



Jaarverslag 2020



20 april 2021



Inhoudsopgave

1	Bestuursverslag	3
1.1	Voorwoord	4
1.2	Organisatie	5
1.3	Opzet Koersplan en stand van zaken	7
1.4	Vooruitblik 2021	17
2	Volkshuisvestingsverslag	19
2.1	Maatschappelijke waarde	20
2.2	Vastgoedwaarde	36
2.3	Organisatiewaarde	42
2.4	Vermogenswaarde	61
3	Governance-verslag	69
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	70
3.2	Toezicht in 2020	71
3.3	Interne organisatie bestuurlijk	74
3.4	Interne organisatie van het toezicht	75
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht	77
4	Jaarrekening	79
4.1	Balans na resultaatbestemming	80
4.2	Winst- en verliesrekening (functioneel)	82
4.3	Kasstroomoverzicht	83
4.4	Algemene toelichting	84
4.5	Grondslag voor waardering van activa en passiva	88
4.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	100
4.7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	104
4.8	Toelichting op de balans	105
4.9	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)	125
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB	136
4.11	Ondertekening van de jaarrekening	140
	Overige gegevens	141
	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	142
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	143



1. Bestuursverslag



1 Bestuursverslag

1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2020. Dit jaarverslag geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording weer over 2020. Het jaarverslag is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2020. In ons jaaroverstijgend Koersplan staan de doelen die we als Woonmeij willen bereiken. Dit zijn de volkshuisvestelijke doelen die men van een corporatie mag verwachten, echter dan met de urgentie, focus en benadering van Woonmeij. Aan dit Koersplan blijven we werken de komende jaren. Gericht op de opgave in beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij stellen we onze klant centraal en proberen we continu onszelf weer een stapje te verbeteren.

In 2020 zagen we de wachttijden iets teruglopen. Net zoals in 2019 is er in 2020 gericht energie gestoken in het op gang brengen van nieuwe bouwprojecten. Inmiddels zien we eind 2020 dat deze energie de komende 2 à 3 jaar zichtbaar uitbetaald wordt in meer nieuwbouwwolume dan de afgelopen jaren. Dit om het tekort aan woningen langzaam maar zeker actief op te lossen. Ook in 2020 kochten we daarom bewust actiever bestaande woningen die geschikt zijn om vervolgens sociaal te verhuren en daarmee de beschikbaarheid te vergroten.

Naast deze belangrijke opgave is in 2020 ons verduurzamingsprogramma pril van start gegaan. Een verduurzamingprogramma met een lange adem tot in 2050. Ruim 5.700 woningen zonder CO₂-uitstoot in 2050! Deze uitdaging zijn we met gezond verstand en stap voor stap aangegaan.

Natuurlijk was 2020 ook het jaar waarin het Coronavirus ons allemaal meenam in een nieuwe werkelijkheid. In maart was nog onvoorzien dat deze nieuwe werkelijkheid tot voorbij het jaareinde zou duren. Inmiddels weten we dat het Coronavirus er voorlopig bij hoort in onze werkzaamheden, ons dagelijks leven en de omgang met onze huurders. Terugkijkend zien we dat we als corporatie de dienstverlening op peil wisten te houden gedurende deze bijzondere omstandigheden. Wel lopen we, als gevolg van het tijdelijk afschalen van binnen-onderhoudswerkzaamheden, achter op onze voorgenomen planning van 2020. Ons voornemen is om dit in 2021 in te lopen. Voor onze huurders kozen we in 2020 wederom voor een behoudende inflatievolgende huurverhoging, om de betaalbaarheid te borgen. In dit kader zagen we dat de Coronacrisis nauwelijks extra betalingsproblemen met zich meebracht in 2020. Hierop zijn we in 2020 extra beducht geweest met klantgericht maatwerk waar nodig.

Inmiddels kijken we begin 2021 vooruit op een jaar waarin de genoemde nieuwe werkelijkheid met Corona echt vorm zal krijgen. Binnen die werkelijkheid pakken we in 2021 door op onze opgave in het wonen. Dit om zoveel als mogelijk te voorzien in “prettig duurzaam wonen” in Meierijstad en Sint-Michielsgestel.

Mark Wonders
directeur-bestuurder



1.2 Organisatie

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

Missie

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

Visie

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

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

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

Leefbaarheid en betrokkenheid

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

Duurzaamheid

Ons doel is om onze huurders een comfortabele en betaalbare woning aan te bieden. Een energiezuinige ofwel duurzame woning draagt bij aan het wooncomfort van onze huurders en aan het beperken van de woonlasten. We committeren ons aan de landelijke doelstelling van CO₂-neutraal wonen in 2050. De energietransitie die hiervoor nodig is, vormt samen met het realiseren van voldoende nieuwbouw onze belangrijkste investering in de komende jaren.

Financiële continuïteit

De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. Het huishoudboekje van Woonmeij is op orde. We zijn financieerbaar en de focus ligt niet op geld op de bank, maar op geld om te investeren. We borgen 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, Brabantse gemoedelijkheid en couleure locale hoog in het vaandel. We staan dicht bij onze bewoners en we willen toegankelijk, aanspreekbaar en slagvaardig zijn. Onze huurders zijn onze belangrijkste doelgroep en daar zijn onze werkzaamheden en werkwijzen op afgestemd. De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven, zoals voldoende en gevarieerd aanbod en betaalbaarheid voor lage inkomens, geven richting aan onze keuzes.

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





1.3 Opzet Koersplan en 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 hebben we doelstellingen en ambities geformuleerd. In onze verantwoording in tussentijdse rapportages en het jaarverslag hanteren we deze opzet.

1.3.1 Maatschappelijke waarde

Woonmeij gaat voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt 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 geholpen worden. Als kerntaak zorgen we voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij.

Doelstelling Koersplan: +600 woningen

Vanuit het Koersplan kent Woonmeij de volgende doelstelling als het gaat om het toevoegen van woningen: Voor 2030 breiden wij onze woningvoorraad uit met 600 woningen, verspreid over alle kernen waar wij bezit hebben. In onderstaande tabel de verwachting ten aanzien van de te realiseren woningen. Enkele initiatieven zijn hierin nog niet verwerkt. We verwachten dat het uitbreiden van de portefeuille met 600 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 2020 zijn 26 nieuwe woningen toegevoegd.





Doelstelling Koersplan: Woonlasten

Vanuit het Koersplan kent Woonmeij de volgende doelstelling als het gaat om woonlasten: Bij al onze investeringen in en aan de woningen hanteren we de randvoorwaarