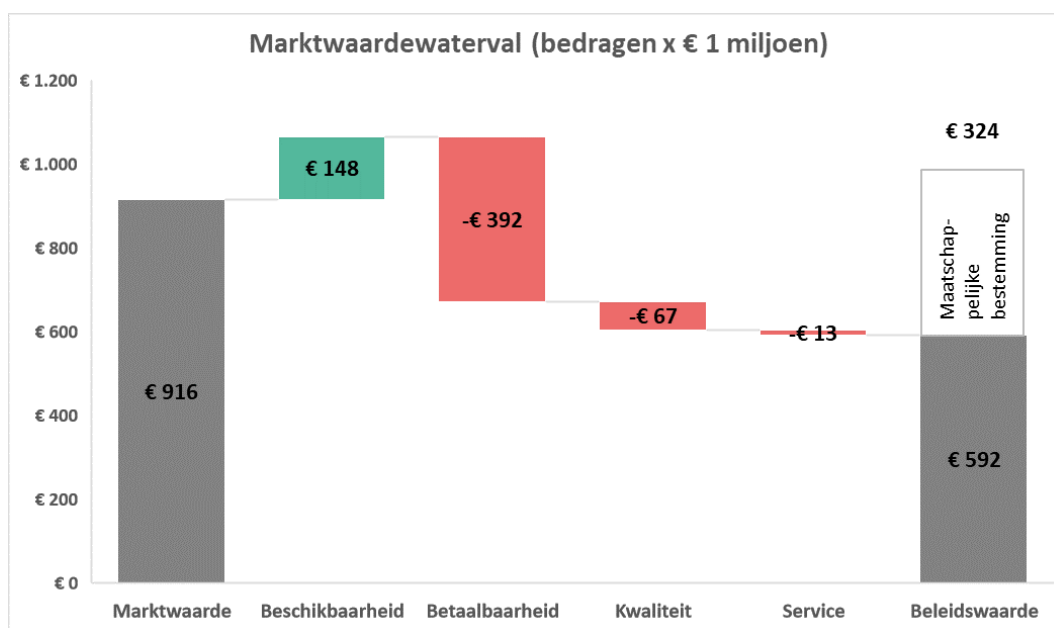
- Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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. 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 waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het betreft 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.

We hebben 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 € 324 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



Ca. 43% van het totale eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. We zetten dit deel (€ 324 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 blijven we onze financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

- Toetsingskader investeringen

In 2022 is ons Financieel Reglement geactualiseerd. Het financieel beleid en het investeringsstatuut zijn onderdelen van het Financieel Reglement. In het investeringsstatuut is onder andere het toetsingskader voor investeringen vastgelegd. De methodiek kan als volgt worden samengevat:

- Investeringskader in de nieuwbouw en aankopen worden financieel getoetst aan de hand van referentieobjecten. Het financiële rendement wordt afgezet tegen de volkshuisvestelijke prestatie.

- (Des-)investeringen in het bestaand bezit worden financieel getoetst aan de hand van investerings- en exploitatiekasstromen waarbij diverse scenario's tegen elkaar worden afgezet. Het financiële resultaat wordt afgezet tegen de volkshuisvestelijke prestatie. Voor een nadere uitwerking zie ook de paragraaf 2.2.1. Rendementssturing.

- Jaarresultaat 2022

In 2022 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 41,9 miljoen.

Het overgrote deel, namelijk € 31,6 miljoen, wordt veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit.

Het operationeel nettoresultaat op de exploitatie is € 17,7 miljoen. Dit resultaat is in vergelijking met 2021 (€ 16,9 miljoen) iets hoger als gevolg van hogere huuropbrengsten. De lagere verhuurderheffing is voor het grootste deel besteed aan verbeteringsonderhoud.

Het saldo van de financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2021 in 2022 vrijwel gelijk gebleven (- € 3,7 miljoen).

In het resultaat is een bedrag aan belastingen opgenomen van - € 2,1 miljoen.

De overige posten worden nader uiteengezet in de toelichting op de Winst en Verliesrekening (paragraaf 4.11).

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 onze professionaliteit. We leggen hierbij de nadruk op het verbeteren en faciliteren van een werkwijze door middel van een platte organisatie en de verantwoordelijkheid laag in de organisatie. De kernwaarden behoren tot ons DNA.

- Een op maat gesneden organisatie

Een van de thema's uit onze visie is de financiële continuïteit: ons huishoudboekje is op orde. Dit betekent dat we goed moeten nadenken over de inzet van onze financiële middelen. We letten daarbij onder andere op de omvang van onze werkorganisatie. Dat neemt niet weg dat uitbreiding soms toch noodzakelijk is. De inspanningen op duurzaamheidsgebied, het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties en de toegenomen opvang van 'kwetsbaren' in onze wijken, vragen de komende jaren veel extra aandacht en dus menskracht.

Eind 2022 was de personele formatie 55,6 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). Dit is 10,6 fte / 1.000 gewogen vhe. Niet alle woningcorporaties hebben een eigen onderhoudsdienst, echter wij kiezen hier bewust voor. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting (-5,78 fte) 49,82 fte. Dit is 9,5 fte / 1.000 woningen.

Doelstelling Koersplan: Organisatieontwikkeling

In het Koersplan 2022-2031, zijn ten aanzien van Organisatieontwikkeling twee concrete doelstellingen opgenomen: "We blijven continu werken aan het verder professionaliseren van

onze klant- en procesgerichte organisatie” en “We stimuleren actief persoonlijke en teamontwikkeling binnen onze organisatie”.

In 2022 hebben we doorgepakt op het eind 2021 geïntroduceerde ‘teamleidersoverleg’.

Tussen de teamleiders vindt afstemming en uitwisseling plaats omtrent onder andere de uitdagingen binnen de teams, benadering van medewerkers en het geven van sturing.

Het verder professionaliseren van de organisatie heeft ertoe geleid dat we besloten het Team WKS en de servicedienst gezamenlijk te laten aansturen. Dit gold ook voor de teams Wijkbeheer en Leefbaarheid. Een grotere interactie tussen de verschillende teams en daarmee een professionelere klantgericht organisatie, wordt daarmee beoogd.

- Samenwerkingsverbanden

We zijn een betrokken en betrouwbare organisatie, we zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken en buurten (Koersplan, paragraaf 6.5). 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 andere in een aantal samenwerkingsverbanden waaronder:

- Pact Wonen, Welzijn & Zorg Meierijstad met BrabantZorg, Welzijn de Meierij, KBO, Seniorenraad Meierijstad, gemeente Meierijstad, Area, BrabantWonen, Laverhof, Dichterbij en GGZ Oost-Brabant;
- Klachtenadviescommissie met Area, JOOST, Woonveste en Charlotte van Beuningen;
- Woonruimtebemiddeling (Ons Huiz) en urgentiecommissie met Area;
- Strategische samenwerking met Area;
- Privacy en AVG platform met 8 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, ‘thuis, Area, Goed Wonen en JOOST;
- ICT platform met 8 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, ‘thuis, Area, Goed Wonen en JOOST;
- Intentie regionaal Woonruimtevindstelsel Brabant Noordoost en Gennip met acht corporaties: Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, Joost, Woonveste, Mooiland en Zayaz;
- Samenwerking Wij-hoven met zorgpartner Laverhof;
- Bestuurlijke vergrijzingstafel (WWZ) Sint-Michielsgestel.

1.4 Vooruitblik 2023

1.4.1 Vooraf

Nadat corona twee jaar lang ons werken had beïnvloed, was 2022 weer een jaar waarin we op een 'normale' manier onze werkzaamheden konden uitvoeren. Het gedwongen thuiswerken veranderde in vrijwillig hybride werken. We merken daarbij dat medewerkers en teams hier een eigen invulling aan geven.

1.4.2 Belangrijke thema's 2023

In 2023 zullen een aantal thema's onze aandacht opeisen, onder andere als gevolg van het uitwerken van de doelstellingen uit ons Koersplan, maar ook als gevolg van keuzes en ontwikkelingen die in 2022 zijn ingezet. Daarom geven we onderstaand vanuit 2022 een vooruitblik op 2023.

- Visie op de organisatie

Begin 2022 is het Koersplan van Woonmeij geactualiseerd: als organisatie spreken we flinke ambities uit, onder andere op het gebied van projectontwikkeling, verduurzaming en de klant. Het realiseren van deze ambities is echter van veel factoren afhankelijk. Voor een deel ligt deze afhankelijkheid bij zaken waar we zelf invloed op hebben en voor een ander deel is dat niet zo. Ambities en afhankelijkheden maken het belangrijk om goed en op tijd na te denken over de richting en inrichting van de organisatie. We kiezen er bewust niet voor om maar alles op ons af te laten komen. De vraag ligt dan ook voor, welk beeld we de komende jaren voor ons zien, welke betekenis we hieraan geven en hoe we als organisatie daarop inspelen.' Zo luidt de eerste alinea van een interne memo, waarin we aangeven welke ontwikkelingen op ons afkomen en hoe we hier op in willen spelen. Deze visie wordt in 2023 nader uitgewerkt, gedeeld en besproken, waarna een vertaling plaats vindt naar een dynamisch plan van aanpak voor de komende 3 tot 5 jaar.

- Regionaal woonruimtevindingsysteem Brabant Noordoost

Binnen het regionaal directeurenoverleg is besloten toe te werken naar één gezamenlijk woonruimtevindingsysteem. De 8 corporaties in de regio Noordoost-Brabant werken nu met verschillende systemen. Voor woningzoekenden die bij een van deze systemen staan ingeschreven is het niet logisch dat - als zij alsnog in 'een aangrenzend dorp' willen gaan wonen - er sprake is van een nieuwe inschrijving en opnieuw wachttijd opbouwen. Samenvoeging van systemen vergroot de flexibiliteit van woningzoekenden. In 2022 zijn de voorbereidingen voor dit nieuwe systeem gestart. Deze fase loopt door tot en met het eerste kwartaal 2023. Begin 2024 vindt de livegang plaats.

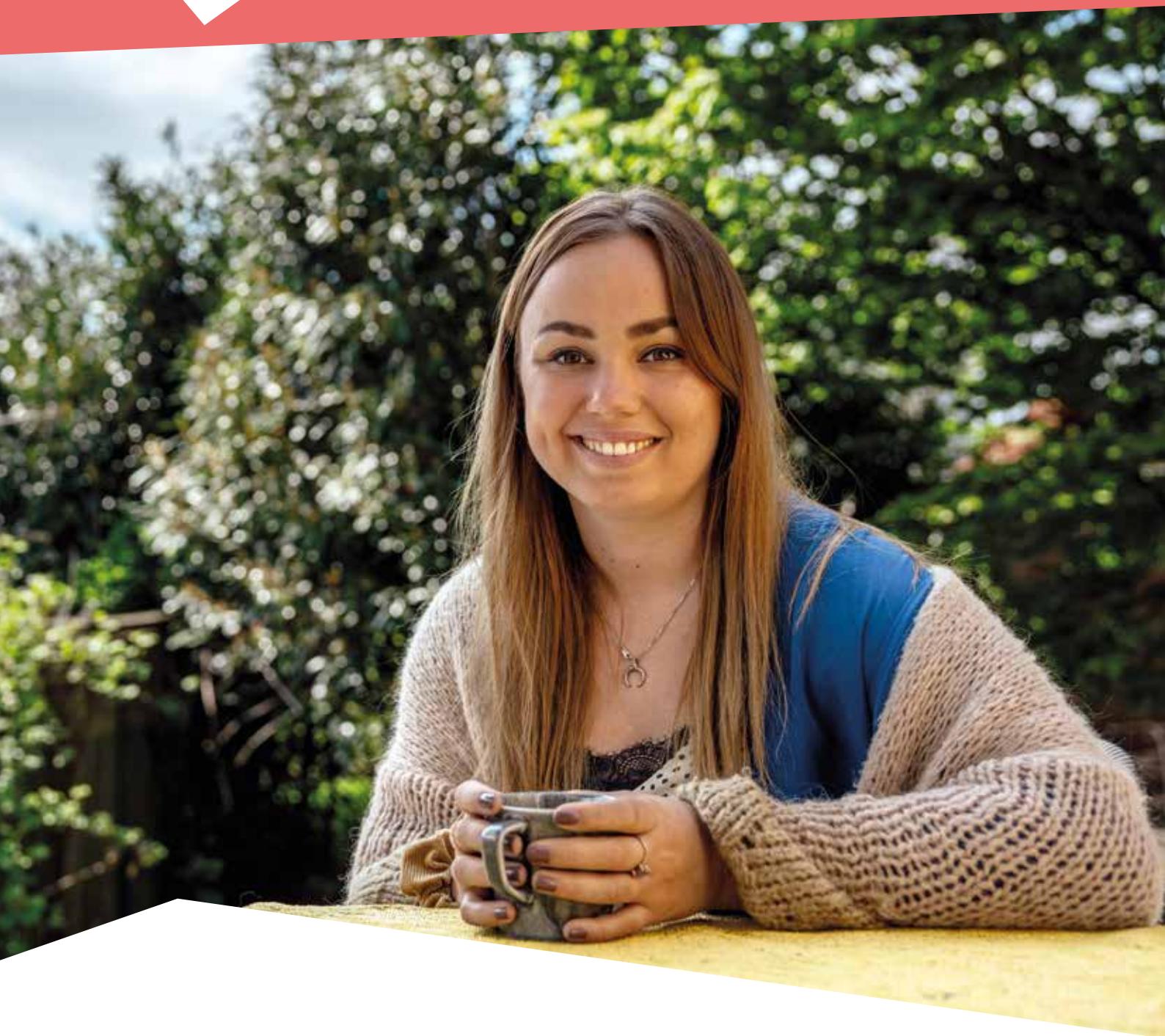
- Jaarkalender Participatie

In 2022 voerden we met de leden het gesprek, op welke wijze hun inbreng en betrokkenheid vergroot kan worden. Hier is het idee van de Jaarkalender Participatie uit voortgekomen: jaarlijks inventariseren we in december onder de huurders welke onderwerpen zij graag met ons willen bespreken. In overleg tussen Woonmeij, de HBW en de leden wordt besloten, welke

onderwerpen in enig jaar in speciale themabijeenkomsten aan de orde worden gesteld. Deze bijeenkomsten bereiden wij vervolgens voor, zodat het voor leden laagdrempelig is om aan te sluiten. In 2023 vinden de eerste themabijeenkomsten plaats.

- Landelijke ontwikkelingen

Vanwege de druk op de woningmarkt willen we onze voorraad snel uitbreiden. Ook vanuit de overheid ontstaat druk op woningcorporaties om hier tempo mee te maken. Daarbij gaat de aandacht steeds meer uit naar geprefabriceerde bouw, al dan niet in de vorm van zogenaamde flexwoningen. De druk op de woningmarkt kan hiermee snel verminderen, mede omdat deze flexwoningen geplaatst kunnen worden zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. We ervaren helaas ook dat landelijke ontwikkelingen zich niet altijd vertalen in plaatselijke prioriteiten en dat er bij planpresentaties protesten vanuit de buurt opklinken. Het wordt een uitdaging om het gewenste tempo te halen.



2. Volkshuisvestingsverslag

2 Volkshuisvestingsverslag

2.1 Maatschappelijke waarde

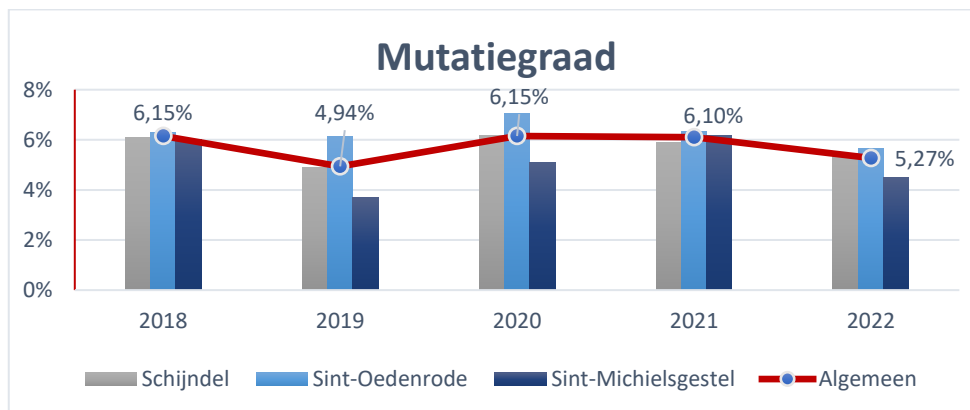
Wij gaan voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. Op alle plekken waar we werken pakken we de verduurzaming samen met onze bewoners actief op. De tevredenheid van de huurder 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 onze maatschappelijke waarde, passend bij de landelijke prestatieafspraken tussen Rijk, gemeenten, Woonbond en corporaties.

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 en evenwichtige slaagkansen voor de doelgroepen senioren, jongeren, mensen met een urgente huisvestingsvraag en bijzondere doelgroepen.

- Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woningaanbod te bevorderen.	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties.	> 6%	5,27	De mutatiegraad is het aantal verhuringen van bestaande wooneenheden (exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen).



In vergelijking met de afgelopen 2 jaar is de mutatiegraad verder afgenomen. In alle kernen is hier sprake van. We verwachten dat de mutatiegraad in 2023 toeneemt, doordat verschillende huurders doorstromen naar o.a. nieuwbouw.

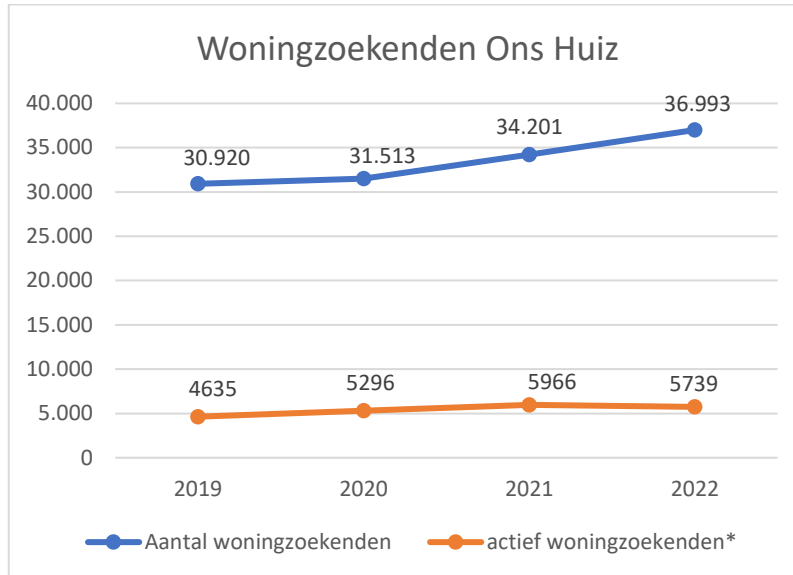
- Woningzoekenden

Met corporatie Area en Woonzorg Nederland werken we samen in het regionaal woonruimtebemiddelingssysteem Ons Huiz. De gezamenlijke website, www.onshuiz.nl, faciliteert woningzoekenden in hun zoektocht naar een passende woning in Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen. Ingeschreven woningzoekenden kunnen op geadverteerde woningen reageren. Bij bijzondere situaties, zoals urgentie, komt het voor dat directe bemiddeling plaatsvindt.

Binnen het regionaal directeurenberaad is de wens uitgesproken om te onderzoeken of we toe kunnen werken naar één gezamenlijk woonruimtevindstelsel voor de regio Brabant Noordoost. De voorbereidingen hiervoor zijn opgestart in 2022. Deze fase loopt door tot en met het eerste kwartaal 2023. Begin 2024 vindt de livegang plaats.

Doelstelling Koersplan: De slaagkansen van actief woningzoekenden zijn in evenwicht

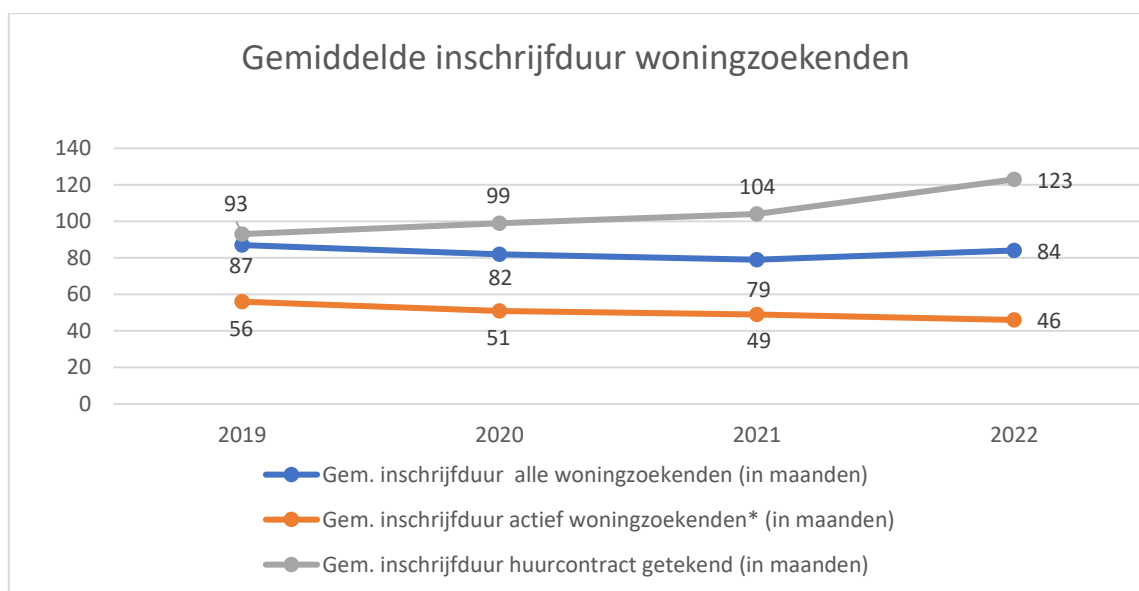
In 2022 zijn de slaagkansen van de verschillende doelgroepen geanalyseerd. Jongeren hebben de laagste slaagkans. Daarom zijn in alle kernen woningen gelabeld voor jongeren. Deze woningen worden verhuurd met een speciaal jongerencontract voor 5 jaar, aan woningzoekenden t/m 27 jaar. De woningzoekende behoudt zijn inschrijving. Zo kan deze na 5 jaar doorstromen en wordt de woning opnieuw verhuurd aan een jongere. Daarnaast wordt vanaf 2023 een kwart van het vrijkomend aanbod via loting toegewezen.



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

** betreft cijfers Ons Huiz (Area, Woonmeij en Woonzorg Nederland)

In 2022 is de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract opgelopen naar ruim 10 jaar (exclusief inschrijfduur bij directe bemiddeling). In 2021 was dit nog 8,7 jaar. Met name het afnemende aanbod veroorzaakte de toegenomen druk op de woningmarkt.



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

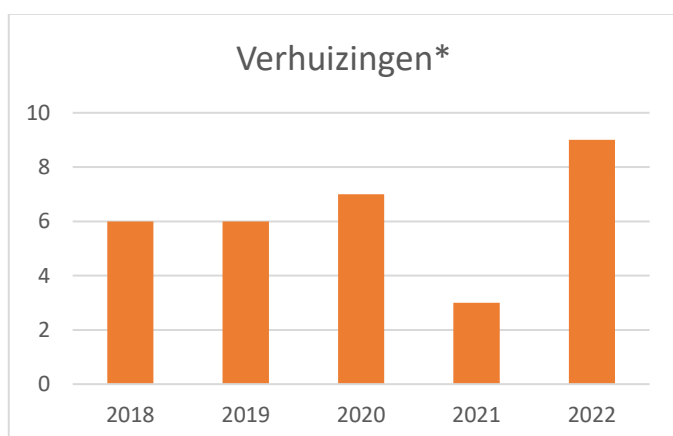
** betreft cijfers Ons Huiz (Area, Woonmeij en Woonzorg Nederland)

2.1.2 Specifieke doelgroepen

Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder op te laten lopen, maakten we met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel prestatieafspraken 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 2022 hebben we in Meierijstad 30,3% en in Sint-Michielsgestel 25% met voorrang toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Door de verhoogde taakstelling is een groot deel aangeboden aan statushouders. Daarnaast zien we het aandeel medische urgenten stijgen. Door herstructurering van bestaand bezit zijn huurders op basis van een herstructureringsurgentie doorgestroomd. Wanneer we de herstructureringsurgenten niet meetellen komt het percentage in Sint-Michielsgestel op 19% en Meierijstad 27,2%. We zijn ons ervan bewust dat huisvesten met voorrang ten opzichte van de reguliere woningzoekenden een aandachtspunt is vanwege de druk op de woningmarkt. We zijn hierover in gesprek met de gemeenten.

- Project 'van groot naar beter'

In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen en om de doorstroom van senioren (leeftijd > 65 jaar) te bevorderen naar een woning die meer passend is, maken we gebruik van het project 'van groot naar beter'. Senioren die wonen in een eengezinswoning kunnen met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning. In 2022 zijn 9 doorstromers onder de voorwaarden van het project doorgestroomd naar een seniorenwoning. In 2022 brachten we bewust het project meer onder de aandacht.



*Verhuizingen tot juli 2020 zijn gerealiseerd in Sint-Michielsgestel en Schijndel. Vanaf de tweede helft 2020 worden seniorenwoningen in het totale werkgebied (dus ook Sint-Oedenrode) aangeboden.

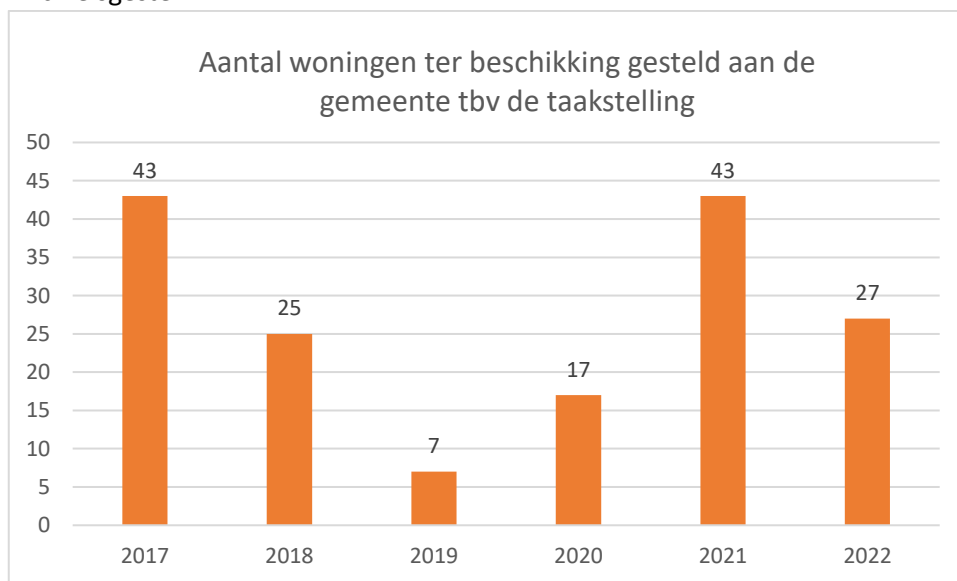
- Taakstelling statushouders

Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk ingezet om in 2022 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken.

De taakstelling is in 2022 wederom gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. De taakstelling van de tweede helft van 2022 was, vanwege de noodsituatie in Ter Apel, flink hoger dan de eerste helft.

De taakstelling blijft een grote opgave vanwege de krapte op de woningmarkt. Daarom is vooral ingezet op het huisvesten van (grote) gezinnen in eengezinswoningen in beide gemeenten. Daarnaast zijn er ook inplaatsingen door middel van gezinshereniging. Hiervoor hoeven geen extra woningen aangeboden worden.

Ten behoeve van de taakstelling van de gemeenten zijn in 2022 in totaal 27 woningen beschikbaar gesteld aan de gemeenten: 20 woningen in Meierijstad en 7 woningen in Sint-Michielsgestel.



- Vluchtelingen Oekraïne

Vanuit de veiligheidsregio Brabant Noordoost, kreeg de gemeente Meierijstad de opgave opvanglocaties beschikbaar te stellen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Na een inventarisatie van mogelijke opvanglocaties stelden we 17 woningen tijdelijk beschikbaar voor de periode van maximaal 1 jaar. Zestien woningen liggen in de wijk Hoevenbraak in Schijndel en 1 woning in Sint-Oedenrode. De woningen stonden al geruime tijd leeg en zijn niet gerenoveerd zoals de bewoonde woningen in de wijk. Met het beschikbaar stellen van deze woningen zijn ruim 90 vluchtelingen opgevangen.

- 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 woont deze groep bewoners zelfstandig (met passende begeleiding) in een eigen woning. Ook hierdoor zien we de vraag naar goedkope en kleinere huurwoningen verder toenemen.

We maken samen met gemeenten en de zorgpartijen afspraken over 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 het regionaal huisvestingsnetwerk maken we afspraken met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad 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

We zijn er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 40.765 voor alleenwonenden en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 92,5% 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 de maximale inkomensgrens. Al onze vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen 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 een te dure woning gaan wonen. In 2021 actualiseerden we het huurbeleid. Hierin zijn de uitgangspunten voor de streefhuren vastgelegd.

Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomensstoetsing.	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing.	> 92,5% onder inkomensgrens toewijzen.	98,9%	We voldoen aan gestelde regels en normstelling.
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen.	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing.	> 95%, conform passendheids criteria BTIV.	99,1%	We voldoen aan gestelde regels en normstelling.

- 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. Wij toetsen de inkomens volgens de wet- en regelgeving. De inkomenstoetsing gebeurt binnen de gestelde kaders en daarmee is de kwaliteit van de toetsing op orde.

In 2022 was 88% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 678,66 per maand). Daadwerkelijk 82% van het vrijkomende aanbod is verhuurd aan de doelgroep van passend toewijzen. Dit percentage is lager omdat in de huurprijscategorie tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens ook 1 en 2 persoonshuishoudens kunnen reageren zonder recht op huurtoeslag. Daarnaast kunnen bij het project van groot naar beter en bij herstructurering, huurders zonder recht op huurtoeslag een woning betrekken met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.

2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

BTIV huishouden omvang	BTIV leeftijd	BTIV inkomen	Goedkoop	Betaal- baar	Duur tot liberalisatie grens	Duur vanaf libera- lisatie- grens	Totaal
Eenpersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	16	85	1	-	102
	Geen AOW	Hoog	-	2	14	-	16
	Wel AOW	Laag	5	24	4	-	33
	Wel AOW	Hoog	1	6	4	-	11
Totaal			22	117	23	-	162
Tweepersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	1	30	-	-	31
	Geen AOW	Hoog	-	4	7	2	13
	Wel AOW	Laag	-	11	2	-	13
	Wel AOW	Hoog	-	3	3	2	8
Totaal			1	48	12	4	65
Drie- en meerpersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	-	49	1	-	50
	Geen AOW	Hoog	-	1	5	1	7
	Wel AOW	Laag	-	-	-	-	-
	Wel AOW	Hoog	-	-	-	-	-
Totaal			-	50	6	1	57
SOM			23	215	41	5	284

2.1.5 Aan- en verkopen

- 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. Deze aankopen dragen bij aan de

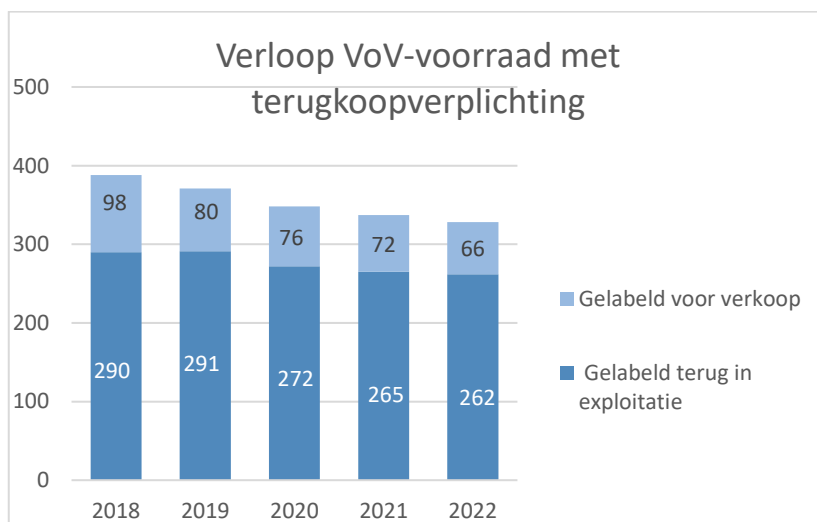
koersplandoelstelling '+900 woningen' en de Wensportefeuille 2030. In 2022 zijn geen particuliere woningen strategisch aangekocht.

- Verkoopen

Ons uitgangspunt is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen na terugkoop opnieuw verhuurd worden. Door een groot gedeelte van de VoV-woningen (Koopgarant en Slimmer Kopen) na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toe te voegen wordt de beschikbaarheid vergroot.

- 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.



In 2022 zijn in totaal 6 woningen na terugkoop of na beëindigen van de huur conform verkoopbeleid op de vrije markt (zonder terugkoopverplichting) verkocht en nog 2 woningen opnieuw met koopgarant verkocht. 3 woningen zijn na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toegevoegd en opnieuw verhuurd.

2.1.6 Kwaliteit en leefbaarheid

Leefbaarheid

De dossiers ten aanzien van het onderwerp leefbaarheid zijn onder te verdelen in:

- Incasso
- Sociale problematiek
- Participatie

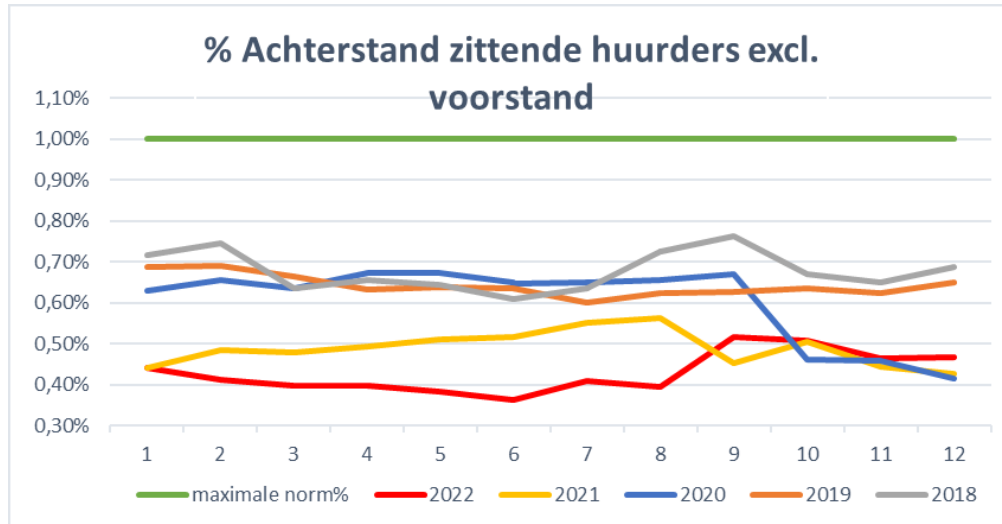
- Incasso

Wij werken met een incassoteam. Het incassoteam wordt vertegenwoordigd door medewerkers van Leefbaarheid en Financiën. Bij het incasseren van achterstallige betalingen ligt het zwaartepunt bij team Financiën. Er wordt een strakke opvolging van termijnen gehanteerd. Dit ter bescherming van de huurder om te voorkomen dat de achterstand onnodig oploopt. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardersdossiers worden met zorg behandeld door team Leefbaarheid. Het incassoteam overlegt tweewekelijks om een zo goed mogelijke opvolging te waarborgen.

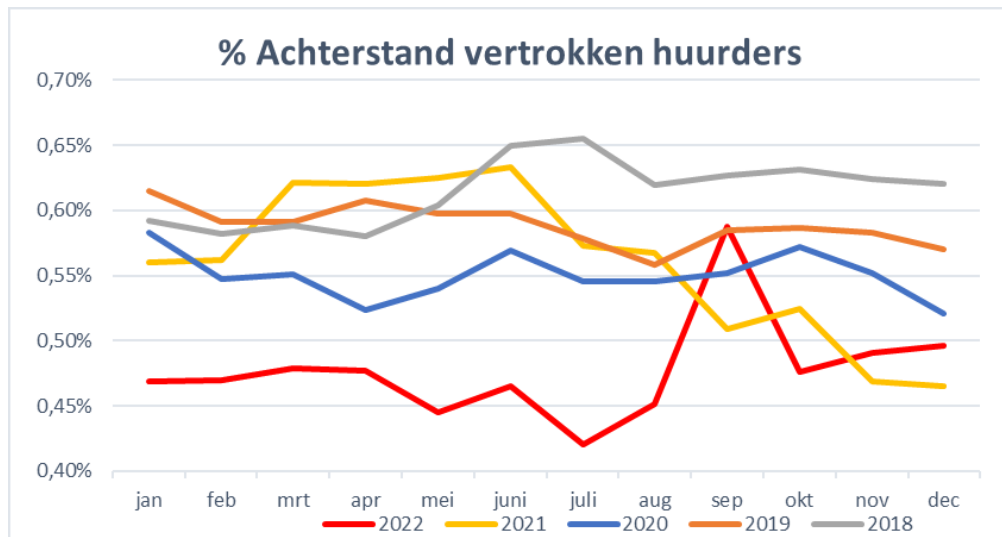
Doelstelling huurincasso en individuele dossiers achterstanden	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Minimaliseren huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid.	Terugdringen derving.	< 1%	1,33%	De hogere huurderiving wordt grotendeels veroorzaakt door hogere derving i.v.m. herbestemming 0,58% (Julianastraat, Kapittelhof en Hoevenbraak).
Minimaliseren huurachterstanden zittende huurders.	Terugdringen achterstanden.	< 1%	0,47%	We voldoen aan de normstelling.
Sociale schuldproblematiek als gevolg van huurincasso voorkomen en tijdig op inspelen naar de klant.	“Zachte incasso” binnen korte termijn.	Afhandeling traject 95% < 2 maanden	95,4% traject < 2 maanden	We voldoen aan de normstelling. In juli is een stijging geweest als gevolg van niet betalen van de huurverhoging / afrekening servicekosten.

Niet alle vorderingen worden na 2 maanden doorgezet naar de deurwaarder. Alle huurders die een openstaand saldo hebben ouder dan een maand worden gemeld in het systeem VPS (Vindplaats van Schulden, BKR). Zij melden dit bij de Gemeente Meierijstad en Gemeente Sint-Michielsgestel. Als de betreffende huurder hulp aanvaardt van de gemeente, dan wordt het incassoproces tijdelijk stopgezet. Indien de huurder geen hulp aanvaardt, dan blijft team leefbaarheid actiehouders in overleg met team incasso.

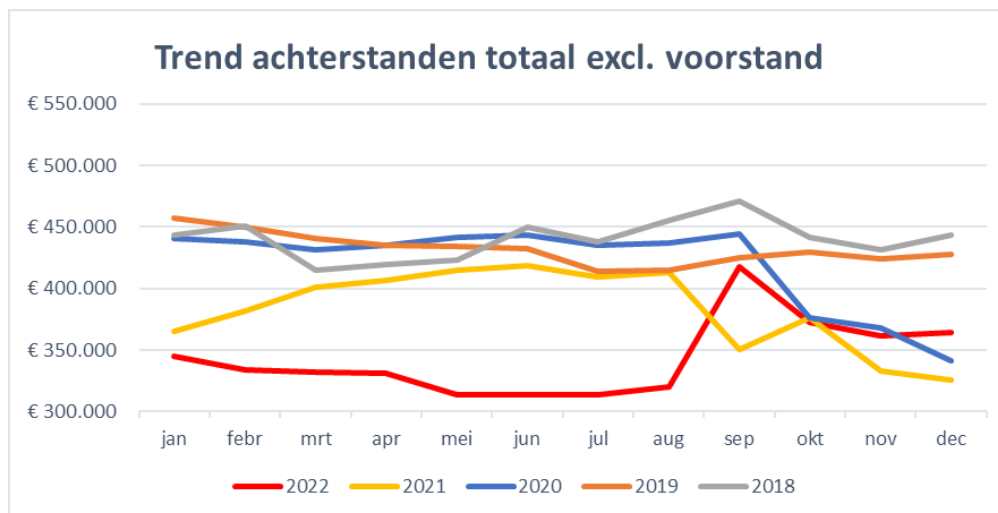
Ten aanzien van betalingsachterstanden wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen zittende en vertrokken huurders. Om de vergelijking goed te kunnen maken, wordt deze als belangrijke referentie gebruikt. De kans achterstallige betalingen te innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.



De huurachterstand eind 2022 was 0,47% van de bruto jaarhuur exclusief de achterstanden van vertrokken huurders. De achterstand is slechts licht toegenomen ten opzichte van 2021, ondanks de hogere energielasten.



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



In de volgende tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2022 opgenomen. In 2022 zijn er 7 ontruimingën aangezegd waarvan er uiteindelijk 5 (2 vanwege huurachterstand en 3 vanwege overlast) zijn doorgezet. De sociaal adviseurs hebben samen met Financiën/incasso blijvende aandacht voor huurders met betaalproblemen. Door er vroeg bij te zijn en samen met onze netwerkpartners structurele oplossingen te bieden worden grotere problemen zoals overdracht aan de deurwaarder en ontruiming zo veel mogelijk voorkomen.

De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 30 dossiers van zittende huurders en 26 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In euro's
Deurwaardersdossiers	56	€ 170.077
Betalingsregelingen regulier	39	€ 18.926
Aanzegging tot ontruiming	7	
Totaal aantal woningen ontruimd	5	

Het merendeel van de huurders (84%) betaalt per automatisch incasso. 5% van de huurders maakt gebruik van een bankoverschrijving en de resterende 11% van de betalingen komt via overige kanalen binnen. Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de gemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Wij sturen actief op automatisch incasseren. In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

- Sociale problematiek en participatie

Het team Mens & Maatschappij bestaat uit de clusters Leefbaarheid en Wijkbeheer. Onze wijkbeheerders zijn de ogen en oren in de wijk. In het afgelopen jaar hebben zij signalen gedeeld over verschillende situaties op het gebied van zorg, maar ook (woon-)overlast. Ook spreken zij huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld waar het gaat om het tuinonderhoud.

De sociaal adviseurs in het cluster leefbaarheid plegen met name inzet op (samenwerking met externen bij) complexe sociale problematiek en op de participatie van onze huurders. In het licht van participatie onderhouden wijkbeheerders en sociaal adviseurs contact met actieve bewoners(groepen) en bewonerscommissies.

Doelstelling Koersplan: We nemen proactief en reactief onze rol in het sociaal netwerk en spreken onze huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid. Zo borgen we prettig samen wonen in een fijne woonomgeving.

Dit bereiken wij door:

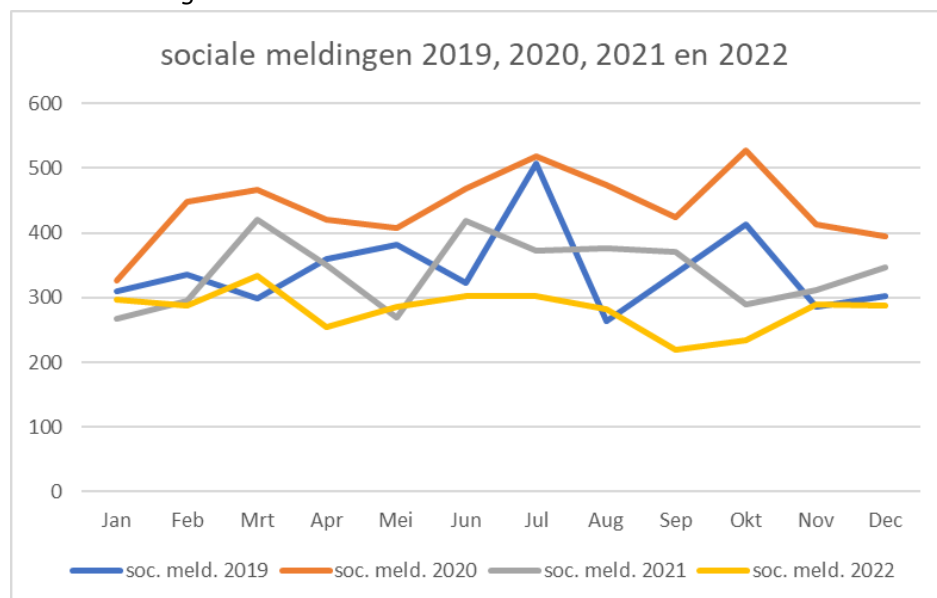
1. Onze zorgplicht op te pakken
Dit is een continu proces.
2. Leveren van voldoende en effectief maatwerk
Dit is een continu proces.
3. Te investeren in de wijken en buurten
In 2022 maakten we een start met het instrument om leefbaarheid beter meetbaar te maken. De basis van het "dashboard leefbaarheid" is voorbereid. Met de komst van de nieuwe teamleider Mens & Maatschappij wordt in 2023 het dashboard leefbaarheid verder vorm gegeven en in gebruik genomen.

Hieronder volgt een overzicht van activiteiten in en kenmerkende zaken over 2022:

- De vacature sociaal adviseur binnen team leefbaarheid is ingevuld door iemand met een zorgachtergrond, gezien de toename van sociale problematiek bij onze huurders. De meerwaarde van deze zorgachtergrond heeft zich inmiddels al bewezen.
- In 2022 zijn er 2 woningen ontruimd vanwege huurachterstand als gevolg van moedwillige wanbetaling. Door procedures vanwege overlast zijn er 3 woningen ontruimd in 2022.
- Team leefbaarheid heeft een netwerklunch wijkgericht werken georganiseerd met buurtbemiddeling. Daarbij waren verschillende netwerkpartners aanwezig en is besproken wat er goed gaat en wat beter kan. Afgesproken is om het netwerken te blijven stimuleren. Iedereen ziet dat de problemen complexer worden.
- Project (pilot) mobiliteitsoplossingen 2.0; samen met de gemeente Meierijstad en Area is er een pilot gestart om oplossingen te onderzoeken voor het mobiliteitsprobleem bij senioren. Door de aankomende vergrijzing worden er bijvoorbeeld meer stallingsplekken voor scootmobielen in complexen gevraagd. Hoe ga je hier in de toekomst op een efficiënte en duurzame manier mee om? Is deelmobiliteit hierin een oplossing?
- In 2022 is er één hennepkwekerijen ontdekt en opgerold door de politie bij een van onze woningen. De betreffende huurder heeft op ons verzoek zelf de huur opgezegd.
- Gemeente Meierijstad besloot de permanente bewoning van de recreatiewoningen op camping Molenheide aan te pakken. Er is projectteam gevormd om dit mogelijk te maken middels een handhavingstraject dat enkele jaren gaat duren. Wij zijn deelnemer in dit projectteam omdat men verwacht dat sommige bewoners gaan doorstromen naar sociale huurwoningen.

- Er zijn in totaal 22 sociale urgentieaanvragen geweest in 2022 waarvan 10 zijn toegekend. Opvallend is de stijging van de medische urgenties naar 13 wat flink hoger is dan de 5 in 2021. Waarschijnlijk heeft de corona epidemie hierop invloed gehad.
- In het Regioplan Doordecentralisatie Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO) is afgesproken om in iedere gemeente in de regio een urgentieplusregeling in te richten voor de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen Wmo - BW en MO. Inmiddels heeft de gemeente Sint-Michielsgestel een urgentieplus regeling en Meierijstad zit in een afrondende fase. Er zijn in 2022 zes woningen toegewezen in het kader van urgentieplus.
- Het signaleringsoverleg Meierijstad was in 2022 voor het laatst in de oude vorm. Vanaf 2023 gaat dit in afgeslankte vorm verder en zijn de gemeente, politie en Woonmeij kernpartners in het delen van zorgelijke signalen.
- In het kader van participatie stimuleren we vanuit leefbaarheid en wijkbeheer het initiatief onder onze huurders. Zo ondersteunden we afgelopen jaar diverse initiatieven van bewonerscommissies en sleutelfiguren, onder meer door het organiseren van bewonersbijeenkomsten en de inzet van het 'Budget buurtactiviteiten'. Denk hierbij aan Burendag, aanpassingen aan tuinen en ook Halloween. We maken ook nadrukkelijk gebruik van natuurlijke contactmomenten met huurders om participatie te stimuleren en ondersteunen.
- We werken samen met de gemeente Meierijstad en Area aan de verbetering van de leefbaarheid. In ons werkgebied is de Bloemenwijk in Schijndel specifiek benoemd als pilotwijk. In 2022 is wijkbeheer op het gebied van participatie zichtbaar geweest door de containeractie in de Bloemenwijk en door structurele deelname aan het maandelijkse bewonersoverleg met netwerkpartners. De pilot Bloemenwijk loopt door in 2023.
- Wijkbeheer heeft in 2022 de in 2021 gestarte pilot afval voortgezet. Aanleiding voor de pilot was een toename in problemen met het scheiden en het dumpen van afval in de wijk en bij complexen. Wij zijn initiatiefnemer van een overleg met onder meer de gemeente over dit thema.

Sociale meldingen 2022



Het aantal sociale meldingen is in 2022 iets lager dan vorig jaar en met minder pieken. Dit geringere aantal komt omdat alle meldingen over een zaak nu geclusterd binnen die zaak worden geregistreerd en niet als aparte melding. Daarnaast zien we de invloed van het opheffen van de coronamaatregelen. Men is minder thuis en ervaart als gevolg daarvan minder overlast.

Doelstelling t.a.v. leefbaarheid	Succesfactor	Begroting 2022	Uitgaven 2022	Toelichting
Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget.	Jaarplan en budget Bewaking.	€ 96.000	€ 105.193	Er is sprake van een overschrijding van het budget onder meer als gevolg van een containeractie.

Kwaliteit van de woningen

Doelstelling Koersplan: Kwaliteit op orde

In ons Koersplan geven we aan dat de kwaliteit van onze woningen geobjectiveerd goed is en de klanttevredenheid minimaal een 8,0 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 2022 bedroeg de score voor de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden een 7,3.

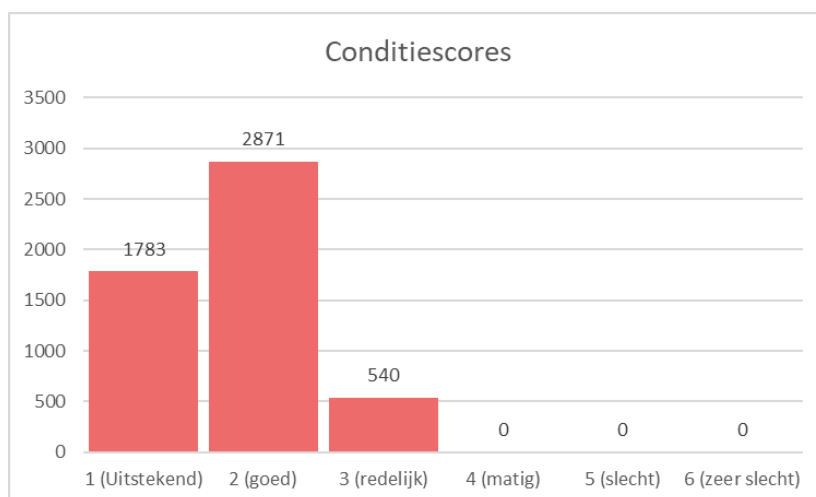
Doelstelling t.a.v. realisatie onderhoudsbegroting	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Een goede dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het Onderhoudsproces.	Klantgerichte benadering en monitoren en verbeteren op basis van meetresultaten KWH.	> 8	7,3	In 2022 is de ambitie verhoogd van 7,5 naar 8,0. De behaalde score is 7,3 en daarmee lager dan 2021 (7,8). Met name de communicatie tussen aannemer en huurder bleef achter in de waardering.

Voor de uitvoering van het onderhoudsprogramma gaan we in 2023 verder op de ingeslagen weg. Daarbij gaan we door met kennisuitwisseling 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 de onderhoudsstaat van het woningbezit structureel gemeten, waarbij de kwaliteit van de buitenkant van de woning en gemeenschappelijke ruimten inzichtelijk wordt gemaakt middels een inspectie die gebaseerd is op de NEN2767.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld op basis van de NEN2767.	Jaarlijks wordt 25% van het bezit geïnspecteerd door gespecialiseerd bureau.	Eens per 4 jaar wordt elk complex geïnspecteerd.	25% van het bezit is in 2022 geïnspecteerd	Elk jaar wordt een dwarsdoorsnede van +/- 25% van de woningen gemeten.
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling.	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma.	Nog geen interne norm vastgesteld.	1,7	Kwaliteitsscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Het opgenomen bezit scoort met gemiddeld 1,7 ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk).

In onderstaande grafiek staat de scoreverdeling van uitgevoerde conditiemetingen.



Naast de conditiemeting als instrument om te sturen op kwaliteit, gaven we ook invulling aan het beleidsstuk 'Kwaliteit van de woningen op orde'. Dit met als doel een eenduidige basiskwaliteit voor ons vastgoed te beschrijven, voor elke fase waarin een woning zich bevindt, uitgaande van de strategische complexlabels. Dit document stelden we in 2021 vast en brachten het tot uitvoering. Het wordt periodiek geactualiseerd.

2.1.7 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders

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 woonruimteverdeling 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.

Doelstelling Koersplan: We maken een participatieplan om het belang van onze huurders en woningzoekenden een degelijke plek te geven in de keuzes die we maken, nu en in de toekomst
In 2022 organiseerden we bijeenkomsten in het kader van bewonersparticipatie. Dit deden we in het licht van onze koersplandoelstelling om het belang van onze huurders en woningzoekenden een degelijke plek te geven in de keuzes die we maken, nu en in de toekomst. We spraken met de ALV en HBW over de mogelijkheid om meer huurders te betrekken bij de keuzes die we maken. Daarvoor zijn meerdere rondetafelbijeenkomsten georganiseerd. In mei hebben we daarnaast met onze actieve huurders gesproken om op te halen wat zij van belang vinden. Dit heeft geresulteerd in het idee van de Jaarkalender Participatie. Een jaarkalender waarop de thema's staan waarover huurders met ons in gesprek kunnen.

Eind 2022 hebben we een vragenlijst uitgezet onder onze huurders om input op te halen voor de Jaarkalender Participatie. Op deze vragenlijst reageerden 854 huurders, waarvan er circa 530 graag willen deelnemen aan één of meerdere themabijeenkomsten. We zijn zeer blij met deze grote respons en kijken uit naar de uitrol van de Jaarkalender Participatie in 2023.

- Belanghouders

We hechten veel waarde aan het betrekken van belanghouders bij beleidsaangelegenheden. Zo werken we onder andere samen 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 een groot deel van de partijen waar we met regelmaat contact mee hebben, dan wel overleggen, staat in het volgende overzicht:

Belanghouders		
Gemeente Meierijstad	Zorgorganisatie Laverhof	Area
Gemeente Sint-Michielsgestel	Kentalis	BrabantWonen
Seniorenraad	Zorgorganisatie Vivent	JOOST
Katholieke Bond voor ouderen	Zorginstelling Dichterbij	
Politie	Connect Wonen en Zorg	Welzijn de Meierij
Vluchtelingenwerk	Reinier van Arkel	Bint (Welzijn & Ondersteuning)
Huurdersbelang Woonmeij	Centrum voor trajecten en Bemoeizorg	
Bewonerscommissies		

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

Een aantal belanghouders lichten we nog wat nader toe:

- Huurdersbelang Woonmeij

Huurdersbelang Woonmeij (HBW) vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Woonmeij. We voeren conform de Overlegwet overleg met onze huurdersorganisatie. In 2022 hebben we zes keer bestuurlijk overleg met de HBW gevoerd. De huurdersvereniging adviseerde in 2022 over de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast nam de HBW deel aan het tripartite overleg met de gemeenten.

- Gemeenten

In 2022 vond op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaats met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad. Bij het tripartite overleg zijn de gemeente, huurdersorganisaties en wijzelf betrokken. In Meierijstad zijn reeds meerjarenafspraken tot 2024, ook daar zijn de afspraken voor 2023 vastgelegd. In Sint-Michielsgestel zijn meerjarenafspraken tot 2025. De jaarafspraken voor 2023 zijn in Sint-Michielsgestel ondertekend, in Meierijstad gebeurt dat in februari 2023.

- Bewonerscommissies en actieve huurders

In mei 2022 nodigden we onze bewonerscommissies en actieve huurders uit voor een bijeenkomst. Daar hebben we stilgestaan bij actuele ontwikkelingen en thema's die spelen bij de huurders. Deze input nemen we mee in de Jaarkalender Participatie in 2023.

- Sociaal wijkteam

Wat betreft de sociale wijkteams is in zowel Meierijstad als Sint-Michielsgestel verfijning aangebracht in de teams. Bij Meierijstad is een opsplitsing gemaakt in drie gebiedsteams (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) en in ieder team zitten enkele gebiedsregisseurs (organisatiegericht) en procesregisseurs (casusgericht). Sint-Michielsgestel is ingedeeld in wijkteam Sint-Michielsgestel/Gemonde en wijkteam Berlicum/Den Dungen.

De samenwerking met de wijkteams is op de verschillende gebieden (multiproblem, schuldhulp, overlast, verwarde personen, veiligheid enz.) uitstekend. Het heeft ook steeds onze aandacht om dat op peil te houden.

- Zorginstellingen

Ook in 2022 vond overleg met zorgpartners plaats. Dit gebeurde op verschillende niveaus, op casus niveau, maar ook op strategisch niveau. In beide gemeenten zijn we actief betrokken bij het samenbrengen van ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Hieruit ontstaan initiatieven om elkaar meer op te zoeken en kijken wat mogelijkheden zijn om elkaar te versterken.

- Seniorenraad Meierijstad

De Seniorenraad Meierijstad is een belangrijke partner voor ons. Wij onderzoeken de mogelijkheid om het B'ons Thuis concept van de Seniorenraad te ontwikkelen op locatie Bloemenwijk in Schijndel. In 2022 hebben we het positieve bericht ontvangen dat ook de gemeente een financiële bijdrage wil doen aan het concept. In 2023 wordt het verder uitgewerkt en start, naar verwachting, de bouw van het complex.

2.1.8 Prestatieafspraken

In 2022 voerden we, volgens de uitgangspunten van de Woningwet en het BTIV, met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel en de beide huurdersverenigingen zogeheten tripartite-overleggen over de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. In deze overleggen is de voortgang van de prestatieafspraken over 2022 gemonitord en pakten we de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken op. In beide gemeenten is tevens een prestatiemonitor opgesteld, waarmee we meer zicht krijgen op de maatschappelijke effecten van de afspraken. Dit krijgt de komende jaren verder vorm.

Succesvolle resultaten van de prestatieafspraken in 2022 zijn onder meer:

- Het uitvoeren van een woningmarktonderzoek en woon-zorg analyse in Sint-Michielsgestel;

- Het opstellen van een Duurzaamheidsakkoord in Sint-Michielsgestel;
- Opstellen en uitvoering geven aan aanpak energiearmoede;
- We analyseren waar de knelpunten zitten wat betreft slaagkansen voor jongeren in Meierijstad en zetten acties in om deze aan te pakken (vanaf 2023 wordt er onder meer een deel van het woningbezit via loting aangeboden).

Voor 1 juli is een bod uitgebracht op de Woonvisie, in Meierijstad is dat in 2022 gedaan met een gezamenlijke Agenda voor 2023, in Sint-Michielsgestel is afgesproken geen bod te doen gezien de ontwikkelingen rondom het woningmarktonderzoek en de aanstaande nieuwe woonzorgvisie.

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

- De opgave en aanpak van het middensegment concretiseren;
- Regie pakken op de woningbouwopgave in Sint-Michielsgestel;
- Het gezamenlijk concretiseren van de opgave wonen, welzijn en zorg.

- Opgave wonen, welzijn en zorg

In 2022 hadden we intensiever contact met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het gaat dan om de gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook de Seniorenraad en KBO. Wij zijn een initiërende partner als het gaat om het belang van het verbinden van wonen, welzijn en zorg in onze kernen te benadrukken. We hebben daarbij gekeken naar nieuwe samenwerkingsvormen. Maar ook naar specifieke woonvormen die preventief kunnen werken als het gaat om benodigde zorg. Een voorbeeld daarvan is het B'ons Thuis project, waarbij senioren zelfstandig maar toch samen (door middel van een gezamenlijke ruimte) kunnen wonen. Door het deel samen wonen wordt onder meer eenzaamheid tegengegaan. We beogen dit concept te realiseren op de locatie Bloemenwijk in Schijndel. Samen met onze partners zetten we ons in voor deze woonvormen. De gemeente ondersteunt ons met een financiële bijdrage in het mogelijk maken van dit project. Een ander voorbeeld is het project met Stichting Eigen Sleutel, een ouderinitiatief voor jong volwassenen met een gemiddeld hoger IQ en een storing in het autistische spectrum. We verwachten hen een plek te kunnen geven in het nieuwbouwproject Kapittelhof in Sint-Oedenrode.

2.2 Vastgoedwaarde

Doelstelling Koersplan

Op basis van integrale assetmanagementafwegingen bereiden we de transitie van onze woningportefeuille voor, gericht op de veranderende vraag en behoeften in de toekomst en de belangrijkste doelstellingen van Woonmeij.

De behoefte van onze huurders naar passende woningen verandert continu. Deze verandering gaat geleidelijk. Het is belangrijk dat we deze opmerken en hierop inspelen. We moeten weloverwogen keuzes maken om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen.

Vanuit de portefeuillestrategie sturen we op het toevoegen van kleinere 0-trede woningen. Deze woningen zijn voor meerdere doelgroepen inzetbaar, waaronder senioren en bijzondere doelgroepen. Via het Wonen Welzijn en Zorg beleid geven we voor een groot gedeelte invulling aan deze woningen.

We zorgen niet alleen door het toevoegen van nieuwe woningen dat we de juiste woningen in onze portefeuille hebben die voldoen aan de toekomstige vraag, maar we investeren ook in de huidige woningen om deze toekomstbestendig te maken. Hierbij sturen we op rendement en aantallen, maar zeker ook op maatschappelijke waarde.

Doelstellingen Koersplan

- *In 2026 hebben we de CO2-footprint van onze bedrijfsmiddelen met 30% teruggedrongen.*
- *In 2026 hebben we de CO2-footprint van onze onderhoudswerkzaamheden met 30% teruggedrongen.*
- *In 2026 hebben we de grondstoffen CO2 footprint van onze nieuwbouwwoningen met 30% teruggedrongen.*

- Bedrijfsmiddelen

Wij zijn gestart met het professionaliseren van de milieubarometer. De milieubarometer is een tool om de CO2 footprint van de organisatie in kaart te brengen. Met een accurate CO2 footprint kunnen wij onze focus bepalen op (interne) CO2 reductie projecten en deze projecten meten en aansturen. Tevens wordt de milieubarometer gebruikt als benchmark met andere woningcorporaties.

Onze CO2 footprint over 2021 is definitief vastgesteld en geverifieerd op 97,4 ton CO2 waarbij gas,- electraverbruik en goederenvervoer de grootste boosdoeners zijn. Wij zien een sterke daling van de CO2 footprint in 2022 met een geschatte CO2 reductie van +/- 35 %. De CO2 footprint van 2022 wordt echter pas in mei 2023 geverifieerd. De reductie komt door het verlagen van de temperatuur in het kantoor en door de betere inkoop van groene stroom.

- Onderhoudsdienst

In 2022 is een project gestart om tot richtlijnen te komen die we hanteren bij vervanging van het huidige wagenpark door elektrische voertuigen. De richtlijnen worden begin 2023 ter goedkeuring voorgelegd.

- Nieuwbouw woningen

Een ander project dat loopt, is om tot een implementatie van een LCA / MKI meetsysteem te komen. Dit om zo de CO2 footprint en de circulariteit te meten van de onderhoudsdienst en de grondstoffen voor de nieuwbouw. Maar ook om de milieu-impact van ons vastgoed in kaart te brengen en inzichtelijk te hebben wat de materialenstromen zijn. De oriëntatiefase is afgerond en de implementatie van de meetmethodiek volgt in 2023.

Doelstelling Koersplan

Samen met onze partners maken we werk van de energietransitie en het vergroten van bewustwording bij onze huurders over duurzaamheid.

Het afgelopen jaar werkten we intensiever samen met de ketenpartners om de verduurzamingsopgave verder te versnellen. Met een aantal partners werkten we aan een verduurzamingshandboek ten behoeve van 'spoor 1' uit het Koersplan. Hierin staan gezamenlijke activiteiten beschreven die zijn afgesproken om verduurzaming op het gebied van energiereductie, circulariteit, biodiversiteit en bewustwording meer slagkracht te geven. Het handboek wordt begin 2023 getekend, gepubliceerd en uitgevoerd.

2.2.1 Rendementssturing

Verschillende ontwikkelingen in de sector hebben ertoe geleid dat corporaties hun afwegingskader heroverwegen dan wel verder willen specificeren.

Belangrijke aanleidingen voor het heroverwegen zijn:

1. De introductie van de beleidswaarde in de beoordeling van de toezichthouder;
2. De consequenties van instandhoudingsinvesteringen en investeringen in de duurzaamheid voor de marktwaarde;
3. De verschuiving van een kwantitatieve (financiële) naar een kwalitatieve beoordeling van projecten.

Ons afwegingskader is inmiddels gereed en is uitgewerkt in hoofdstuk 3 van het Financieel Reglement. Vanaf 1 januari 2022 worden nieuwe investeringsvraagstukken op de nieuwe wijze getoetst.

Doelstelling t.a.v. rendementssturing	Succes-factor	KPI	2022	Toelichting
Het optimaliseren van het financiële rendement in relatie tot het maatschappelijke rendement van het vastgoed. Beschikbare middelen moeten effectief worden ingezet om een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement te realiseren.		Maximaal maatschappelijk rendement.	Adviesaanvragen worden onderbouwd met de volkshuisvestelijke prestatie.	Vastgoedsturing op de nieuwe en bestaande voorraad is vanaf 1 januari 2022 ingebed in de organisatie. De financiële score wordt afgezet tegen het maatschappelijke rendement (incl. de relatie met assetmanagement).

- Nieuwbouw en aankoop

Ieder nieuwbouwproject wordt financieel getoetst aan een referentieobject dat qua woningtype en oppervlakteklasse het best aansluit. Bij de beoordeling van de financiële score worden er diverse kengetallen en ratio's van het referentieobject afgezet tegen het nieuwbouw of aankoop project. Denk hierbij aan:

- Toetsing stichtingskosten aan leegwaarde;
- Toetsing onrendabele top (stichtingskosten versus marktwaarde in verhuurde staat);
- Toetsing financiële bijdrage aan de hand van beleidswaardewaterval;
- Toetsing kengetallen, zoals leegwaarderatio, marktwaarderatio, beleidswaarderatio, onrendabel (marktwaarde en beleidswaarde), maatschappelijke bestemming en de IRR.

Het uitgangspunt bij elk project is dat het voldoet aan de kengetallen/ratio's van het referentieobject. Als dat niet lukt, wegen we de volkshuisvestelijke meerwaarde af vanuit het perspectief van de portefeuillestrategie. Als het project voor Woonmeij van meerwaarde is ondanks dat enkele kengetallen/ratio's van het referentieproject niet worden gehaald, wordt het ingebracht voor besluitvorming met een toelichting op deze overweging. We wegen dan af of het lagere financiële rendement acceptabel is gegeven de volkshuisvestelijke prestatie. Een negatieve afwijking in één of enkele kengetallen/ratio's kan met de juiste motivering acceptabel zijn. Voorwaarde is wel dat de kengetallen/ratio's op bedrijfsniveau blijven voldoen aan de normen en daarmee de financiële continuïteit van Woonmeij is geborgd.

- Investeren in bestaande voorraad

Om ervoor te zorgen dat de bestaande voorraad courant blijft, zijn waarde behoudt en blijft voldoen aan de bestaande wet- en regelgeving zijn we genoodzaakt om te blijven investeren in ons bezit.

Echter investeringen in de bestaande voorraad zijn lang niet altijd rendabel. Vooral duurzaamheidsinvesteringen worden vaak (gedeeltelijk) onrendabel aangebracht.

Om te voorkomen dat er maatschappelijk vermogen weglekt, door het doen van onverstandige investeringen, worden er een aantal scenario's doorgerekend. Op basis van investerings- en exploitatiekasstromen worden de varianten tegen elkaar afgezet.

De besluitvorming, om te komen tot het beste scenario, komt tot stand door de maatschappelijke bijdrage af te zetten tegen het kasstroomresultaat. Dit met als doel om voor elke euro een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement te realiseren in relatie tot de kasstroom.

2.2.2 Direct rendement

Wij willen de financiële gezondheid op de lange termijn garanderen. Woningcorporaties en ook wij investeren onrendabel en kunnen dit doen vanuit het directe en indirecte rendement van het bestaande bezit. We staan voor grote volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Door de introductie van de beleidswaarde, maar ook omdat marktconforme rendementseisen niet passen bij (sociale) nieuwbouw en verbeteringen van bestaand bezit, kiezen we ervoor om de financiële continuïteit te bewaken op portefeuilleniveau met behulp van een kwalitatief goede meerjarenbegroting.

- Opbrengsten uit verhuur

Een belangrijk onderdeel van het rendement en onze investeringsmogelijkheden 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 met het oog op de kerntaak van de corporatie om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep.

- Jaarlijkse huurverhoging

Ook in 2022 voerden we de jaarlijkse huurverhoging door. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- inflatievolgende huurverhoging voor de sociale doelgroep en doelgroep middeninkomens (2% huurverhoging i.v.m. passendheid binnen huursom);
- hoge inkomens in sociale huurwoning 6% huurverhoging;
- niet gereguleerd: inflatievolgende huurverhoging (2,3%);
- indien er sprake is van energiearmoede (woningen met slecht energielabel) mogelijkheid tot aanvragen van huurbevrozing voor een jaar.

We ontvingen in 2022 geen bezwaren tegen de huurverhoging. Voor het maatwerk energiearmoede kwamen 71 verzoeken binnen. Hiervan kenden we er 68 toe.

- Onderhoud van het bezit

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

Wij beoordelen 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 voorkomen we zoveel als mogelijk onvoorziene onderhouds pieken of onnodige zware herstelacties.

Realisatie MJOP

Doelstelling t.a.v. realisatie	Succes-factor	PI / Norm	2022	Toelichting
onderhoudsbegroting				
Realiseren ten doel gestelde jaarbegroting 2022.		€ 1.396 p/vhe (excl Hoogakker)	€ 1.465 p/vhe (excl Hoogakker)	Niet meegerekend: het vervroegd uitgevoerde onderhoud bij Hoogakker. En niet meegenomen het overloophudget voor BKT.

De onderhoudsnorm is in 2022 licht overschreden. De oorzaak hiervan is te vinden in de hoge prijsstijgingen in 2022.

In onderstaande tabel zijn de onderhoudsuitgaven, inclusief overloop en extra budgetaanvragen, afgezet tegen hetgeen begroot was voor 2022.

Onderhoud (incl SD)	Begroting	Overloop (O) of Extra budget (E)	Begroting incl. overloop en extra budget	Realisatie 2022	Prognose incl. overloop 2023
Planmatig onderhoud					
- Hoogakkers	€ 973.000	€ 202.000 (E)	€ 1.175.000	€ 816.000	€ 1.040.000
- Contractbeheer	€ 909.000		€ 909.000	€ 921.000	€ 921.000
- Schilderwerk	€ 1.687.000		€ 1.687.000	€ 1.555.000	€ 1.692.000
- Installatie	€ 773.000		€ 773.000	€ 601.000	€ 805.000
- Dak en gevel	€ 458.000		€ 458.000	€ 400.000	€ 474.000
- Badkamer, keuken en toilet	€ 1.884.000	€ 625.000 (O)	€ 2.509.000	€ 2.269.000	€ 2.459.000
- Wijkbeheer onderhoud	€ 33.000		€ 33.000	€ 51.000	€ 54.000
- Overig	€ 290.000		€ 290.000	€ 336.000	€ 336.000
Reparatieverzoeken / dagelijks	€ 785.000		€ 785.000	€ 1.075.000	€ 1.075.000
Mutatie onderhoud	€ 914.000		€ 914.000	€ 1.327.000	€ 1.327.000
Correctie doorbelasting interne uren	- € 292.000		- € 292.000	€ -236.000	€ -236.000
Totaal	€ 8.414.000	€ 827.000	€ 9.241.000	€ 9.115.000	€ 9.947.000

Binnen bovengenoemde onderhoudskosten is voor € 236.000 (o.b.v. uurloon) besteed aan de eigen onderhoudsdienst. Hiervoor was € 292.000 begroot, verdeeld over de budgetten reparatie- en mutatieonderhoud.

Er is een verschil van +€ 706.000 tussen wat begroot was en wat de te verwachten kosten zijn. Hieronder een opsomming van de belangrijkste afwijkingen:

- Voor het project 11053 Hoogakkers is een extra budgetaanvraag akkoord bevonden (+ € 202.000). Een deel van de werkzaamheden wordt in 2023 uitgevoerd.
- In 2021 is er voor € 625.000 aan BKT's niet meer uitgevoerd door capaciteitsproblemen bij de aannemer. Deze werkzaamheden zijn in 2022 extra uitgevoerd.
- Reparatieonderhoud: Het budget voor 2022 was gebaseerd op de uitgaven in 2021. De uitgaven in 2021 waren uiteindelijk € 150.000 hoger dan begroot. Het budget voor 2022 was daar niet op aangepast en bleek onvoldoende.
- Mutatieonderhoud: Badkamers, keukens en toiletten die bij mutatie worden vervangen werden in het verleden veelal op planmatig onderhoud geboekt. Interne afspraken hebben er toe geleid dat deze nu vaker als mutatieonderhoud worden geboekt. Tevens is de vervangingscyclus van de keukens verkort van 33 naar 25 jaar waardoor er meer keukenvervangingen plaatsvinden bij mutatie. Ook zijn prijsstijgingen in de markt van invloed geweest op de uitgaven. Daarnaast zijn in 2022 een groot aantal mutaties geweest met lange woonduur (50 jaar woonduur). Bij deze mutaties is veelal sprake van nagekomen planmatig onderhoud.

Dagelijks ontvangen we onderhouds- of serviceverzoeken. Het benodigde onderhoud kan zowel enkelvoudig als meervoudig zijn. Sommige verzoeken worden hierdoor intern opgesplitst naar één of meerdere orders. In 2022 zijn onderstaande verzoeken door de servicedienst uitgevoerd:

Type serviceverzoek	Eigen dienst	Derden	Totaal 2022	Naar verhouding
Reparatieonderhoud	3.760	1.809	5.569	67%
Mutatieonderhoud	520	304	824	10%
Serviceabonnement	1.234	329	1.563	19%
Schade	72	131	203	2%
Glasherstel/overig	63	100	163	2%
Totaal	5.649	2.673	8.322	100%

Projecten verbetering bestaand bezit

Verbeteringsprojecten 2022	Begroting	Extra budget	Begroting incl. overloop en extra budget	Realisatie	Prognose incl. overloop 2023
Renovatie Hoevenbraak	€ 1.252.000	€ 238.000	€ 1.490.000	€ 1.489.000	€ 1.489.000
Sanering asbest	€ 485.000		€ 485.000	€ 300.000	€ 300.000
Langer zelfstandig blijven wonen	€ 106.000		€ 106.000	€ 116.000	€ 116.000
Wijkbeheer fysiek	€ 35.000		€ 35.000	€ 9.000	€ 9.000
- 12021 ('t Liereke) budget 2022	€ 952.000		€ 952.000	€ 2.588.000	€ 2.714.000
- 11037 Dkn Baekersstr budget 2022	€ 678.000		€ 678.000	€ 1.304.000	€ 2.160.000
- Overloop 2021 investering + onderhoud totaal	€ 3.194.000		€ 3.194.000		
- 12021 + 11037 subsidie	-€ 942.000		-€ 942.000	-€ 337.000	-€ 1.202.000
Totaal MustBe0: 11037 en 12021	€ 3.883.000		€ 3.883.000	€ 3.556.000	€ 3.672.000
Complex 21026 Componistenlaan e.o.	€ 2.272.000		€ 2.272.000	€ 2.356.000	€ 2.356.000
Complex 13010 Staakakker	€ 2.076.000		€ 2.076.000	€ 1.838.000	€ 2.212.000
Complex 12010 Beatrixplein e.o.	€ 561.000	€ 136.000	€ 697.000	€ 692.000	€ 692.000
Diverse (voorbereidende werkzaamheden)	€ 205.000		€ 205.000	€ 206.000	€ 206.000
Overig (o.a. LED, rookmelders)	€ 91.000		€ 91.000	€ 124.000	€ 124.000
Zonnepanelen individueel en isolerende werkzaamheden	€ 354.000	€ 446.000	€ 800.000	€ 866.000	€ 866.000
Zonnepanelen collectieve complexen	€ 0		€ 0	€ -	€ -
Aanleg nieuwe CV installaties	€ 0		€ 0	€ 44.000	€ 44.000
Badkamerverplaatsing	€ 0		€ 0	€ 126.000	€ 126.000
Badkamervergroting	€ 0		€ 0	€ 7.000	€ 7.000
Totaal	€ 11.319.000	€ 820.000	€ 12.139.000	€ 11.729.000	€ 12.219.000

Ten aanzien van verbeteringen zijn de volgende opmerkingen relevant:

- De kosten voor de afrondende fase van Hoevenbraak (11008) zijn hoger uitvallen dan begroot. Hiervoor is een extra budgetaanvraag akkoord bevonden.
- De kosten voor asbestsanering zijn lager dan begroot omdat het aantal bergingsdaken dat een asbesthoudend dak heeft meevalt.
- We zien als gevolg van de vergrijzing een toenemend aantal aanvragen op het gebied van "Langer zelfstandig blijven wonen". De overschrijding in 2022 is het gevolg van een aanpassing waarvan gedeeltelijke vergoeding door de gemeentelijke WMO, in 2023 plaatsvindt.
- De MustBeZero-projecten 'Liereke (12021) en Deken Baekerstraat (11037) zijn in 2022 uitgevoerd. Deze lopen financieel nog deels door in 2023. Een groot deel van de te ontvangen subsidie zal ook in 2023 worden ontvangen.

- De Nul op de Meter verduurzaming van Staakakker (13010) is bouwkundig gereed. Doordat installaties moeilijk verkrijgbaar waren loopt een deel van het project door in 2023.
- Voor de verduurzaming van Beatrixplein e.o. (12010) vallen de prijzen hoger uit en er wordt 1 extra woning gedaan als modelwoning. Hiervoor is een budgetaanvraag akkoord bevonden van + € 136.000.
- De uitgaven voor het plaatsen van zonnepanelen en isolerende maatregelen overstijgen de eerdere verwachtingen. Door de stijgende energiekosten is het aantal aanvragen voor zonnepanelen door zittende huurders sterk toegenomen. Ook plaatsen we meer zonnepanelen per dakvlak, namelijk maximaal 12 panelen (was 6 panelen). Hiervoor is een extra budgetaanvraag van + € 446.000 ingediend en geaccordeerd. Door de grote vraag ontstond er een wachtlijst voor het plaatsen van zonnepanelen. Deze achterstand werken we in 2023 weg.
- Overige verbeteringen: Voor het aanbrengen van cv-installaties en het verplaatsen en vergroten van badkamers was niets specifiek begroot. Badkamerverplaatsingen en vergrotingen worden gerealiseerd op verzoek van de huurder en indien van toepassing bij muteren van de woning als dit past binnen het beleid. De meest voorkomende reden van de verplaatsing is dat de bestaande ruimte te klein is om er een toilet in aan te brengen en/of een wasmachine. De uitgaven hiervoor worden doorberekend in de huur.

Algemene opmerking: Voor de uitvoering van verduurzamingsprojecten geldt dat de planning sterk beïnvloed wordt door problemen in de levering van materialen en prijsstijgingen.

2.2.3 (Des)investeringen

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 (inclusief migratie) en huishoudensverdunding. Wij hebben ten aanzien van de ontwikkeling van onze portefeuille de volgende doelstellingen:

Tot en met 2030 willen we 800 woningen toevoegen aan de sociale voorraad en 100 woningen toevoegen in het middenhuursegment om in de vraag naar sociale huurwoningen te voorzien en om tot de gewenste samenstelling van de portefeuille te komen.

De vergrijzing van de inwoners in ons werkgebied gaat hard en om daarop in te spelen voegen we meer passende woningen toe. Woningen die niet alleen geschikt zijn voor senioren, maar ook voor eenpersoonshuishoudens. Want naast de vergrijzing is de toename van eenpersoonshuishoudens in alle leeftijden in onze sociale doelgroep één van de meest bepalende factoren in de toekomstige opgave. Gekoppeld aan de vergrijzing zal ook ingespeeld moeten worden op de te verwachten toename aan zorg gecombineerd met wonen. Bij onze nieuwbouwprojecten richten we ons vooral op het toevoegen van 0-tredewoningen die voor de bovenstaande doelgroepen ingezet kunnen worden.

De economische ontwikkeling en dan de ontwikkeling van de huizenprijzen op de koopmarkt in het bijzonder, maken duidelijk dat er een grote groep huishoudens is die tussen wal en schip dreigt te vallen: de gezinnen en stellen met een (lager) middeninkomen. Wij willen ons ook

inzetten voor deze doelgroep door woningen beschikbaar te stellen in het middenhuur-segment zonder dat dit ten koste gaat van de sociale opgave.

- De gewenste vastgoedportefeuille

Doelstelling t.a.v. de vastgoedportefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Tot 2030 900 woningen toevoegen (800 sociale huur en 100 middensegment)	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Met aandacht voor de acute marktvraag en ontwikkelingen.	100% aansluiting op de wens-portefeuille in 2030.	+ 24 vhe	In 2022 zijn er 24 nieuwe woningen opgeleverd. Dit zijn er 23 minder dan begroot. Van deze 23 worden er 13 opgeleverd in 2023. 11 verplaatsbare woningen zijn vertraagd, omdat de locatie tijdelijk is gebruikt voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen .
Realisatie van projecten in 2022	Planning en voortgangs-bewaking	47 nieuwbouw huur begroting	24 vhe	Locatie is komen te vervallen.
		11 Verplaatsbare woningen (Schijndel)	0 vhe	
		23 Meidoornstraat / Seringenlaan	23 vhe	Opgeleverd in Q2 2022
		12 Boschweg	0 vhe	Oplevering verschoven naar 2023
		1 Spreeuwenbos (vervangen woonwagons)	0 vhe	Oplevering verschoven naar 2023
		1 Julianstraat	1 vhe	Opgeleverd in Q1 2022

Er was in 2022 geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed die ook als zodanig wordt verhuurd.

Wel hebben we voor de nieuwbouwontwikkeling in de Bloemenwijk de sporthal en de gronden van de oorspronkelijke school aangekocht.

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:	19 juli 2022

Woonmeij heeft een aantal Toezichts-, Toetsings- en Besturingsreglementen opgesteld en ingericht conform de Woningwet en het BTIV. Dit gaat onder andere om de documenten:

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

De vereniging is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. We stellen ons 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 2022 hebben we geen deelnemingen of verbindingen.

2.3.2 De werkorganisatie

Op 31 december 2022 hadden we 64 medewerkers (inclusief directeur-bestuurder) in dienst (55,6 fte), waarvan 33 fulltimers en 31 parttimers. De gemiddelde leeftijd was 51 jaar. Daarnaast werden er een aantal krachten ingehuurd ten behoeve van tijdelijke flexibiliteit.

- De personele bezetting

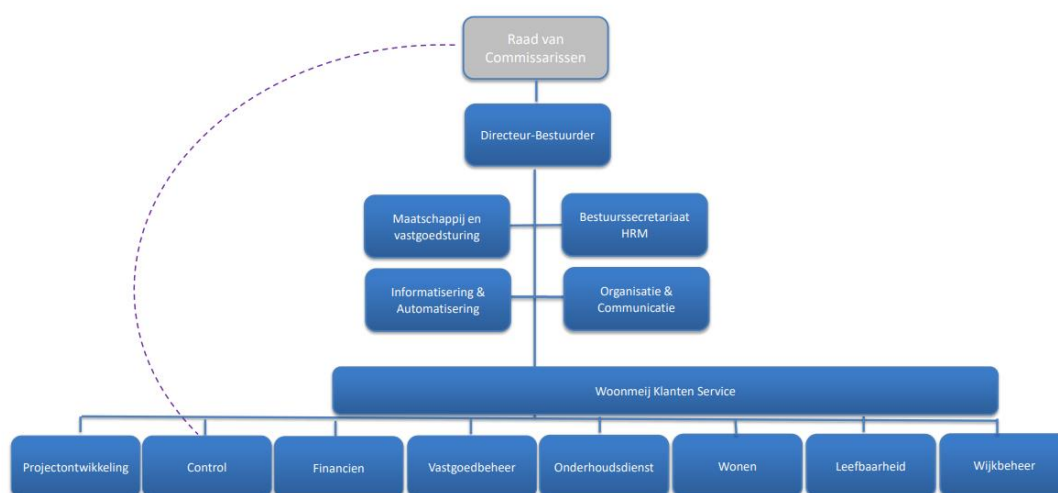
Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Voldoende, bekwame, betrokken, enthousiaste medewerkers.	De juiste medewerker op de juiste plek.	52,8	55,6 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst.
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde.	Gezonde organisatie.	< 5,0%	2,4%	

De overschrijding van het aantal fte's is een bewuste keuze, welk onder andere te maken heeft met bijvoorbeeld een groeiende vastgoedportefeuille maar ook een bredere maatschappelijke opgave die wij als corporatie voor ons zien. Deze groei zet zich in 2023 voort. In de begroting zijn ruim 58 fte opgenomen.

De inzet van inhuurkrachten is in 2022 een stuk groter geweest dan begroot. In de begroting werd uitgegaan van € 80.000,- en uiteindelijk zijn we uitgekomen op zo'n € 370.000,-. Enerzijds komt dat door tijdelijke invulling van bestaande posities door ziekte of vertrek van een collega, anderzijds is dat ook een gevolg geweest van de toegenomen werkdruk en de grotere opgave die op ons af komt.

- Structuur

Onderstaand organogram laat zien hoe we georganiseerd zijn.



- In-, door- en uitstroom

In 2022 zijn er in totaal 7 medewerkers uitgestroomd (10,9%). Hiervan bereikte één medewerker de AOW-gerechtigde leeftijd, gingen twee medewerkers met vroegpensioen en twee medewerkers vertrokken op eigen initiatief om een nieuwe uitdaging aan te gaan. Van één medewerker werd het contract niet verlengd en één medewerker was een trainee die als

onderdeel van het traineeshipprogramma de overstap maakte naar een andere corporatie. Er zijn negen nieuwe medewerkers ingestroomd (14,1%). Eén bij I&A, één bij Leefbaarheid, twee bij Maatschappij & Vastgoedsturing (waarvan één trainee), één bij de Onderhoudsdienst, twee bij Organisatie & Communicatie, één bij Projectontwikkeling en één bij de Klantenservice.

Vier medewerkers hebben in 2022 een vermeerdering van arbeidsuren gekregen (+20 uur/0,56 fte). Daarnaast werd van vier medewerkers het contract voor bepaalde tijd omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd.

Drie collega's maakten gebruik van ouderschapsverlof voor in totaal 10 uur per week, wat neerkomt op 0,28 fte.

- Traineeship 2021-2023

Wij doen mee aan een traineeship programma. Dit is een initiatief van Expeditie Loopbaan waaraan 14 corporaties meedoen. De trainees krijgen een leerzaam programma aangeboden waarbinnen ze zich kunnen ontwikkelen tot dynamische professionals binnen het werkveld van de corporatiewereld. Een trainee krijgt hierbij in twee jaar tijd bij drie verschillende corporaties een contract voor 8 maanden aangeboden.

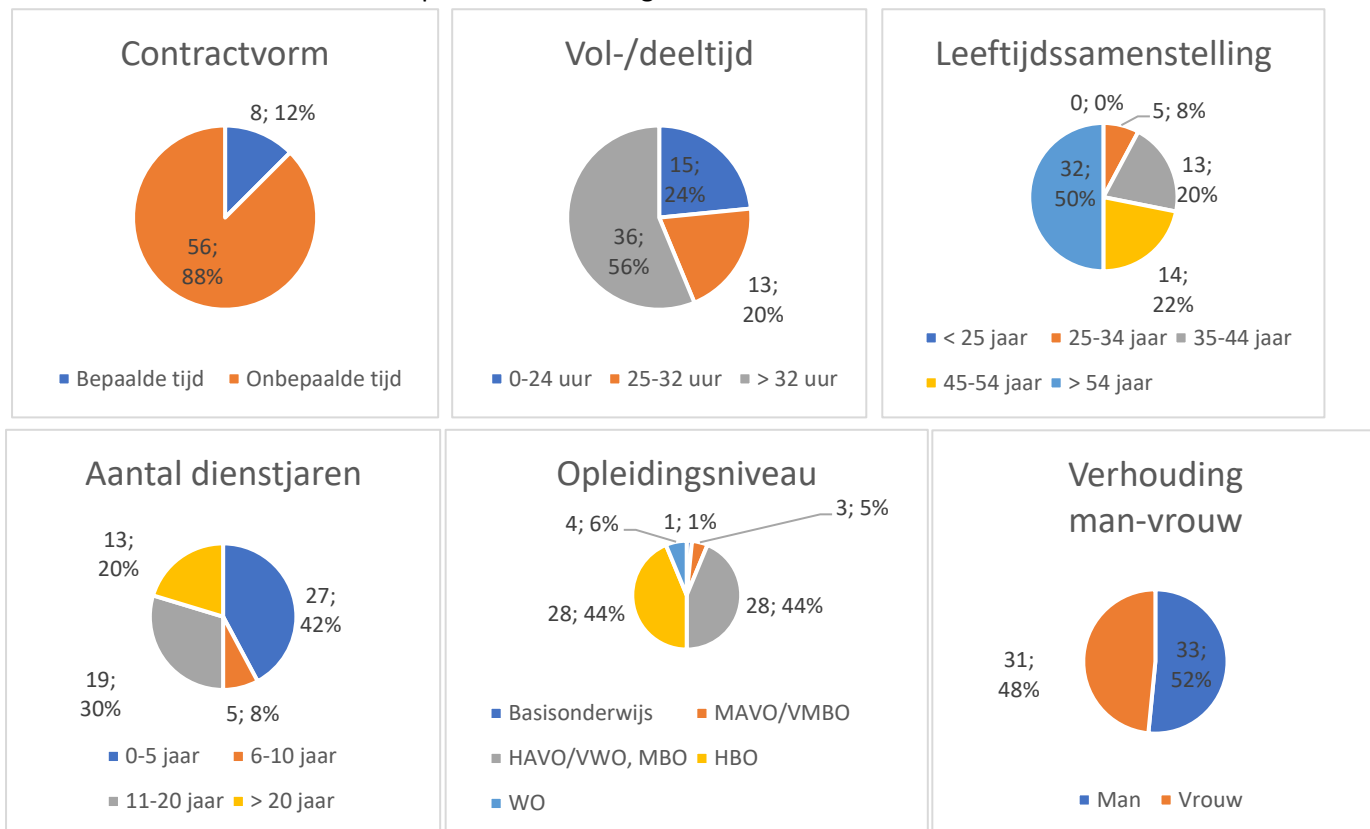
- Generatiepact

In 2022 namen in totaal drie medewerkers deel aan het generatiepact. Dit betreft een vermindering van 20% van de arbeidsuren te weten 0,56 fte. Twee van deze medewerkers zijn in de loop van 2022 uit dienst getreden. Bij deelname aan het generatiepact blijft de omvang van het dienstverband gehandhaafd. De werknemer krijgt voor het aantal uren dat hij minder gaat werken buitengewoon verlof. In 2023 verwachten we wederom nieuwe deelnemers aan het generatiepact.

- Vacante functies

Eind 2022 zijn er zes functies vacant. Twee vacatures voor medewerker WKS vanwege interne doorgroei en vooruitlopend op deelname aan het Generatiepact vanaf maart 2023. Twee vacatures voor medewerker onderhoudsdienst ter uitbreiding van de onderhoudsdienst. Een vacature voor specialist financiën, een nieuwe functie binnen de afdeling financiën. En een vacature voor HR Business Partner in samenwerking met Area Wonen, om vanuit een strategische rol invulling te geven aan HR vraagstukken. Daarnaast zijn de vacatures voor specialist vastgoedbeheer en teamleider Mens en Maatschappij reeds ingevuld. Deze collega's starten aan het begin van 2023. Het betreft hier twee nieuwe functies. Daarnaast zijn in 2022 nog twee nieuwe functies ontstaan; een energicoach en een medewerker vastgoedbeheer. Deze vacatures zijn intern ingevuld. Vijf van de zes vacatures zijn in de eerste twee maanden van 2023 inmiddels ingevuld.

- Personele kenmerken per 31-12-2022 in grafiekvorm



- Arbeidsomstandigheden

We kennen een preventiemedewerker en een Arbo commissie die als opdracht hebben om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden.

- Werkdruk

Zoals veel organisaties ervoeren we in 2022 ook werkdruk bij Woonmeij. Hiervoor is terugkerend aandacht geweest binnen de organisatie. Mede als gevolg van de grote volkshuisvestelijk opgave en groeiende maatschappelijke rol die is vertaald in onze ambities, hebben we de personele bezetting bij in de organisatie uitgebreid om deze werkdruk deels weg te nemen. De maatschappelijke en economische omstandigheden en de snelheid van veranderingen om ons heen zal een bepaalde werkdruk met zich mee blijven brengen. Hiervoor blijven we in 2023 aandacht houden, zowel in afstemming met de teamleiders als met de OR.

- Coronamaatregelen

Ook in 2022 volgden we de RIVM-richtlijnen om het coronavirus onder controle te houden. Medewerkers werkten aan het begin van het jaar zoveel mogelijk thuis. Voor medewerkers waarbij thuiswerken niet mogelijk is vanwege de aard van de functie/werkzaamheden zijn

maatregelen genomen om het werk zo veilig mogelijk uit te voeren zoals het beschikbaar stellen van mondkapjes en zelftesten.

Op kantoor hanteerden we de 1,5 meter richtlijnen, werd extra schoon gemaakt, letten we op voldoende ventilatie en werd regelmatig informatie verstrekt aan medewerkers over de geldende afspraken. Vanaf maart 2022 verdwenen deze maatregelen langzaam wat naar de achtergrond.

- Hybride werken/flexibel-thuiswerken

We implementeerden medio 2021 beleid rondom flexibel/thuiswerken oftewel hybride werken om (wanneer de functie/werkzaamheden dit toelaten) de mogelijkheid te bieden om plaats-onafhankelijk te werken, omdat het voordelen oplevert voor zowel onszelf als de medewerkers: een goede werk-privé balans, verhoging van productiviteit en minder reistijd. Ook in 2022 werd hier veel gebruik van gemaakt door de medewerkers.

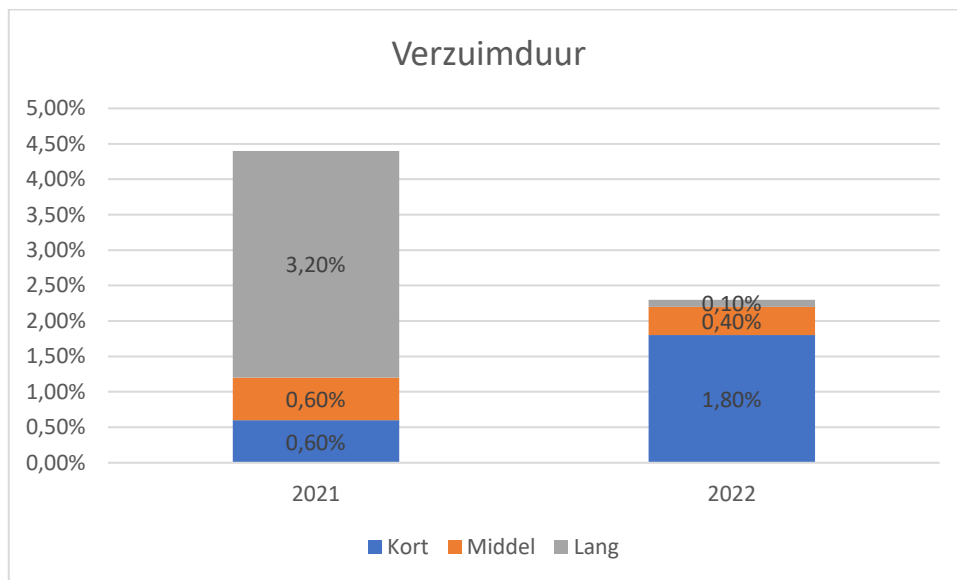
- Verzuimbeleid

We laten ons, ten aanzien van de ziekteverzuimcontrole en –begeleiding, bijstaan door een arbodienst. Door middel van regelmatig contact met de bedrijfsarts, het volgen van de procedure conform de Wet Poortwachter en het onderhouden van contact met de zieke medewerkers is getracht deze medewerkers weer zo snel mogelijk te laten re-integreren.

- Verzuimcijfers 2022

Over het jaar 2022 was ons ziekteverzuimpercentage in totaal 2,4%. Dit is een flinke daling ten opzichte van vorig jaar (4,5%). Er zijn in 2022 in totaal 76 ziekmeldingen ontvangen, dat zijn er een stuk meer dan in 2021 (46) en daarmee komt de verzuimfrequentie op 1,2. Dat betekent dat de gemiddelde verzuimduur in 2022 een stuk korter was dan in 2021. In 2022 kwam dat neer op 10,46 dagen en in 2021 op 36,41 dagen. Ruim de helft van de medewerkers (51,5%) was geen enkele keer ziek in 2022.

In de volgende tabel is de verhouding kort en lang verzuim weergegeven. Daarin zie je dat in 2021 een groot deel van het verzuimpercentage tot stand kwam door langdurig verzuim, terwijl er in 2022 geen sprake meer was van langdurig verzuim en het kortdurend verzuim juist de overhand kreeg.



- Jubilea

In 2022 was er 1 medewerker 40 jaar in dienst. We vierden dit met een receptie. Daarnaast gingen 2 medewerkers met pensioen. Dat vierden we met een receptie en een lunch.

- Teambuilding

In juni hadden we een personeelsweekend in Zeeland. Dat weekend stond in het teken van teambuilding. In het kader daarvan organiseerden we diverse activiteiten waarbij ook voldoende ruimte was voor gezelligheid.

- Erkend leerbedrijf voor stagiairs

We hechten, als maatschappelijk ondernemer, veel belang aan het bieden van stageplaatsen vanuit de optiek dat leerlingen en werkzoekenden de mogelijkheid moet worden geboden om werkervaring op te doen. We beschikken over diverse erkenningen van het Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) op het gebied van bouw en infra, economie en administratie en zorg en welzijn. In 2022 stelden we twee stageplekken beschikbaar.

- Ontwikkeling

We vinden het belangrijk dat medewerkers blijven aanhaken bij alle ontwikkelingen die op ons afkomen. Werknemer en werkgever hebben beiden een rol in de omslag die nodig is naar een permanente leercultuur. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan teamontwikkeling en maatwerk. Een infographic dient als hulpmiddel voor medewerkers en leidinggevenden, om het gesprek hierover te voeren.

In 2022 is € 111.703 besteed aan functiegerichte opleidingen en veiligheidsopleidingen en € 15.068 aan opleidingskosten 'persoonlijk ontwikkelbudget'.

- Personele beloningen

In de laatste paar maanden van 2022 vonden de jaarlijkse beoordelingsgesprekken plaats door leidinggevendenden met medewerkers. Afhankelijk van de beoordeling was een groei van het individuele salaris mogelijk met een stap van 0%, 2%, 3% of 4% van het reguliere einde van de salarisschaal (tenzij het einde van de schaal al bereikt is). Dit volgens de CAO Woondiensten. Daarnaast hebben alle medewerkers een eenmalige uitkering van € 500,- netto ontvangen naar rato van het dienstverband en het aantal maanden in dienst als tegemoetkoming voor de sterk oplopende inflatie (waaronder de energielasten) in relatie tot de CAO-afspraken 2022-2023.

- CAO en arbeidsvoorwaarden

Er is in 2022 met terugwerkende kracht een nieuwe CAO afgesloten van 1 januari 2022 t/m 31 december 2023. Het individuele salaris van corporatiemedewerkers is per 1 januari 2022 verhoogd met 3%. Daarnaast is de regeling Generatiepact verlengd waarbij de CAO ruimte heeft gegeven in positieve zin voor de medewerker af te wijken van de regeling. We hebben naar aanleiding daarvan besloten de instapleeftijd te verlagen naar 60 jaar, waarbij geldt dat de duur van deelname aan de regeling gelijk blijft aan de oorspronkelijke regeling.

- Integriteit en omgangsvormen

We hechten aan transparant, betrouwbaar en zorgvuldig handelen. Daarom wordt er gehandeld volgens de gedrags- en integriteitscode. Daarnaast vermijden we elke vorm van belangenverstrengeling. Met onze klokkenluidersregeling zorgen wij ervoor dat medewerkers, zonder gevaar voor hun rechtspositie, (vermoedens van) misstanden kunnen melden. Tot slot hebben we een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. Zij is in 2022 niet door medewerkers benaderd voor advies.

2.3.3 Ondernemingsraad

- Algemene indruk

Het jaar 2022 werd voor ons als organisatie het jaar waarin medewerkers weer naar kantoor konden en begonnen met het 'nieuwe' werken. Zodra het weer mogelijk was, hield de Ondernemingsraad (OR) haar vergaderingen met de Directeur-Bestuurder weer op kantoor.

Ook is 2022 het jaar geweest waarin de OR de bevologenheid van medewerkers zag, maar ook de druk die daaruit voortvloeide. Het extern onderzoek dat in 2022 onder medewerkers is uitgevoerd, ondersteunt dit beeld. Dit thema heeft voor de OR in iedere overlegvergadering met de Directeur-Bestuurder de aandacht.

De OR is van mening dat de directeur-bestuurder goed, duidelijk en voldoende heeft gecommuniceerd met OR en het personeel.

- Samenstelling OR

De OR bestaat op 31 december 2022 uit 4 leden.

- Activiteiten OR

In 2022 heeft de OR 9 reguliere overlegvergaderingen gehad met de directie en één regulier overleg met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Dit overleg was zonder de aanwezigheid van de Directeur-Bestuurder.

De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2022 waren:

- De algemene stand van zaken van Woonmeij, aan de hand van de tertiaalrapportages, de begroting voor 2023 en het jaarverslag over 2021;
- Maatregelen rondom corona en de corona-update;
- Gezond flexwerken/thuiswerken;
- Personele ontwikkelingen en werkdruk;
- Het generatiepact;
- Koopkrachtverlies van medewerkers;
- Thuiswerkvergoeding en reiskostenvergoeding (inflatie);
- De aanschaf door Woonmeij van software met monitoringsmogelijkheden;
- Mogelijke personeelsregelingen voor warmtepompsysteem en de fietsenregeling.

De OR is lid van Informatief. Dit is een regionaal OR-platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2022 zijn 2 fysieke bijeenkomsten geweest. Een afvaardiging van de OR woonde deze bijeenkomsten bij.

Er is in 2022 door de OR geen gebruik gemaakt van de diensten van haar adviseur.

De OR heeft in 2022 geen opleidingsdag gehad. Wel heeft een lid de cursus 'OR Basis' gevolgd.

- Advies en instemming

Er zijn in 2022 geen adviesaanvragen behandeld door de OR. Er zijn wel drie instemmingsaanvragen behandeld:

- Regeling Generatiepact Woonmeij;
- Invoering Avepoint;
- Invoering Zivver.

Op deze onderwerpen is door de OR instemming verleend.

- Communicatie

De OR heeft zich in 2022 ingezet om nog zichtbaarder te worden voor haar achterban en te blijven uitleggen waar zij voor staat en zich voor inzet.

2.3.4 Het personeelsfonds

Bij Woonmeij is een personeelsfonds actief, waar iedere medewerker vrijwillig lid van kan worden. Uit het fonds worden diverse activiteiten en een attentie voor bijzondere gebeurtenissen zoals een jubileum of verjaardag gefinancierd. We maken jaarlijks hetzelfde bedrag aan het personeelsfonds over als wat de leden aan contributie bijdragen. Het personeelsfonds beschikt over een eigen betaalrekening.

In 2022 was het weer mogelijk om een personeelsuitstapje te regelen. Dit vond plaats in Breda met een afsluitende BBQ in Schijndel. Eind november werd Sinterklaas gevierd met de

kinderen van de medewerkers. Verder trakteerde het personeelsfonds enkele keren op een versnapering en liet tot twee maal toe tijdens de lunch een frietkar komen.

2.3.5 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering

Doelstelling Koersplan: Klantgerichte organisatieverbetering (in ons Koersplan wordt dit verder uitgesplitst in onder andere: We stimuleren actief persoonlijke en teamontwikkeling binnen onze organisatie. We bieden onze klanten laagdrempelig persoonlijk contact met bekende gezichten van Woonmeij en een digitale klantomgeving. De wijze van contact past bij de behoefte van de individuele klant. We betrekken onze huurders en woningzoekenden bij onze keuzes. Onze klant ervaart één centraal punt bij Woonmeij. Vanuit deze plek wordt de klant in één keer, snel, duidelijk en kwalitatief geholpen met zijn vraag of verzoek. 90% van de klantvragen wordt door deze eerste lijn afgevangen.)

De klant centraal stellen is een van de kernwaarden uit ons Koersplan. Dit vullen we in door zichtbaar in wijken te opereren, door persoonlijk contact, door een goede professionele opvolging van vragen en klachten en ook door een goede digitale klantomgeving. We bieden onze klanten laagdrempelig persoonlijk contact met bekende gezichten. De wijze van contact past bij de behoefte van de individuele klant. We betrekken onze huurders en woningzoekenden bij onze keuzes. Onze klant ervaart bij ons vanuit het Woonmeij KlantenService (WKS) één centraal punt. Vanuit deze plek wordt de klant in één keer, snel, duidelijk en kwalitatief geholpen met zijn vraag of verzoek. De doelstelling hierbij is dat 90% van de klantvragen door de eerste lijn wordt afgevangen. Ook de volgende jaren geven we verder vorm aan het klantbedieningsconcept, waarin we aangeven dat de klant zich gehoord, begrepen en geholpen moet voelen. We bestempelden 2022 als 'klantjaar', maar we zetten dit de komende jaren door en gaan verder met de professionalisering van de organisatie.

- Aedes Benchmark

Wij nemen jaarlijks deel aan de Aedes Benchmark. Dit is een benchmark voor woningcorporaties. 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 6 prestatievelden:

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

Voor elk prestatieveld wordt een letter A, B, of C toegekend. Een A betekent dat we tot de 33% best scorende corporaties hoort. Een B betekent middenmoot en een C duidt op de minst scorende 33%.

In onderstaande tabel staan de scores van de Benchmark 2022 weergegeven. De scores hebben betrekking op 2021 m.u.v. het huurdersoordeel, dat is van medio 2022.

Benchmarkresultaten Woonmeij 2022	Score
Prestatieveld Huurdersoordeel	B
Prestatieveld Bedrijfslasten	B
Prestatieveld Duurzaamheid	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	C
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	B

Voor Beschikbaarheid en betaalbaarheid is geen score op prestatieveld niveau toegekend, de weergegeven score is het gemiddelde van de deelscores op dit prestatieveld.

Voor nieuwbouw wordt geen score gepubliceerd.

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

- KWH

Doorlopend laten we onze dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening meten door KWH. Jaarlijks wordt intern aandacht besteed aan deze resultaten en de achterliggende gronden van vooral de lagere scores. Dit om actief de verbetering van de dienstverlening te bevorderen.

Aedes benchmark

Drie onderdelen uit het KWH-onderzoek maken deel uit van de Aedes Benchmark. Over 2022 scoorden we op alle drie de onderdelen boven de benchmark. Namelijk op het onderdeel nieuwe woning 7,8 versus 7,7. Op het onderdeel reparaties 8,0 versus 7,9 en tot slot op het onderdeel huur opzeggen 8,5 versus 8,1. Op basis hiervan is vanuit de Aedes benchmark op het huurdersoordeel aan ons een B-status toegekend. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening zich positief ontwikkelden in het afgelopen jaar.

Onderstaand zijn de KWH-onderdelen van het KWH onderzoek weergegeven voor wat betreft de scores over het jaar 2022.

Doelstelling - onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2022	Toelichting	Score 2021
Algemene dienstverlening	KWH-label	n.v.t		Vervallen in '22	7,3
Algemene waardering	N.v.t.	7,0	7,2	Nieuw in '22	N.v.t.
Woning zoeken	KWH-label	n.v.t.		Vervallen in '22	7,7
Nieuwe woning	KWH-label	7,0	7,8	Doelstelling behaald	7,6
Huur opzeggen	KWH-label	7,0	8,5	Doelstelling behaald	7,9
Reparaties	KWH-label	7,0	8,0	Doelstelling behaald	8,3
Onderhoud	KWH-label	7,0	7,3	Doelstelling behaald	7,8
Groot onderhoud	N.v.t.	N.v.t	6,6	N.v.t.	N.v.t.
Totaal		7,0	7,9	Doelstelling behaald	7,9

In 2022 is KWH gestart met een nieuw klantvizier. Naast een aanpassing in de meetmethodiek zijn ook enkele meetonderdelen aangepast, waardoor een 1-op-1 vergelijking met voorgaand jaar niet op alle onderdelen mogelijk is. Wat is gebleven vanuit KWH is de PI/norm om op alle onderdelen minimaal een 7,0 te moeten scoren om het KWH-certificaat te behalen. In het herziene Koersplan doen we hier zelfs nog een schepje bovenop door voortaan als doelstelling voor de klanttevredenheid over onze dienstverlening minimaal een 8,0 als PI/norm te hanteren. Die norm wordt nog niet op alle onderdelen gehaald.

De 6,6 die als score vermeld is voor groot onderhoud is gebaseerd op een heel kleine steekproef en daarmee niet representatief voor alle uitgevoerde groot onderhoudsprojecten.

- Inceptivize

Bij ons staat de klant centraal. We willen onze dienstverlening altijd verbeteren in het belang van de klant. Het ophalen van de klantwaardering binnen onze werkprocessen is daarom belangrijk. Daarom is in 2022 de keuze gemaakt om per 1 januari 2023 de overstap te maken van KWH naar Inceptivize. De voornaamste reden hiervoor is dat KWH achteraf op vaste onderdelen een bevraging doet. Dit geeft ons geen totaalbeeld over de dienstverlening en door de bevraging achteraf kan er niet meer actueel op de situatie worden ingespeeld. Inceptivize biedt een tool die zowel wordt aangesloten op de huidige processen als huurders op het gewenste moment kan bevragen. Dit stelt onze medewerkers direct in staat te reageren indien dit noodzakelijk of gewenst is. De resultaten vanuit Inceptivize kunnen, net zoals bij KWH, gebruikt worden ten behoeve van de Aedesbenchmark.

- Huurdersportaal

We zetten onze bedrijfsmiddelen zo optimaal mogelijk in voor de primaire doelgroep, om zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De diensten die we aanbieden zijn 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.

Gebruiksgemak en flexibiliteit voor de klant staan hierbij voorop. Al onze huurders kunnen gebruik maken van het huurdersportaal; een 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 afhandelen.

Eind 2022 zijn we met een werkgroep gestart met een selectietraject voor een (nieuwe) leverancier ten behoeve van het vernieuwen van onze website. Hierbij willen we tevens een doorsteek maken naar het huurdersportaal, een KlantVolgSysteem en een huurdersapp. Hiermee verwachten we de bestaande onderdelen verder te optimaliseren en daarnaast met de uitbreiding op nieuwe onderdelen het gebruiksgemak te verbeteren.

Online klantbediening betekent overigens niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijven we op werkdagen van 08.30-13.00 uur telefonisch bereikbaar (en voor spoedeisende reparatieverzoeken 24/7). En daar waar dat echt nodig is, kunnen onze klanten altijd naar ons toekomen. Dit zowel tijdens de vrije inloop in de ochtenden als op afspraak in de middag. Als maatwerkoplossing behoort een huisbezoek eveneens tot de mogelijkheden, juist omdat we veel waarde hechten aan het persoonlijk leren kennen van onze klanten met hun specifieke vragen en behoeften.

- Klachten over de organisatie

We willen zorgvuldig met klachten van huurders omgaan, zowel op inhoud als op reactietermijnen. In 2022 zijn er 8 officiële klachten in behandeling genomen. Bij een van deze klachten heeft de afwikkeling ruim twee maanden geduurd, in verband met de vakantieperiode en het nader overleg wat met de huurder heeft plaatsgevonden. De afwikkeling van andere klachten varieerde tussen de twee dagen en twee weken. Bij de toegewezen klachten over het personeel merken we dat medewerkers soms nog teveel vanuit de regels en procedures werken en niet voldoende 'vanuit de bedoeling'. Een herbeoordeling leidt dan soms tot een andere keuze. In de visie op de organisatie (zie par. 1.4.2) gaan we, als vervolg op het klantjaar 2022, extra inzetten op het *werken vanuit de bedoeling*.

Soort klacht	Aantal	Niet ontvankelijk	Afgewezen	Toegewezen	Hoof / wederhoor
Technische klacht	1			1	0
Beleid	2		2		0
Woongenot					
Toewijzing					
Personeel	5		1	4	1
Totaal	8	0	3	5	1

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 Charlotte van Beuningen (Vught). De commissie bestaat uit minimaal zes leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt.

In 2022 werden twee klachten over ons ingediend bij de Klachtenadviescommissie. Bij beide klachten was ons eindstandpunt nog niet bekend. De klachten werden daarom niet ontvankelijk verklaard. Eén van deze klachten is overigens alsnog door ons opgepakt en naar tevredenheid afgehandeld. De andere klacht was al in behandeling.

2.3.6 Intern risicobeheersings- en controlesysteem

We hebben in ons Management Control Framework (MCF) vastgelegd welke beheersinstrumenten wij inzetten om richting te geven aan onze organisatie en onze processen om de doelstellingen te realiseren. Het doel van het MCF is drieledig:

- Het geeft de interne toezichthouder (RvC), het bestuur / bestuursoverleg 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 uit de verschillende onderdelen van het MCF zijn er bewust op gericht om de bewustwording over het bereiken van onze doelstellingen, risicobeheersing, compliance, effectiviteit en efficiency in alle lagen binnen de organisatie te bevorderen.

De inrichting van het MCF is gevormd vanuit:

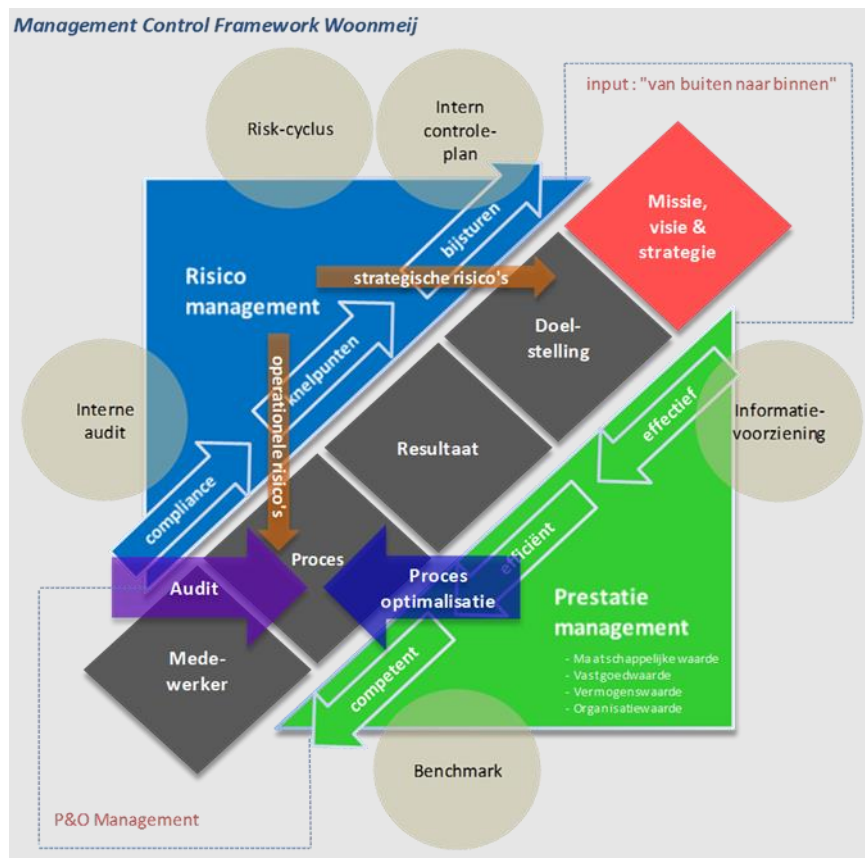
- Governance;
- Het Koersplan (missie, visie en kernwaarden);
- Compliance. In het Toezicht- en Toetsingskader (T&T-kader) zijn alle interne beleidsdocumenten en de meeste relevante externe wetten en regels opgenomen. Compliance betekent voldoen aan interne en externe regelgeving. Wij vertalen compliance in 'verantwoord handelen';
- De processen;
- Three lines model;
- 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 elk jaar een dilemmatraining of iets gelijksoortigs. Vanwege corona hebben deze in 2020 en 2021 niet plaatsgevonden.

Het MCF bevat de volgende beheersinstrumenten:

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

In onderstaand raamwerk wordt het MCF schematisch weergegeven.



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 drieledig:

- Beoordelen of we compliant zijn 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.

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 die volgen 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 ons is het onderwerp risico's een vast onderdeel in de besluitvorming. Bij besluiten omtrent facetbeleid en vastgoedgerelateerde projecten is een risicoparaagraaf verplicht gesteld. De inhoud van deze paraagraaf kan dwingende gevolgen hebben ten aanzien van de motivatie achter de besluitvorming. Daar waar risico's als hoog (≥ 15) worden aangemerkt, dient dit specifiek terug te komen in de formulering van het besluit.

Voor de financiële risicobeheersing wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van dit jaarverslag.

We hebben een risicomanagementbeleid. Dit is de basis van hoe intern het risicodenken en de risicobewustwording worden gestimuleerd. In het beleid wordt uiteengezet op welke wijze de risicomanagementcyclus wordt ingezet op zowel strategisch-, proces- als projectmatig niveau. Ook de wijze van inventariseren en de wijze van scoren van risico's is opgenomen.

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 hoogstscorende risico's kennen een score van $5 \times 5 = 25$ als risicoscore in het risicokwadrant (rechtsboven in het kwadrant). De laagstscorende 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 drie onderdelen, te weten:

- Opzet
- Bestaan
- Werking

De risico's van de nieuwbouwprojecten worden gepresenteerd in een spreidingsgrafiek, waarin het toprisico van ieder project de risicoscore (impact x kans) presenteert op de Y-as van de spreidings-grafiek 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.

Risicotolerantie

Als maatschappelijke organisatie hebben we de maatschappelijke plicht om onze doelstellingen te realiseren en verplichtingen op een beheerste wijze aan te gaan. We definiëren onszelf derhalve als risicomijdend. Beleidsmatig hebben we afspraken om risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau te monitoren en te beheersen, zoals hierboven beschreven.

Op basis van de huidige opgave die we als corporatie zien, in de maatschappelijke en economische context van deze tijd en de beschikbare financiële ruimte op de korte en lange termijn bepalen we de manier waarop we wensen te acteren ten opzichte van risico's in onze bedrijfsvoering en onze strategische keuzes. Als gevolg van de huidige context, de toch snel veranderende opgave en opdracht ervaren we op dit moment dat we flexibel moeten zijn en onze middelen moeten inzetten om beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en een prettige woonomgeving te kunnen creëren. Met een volatiele markt en willen we kunnen blijven acteren naar wat van ons wordt gevraagd. We zien het huidige moment en de nabije toekomst als een periode waarin we beheerst maar toch actief met onze financiële middelen

omgaan, om onze belangrijkste doelstellingen te bereiken. We blijven echter de continuïteit op de korte en lange termijn bewaken zoals we dat altijd deden. In beginsel doen we hierbij weinig concessies aan onze houding op imago- en organisatorische risico's. Onderstaand is deze risicoaversie of juist risicotolerantie visueel gemaakt.

Risicotolerantie Woonmeij	1 Aversie	2 Beperkt	3 Voorzichtig	4 Flexibel	5 Open
Financieel					
We hebben de financiële middelen en durven dus ook financiële risico's te nemen om onze doelstellingen te halen					
Imago					
Het imago van woningcorporaties is nog broos					
Organisatorisch					
Het halen van onze doelstellingen valt of staat met een professionele organisatie					

Strategische risico's

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

Risicokaart					
5	3	0	0	0	0
4	2	10	4	0	0
3	1	10	6	2	0
2	1	2	2	1	0
1	0	0	0	0	0
Impact	1	2	3	4	5
Kans	1	2	3	4	5

De zes risico's met een score van 10 of hoger met de daarbij behorende maatregelen worden in de volgende tabel weergegeven.

Risico	Belangrijkste maatregelen
Hacken van IT omgeving, waardoor data verdwijnen / worden gewijzigd of niet meer benaderbaar zijn.	- Goede beveiliging conform informatiebeveiligingsbeleid. - Backup-procedure. - Software update technische software tijdig doorvoeren. - Bewustwording. - Opstellen, up-to-date houden en bij calamiteit uitvoeren van bedrijfscontinuïteitsplan (BCP). Bedrijfskritieke documenten, waaronder het bedrijfscontinuïteitsplan/calamiteitenplan worden fysiek en digitaal bewaard.
Organisatie heeft niet het vermogen tot zelfontwikkeling waardoor medewerkers stagneren in hun ontwikkeling en de ontwikkeling voor Woonmeij waardoor de kwaliteit van de personele organisatie sterk verslechtert in de tijd.	- Driejaarlijks medewerkersonderzoek geeft terugkerend een beeld van de sterke en zwakkere punten van Woonmeij als werkgever. - Woonmeij doet mee aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan. Dit wordt ook op onze website en via LinkedIn gedeeld. Daarnaast neemt Woonmeij met regelmaat stagiairs aan. - Woonmeij promoot actief gebruik van het opleidings- en ontwikkelbudget. - Woonmeij stimuleert dat medewerkers zich ontwikkelen, o.a. doordat in de gesprekkencyclus gewenste opleidingen aan de orde komen vanuit de leidinggevende en de medewerker.
Woonmeij is niet in staat om geschikte nieuwe medewerkers te vinden, als gevolg van bijvoorbeeld een moeilijke arbeidsmarkt en onaantrekkelijke voorwaarden. Hierdoor haalt Woonmeij haar strategische doelen niet en stijgt haar werkdruk.	- In het HRM beleid is aandacht voor de dynamiek van de arbeidsvoorwaarden waaronder flexibele werktijden, maar ook de filosofie achter verantwoordelijkheid laag in de organisatie (echt iets kunnen betekenen) trekt jonge professionals. - Woonmeij doet mee aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan. Dit wordt ook op onze website en via LinkedIn gedeeld. Daarnaast neemt Woonmeij met regelmaat stagiairs aan. - Werving via filmpjes op social media.

Risico	Belangrijkste maatregelen
Woonmeij past haar organisatie niet tijdig aan op het (toekomstige) transitieprogramma. Hierdoor haalt Woonmeij haar strategische doelen niet en stijgt haar werkdruk.	- Woonmeij stelt een strategische personeelsplanning op. - Woonmeij vult vroegtijdig extra capaciteit in ten behoeve van de transitie. Gezien het natuurlijk verloop de komende jaren is het risico op toekomstige overcapaciteit beperkt. - Actief samenwerking zoeken met collega-corporaties op meerdere vlakken waaronder verduurzaming en renovatie, tijdelijke woningen (en misschien ook wel nieuwbouw/herstructurering...). - Woonmeij stelt een visie op de (toekomstige) organisatie op inclusief strategische personeelsplanning.
Woonmeij realiseert minder projecten en haalt daardoor haar doelstelling van +900 woningen niet als gevolg van: - hoge bouwkosten of bouwers hebben geen interesse - hoge marktwaarde (mn bij sloop/nieuwbouw) - veel investeren in relatief korte periode	- Afspraken maken met aannemers, bijvoorbeeld door aansturen op open begrotingen en een duurzame samenwerkingsvorm. - Samen met collega-corporaties inkopen om grip op kosten te houden. - Financiële ratio's monitoren en projecten doorrekenen voor aanvang. - Ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in aantallen en bedragen blijven monitoren.
Majeure veranderingen in rente en inflatie. Hogere rentelasten, beperking investeringsruimte, niet realiseren/stopzetten projecten.	- Vanuit de meerjarenbegroting monitoren van kengetallen en zorgdragen voor kredietwaardigheid van Woonmeij. Door middel van scenarioplanning wordt gemonitord op toekomstige ontwikkelingen. Hierin kijkt Woonmeij 10 jaar vooruit.

Procesrisico's

Ten aanzien van de processen onderkennen we vier risico's met een score van 10 of hoger. Deze hebben allen betrekking op de organisatie waarde en worden hieronder beschreven met de daarbij behorende maatregelen.

Risico	Belangrijkste maatregelen
Risico dat de continuïteit van (kritieke) processen van Woonmeij langdurig verstoord worden door ICT-calamiteiten.	- Opstellen, up-to-date houden en bij calamiteit uitvoeren van bedrijfscontinuïteitsplan (BCP). Bedrijfskritieke documenten, waaronder het bedrijfscontinuïteitsplan/calamiteitenplan worden fysiek en digitaal bewaard.

Risico	Belangrijkste maatregelen
Het risico dat kwaadaardige programmatuur (malware, ransomware, virussen, etc.) op het netwerk van Woonmeij geïnstalleerd wordt, waar het schade aanricht of informatie onttrekt.	- Bewustzijns campagne door Woonmeij omtrent beveiliging met aandacht voor o.a. phishing. - Beleid en procedures gericht op selecteren van leveranciers, software en hardware met passende/minimale beveiliging vormen onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid. - Afspraken op service level niveau met belangrijke IT-leveranciers, om op papier een niveau van service te kunnen garanderen. Bij verbreken van de afspraken door de IT-leverancier escaleert Woonmeij en stelt vervolgens in gebreke.
Het risico dat applicaties niet meer toegankelijk zijn, doordat leveranciers het contract op korte termijn opzeggen of als gevolg van surseance van betaling, faillissement e.d.	- Inventariseren risico per applicatie (o.a. juridisch afdekken met opzegtermijnen, kunnen veiligstellen data) en op basis daarvan maatregelen per kritische applicatie nemen en dit overzicht periodiek actualiseren. - Beleid en procedures gericht op selecteren van leveranciers, software en hardware met passende/minimale beveiliging vormen onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid.
Het risico dat Woonmeij onvoldoende handelt bij ontstane calamiteiten in haar eigen bedrijfspanden of vastgoed in exploitatie, met als gevolg blootstelling aan onnodig gevaar van medewerkers, huurders of relaties.	- Kantoorgebouwen van Woonmeij zijn beveiligd met brandalarm met doormelding. - Bedrijfsmiddelen van Woonmeij zijn fysiek beveiligd door middel van deuren en poorten met druppelsysteem en een alarmsysteem met doormelding. - Woonmeij heeft een calamiteitenplan opgesteld en ingebed in de organisatie. Bij voorvallen die daarom vragen wordt het calamiteitenplan opgevolgd door het calamiteitenteam.

Projectrisico's

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

Compliancerisico'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. We hebben alle compliance risico's en beheersmaatregelen beschreven in de strategische-, proces en projectrisico's en indien van belang opgenomen in de procesbeschrijvingen.

Financiële impact van risico's

Wanneer één of meerdere van bovengenoemde of andere niet genoemde risico's zich voordoen, zijn we in staat onze plannen tijdig bij stellen, zodat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Dit blijkt uit het exogeen (worstcase) scenario en de Monte Carlo simulatie, die we jaarlijks bij de begroting en bij majeure besluiten opstellen (zie paragraaf 2.4).

- 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 kiezen we 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.

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 team Control). Dit is immers het risico dat we lopen 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 2.3.5.

2.3.7 Informatisering en Automatisering

2022 was het jaar van doorpakken op lopende projecten en inzetten op nieuwe klant- en dienstverleningsprojecten. Het jaar dat hybride werken de norm werd en we als organisatie geen belemmering ervaren tussen thuis of op kantoor werken. De grootste uitdaging voor I&A was een goede balans te vinden in het managen van de technische vraagstukken binnen de organisatie en voldoende voortgang te hebben in de technische security.

Onderstaand een opsomming van de grotere projecten in 2022.

- Website: In 2022 hadden we meerdere sessies intern en met onze huurders rondom een nieuwe website. Uiteindelijk zijn we tot de conclusie gekomen dat we op zoek gaan naar een oplossing die breder ligt, namelijk website (incl. kennisbank), klantportaal en klantvolgsysteem. De gehele selectieprocedure is reeds doorlopen en in 2023 starten we met het contracteren van een leverancier.
- Informatiebeveiliging: In 2021 heeft er een penetratietest plaatsgevonden op onze infra-netwerkstructuur en werkplek. In 2022 zijn de meeste punten samen met onze IT partners opgepakt en bewaken we de laatste openstaande punten (specialist I&A in overleg met directeur bestuurder).
- WVS (WoningVindSysteem): In 2022 doorliepen we gezamenlijk met 8 Brabantse corporaties een selectietraject om te komen tot een voorkeursleverancier (voor systeem voor adverteren van verhuureenheden en registreren en aanbieden woningzoekenden). In 2023 vindt het verdere contracteren en de implementatie plaats.
- LUXS: Binnen dit project zijn onze technische tekeningen in 2021 gedigitaliseerd en opgenomen binnen de applicatie LUXS. In 2022 hebben we het LUXS project nieuw leven ingeblazen door nogmaals de urgentie en noodzaak van de applicatie te benoemen en informatie op te halen bij de betrokken teams rondom het gewenste gebruik. Dit krijgt in 2023 een concreet vervolg.

Doelstelling Koersplan: Procesgerichte Organisatieverbetering

Vanuit het Koersplan kennen we als een van de hoofddoelstellingen het onderwerp

Procesgerichte organisatieverbetering. 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

organisatieverbeteringen betekent namelijk dat we kijken naar de processen, het beheer daarvan en een werkwijze of methode om de processen te ontwikkelen en 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 (continu verbeteren)
5. Audits

In 2022 zijn de volgende acties uitgevoerd:

- Het doorvoeren van wijzigingen in processen en procesbeschrijvingen door de verantwoordelijke procesbeheerders;
- Het structureel bijeenkomen en invulling geven aan het VAT (Verander Advies Team);
- VAT adviseert en helpt intern bij procesverbetering; als voorbeeld de aanschaf van een verkoop module (Corpoflow) wat het verkoopproces volledig faciliteert;
- Meerdere (deel)proces optimalisaties zijn conform een nieuwe aanpak opgestart: denk hierbij aan het nieuwbouwproces en de jaarlijkse huurverhoging;
- Er zijn meerdere audits door de gehele organisatie uitgevoerd.

2.3.8 Privacy

In het kader van onze dienstverlening op het gebied van huisvesting leggen we persoonsgegevens vast. Als dienstverlenende organisatie hebben we persoonsgegevens nodig om ons werk te kunnen doen, bijvoorbeeld bij het afsluiten van een huurcontract, het innen van de huur, maar ook het voeren van een personeelsadministratie. De klant en de medewerker mogen verwachten dat zijn of haar persoonsgegevens zorgvuldig en veilig worden verwerkt. Wij gaan met de grootst mogelijke discretie om met de privacy van woningzoekenden, huurders, koper(s) en medewerkers. Persoonsgegevens worden dan ook beveiligd bewaard. We vragen alleen om persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor onze dienstverlening.

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

Met de uitvoering van het beleid Privacybewustzijn bereiken we, dat onze medewerkers 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

Doelstelling Koersplan: Het volkshuisvestelijk vermogen zetten we de komende jaren fors in, zonder onze toekomstige verplichtingen en nog onbekende uitdagingen uit het oog te verliezen.

Wij gaan de komende jaren fors investeren in de volgende thema's:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Leefbaarheid en betrokkenheid;
- Duurzaamheid.

De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. We zijn financierbaar en de focus ligt niet op geld op de bank, maar op geld om te investeren. In de volgende paragrafen wordt het borgen van de financiële continuïteit verder uitgewerkt.

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 hebben we het Financieel Reglement opgesteld. Dit om randvoorwaarden te stellen bij bijvoorbeeld investeringsbesluiten, maar ook bij de financiële meerjarenprognose en scenario-inzichten op de prognose. Onze financiële kpi's sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2022	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd.	Gezonde financiële ratio's.	Min. normen WSW, Aw/ILT	Ruim voldoende	
Financieringsmogelijkheden geborgd.	Voldoende borgingsruimte WSW.	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2023.

2.4.2 Financieel beleid

De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf kpi's. Wij hebben bij het vaststellen van de kpi's aansluiting gezocht bij de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van het Aw en WSW. In onderstaande tabel staan de ratio's inclusief normering weergegeven:

Norm	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	≥ 1,4	≥ 1,8	≥ 1,4	
LTV	≤ 85%	≤ 75%	≤ 85%	
Solvabiliteit	≥ 15%	≥ 40%	≥ 15%	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	
Onderpandratio (WSW)				≤ 70%

We hanteren dezelfde normering van de financiële ratio's als het Aw en WSW.

De (voorzichtigere) interne normering is komen te vervallen. Een hogere interne normstelling zorgt vanzelfsprekend voor meer financiële zekerheid maar legt daarentegen een extra beslag op het volkshuisvestelijk vermogen en kan niet ingezet worden voor onze doelgroep.

In de volgende paragraaf wordt beschreven hoe het volkshuisvestelijk vermogen optimaal kan worden ingezet zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt.

2.4.3 Bewaken Financiële continuïteit

Het volkshuisvestelijk vermogen mag verantwoord worden ingezet. Om te voorkomen dat de ratio's onverwachts in het 'rood' schieten hebben we een aantal afspraken gemaakt. In deze paragraaf wordt hier verder op ingezoomd.

- Duurzaam verdienmodel

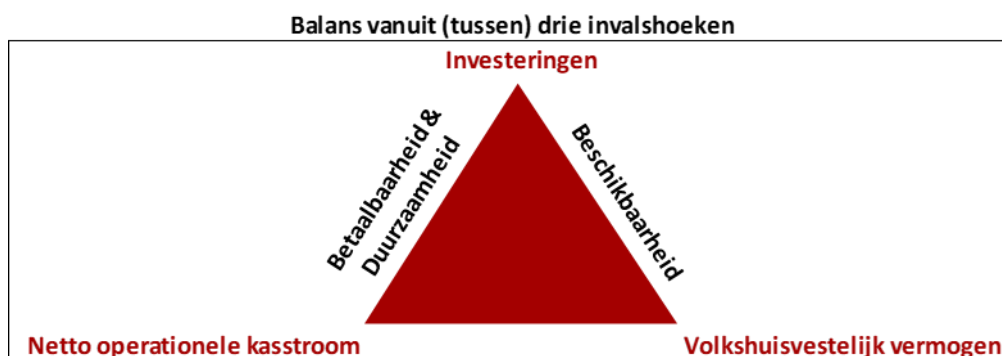
De mate waarin een corporatie positieve operationele kasstromen genereert, bepaalt in grote mate het groeipotentieel van het volkshuisvestelijk vermogen. Omdat investeringen in de nieuwbouw de netto operationele kasstroom positief beïnvloeden, gebruiken we het volkshuisvestelijk vermogen in beginsel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

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.

De resterende beschikbare investeringsruimte vanuit de netto operationele kasstroom wordt ingezet om de doelstelling op de CO2-reductie zoveel als mogelijk te behalen.

Natuurlijk rekening houdend met de normering van de ratio's.

Schematisch ziet ons duurzaam verdienmodel er als volgt uit:



Afgesproken is dat de verduurzamingsopgave niet ten koste mag gaan van beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.

- Fall back scenario

Onze toekomstige financiële positie wordt bepaald door enerzijds het gevoerde interne beleid en anderzijds door de onvoorspelbare externe ontwikkelingen. De knop waar we zelf aan kunnen draaien is natuurlijk het interne beleid.

Het principe van het Fall back scenario kan als volgt worden omschreven:

Wat is de impact op de financiële ratio's als het intern (facet)beleid wordt herzien, dusdanig dat hierdoor onze financiële positie wordt verbeterd. Met als randvoorwaarde het beschikbaar houden van vastgoed voor onze doelgroep.

Om te komen vanuit de begrotingsvariant naar het fall back scenario, wordt er aan de volgende knoppen gedraaid:

- De strategie voor het gehele bezit wordt op doorexploiteren gezet;
- Alle investeringen en desinvesteringen elimineren waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan;
- De 'knoppen' vanuit de reguliere exploitatie worden niet ingezet. Oftewel het huurbeleid, het onderhoudsbeleid en de beheerkosten blijven ongewijzigd.

Door het stopzetten van de investerings- en desinvesteringskasstromen buigen de ratio's om van een negatieve naar een positieve tendens. De ruimte die hierdoor ontstaat kan worden ingezet om mogelijke negatieve externe ontwikkelingen op te vangen.

In paragraaf 2.4.4 staan de grafieken weergegeven waarin het Fall back scenario is afgezet tegen het basisscenario uit de meest recente begroting 2023. De rode lijn is de huidige externe norm van het Aw en WSW.

- Dynamische begrotingscyclus

Wij werken met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus.

Dit wil zeggen dat beleidsbesluiten met een grote financiële impact worden doorgerekend middels een aanvullend scenario op de laatst vastgestelde (meerjaren)begroting.

Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen tijde bij dergelijke besluiten de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is.

- Risicomanagement

We zetten het risicomanagement in middels een integrale risicomanagement cyclus op zowel operationeel, strategisch als op projectmatig niveau. De inrichting hiervan is opgezet in het Risicomanagementbeleid.

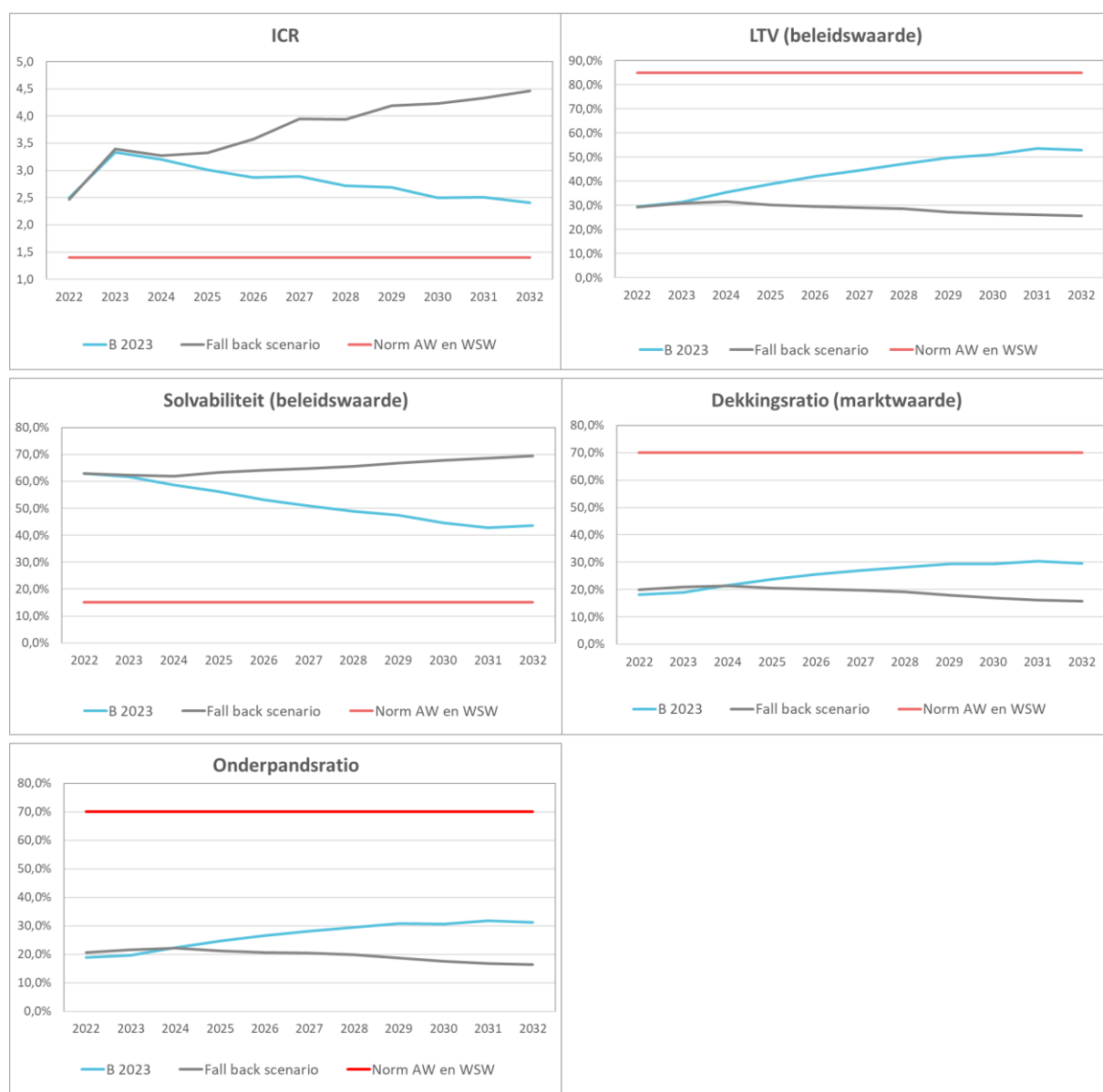
Ten behoeve van het beheersen van financiële risico's en verkrijgen van inzicht in mogelijke invloeden van (bijvoorbeeld) exogene factoren op onze financiële ratio's, werken we jaarlijks op de vastgestelde variant van de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uit. Deze worden integraal opgenomen in de rapportage van de meerjarenbegroting. Dit om met name inzicht te krijgen in negatieve financiële effecten van ontwikkelingen en factoren die niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn door de corporatie. Deze vroegtijdige inzichten in het

financiële meerjarenperspectief worden door ons gebruikt om indien noodzakelijk tijdig beleidsmatige keuzes te maken om de financiële continuïteit te kunnen borgen.

2.4.4 Financiële ratio's

Onze continuïteit wordt getoetst aan enerzijds de balans-ratio's: solvabiliteit (beleidswaarde), LTV (beleidswaarde), dekkingsratio/onderpandratio (marktwaarde in verhuurde staat) en anderzijds de kasstroomratio: ICR.

De laatste update van de ratio's is afkomstig uit onze begroting 2023 (oktober 2022). De ontwikkelingen van de belangrijkste ratio's worden hier gepresenteerd:



Onze meest knellende ratio's zijn de LTV op beleidswaarde en de solvabiliteit op beleidswaarde. Door het toepassen van het duurzaam verdienmodel is onze continuïteit geborgd. Zie de toelichting in paragraaf 2.4.3.

2.4.5 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 onze financiële buffers op orde zijn. Enkele onzekerheden en risico's:

- Een belangrijk risico voor woningcorporaties is de mate van onzekerheid waaraan de ontwikkeling van economische parameters onderhevig is. Door de toenemende onzekerheden neemt het belang van risicomanagement toe. Recent voorbeelden zijn de stijgende rente op leningen, de stijging van de Vpb-lasten als gevolg van ATAD, de sterke inflatie en de sterke bouwkosten- en onderhoudsstijging in combinatie met achterblijvende huurstijging. Genoemde voorbeelden hebben allen een negatief effect op de kasstromen;
- Vanuit verschillende invalshoeken is gekeken naar mogelijke risico's door diverse scenario's door te rekenen. Op deze manier kan een beter waardeoordeel worden gevormd over de basisvariant die in de meerjarenplanning is doorgerekend;
- Terugkoop VoV; Wij hebben een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausse leiden. De mogelijke liquiditeitsbehoefte wordt ondervangen door het inzetten van twee leningen met een variabele hoofdsom tot een bedrag van 2x € 4 miljoen. Eind 2022 bedraagt het aantal nog 328 woningen. 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 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 een scenario opgenomen waarin we in het begrotingsjaar 100 woningen acuut moet terugkopen. Financieel gezien kunnen we een dergelijk scenario prima dragen.

2.4.6 Toezichthouders en financiers

- Autoriteit Woningcorporaties/ILT

De meest recente toezichtsbrief van het Aw dateert van 13 september 2021. In de brief wordt vermeld dat er geen aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren en dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er worden geen interventies opgelegd en geen aanvullende toezichtafspraken gemaakt.

- WSW

Op 15 juli 2022 is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond door het WSW afgegeven. Het borgingsplafond voor 2022 en 2023 bedraagt respectievelijk € 180,9 en € 220,1 miljoen.

In december 2021 is het regeerakkoord gepubliceerd. Het regeerakkoord kent grote ambities voor de woningmarkt en vraagt een belangrijke bijdrage van corporaties. De aangekondigde verlaging van de verhuurderheffing helpt corporaties om deze bijdrage te kunnen gaan leveren. Onduidelijk is echter nog hoe de veelheid aan plannen precies wordt uitgewerkt, en wat per saldo het effect op de kasstromen van corporaties zal zijn.

De plannen waar voor het WSW de meeste onzekerheid van uitgaat, zijn de maatregelen rondom het huurbeleid, zoals de mogelijke huurbevriezing in 2023 en de hervorming van de huurtoeslag en de systematiek van normhuren. Dit raakt het risicoprofiel van de sector. Het WSW nam daarom het besluit om het borgingsplafond voor het jaar 2024 van € 243,7 miljoen vooralsnog niet vrij te geven. Dit is met een brief medegedeeld aan de hele sector.

Het WSW toetst het toekennen van het borgingsplafond aan de reguliere criteria. Deze criteria zien voornamelijk toe op de financiële ratio's en WSW wijzigt de normen bij deze ratio's niet. Dit houdt in dat bij gelijkblijvende omstandigheden medio volgend jaar (juni 2023) de groei in het borgingsplafond voor de financieringsbehoefte van in 2024 ingerekende plannen wordt vrijgegeven. We monitoren onze financiële ratio's uiterst strak zodat we aan de criteria voor borgbaarheid blijven voldoen.

2.4.7 Treasury

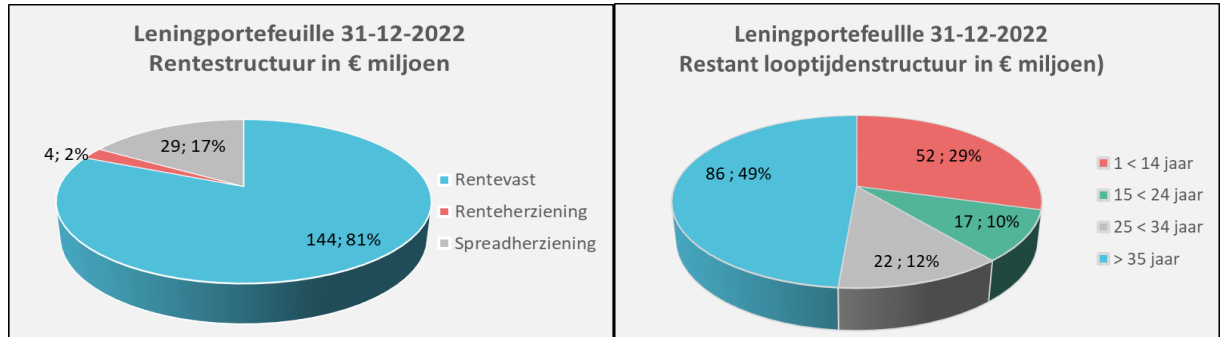
We beschikken over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitsen we het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen: treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. We hebben een meerjaren-treasury visie, waarin de richting voor de middellange termijn, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurystatuut en de meerjarenvisie is in 2022 het treasuryjaarplan uitgevoerd.

Op 21 juni 2022 is onze financieringsstrategie vastgesteld. In deze notitie zijn keuzes vastgelegd ten aanzien van de financiering op zowel strategisch, tactisch en operationeel niveau. Ook zijn de risico's beschreven. Op basis van het treasurystatuut en de financieringsstrategie is eind 2022 het treasuryjaarplan 2023 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

We hadden eind 2022 een leningenportefeuille met een omvang van € 177 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.

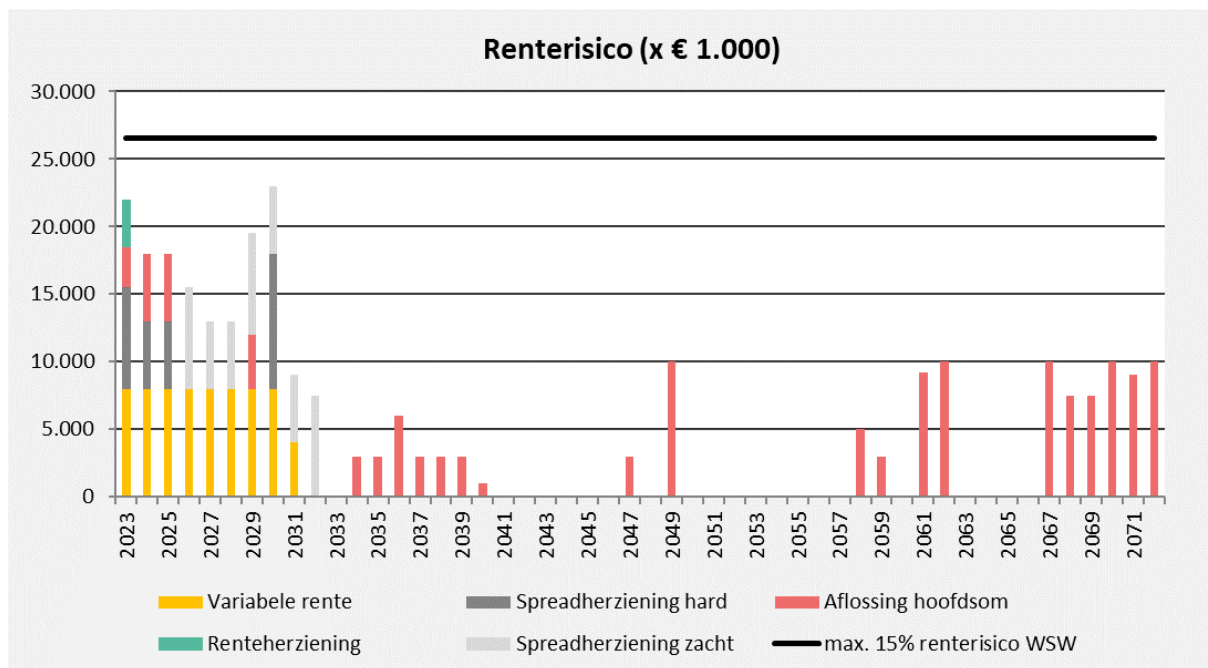


De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2022 bedraagt 2,19% (2021, 2,42%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 29,1 jaar (2021; 24,7 jaar). De leningenportefeuille had in 2022 onderstaande mutaties:

Beginstand leningenportefeuille 1-1		€ 150.100.000
Vervroegde aflossing		- € 598.000
Aflossing hoofdsom		- € 4.000.000
Aflossingstermijnen		- € 3.279.000
Aangetrokken leningen		€ 35.000.000
Eindstand leningen portefeuille 31-12		€ 177.223.000

- Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 50 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. 16% 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 2022 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



- Rente-instrumenten

We gebruikten in 2022 geen rente-instrumenten om onze renteposities af te dekken. We hebben in het treasury statuut opgenomen geen derivaten te gebruiken en hebben per 31 december 2022 geen derivatenposities.

2.4.8 Fiscaliteiten

De reguliere fiscale vraagstukken in het kader van de BTW, loonheffing, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, verhuurdersheffing, WOZ en waterschap zijn geborgd in de dagelijkse bedrijfsprocessen. In deze paragraaf worden alleen de niet reguliere fiscale onderwerpen in het kort aangestipt.

Op 22 maart heeft er een fiscaal overleg plaatsgevonden tussen de Belastingdienst en ons, met als belangrijkste agendapunten:

- Ontwikkelingen Woonmeij en Belastingdienst;
- Eigenbouwer verklaring;
- Nieuwbouw en renovatieprojecten in relatie tot duurzaamheid en zonnepanelen;
- Stand van zaken fiscale dossiers.

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal vpb-plichtig. Aedes en de Belastingdienst hebben destijds een vaststellingsovereenkomst (VSO II) afgesloten. In de VSO II is één en ander vastgelegd over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben. Ook wij hebben de VSO II destijds ondertekend. Tot op heden is de VSO II jaarlijks stilzwijgend verlengd.

De Belastingdienst heeft per brief in november 2022 eenzijdig VSO II opgezegd. De VSO II verliest daardoor vanaf 1 januari 2023 zijn rechtskracht.

Op 30 juni heeft Aedes (namens de corporaties) de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA) getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. De Belastingdienst wil met Aedes verkennen wat de fiscale gevolgen zijn van werkzaamheden op basis van de NPA voor woningcorporaties en in hoeverre in dat verband fiscale begeleiding voor de praktijk geboden kan worden.

2.4.9 Netto bedrijfslasten

Voor de jaarrekening 2022 is de toerekening van de post salarissen opnieuw bepaald op basis van de huidige bezetting.

De begrote netto-bedrijfslasten over 2022 bedragen € 952 per gewogen vhe. De intern gestelde norm voor 2022 bedraagt € 938 per gewogen vhe.

In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2022 € 990 per gewogen vhe. Het verschil ten opzichte van de begroting wordt enerzijds veroorzaakt door de wijziging in de verdeelsleutels van de functionele verlies en winst (€ 33 per vhe) en anderzijds door een stijging van de kosten van de organisatie (€ 71 per vhe).

2.4.10 Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB

Op grond 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.

Wij 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 we een exit strategie hebben geformuleerd. Dit betreft de 2 mortuaria in Schijndel en Sint-Michielsgestel.



3. Governance-verslag

3 Governanceverslag

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.

Visie op Toezicht en Besturen

Ter voorbereiding op de fusie in 2018 is een visie op Toezicht en Besturen opgesteld voor en door de nieuw te formeren RvC. In verband met een aantal wisselingen in de samenstelling van de RvC is deze visie in oktober 2020 nogmaals tegen het licht gehouden. Er was op dat moment geen aanleiding om deze te herschrijven, wel om er nog eens gezamenlijk bij stil te staan. In verband met de corona-restricties kon echter geen fysieke bijeenkomst plaatsvinden en is dit gesprek uitgesteld. Vervolgens is besloten de bespreking pas te laten plaatsvinden zodra de complete RvC een nieuwe bezetting kende. In het voorjaar van 2022 is dit dan ook weer opgepakt. De visie op Toezicht en Besturen is in overleg met de bestuurder kernachtiger geformuleerd en de verschillende rollen voor de RvC zijn scherper omschreven.

Dilemmatraining

Als RvC realiseren wij ons dat er geen belangenverstrengeling mag optreden en dat integer handelen een vanzelfsprekendheid moet zijn. Dat maakt dat het belangrijk is om hier met enige regelmaat bewust bij stil te staan. Tijdens iedere RvC vergadering wordt dan ook de vraag gesteld of er onderwerpen op de agenda staan waar sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling. Daarnaast wordt tweejaarlijks een dilemmatraining georganiseerd. Ook deze vond in 2022 plaats, nadat de laatste wisseling binnen de RvC had plaatsgevonden. Theoretische modellen om tot goede besluitvorming te komen, werden daarbij ingezet om voorbeeldsituaties te benaderen. De bewustwording is hiermee weer aangescherpt.

3.2 Toezicht in 2022

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. Daarnaast heeft de Raad diverse andere bijeenkomsten gehad:

- een sessie om te komen tot een nieuwe visie op toezicht en besturen (zie par. 3.1);
- een dilemmatraining (zie par. 3.1);
- een zelfevaluatie onder leiding van een externe (zie par. 3.5.4);

Daarnaast is er voor de leden van de RvC een rondleiding georganiseerd langs een aantal (potentiële) projectlocaties.

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:

- the tone at the top, waarbij onder andere informatie wordt ingewonnen bij de OR, de controller en de accountant;
- de effecten van de verschillende crisissen, op de ambities van Woonmeij.

De RvC heeft in 2022 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring Jaarverslag 2021 Woonmeij;
- Goedkeuring 'bod' aan gemeenten;
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2023;
- Goedkeuring Treasury- en MCF-jaarplan 2023;
- Goedkeuring Koersplan;
- Goedkeuring Visie op Toezicht en besturen;
- Goedkeuring uitruil complexen tussen Woonmeij en BrabantWonen;
- Voorbereidingsbesluit 30 appartementen Kapittelhof in Sint-Oedenrode en uitvoeringsbesluit realisatie 26 appartementen Fioretti in Sint-Oedenrode en 7 grondgebonden woningen en 8 appartementen Gasthuisstraat in Schijndel;

Daarnaast zijn nieuwe statuten en een nieuw Huishoudelijk reglement goedgekeurd, die later in het jaar zijn vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering.

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 2020 heeft de Audit- en Vastgoedcommissie de samenstelling gekregen zoals in paragraaf 3.4.1 is aangegeven. Hier is in 2022 geen verandering in gekomen.

De audit- en vastgoedcommissie ziet onder andere toe op:

- 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;
- 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 2022 geen reden gehad om een apart overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De RvC doet dit jaarlijks, 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 eind november plaats.

De audit- en vastgoedcommissie vergaderde in 2022 vijf maal.

In 2022 heeft geen wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie (zie voor samenstelling par. 3.4.1).

De Selectie- en Remuneratiecommissie ziet onder andere toe op:

- 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 2022 heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de doelstellingen besproken, die aan het begin van het jaar waren geformuleerd.

In de ogen van de RvC heeft de directeur-bestuurder zeer goed gefunctioneerd. De raad baseert zijn oordeel mede op input welke opgehaald is bij de OR en de HBW.

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2022 drie keer.

3.2.4 Algemene ledenvergadering

Als een Vereniging met leden hebben wij ook een Algemene Ledenvergadering (ALV).

In 2022 vonden er in totaal twee Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 14 juni en op 28 november.

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2022 besproken en/of besloten zijn:

- Het gevoerde beleid over 2021 is toegelicht aan de hand van het jaarverslag en jaarrekening;
- De ALV verleende de Raad van Commissarissen, conform art. 41, lid 8 van de statuten, decharge over het gevoerde beleid in 2021;
- Het nieuwe Koersplan is toegelicht;
- De begroting 2023 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen;
- Er is een voorstel besproken de statuten (14 juni) en het huishoudelijk reglement (28 november) te wijzigen. De ALV heeft beide vastgesteld;
- Er is een voorstel besproken om de participatie van huurders en leden op een andere wijze te gaan organiseren om de betrokkenheid te vergroten. De Algemene Ledenvergadering stond hier zeer positief tegenover.

De ALV maakte in 2022 geen gebruik van haar adviesrecht.

3.3 Interne organisatie bestuurlijk

3.3.1 Samenstelling bestuur

Het bestuur van Woonmeij wordt gevormd door de heer M.A.W. (Mark) Wonders.

3.3.2 Nevenactiviteiten Bestuur

De heer Wonders had gedurende de bestuurlijke termijn in 2022, 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. Onderstaand overzicht geeft de periode 2020-2022 weer.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Wonders	2020	65*
	2021	22*
	2022	23
Totaal		110

*Afwijkende aantallen ten opzichte van vorig jaar. In het voorgaande jaarverslag waren nog niet alle punten opgenomen.

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 2022 was de WNT-2 van kracht. In 2022 ontving de heer Wonders conform de WNT een bezoldiging van € 167.084. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.11.13.

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 wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie. De zittingsduur van de huidige raadsleden is vier jaar, waarna herbenoeming kan plaatsvinden. De maximale zittingstermijn is in totaal acht jaar. Per 31 december 2022 is de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid commissie	Hoofd functie	Nevenfuncties / commissariaten
J.L.W. Liebregt (m)	1955	Voorzitter	Remuneratie-commissie	Zelfstandig adviseur	Voorzitter RvA Kodros b.v.
Ir. H.E.H.M. Salemink MSc / MBA (m)	1960	Lid (vice-vz)	Audit- en vastgoed commissie (vz)	Directeur-eigenaar / senior consultant BG3 B.V.	Vice voorzitter RvC / voorzitter Vastgoedcommissie Woningstichting Servatius te Maastricht; Manager vastgoed a.i. Stichting ORO te Helmond.
Ing. H.J.A. van Hezik (v)	1962	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Bestuurs-secretaris Maaswonen	Lid RvC Woonstichting Land van Altena (lid remuneratie-commissie); Lid RvC Woonvizier.
Ing. C.M.A. van Uden MBA (m)	1966	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Portfolio-manager, Raad voor Rechtsbijstand	
Drs. P.G. Bartels (v)	1967	Lid	Remuneratie-commissie	Directeur Wooninc-Plus Vitalis	Commissaris RvT Jeugdhulp-Xtra; Bestuurslid stichting Leergeld; Bestuurslid Stichting Jeugd Sport Fonds.

3.4.2 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

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-profielbeschetsen.

Functie in 2022	Voorletters	Naam	m/v	eerste benoeming	aftredend	herbenoembaar
Vz	J.L.W.	Liebregt	M	01 sept 2019	01 sept 2023	Ja
Lid / vice vz	H.E.H.M.	Salemink	M	01 sept 2019	01 sept 2023	Ja
Lid	H.J.A.	Van Hezik	V	01 sept 2020	01 sept 2024	Ja
Lid	C.M.A.	Van Uden	M	01 sept 2020	01 sept 2024	Ja
Lid	P.G.	Bartels	V	01 jan 2022	01 jan 2026	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 de RvC 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) adviseert in de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van de VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 8% respectievelijk 12%.

De verplichte verantwoording conform de WNT, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in paragraaf 4.11.13.

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. Belangenverstrengeling is een vast aandachtspunt in de vergaderingen van de RvC.

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 2021 en 2022 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten¹ behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen. Daarbij moet opgemerkt worden dat mevrouw Bartels in 2021 nog geen lid van de Raad was. De heer van Uden had naast de 3 punten in 2021 in datzelfde jaar ook nog 5 punten welke waren 'meegenomen' uit 2020. Hij komt daarmee ruimschoots aan het vereiste aantal.

Naam		PE-punten
Dhr. Liebrecht	Punten 2021	3
	Behaalde punten in 2022	9
Totaal		12
Dhr. Salemink	Punten 2021	13
	Behaalde punten in 2022	8
		21
Mw. Van Hezik	Punten 2021	15
	Behaalde punten in 2022	11
Totaal		26
Dhr. Van Uden	Punten 2021	3
	Behaalde punten in 2022	6
Totaal		9

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

Naam		PE-punten
Mw. Bartels	Punten 2021	nvt
	Behaalde punten in 2022	7
Totaal		7

3.5.4 Evaluatie

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. In september 2022 gebeurde dit onder leiding van een externe gespreksleider. Deze had eerder in het jaar de RvC al ondersteund in het opstellen van een Visie op Toezicht en Besturen en een dilemmatraining verzorgd (zie par. 3.1). De RvC vond het een meerwaarde hebben om voor deze zelfevaluatie dezelfde gespreksleider te vragen als voor de twee eerdere sessies. Deze kende immers de individuele leden van de raad al en had een beeld van de onderlinge verhoudingen. Tijdens de zelfevaluatie zijn nadere afspraken gemaakt over de invulling van de netwerkrol, over de wijze waarop de RvC haar sparringrol -tijdens bespreking van strategische discussies- nog beter kan invullen en de wijze waarop met name de renumeratiecommissie de overige leden van de RvC meer kan betrekken.

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 Accountant

Sinds het boekjaar 2019 werken we met Mazars als accountant. Deze is eind 2018 aangesteld, voor de periode 2019-2022, waarbij er jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. Deze evaluatie heeft ook in 2022 plaatsgevonden.

3.5.7 Naleving corporate governance principes

We hechten 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.

Wij onderschrijven alle principes van deze Governancecode en hebben bij het opstellen van de statuten en reglementen rekening gehouden met de modellen van Aedes (waarin de Governancecode is geïncorporeerd).

3.5.8 Verklaring

Conform de statuten van Woonmeij heeft de Raad aan Mazars Accountants N.V. opdracht verstrekt om de jaarrekening 2022 en het jaarverslag 2022 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 28 november 2022 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 5 april 2023 met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken. De RvC heeft in haar vergadering van 25 april 2023 kennisgenomen van de inhoud van deze bespreking en de jaarrekening vastgesteld. Tevens heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het volkshuisvestingsverslag, welke gelijktijdig is vastgesteld door de bestuurder. 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.	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Vaste activa			
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.10.1		
Software		167.095	369.530
		167.095	369.530
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		876.526.451	829.993.529
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		39.285.519	37.404.706
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		69.035.012	61.602.792
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.278.187	5.151.318
		994.125.169	934.152.345
<u>Materiële vaste activa</u>	4.10.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.584.886	1.659.331
		1.584.886	1.659.331
<u>Financiële vaste activa</u>	4.10.4		
Latente belastingvorderingen		245.182	255.382
		245.182	255.382
Som der vaste activa		996.122.332	936.436.588
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>	4.10.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		182.117	427.595
Overige voorraden		148.183	142.770
		330.300	570.365
<u>Vorderingen</u>	4.10.6		
Huurdebiteuren		207.528	159.118
Overheid (gemeenten)		35.388	424
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.779.967	-
Overige vorderingen		4.645	-
Overlopende activa		424.136	84.819
		2.451.664	244.361
<u>Liquide middelen</u>	4.10.7	12.520.499	1.247.260
Som der vlottende activa		15.302.463	2.061.986
Totaal		1.011.424.795	938.498.574

PASSIVA	ref.	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Eigen vermogen			
<u>Vermogen</u>	4.10.8		
Herwaarderingsreserve		541.658.779	514.093.350
Overige reserve		206.933.190	192.572.565
		748.591.969	706.665.915
 <u>Voorzieningen</u>	4.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen		8.460.898	12.290.334
		8.460.898	12.290.334
 Vreemd vermogen			
<u>Langlopende schulden</u>	4.10.10		
Leningen kredietinstellingen		172.904.728	145.361.556
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		67.868.953	60.816.179
Waarborgsommen		43.701	74.076
		240.817.382	206.251.811
 <u>Kortlopende schulden</u>	4.10.11		
Schulden aan kredietinstellingen		6.858.570	7.336.674
Schulden aan leveranciers		2.329.121	1.456.350
Overheid (gemeenten)		4.735	31.242
Belastingen en premies sociale verzekering		2.097.010	2.053.921
Overlopende passiva		2.265.110	2.412.327
		13.554.546	13.290.514
 Totaal		1.011.424.795	938.498.574

4.2 Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	ref.	2022 euro	2021 euro
Huuropbrengsten		35.471.361	34.836.856
Opbrengsten servicecontracten		1.048.118	1.001.949
Lasten servicecontracten		-1.093.858	-1.034.224
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.623.041	-2.233.469
Lasten onderhoudsactiviteiten		-10.979.911	-9.163.925
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.182.270	-6.460.314
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.11.1	17.640.399	16.946.873
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.11.2	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.752.491	4.204.747
Toegerekende organisatiekosten		-172.078	-157.301
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-955.869	-2.794.593
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.11.3	624.544	1.252.853
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-8.329.650	-7.280.130
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.573.049	88.033.774
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		379.446	228.239
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.4	31.622.845	80.981.883
Opbrengst overige activiteiten		582.572	244.569
Kosten overige activiteiten		-518.850	-232.168
Netto resultaat overige activiteiten	4.11.5	63.722	12.401
Overige organisatiekosten	4.11.6	-1.429.746	-3.930.582
Leefbaarheid	4.11.7	-795.403	-628.963
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		60.238	10.412
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.802.802	-3.693.320
Saldo financiële baten en lasten	4.11.8	-3.742.564	-3.682.908
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		43.983.797	90.951.558
Belastingen	4.11.9	-2.057.743	-3.239.127
RESULTAAT NA BELASTINGEN		41.926.054	87.712.430

4.3 Kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2022 euro	2021 euro
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	35.359.000	34.844.000
Vergoedingen	1.120.000	1.093.000
Overige bedrijfsontvangsten	46.000	31.000
Renteontvangsten	1.000	10.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>36.526.000</i>	<i>35.978.000</i>
Personeelsuitgaven	4.556.000	4.145.000
Onderhoudsuitgaven	8.850.000	7.667.000
Overige bedrijfsuitgaven	6.153.000	5.217.000
Rente uitgaven	3.756.000	3.553.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	108.000	105.000
Verhuurdersheffing	2.095.000	4.548.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	183.000	71.000
Vennootschapsbelasting	4.028.000	4.325.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>29.729.000</i>	<i>29.631.000</i>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>6.797.000</i>	<i>6.347.000</i>
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.780.000	4.211.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	491.000	198.000
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande desinvesteringkasstromen</i>	<i>2.271.000</i>	<i>4.409.000</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	11.048.000	7.694.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.940.000	7.466.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.324.000	5.720.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	483.000	197.000
Investerings overig	93.000	82.000
Externe kosten bij verkoop	-	112.000
<i>Tussentelling uitgaande investeringskasstromen</i>	<i>24.888.000</i>	<i>21.271.000</i>
<i>Saldo in- en uitgaande (des)investeringskasstromen</i>	<i>-22.617.000</i>	<i>-16.862.000</i>
Ontvangsten verbindingen	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<i>-22.617.000</i>	<i>-16.862.000</i>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000.000	11.472.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.859.000	-3.524.000
Aflossing interne lening	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-48.000	40.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>27.093.000</i>	<i>7.988.000</i>
<i>Toename (afname) van kasstromen</i>	<i>11.273.000</i>	<i>-2.527.000</i>
<u>Verloop liquide middelen</u>		
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>1.247.000</i>	<i>3.774.000</i>
Mutatie liquide middelen	11.273.000	-2.527.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<i>12.520.000</i>	<i>1.247.000</i>

4.4 Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening

4.4.1 Activiteiten

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 Continuïteit

Een aantal (actuele) omstandigheden hebben impact op de continuïteit van Woonmeij. De belangrijkste zijn:

- De impact van de oorlog in Oekraïne op de economische ontwikkeling en beschikbaarheid / prijzen van bouwmaterialen;
- Stikstofcrisis;
- Stijging van energieprijzen;
- Teruglopende koopkracht;
- Kredietwaardigheid van huurders (door energiecrisis);
- Inflatie.

Deze ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Wij schatten in dat de continuïteit van Woonmeij niet in het geding is vanwege de volgende redenen:

- Op (langere termijn) is ons onroerend goed courant en waardevast;
- Onze financiële ratio's bieden voldoende veiligheidsbuffers.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

4.4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

4.4.4 Stelselwijzigingen

In 2022 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.4.5 Schattingswijzigingen

In 2022 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

4.4.6 Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.4.7 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 schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen, zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. Als gevolg van de huidige marktontwikkelingen en het afgenomen aantal referentietransacties in de markt is de inherente schattingsonzekerheid in het vastgoed in exploitatie toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie voor de bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en het treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie).

4.4.8 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.

4.4.9 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 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie, zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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). Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De in het kasstroomoverzicht verantwoorde kasstromen benaderen over het algemeen de bedragen, zoals opgenomen in de Winst en Verliesrekening. Een aantal posten in de Winst en Verliesrekening bevatten ook niet-kasstromen die niet terugkomen in het kasstroomoverzicht, zoals mutatie voorziening dubieuze debiteuren, de kostprijs/boekwaarde van het verkochte vastgoed, de waardeveranderingen van het vastgoed, de afschrijvingen op de materiële vaste activa, de mutatie op de latente belastingen, het resultaat deelnemingen en het resultaat aandeel derden. Tussen kosten en kasstromen kan daarbij een verschil optreden tussen moment betaling en vastlegging, wat tevens het geval is bij voorzieningen en vooruitbetaalde bedragen.

4.6 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 kasstroomoverzicht 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:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
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.	Balans - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) Winst en Verliesrekening - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans - Materiele vaste activa - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening onrendabele investeringen Winst en Verliesrekening - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen ook als DAEB.	Balans - Financiële vaste activa - Schulden/leningen kredietinstellingen Winst en Verliesrekening - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht - Financieringskasstroom
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	Balans - Overige voorraden - Overige vorderingen - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende passiva Winst en Verliesrekening - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht - Personeelsuitgaven

4.7 Grondslag voor waardering van activa en passiva

4.7.1 Regelgeving

De (geconsolideerde) jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

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.

4.7.2 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 stelselwijzigingen in paragraaf 4.4.4.

4.7.3 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 definitief ontwerp fase en daarvan afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

4.7.4 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.

4.7.5 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

4.7.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de Winst en Verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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 bedrijfsonroerendgoed 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 inachtneming 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 waarden marktwaarde 2022').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. 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 waarden marktwaarde toe:

- Flexwoningen;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden 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 basiskenmerken 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;
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt 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 contracthuur, de markthuurgeschiedt, 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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Waarderingsmethode (flexwoningen, BOG, MOG en ZOG)

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van niet-reguliere woningen, 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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Mutatie marktwaarde in 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 portefeuilleniveau 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.

Beleidswaarde

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 geen rekening gehouden met verkopen.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woonmeij bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

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

4.7.5.2 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 betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
- Bij een waardedaling: als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
- Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contract – prijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Dit betreft de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. Eventuele waarde mutaties worden verwerkt als ‘Niet -gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

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’ en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

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 volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

4.7.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuwbouw - of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

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 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie onder Waarderingsmethode.

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.

4.7.6 Materiële Vaste Activa

4.7.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs plus bijkomende kosten, 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.

Indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwachte gebruikspatroon, worden deze afzonderlijk afgeschreven.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Indien geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur, dan worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de boekwaarde van het actief waartegenover voor het gehele bedrag een voorziening wordt gevormd.

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.

4.7.7 Financiële vaste activa

4.7.7.1 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 of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

4.7.8 Voorraden

4.7.8.1 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 incourantheid van de voorraden.

4.7.8.2 Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

4.7.9 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. Vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

4.7.10 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. De liquide middelen staan ter vrije aanwending van Woonmeij.

4.7.11 Vermogen

4.7.11.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau 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 het vastgoed 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, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

4.7.12 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen met een verwachte looptijd van maximaal een jaar worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. De overige voorzieningen waarop het effect van tijdswaarde materieel is, worden gewaardeerd tegen contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt gepresenteerd als rentelast.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichtingen en verliezen, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

4.7.12.1 Voorziening onrendabele investeringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige 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 het investeringsbesluit is genomen.

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).

4.7.13 Langlopende schulden

4.7.13.1 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.

4.7.13.2 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.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat Woonmeij 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:

- 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.

4.7.13.3 Waarborgsommen

De waarborgsommen worden bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde.

4.7.13.4 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden, betreffen schulden die binnen 12 maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

4.8 Grondslagen voor bepaling van resultaat

4.8.1 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.

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.

4.8.1.1 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 verhuren, 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 toepassen functionele indeling Winst en Verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022” (SBR-Wonen).

4.8.1.2 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.

4.8.1.3 Pensioenlasten

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

4.8.1.4 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.

4.8.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

4.8.2.1 Algemeen

Opbrengsten uit levering van (register)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.

4.8.2.2 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van Stichting Woonmeij. Huuropbrengsten worden lineair in de Winst en Verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

4.8.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

4.8.2.4 Lasten servicecontracten

De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

4.8.2.5 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). De indirecte kosten worden met behulp van een verdelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie par.8. 4.11 voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor de bepaling van de verdelstaat.

4.8.2.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en reparatie- en klachtenonderhoud verantwoord. De bijdragen aan VvE's ten behoeve van onderhoud en de onderhoudsvoorziening worden direct ten laste gebracht van de planmatige onderhoudslasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel vanwege wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie par. 4.8.11 voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor de bepaling van de verdeelstaat.

4.8.2.7 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 sub activiteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten 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. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, rioolheffingen en de verhuurderheffing.

4.8.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post 'Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling in opdracht van derden en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling in opdracht van derden. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

4.8.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

De post 'Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad, minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van

onroerende zaken worden in de Winst en Verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

4.8.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.8.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de waardeverminderingen (en eventueel een terugname hiervan) die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, transformatie, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop'. Onder deze post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan opgenomen met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties.

4.8.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek, voor zover de waardeverandering niet kwalificeert als een terugname van een in het verleden verantwoorde waardevermindering.

4.8.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

4.8.6 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.

4.8.7 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 (HRM), bestuur en governance.

4.8.8 Leefbaarheid

Onder deze post zijn de bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a Woningwet of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden, voor zover dat bijdragen als zodanig onderdeel uitmaakt van (prestatie) afspraken als bedoeld in artikel 44 lid 2 Woningwet.

4.8.9 Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de Winst en Verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de Winst en Verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

In 2022 zijn geen rentelasten geactiveerd.

4.8.10 Belastingen

Corporaties zijn 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 belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.8.11 Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele Winst en Verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De verdeelsleutels voor toerekening van de indirecte organisatiekosten zijn gebaseerd op de opbouw van het aantal Fte's naar de hoofdactiviteiten verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten.

4.8.11.1 Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de Winst en Verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, dan wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Woonmeij.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid), worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid, wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO Woondiensten en individuele arbeidsovereenkomst). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

4.8.11.2 Pensioenregelingen

Woonmeij heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Woonmeij heeft één pensioenregeling, de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Woonmeij heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling);
- De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonmeij betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald;
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (2021: 126%). De beleidsdekkingsgraad was ultimo december

133,7%. Hiermee wordt voldaan het aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,3% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonmeij.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

4.9 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's hanteert Woonmeij het Financieel Beleid, het treasurystatuut, het beleggingsbeleid en het derivatenbeleid. Tussentijdse wijzigingen in regelgeving worden verwerkt in het treasuryjaarplan. In het treasurystatuut, beleggingsbeleid en derivatenbeleid zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Woonmeij mag opereren. In het jaarplan, dat wordt goedgekeurd door het bestuur en wordt voorgelegd aan de Vastgoed- en Auditcommissie van de Raad van Commissarissen, worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van Treasury van Woonmeij benoemd. Binnen het treasurystatuut van Woonmeij dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband is met de financieringspositie. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Sinds 2012 zijn geen nieuwe derivatenposities afgesloten waarmee Woonmeij zich houdt aan de voorschriften, zoals opgenomen in het beleggingsbeleid en derivatenbeleid inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. De volgende financiële risico's zijn relevant voor Woonmeij.

Valutarisico

Woonmeij is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Woonmeij kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Beleggingsrisico

Het beleggingsbeleid van Woonmeij verbiedt een actief beleggingsbeleid. De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn geïntegreerd in het beleggingsbeleid.

Renterisico

Woonmeij loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name over de onder de Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Woonmeij maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Over vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. In de financieringsstrategie is vastgelegd dat Woonmeij leningen aantrekt tegen vaste rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen, zijn vastgelegd in de financieringsstrategie en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

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

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonmeij zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een tweemaandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd. De gehele leningenportefeuille is geborgd door het WSW. Het borgingsplafond voor 2023 bedraagt € 220 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woonmeij heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonmeij voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Woonmeij hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonmeij heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2022 en 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonmeij ook in 2023 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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 renteafspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markrente (in casu kasstroomrisico).

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

4.10 Toelichting op de balans

4.10.1 Immateriële vaste activa

Software

Software	2022 euro	2021 euro
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.034.068	1.019.312
Cumulatieve afschrijvingen	-664.538	-458.960
Boekwaarde per 1 januari	369.530	560.352
Mutaties		
Investerings	-	14.756
Desinvesterings	-1.821	-
Afschrijvingen	-200.614	-205.578
Totaal mutaties	-202.435	-190.822
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.032.247	1.034.068
Cumulatieve afschrijvingen	-865.152	-664.538
Boekwaarde per 31 december	167.095	369.530

Voor software wordt een afschrijvingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

4.10.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in exploitatie	DAEB 2022 euro	Niet-DAEB 2022 euro
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	336.628.779	29.304.642
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.507.901	-3.120.635
Cumulatieve herwaarderingen	502.872.651	11.220.699
Boekwaarde per 1 januari	829.993.529	37.404.706
Mutaties		
Investerings in vastgoed in exploitatie	12.571.290	340.621
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	7.126.647	-
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-639.753	-
Herrubricering van DAEB naar niet-DAEB	-1.150	1.872
Herrubricering van niet-DAEB naar DAEB	195.712	-223.817
Desinvesteringen vanwege verkoop	-118.570	-
(Terugname van) waardeverminderingen	394.495	1.200.959
Herwaarderingen	27.004.251	561.178
Totaal mutaties	46.532.922	1.880.813
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	355.762.955	29.423.318
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.113.406	-1.919.676
Cumulatieve herwaarderingen	529.876.902	11.781.877
Boekwaarde per 31 december	876.526.451	39.285.519

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 541.658.779.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2022 uit 5.124 woongelegenheden, 430 parkeergelegenheden en 34 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 1.125.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Contracthuurstijging geregeleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Contracthuurstijging geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,0% van de huursom					
Instandhoudingsonderhoud door-exploiteren per vhe EGW	€ 1.561 tot € 2.066 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud door-exploiteren per vhe MGW	€ 1.314 tot € 2.189 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud door-exploiteren per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.373 tot € 2.083 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud door-exploiteren per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 465 tot € 767 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud door-exploiteren per vhe Extramurale zorgseenheid	€ 1.753 tot € 1.772 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe EGW	€ 935 tot € 1.155 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe MGW	€ 802 tot € 1.332 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.373 tot € 2.083 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 465 tot € 767 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Extramurale zorgseenheid	€ 1753 tot € 1.772 per jaar					
Beheerkosten EGW	€ 481					
Beheerkosten MGW	€ 472					
Beheerkosten Studenteneenheid	€ 445					
Beheerkosten Zorgseenheid	€ 435					
Belastingen en verzekeringen	0,07% van de WOZ waarde					
Mutatiekans bij door-exploiteren	Gemiddeld 6,28% (4,00% tot 50,00%)					
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 6,34% (4,00% tot 50,00%)					
Verkoopkosten	1,00% van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	5,26% tot 7,75%					

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de

maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop is de waardering van de flexwoningen. Hiervoor is de full-versie toegepast. Daarbij zijn 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.

Impact hantering vrijheidsgraden flexwoningen	Minimum	Maximum
Disconteringsvoet door-exploiteren	5,00%	5,00%
Disconteringsvoet uitponden	5,50%	6,75%
Exit Yield door-exploiteren	5,25%	5,25%
Exit Yield uitponden	6,25%	6,25%

Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 60 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 202 per jaar			
Beheerkosten parkeerplaats	€ 30 per jaar			
Beheerkosten garagebox	€ 41 per jaar			
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ waarde			
Verkoopkosten	€ 571			
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,05%			
Disconteringsvoet garagebox	7,14%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

BOG/MOG/ZOG

Onder toepassing van de full-versie zijn 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.

Impact hantering vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	Minimum	Maximum
Markthuur per m2	€ 50	€ 205
Disconteringsvoet	3,90%	9,75%
Exit Yield	5,30%	13,95%

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed BOG/MOG/ZOG 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 marktwaardemutatie

Verklaring marktwaardemutatie	DAEB vastgoed in exploitatie euro	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie euro
Marktwaaarde ultimo 2021	829.993.529	37.404.706
Voorraadmutaties		
Verkoop / sloop / overig weg	-3.291.940	-40.000
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	5.594.420	469.396
Classificatiewijzigingen	193.840	-193.840
Totaal voorraadmutaties	2.496.320	235.556
Mutatie vastgoedgegevens		
Oppervlakte	247.222	-2.371
Overige basisgegevens	212.206	-
Contractuur	8.755.600	279.933
Leegstand	-356.802	-1.106
Maximale huur	1.039.660	30
Mutatiegraad doorexploiteren	-8.487.743	66.187
WOZ-waarde	63.107.776	2.731.999
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	118.029	20.421
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.558.545	27.110
Jaarwissel	-288	2.828
Totaal mutatie vastgoedgegevens	63.077.115	3.125.031
Methodische wijzigingen		
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	-	30.516
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	12.576.964	332.644
Overdrachtskosten	-4.797.092	-175.766
Totaal methodische wijzigingen	7.779.872	187.394
Validatie		
Validatie markthuurstuur	-715.336	-7.378
Validatie disconteringsvoet	79.015.897	2.432.192
Totaal validatie	78.300.561	2.424.814
Marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	-517.430	762.070
Liberalisatiegrens	-2.242.044	-168.545
Reguliere huurstijging	-8.503.300	-33.920
Markthuurstuur	36.948.052	1.343.612
Historische leegwaardestijging	-49.724.951	-1.467.577
Leegwaardestijging	-39.973.767	-1.445.872
Splitsingskosten	-509.281	-16.009
Verkoopkosten	1.380.844	42.530
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-24.098.074	-777.035
Beheerkosten	-746.108	-16.099
Belastingen en verzekeringen	536.937	7.149
Verhuurderheffing	37.782.524	150.500
Disconteringsvoet	-54.465.443	-2.273.804
Exit yield	-988.905	-198.982
Totaal parameteraanpassingen.a.g.v. marktontwikkelingen	-105.120.946	-4.091.982
Marktwaaarde ultimo 2022	876.526.451	39.285.519

De marktwaardemutatie ten opzichte van ultimo 2021 laat zich verklaren door een combinatie van marktontwikkelingen als gevolg van een verslechterende economische situatie, een gestegen WOZ-waarde op waardepeildatum 1-1-2021 en een inhaaleffect door correctie op de disconteringsvoet per ultimo 2021 als gevolg van validatie van het handboek marktwaardering.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde.

Parameter	Uitgangspunt marktwaarde 2022	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde euro
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-138.785.403
		-1%-punt	369.463.265
Markthuurstijging (per VHE-woning)	handboek basis	1%-punt boven inflatie	112.500.348
		1%-punt onder inflatie	-63.642.526
Mutatiegraad	6,33%	1%-punt	21.845.208
		-1%-punt	-10.367.015
Leegwaardestijging	handboek basis	1%-punt	18.098.742
		-1%-punt	-2.048.567

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 592.186.112. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2022 euro	2021 euro	2022 euro	2021 euro	2022 euro	2021 euro
Marktwaarde per 31 december	876.526.451	829.993.532	39.285.519	37.404.706	915.811.970	867.398.238
Aanpassingen naar eigen beleid						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexpluiten)	143.566.409	40.511.314	4.632.026	2.387.048	148.198.435	42.898.362
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-383.334.738	-340.298.194	-9.001.512	-5.572.671	-392.336.250	-345.870.865
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-66.197.998	-52.234.808	-776.532	-721.429	-66.974.530	-52.956.237
Stap 4: Beheer	-12.514.063	-2.379.029	550	113.856	-12.513.513	-2.265.173
Totaal aanpassingen	-318.480.390	-354.400.717	-5.145.468	-3.793.196	-323.625.858	-358.193.913
Beleidswaarde per 31 december	558.046.061	475.592.815	34.140.051	33.611.510	592.186.112	509.204.325

Woonmeij heeft ten aanzien van de woningen de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur in % van maximaal redelijk	70,2%	71,2%
Onderhoudsnorm (euro)	2.138	1.915
Beheerlasten (euro)	897	790
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde (2022)	n.v.t.	0,332%
Discontovoet	5,52%	6,16%

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

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Parameter	Uitgangspunt beleidswaarde 2022	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde euro
Disconteringsvoet	handboek basis	0,5% hoger	-62.080.227
Streefhuur per maand (woningen)	€ 639	€ 25 hoger	27.737.718
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.138	€ 100 hoger	-18.488.003

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022 euro	2021 euro
Boekwaarde per 1 januari 2022	61.602.792	56.659.800
Mutaties		
Investeringsen	490.500	198.000
Desinvesteringsen	-1.568.161	-2.838.021
Waardeverandering	8.509.881	7.583.013
Totaal mutaties	7.432.220	4.942.992
Boekwaarde per 31 december 2022	69.035.012	61.602.792

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 328 woningen opgenomen. Hiervan zijn 288 (2021: 292) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 40 (2021: 42) 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 gehervardeerd tegen een ontwikkeling van 13,7%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022 euro	2021 euro
Stand per 1 januari 2022		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	12.562.965	4.384.938
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.411.647	-2.542.981
Boekwaarde per 1 januari 2022	5.151.318	1.841.957
Mutaties		
Investerings	13.826.688	10.943.931
Desinvesterings	-	-3.368
Waardeverminderingen	-6.018.101	-5.902.298
Terugneming van waardeverminderingen Daeb	2.805.176	1.033.632
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	639.753	2.759.401
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-7.126.647	-4.963.677
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-558.260
Totaal mutaties 2022	4.126.869	3.309.361
Stand per 31 december 2022		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.902.759	12.562.965
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.624.572	-7.411.647
Boekwaarde per 31 december 2022	9.278.187	5.151.318

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 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.

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.

4.10.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs- Vervoermiddelen gebouwen		Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	2022	2022	2022	2022
	euro	euro	euro	euro
Stand per 1 januari 2022				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.375.680	332.883	687.223	3.395.786
Cumulatieve afschrijvingen	-922.065	-257.045	-557.345	-1.736.455
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.453.615	75.838	129.878	1.659.331
Mutaties 2022				
Investerings	22.445		73.381	95.826
Desinvesteringen historische kosten			-102.532	-102.532
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen			101.282	101.282
Afschrijvingen	-106.211	-23.930	-38.880	-169.021
Totaal mutaties 2022	-83.766	-23.930	33.251	-74.445
Stand per 31 december 2022				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.398.125	332.883	658.072	3.389.080
Cumulatieve afschrijvingen	-1.028.276	-280.975	-494.943	-1.804.194
Boekwaarde per 31 december 2022	1.369.849	51.908	163.129	1.584.886

Voor 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).

4.10.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	31-12-22	31-12-21
	euro	euro
Stand per 1 januari	255.382	275.970
Mutatie ten laste van resultaat	-10.200	-20.588
Stand per 31 december	245.182	255.382

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,19% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 275.753 (2021: € 294.543). Deze post heeft alleen betrekking op

langlopende leningen. Van deze latentie heeft € 216.966 (2021: € 236.592) een verwachte looptijd langer dan 1 jaar. Woonmeij heeft geen latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel.

4.10.5 Voorraden

Voorraden	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Vastgoed bestemd voor verkoop	182.117	427.595
Overige voorraden	148.183	142.770
	330.300	570.365

Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 1 woning die in 2023 verkocht wordt.

4.10.6 Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Huurdebiteuren	365.408	309.760
Voorziening huurdebiteuren	-157.880	-150.642
	207.528	159.118

Overheid (gemeenten)

Overheid (gemeenten)	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Gemeente Meierijstad	35.388	424
	35.388	424

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Vennootschapsbelasting	1.779.967	-
	1.779.967	-

Het bedrag van de vennootschapsbelasting € 1.779.967 is als volgt opgebouwd:

- Acute belastingen 2020: € 21.257
- Acute belastingen 2021: € 301.900
- Acute belastingen 2022: € 1.456.810

Op 8 juli 2022 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan over de fiscale verwerking van de vermindering verhuurderheffing en daarbij geoordeeld dat de heffingsvermindering als investeringssubsidie aangemerkt moet worden. Het gevolg hiervan is dat de ontvangen korting in mindering gebracht moet worden op de kostprijs van de investeringen. Als gevolg hiervan is

het fiscaal resultaat over de jaren 2020 en 2021 aangepast en ontstaat er een vordering op de Belastingdienst van respectievelijk € 21.257 en € 301.900.

Op 19 januari 2022 heeft de Belastingdienst een voorlopige aanslag opgelegd van € 3.844.898. Dit bedrag is afgeleid van belastingaanslagen uit eerdere jaren. Echter er is geen rekening gehouden met het feit dat de terugname van de afwaardering is afgenomen. De verschuldigde vennootschapsbelasting is berekend op € 2.388.088.

Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-22	31-12-21
	euro	euro
Overige vorderingen	4.645	-
	4.645	-

Overlopende activa

Overlopende activa	31-12-22	31-12-21
	euro	euro
Nog te ontvangen posten	411.917	74.265
Overige transitoria	12.219	10.554
	424.136	84.819

4.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-22	31-12-21
	euro	euro
Rabobank	7.910.621	403.111
ABN-Amro	4.609.878	844.149
	12.520.499	1.247.260

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

4.10.8 Eigen vermogen

Eigen vermogen	2022	2021
	euro	euro
Eigen vermogen per 1 januari	706.665.915	618.953.485
Resultaat boekjaar	41.926.054	87.712.430
Eigen vermogen per 31 december	748.591.969	706.665.915
Het eigen vermogen bestaat per balans datum uit de volgende componenten:		
- Herwaarderingsreserve	541.658.779	514.093.350
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	206.933.190	192.572.565
	748.591.969	706.665.915

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve	2022 euro	2021 euro
Stand per 1 januari	514.093.350	432.629.570
Realisatie door verkoop / sloop	-2.574.339	-4.624.621
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	30.139.768	86.088.401
Stand per 31 december	541.658.779	514.093.350

Per 31 december 2022 is in totaal € 542 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 514 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 waarderen 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 € 324 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2021: € 358 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.

Overige reserves

Overige reserve	2022 euro	2021 euro
Stand per 1 januari	192.572.565	186.323.915
Resultaat boekjaar	41.926.054	87.712.430
Mutatie herwaarderingsreserve	-27.565.429	-81.463.780
Stand per 31 december	206.933.190	192.572.565

Resultaatbestemming

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven. Het gehele vermogen van de corporatie wordt binnen de vigerende kaders van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) besteed. Het bestuur stelt voor om het positieve resultaat ter grootte van € 48,3 miljoen ten gunste van de overige reserves van Woonmeij te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2022 is samen met het jaarverslag, onder voorbehoud van adviesbehandeling in de Algemene Ledenvergadering, vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 april 2023 en ondertekend door de voltallige Raad van Commissarissen en de Bestuurder op gelijke datum. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. 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.

4.10.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

Voorziening onrendabele investeringen	2022 euro	2021 euro
Stand voorziening per 1 januari	12.290.334	10.756.393
Dotatie	10.298.335	14.077.987
Onttrekking	-13.207.667	-12.544.046
Vrijval	-920.104	-
Stand per 31 december	8.460.898	12.290.334

De voorziening onrendabele investeringen 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.

4.10.10 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

Leningen kredietinstellingen	2022 euro	2021 euro
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,19%	2,42%
Schuldrestant per 1 januari	152.698.230	142.151.539
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-7.245.040	-3.524.027
Nieuwe leningen	34.368.537	11.472.369
Agio nieuwe leningen	-	2.598.349
Amortisatie agio	-58.429	-
Schuldrestant per 31 december	179.763.298	152.698.230
Af te lossen leningen in 2023 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-6.799.829	-7.278.245
Amortisatie agio in 2023 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-58.741	-58.429
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2023	172.904.728	145.361.556

Rentepercentages	euro
< 1%	58.523.450
1% - 2%	35.080.000
2% - 3%	27.571.177
3% - 4%	20.595.484
4% - 5%	32.453.267
5% - 6%	3.000.000
> 6%	-
	177.223.378

Resterende looptijd	euro
1 jaar	3.052.297
2 - 5 jaar	10.000.000
5 - 10 jaar	23.237.682
10 - 20 jaar	32.481.030
20 - 30 jaar	22.000.000
30 - 40 jaar	27.172.369
40 - 50 jaar	59.280.000
	177.223.378

excl. Agio van € 2.539.920

Borgstelling

Alle leningen van kredietinstellingen (excl. Agio) zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2021: € 150.071.734). Woonmeij heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan op hypotheekvestiging op het bezit dat Woonmeij in onderpand heeft gegeven. Het onderpand betreft het gehele DAEB bezit.

Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (inclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 154.042.454 (2021: € 191.718.557).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht	2022 euro	2021 euro
Boekwaarde per 1 januari	60.816.179	56.101.425
Mutaties:		
Investerings	490.500	198.000
Desinvesterings	-1.520.891	-2.797.698
Waardeverandering	8.083.165	7.314.452
Totaal mutaties	7.052.774	4.714.754
Boekwaarde per 31 december	67.868.953	60.816.179

Deze verplichting bestaat uit 288 (2021: 292) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 40 (2021: 42) met een terugkooprecht.

Waarborgsommen

Waarborgsommen	31-12-22 euro	31-12-21 euro
Stand 1 januari	74.076	34.716
Ontvangen waarborgsommen	-	40.586
Uitbetaalde waarborgsommen	-30.375	-1.226
Stand 31 december	43.701	74.076

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

4.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	31-12-22	31-12-21
	euro	euro
Schulden aan kredietinstellingen	6.858.570	7.336.674
Schulden aan leveranciers	2.329.120	1.456.350
Overheid (gemeenten)	4.735	31.242
Sociale verzekering en pensioenen	263.483	245.502
Belastingen - BTW	1.833.527	1.607.507
Belastingen - VPB	-	200.912
Overlopende passiva	2.265.110	2.412.327
	13.554.545	13.290.514

Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor € 6.799.829 uit contractuele aflossingen op leningen in 2023. Het restant betreft mutatie vrijval agio op een lening.

Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-22	31-12-21
	euro	euro
Niet vervallen rente van leningen	1.526.938	1.499.851
Te betalen vakantie-uren	251.067	247.096
Vooruitontvangen huur	233.228	223.993
Af te rekenen servicekosten	157.808	141.667
Overige transitoria	96.069	299.720
	2.265.110	2.412.327

4.10.12 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

Uitruil complexen

Woonmeij is een overeenkomst aangegaan met BrabantWonen voor de uitruil van twee complexen. Woonmeij neemt in 2023 28 woningen, 30 parkeerplaatsen en een gezamenlijke ruimte aan de Mieke de Brefstraat in Schijndel over van BrabantWonen. Andersom neemt BrabantWonen 51 appartementen, 40 PG plaatsen en een algemene ruimte in het complex Berlerode in Berlicum over van Woonmeij. De uitruil vindt plaats op basis van een taakoverdracht, waarbij zowel de activa als de passiva worden overgedragen. Dat houdt in dat naast het vastgoed ook de bijbehorende leningen over en weer worden overgedragen en dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. In het kader van deze taakoverdracht is Woonmeij aan BrabantWonen een toegift verschuldigd van € 694.280.

In de overeenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen, dat elk van partijen gerechtigd is de overeenkomst te ontbinden als blijkt dat er toch sprake is van

overdrachtsbelasting. Op 31 december was nog geen toestemming verkregen van de Belastingdienst om de overdracht zonder overdrachtsbelasting te effectueren. Op 28 februari 2023 heeft de uitruil met vrijstelling overdrachtsbelasting daadwerkelijk plaatsgevonden.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van jaarlijks obligo benodigd is.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Woonmeij heeft een obligolening afgesloten bij de Nederlandse Waterschapsbank voor € 4.277.000. Ultimo 2022 was er niets getrokken op de obligolening.

Verplichtingen nieuwbouw

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 18.464.599 (2021: € 14.847.993).

Verplichtingen verbeteringsinvesteringen, verduurzaming en planmatig onderhoud

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met uitvoerders voor verbeteringsinvesteringen, verduurzaming en planmatig onderhoud aan woningen. Het saldo van deze verplichtingen bedraagt:

Verplichting	2022 Bedrag euro	2021 Bedrag euro
Planmatig onderhoud	829.849	164.864
Verbeteringsinvesteringen	639.000	376.342
Verduurzaming	-	7.075.823
	1.468.849	7.617.029

Rechten verduurzaming

Voor de verduurzamingsprojecten zijn nog te ontvangen subsidies toegekend voor een bedrag van € 864.626.

Verplichtingen overige investeringen

Viewpoint

- Contract: mantelovereenkomst tot en met eind 2027.
- Prijs per jaar € 142.870

NEH Group

- Contract: Overeenkomst 5 jaar (ingaaude livegang 7 sept 2019)
- Prijs per jaar € 230.220

4.10.13 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 2022 geen deelnemingen.

4.11 Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel)

4.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2022 euro	2021 euro
Huren	35.921.967	35.234.152
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	37.229	37.831
Huurderving	-480.597	-435.127
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-7.238	-
	35.471.361	34.836.856
De stijging van de huren ten opzichte van 2021 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2022	378.000	
Huurverhoging / huurbedrijving 2021	20.000	
Huurverlaging 2021	-75.000	
Mutaties bezit 2021	140.000	
Mutaties bezit 2022	147.000	
Harmonisaties en verbeteringen 2021-2022	25.000	
	635.000	

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2022 euro	2021 euro
Servicekosten	1.070.581	1.022.664
Derving	-22.463	-20.715
	1.048.118	1.001.949

Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2022 euro	2021 euro
Servicekosten	-1.093.858	-1.034.224
	-1.093.858	-1.034.224

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022 euro	2021 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-1.546.388	-1.345.560
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.076.653	-887.909
	-2.623.041	-2.233.469

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.8.11 staan vermeld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2022 euro	2021 euro
Planmatig onderhoud	-7.203.543	-5.849.410
Mutatieonderhoud	-1.266.206	-1.008.148
Klachtenonderhoud	-899.915	-754.425
Toegerekende lonen en salarissen	-1.030.097	-1.056.806
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-580.150	-495.136
	-10.979.911	-9.163.925

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.8.11 staan vermeld.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022 euro	2021 euro
Gemeentelijke heffingen	-1.834.802	-1.694.387
Verhuurdersheffing	-2.095.100	-4.548.381
Contributie Aedes	-40.278	-38.374
Verhuurderbijdrage aan Huurcommissie	-11.927	-11.955
Verzekeringen	-153.173	-136.350
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-46.990	-30.867
	-4.182.270	-6.460.314

4.11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2022 euro	2021 euro
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
	-	-

4.11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2022 euro	2021 euro
Verkoopopbrengst woningen marktconform	1.752.491	4.204.747
	1.752.491	4.204.747

Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2022 euro	2021 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-90.026	-85.113
Toegerekende overige bedrijfslasten	-82.052	-72.188
	-172.078	-157.301

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2022 euro	2021 euro
Boekwaarde woningen marktconform	-955.869	-2.794.593
	-955.869	-2.794.593

4.11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022 euro	2021 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-746.277	-646.165
Toegerekende overige bedrijfslasten	-332.076	-227.991
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	312.231	1.033.632
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-7.842.461	-8.467.300
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-1.874	-3.368
Terugname onrendabele investeringen gerealiseerde verbeteringen	1.816.577	6.641.749
Onrendabele investeringen in verband met verbeteringen	-1.535.770	-5.610.687
	-8.329.650	-7.280.130

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022 euro	2021 euro
Waardeverandering Daeb bezit bezit	37.799.018	86.497.818
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	1.774.031	1.535.956
	39.573.049	88.033.774

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2022 euro	2021 euro
Waardeverandering VOV	379.446	228.239
	379.446	228.239

4.11.5 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2022 euro	2021 euro
Vergoeding kosten woningaanpassingen	22.442	14.963
Omzet EPV	45.387	11.898
Overige baten	30.574	21.790
Verkoopopbrengst vov woningen	484.169	195.918
	582.572	244.569

Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2022 euro	2021 euro
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-	-359
Kosten woningaanpassingen	-20.801	-15.655
Monitoring EPV	-10.120	-
Kosten wasautomaten en drogers	-1.272	-1.438
Terugkoopwaarde vov woningen	-486.657	-214.716
	-518.850	-232.168

4.11.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2022 euro	2021 euro
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-77.623	-78.920
Lonen en salarissen	-661.585	-631.261
Overige personeelskosten	-100.916	-62.875
Huisvestingskosten	-32.988	-18.369
Bestuurskosten	-97.626	-72.606
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-106.424	-103.046
Algemene kosten	-244.667	-260.499
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-27.819	-14.669
Volkshuisvestelijke bijdrage	-80.098	-2.688.337
	-1.429.746	-3.930.582

4.11.7 Leefbaarheid

Leefbaarheid	2022 euro	2021 euro
Sociale investeringen leefbaarheid	-121.848	-80.941
Toegerekende lonen en salarissen	-410.919	-345.883
Toegerekende overige bedrijfslasten	-262.636	-202.139
	-795.403	-628.963

4.11.8 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022 euro	2021 euro
Overige rentebaten	60.238	10.412
	60.238	10.412

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2022 euro	2021 euro
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-3.712.387	-3.734.958
Borgstellingsvergoeding	-37.983	-31.203
Overige rentelasten	-52.432	72.840
	-3.802.802	-3.693.320

4.11.9 Belastingen

Belastingen	2022 euro	2021 euro
Acute vennootschapsbelasting 2022	-2.388.088	-
Acute vennootschapsbelasting 2021	74.410	-3.252.665
Acute vennootschapsbelasting 2020	266.135	7.397
Acute vennootschapsbelasting 2019	-	26.729
Vrijval belastinglatentie leningen	-10.200	-20.588
	-2.057.743	-3.239.127

De acute vennootschapsbelasting (vpb) voor het jaar 2022 bedraagt € 2.388.088 (2021: € 3.252.665).

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties.

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

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% in 2022 (2021: 25%).

De effectieve belastingdruk bedraagt 4,7% (2021: 2,9%). Het verschil in belastingdruk is het gevolg van het verschil tussen de commerciële en fiscale resultaatbepaling.

In onderstaande tabel is vanuit het commerciële resultaat het fiscale resultaat bepaald.

Belastingen	2022 euro	2021 euro
Commercieel resultaat voor belasting	43.983.797	90.951.557
<u>Correcties:</u>		
Resultaat verkoop woningen	-680.040	-1.080.519
Afschrijvingen materiële vaste activa	-801.340	-1.105.706
Lasten onderhoud en overige bedrijfslasten	-3.729.868	1.566.532
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-32.703.072	-81.856.039
Rentelasten	-44.136	-62.095
Terugname afwaardering i.v.m. stijgende woz waarde	1.745.474	4.698.888
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	1.656.014	-
Overige fiscale regelingen	-5.325	-3.959
Belastbare winst	9.421.504	13.108.659
Verschuldigde winstbelasting	2.388.088	3.252.665
Voorlopige aanslag	-3.844.898	-3.480.155
Nog te betalen vennootschapsbelasting	-1.456.810	-227.490

4.11.10 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2022 euro	2021 euro
Immateriële vaste activa	200.614	205.578
Overige onroerende en roerende zaken	-	359
Activa ten dienste van de exploitatie	169.021	170.231
	369.635	376.168

4.11.11 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2022 euro	2021 euro
Lonen en salarissen	3.472.993	3.219.398
Premies sociale verzekeringen	556.844	491.603
Premies pensioenen	455.454	399.787
	4.485.291	4.110.788

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2022 is 55,6 (2021: 53,1). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Overzicht van het aantal fte's	2022	2021
Bestuurssecretariaat/HRM	1,0	1,7
Financiën	5,7	5,7
Control	3,0	3,0
Planmatig onderhoud en beheer	5,9	6,8
Projectontwikkeling	3,0	2,0
Onderhoudsdienst (incl. wijkbeheer)	8,7	8,5
Informatisering & Automatisering	2,0	1,0
Leefbaarheid	4,1	3,2
Wonen	7,0	6,9
Maatschappij en vastgoedsturing	4,6	3,6
Organisatie en communicatie	3,8	4,3
Woonmeij Klantenservice (WKS)	5,8	5,4
Directie	1,0	1,0
	55,6	53,1

4.11.12 Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

Accountantskosten	2022 euro	2021 euro
Controle jaarrekening	86.938	80.062
Andere controlewerkzaamheden	6.897	6.822
	93.835	86.884

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) en hebben betrekking op Mazars Accountants N.V.

4.11.13 WNT-verantwoording

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonmeij. 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 2022 voor Woonmeij is € 181.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

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.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking		2022	2021
Naam topfunctionaris		M.A.W. Wonders	M.A.W. Wonders
		euro	euro
Aanvang en eind functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Functie	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Salaris	133.589	124.805	
Vakantiegeld	10.687	9.984	
FLOW (werkgeversdeel)	-	-	
Bijstelling auto	3.987	4.332	
Totaal beloning	148.263	139.121	
Totaal belaste kostenvergoeding	-	-	
Totaal betaalbaar op termijn	18.821	18.208	
Totaal beloning	148.263	139.121	
Totaal beloning op termijn	18.821	18.208	
Totaal bezoldiging conform WNT	167.084	157.329	
Individueel WNT-maximum	181.000	175.000	
Overschrijding WNT-grens?	NEE	NEE	
Motivering indien overschrijding			

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2022 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Toeziethoudende topfunctionarissen

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2022						
Naam topfunctionaris	J.L.W. Liebrecht	J.L.W. Liebrecht	H.E.H.M. Saleminck	H.J.A. van Hezik	C.M.A. van Uden	P.G. Bartels
	euro	euro	euro	euro	euro	euro
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	n.v.t.	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging						
Beloning	21.720	n.v.t.	14.480	14.480	14.480	14.480
Belastbare onkostenvergoedingen	0	n.v.t.	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	21.720	n.v.t.	14.480	14.480	14.480	14.480
Toepasselijk WNT-maximum	27.150	n.v.t.	18.100	18.100	18.100	18.100
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2021						
	euro	euro	euro	euro	euro	euro
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	n.v.t.
Aanvang en eind functievervulling	18/12 t/m 31/12	1/1 t/m 17/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	n.v.t.
Bezoldiging						
Beloning	777	13.030	13.550	13.550	13.550	n.v.t.
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	n.v.t.
Totaal bezoldiging conform WNT	777	13.030	13.550	13.550	13.550	n.v.t.
Toepasselijk WNT-maximum	1.007	16.829	17.500	17.500	17.500	n.v.t.
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	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 geadviseerde lagere maxima van de beroepscode van het VTW, met maximale percentages van 12% respectievelijk 8%.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2022 geen uitkeringen verstrekt wegens beëindiging van een dienstbetrekking van topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.11.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Mutaties eigen vermogen

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

Overige belangrijke gebeurtenissen

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

4.12 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2022

4.12.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31-12-22 DAEB euro	31-12-22 Niet-DAEB euro	31-12-21 DAEB euro	31-12-21 Niet-DAEB euro
Vaste activa					
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.10.1				
Software		158.740	8.355	351.054	18.476
		158.740	8.355	351.054	18.476
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.10.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		876.526.451	-	829.993.529	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	39.285.519	-	37.404.706
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		41.677.949	27.357.063	37.790.940	23.811.852
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		9.029.100	249.087	4.143.380	1.007.938
		927.233.500	66.891.669	871.927.849	62.224.496
<u>Materiële vaste activa</u>	4.10.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.574.134	10.752	1.649.046	10.285
		1.574.134	10.752	1.649.046	10.285
<u>Financiële vaste activa</u>	4.10.4				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB		44.935.194	-	42.002.504	-
Interne lening		5.124.783	-	5.742.490	-
Latente belastingvorderingen		245.182	-	255.382	-
		50.305.159	-	48.000.376	-
Som der vaste activa		979.271.533	66.910.776	921.928.325	62.253.257
Vlottende activa					
<u>Voorraden</u>	4.10.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		182.117	-	427.595	-
Overige voorraden		140.774	7.409	135.631	7.139
		322.891	7.409	563.226	7.139
<u>Vorderingen</u>	4.10.6				
Huurdebiteuren		197.152	10.376	151.162	7.956
Overheid (gemeenten)		33.619	1.769	424	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.690.969	88.998	-	-
Overige vorderingen		4.413	232	-	-
Overlopende activa		414.352	9.784	80.578	4.241
		2.340.505	111.159	232.164	12.197
<u>Liquide middelen</u>	4.10.7				
		2.234.118	10.286.381	-	9.424.210
Som der vlottende activa		4.897.514	10.404.949	795.390	9.443.545
Totaal		984.169.047	77.315.725	922.723.715	71.696.802

PASSIVA	ref.	31-12-22 DAEB euro	31-12-22 Niet-DAEB euro	31-12-21 DAEB euro	31-12-21 Niet-DAEB euro
Eigen vermogen					
<u>Vermogen</u>	4.10.8				
Herwaarderingsreserve		541.658.779	11.620.203	514.093.350	11.620.203
Overige reserve		206.933.190	33.314.991	192.572.565	30.382.301
		748.591.969	44.935.194	706.665.915	42.002.504
<u>Voorzieningen</u>	4.10.9				
Voorziening onrendabele investeringen		8.460.898	-	12.290.334	-
		8.460.898	-	12.290.334	-
Vreemd vermogen					
<u>Langlopende schulden</u>	4.10.10				
Leningen kredietinstellingen		172.904.728	-	145.361.556	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		40.894.907	26.974.046	37.156.408	23.659.771
Interne lening		-	5.124.783	-	5.742.490
Waarborgsommen		18.487	25.214	18.488	55.588
		213.818.122	32.124.043	182.536.452	29.457.849
<u>Kortlopende schulden</u>	4.10.11				
Schulden aan kredietinstellingen		6.858.570	-	15.513.623	-
Schulden aan leveranciers		2.212.665	116.456	1.383.533	72.817
Overheid (gemeenten)		4.498	237	29.680	1.562
Belastingen en premies sociale verzekering		1.992.160	104.850	1.951.225	102.696
Overlopende passiva		2.230.165	34.945	2.352.953	59.374
		13.298.058	256.488	21.231.014	236.449
Totaal		984.169.047	77.315.725	922.723.715	71.696.802

4.12.2 Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	ref.	2022 DAEB euro	2022 Niet-DAEB euro	2021 DAEB euro	2021 Niet-DAEB euro
Huuropbrengsten		33.572.223	1.899.138	32.955.433	1.881.423
Opbrengsten servicecontracten		971.562	76.556	924.807	77.142
Lasten servicecontracten		-1.079.402	-14.456	-1.024.399	-9.825
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.499.555	-123.486	-2.127.741	-105.728
Lasten onderhoudsactiviteiten		-10.670.331	-309.580	-8.838.805	-325.120
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.072.934	-109.336	-6.356.479	-103.835
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.11.1	16.221.563	1.418.836	15.532.816	1.414.057
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.11.2	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.752.491	-	1.958.470	2.246.277
Toegerekende organisatiekosten		-164.133	-7.945	-150.031	-7.270
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-955.869	-	-1.166.773	-1.627.820
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.11.3	632.489	-7.945	641.666	611.187
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-8.183.120	-146.530	-5.600.772	-1.679.358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		37.799.018	1.774.031	86.497.818	1.535.956
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		169.681	209.765	188.150	40.089
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.4	29.785.579	1.837.266	81.085.196	-103.313
Opbrengst overige activiteiten		92.236	490.336	42.781	201.788
Kosten overige activiteiten		-32.139	-486.711	-17.417	-214.751
Netto resultaat overige activiteiten	4.11.5	60.097	3.625	25.364	-12.963
Overige organisatiekosten	4.11.6	-1.358.541	-71.205	-3.870.081	-60.501
Leefbaarheid	4.11.7	-758.164	-37.239	-599.408	-29.555
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		60.230	8	10.009	403
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.694.523	-108.279	-3.582.811	-110.509
Saldo financiële baten en lasten	4.11.8	-3.634.293	-108.271	-3.572.802	-110.106
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		40.948.730	3.035.067	89.242.751	1.708.806
Belastingen	4.11.9	-1.955.366	-102.377	-3.078.200	-160.927
Resultaat niet-daeb tak		2.932.690	-	1.547.879	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		41.926.054	2.932.690	87.712.430	1.547.879

4.12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2022 DAEB euro	2022 niet-DAEB euro	2021 DAEB euro	2021 niet-DAEB euro
<u>Operationele activiteiten</u>				
Huren	33.550.000	1.809.000	32.970.000	1.874.000
Vergoedingen	1.064.000	56.000	1.038.000	55.000
Overige bedrijfsontvangsten	44.000	2.000	29.000	2.000
Renteontvangsten	106.000	-	124.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>34.764.000</i>	<i>1.867.000</i>	<i>34.161.000</i>	<i>1.931.000</i>
Personeelsuitgaven	4.328.000	228.000	3.938.000	207.000
Onderhoudsuitgaven	8.619.000	231.000	7.418.000	249.000
Overige bedrijfsuitgaven	5.918.000	235.000	5.008.000	209.000
Rente uitgaven	3.756.000	105.000	3.553.000	114.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	103.000	5.000	100.000	5.000
Verhuurdersheffing	2.095.000	-	4.548.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	174.000	9.000	67.000	4.000
Vennootschapsbelasting	3.827.000	201.000	4.109.000	216.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>28.820.000</i>	<i>1.014.000</i>	<i>28.741.000</i>	<i>1.004.000</i>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>5.944.000</i>	<i>853.000</i>	<i>5.420.000</i>	<i>927.000</i>
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.780.000	1.131.000	2.402.000	6.172.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	491.000	-	198.000
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
<i>Tussentelling ingaande desinvesteringskasstromen</i>	<i>1.780.000</i>	<i>1.622.000</i>	<i>2.402.000</i>	<i>6.370.000</i>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	11.713.000	242.000	7.160.000	534.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.925.000	15.000	7.442.000	24.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	1.298.000	250.000	5.699.000	4.384.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	483.000	-	197.000
Investerings overig	88.000	5.000	78.000	4.000
Externe kosten bij verkoop	-	-	61.000	51.000
<i>Tussentelling uitgaande investeringskasstromen</i>	<i>25.024.000</i>	<i>995.000</i>	<i>20.440.000</i>	<i>5.194.000</i>
<i>Saldo in- en uitgaande (des)investeringskasstromen</i>	<i>-23.244.000</i>	<i>627.000</i>	<i>-18.038.000</i>	<i>1.176.000</i>
Ontvangsten verbindingen	618.000	-	505.000	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>618.000</i>	<i>-</i>	<i>505.000</i>	<i>-</i>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<i>-22.626.000</i>	<i>627.000</i>	<i>-17.533.000</i>	<i>1.176.000</i>
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	35.000.000	-	11.472.000	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.859.000	-	-3.524.000	-
Aflossing interne lening	-	-618.000	-	-505.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-48.000	-	40.000	-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>27.093.000</i>	<i>-618.000</i>	<i>7.988.000</i>	<i>-505.000</i>
<i>Toename (afname) van kasstromen</i>	<i>10.411.000</i>	<i>862.000</i>	<i>-4.125.000</i>	<i>1.598.000</i>
<u>Verloop liquide middelen</u>				
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>-8.177.000</i>	<i>9.424.000</i>	<i>-4.052.000</i>	<i>7.826.000</i>
Mutatie liquide middelen	10.411.000	862.000	-4.125.000	1.598.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<i>2.234.000</i>	<i>10.286.000</i>	<i>-8.177.000</i>	<i>9.424.000</i>

4.13 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel, 25 april 2023

Opmaken van de Jaarrekening

Bestuur:

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

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

De heer J.L.W. Liebregt

De heer H.E.H.M. Salemink

Mevrouw H.J.A. van Hezik

De heer C.M.A. van Uden

Mevrouw P.G. Bartels



Overige gegevens

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de vereniging is de bestemming van het jaarresultaat niet beschreven.



Controle verklaring onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 16,3 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 730.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (huuropbrengsten en opbrengsten service contracten).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 487.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan hen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Vereniging Woonmeij en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Vereniging Woonmeij inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent, alsmede in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Vereniging Woonmeij;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de verantwoordingsinformatie en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de business controller/auditor.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar, alsmede in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Vereniging Woonmeij (contractuele) verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van contractuele verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Vereniging Woonmeij én van de door Vereniging Woonmeij gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of inkopen mogelijk afwijkende inkoopstromen bevatten;
	Wij hebben aangegane (contractuele) verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de audit- en vastgoedcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de concerncontroller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Vereniging Woonmeij mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;

- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Vereniging Woonmeij. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die een indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de concerncontroller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Vereniging Woonmeij om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Vereniging Woonmeij voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Vereniging Woonmeij dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan al haar verplichtingen op balansdatum te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 915,8 miljoen hetgeen neerkomt op 91% van het balanstotaal van Vereniging Woonmeij.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Vereniging Woonmeij past hierbij voor een deel van het bezit ad. € 887,3 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina 107 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 28,5 miljoen past Vereniging Woonmeij de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Vereniging Woonmeij een taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Vereniging Woonmeij en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlijheid belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Vereniging Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Vereniging Woonmeij heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij vastgesteld dat het rekenmodel tot een betrouwbare uitkomst leidt en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (output) geëvalueerd. Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige berekening volgens de basisversie. Vereniging Woonmeij heeft op pagina 132 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Vereniging Woonmeij gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Vereniging Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Vereniging Woonmeij heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- 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.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 25 juni 2019 benoemd als accountant van Vereniging Woonmeij vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

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 2022, 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 Vereniging Woonmeij;
- 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.

In dit kader geven wij ook een verklaring aan de audit- en vastgoedcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 26 april 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA



Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl

www.woonmeij.nl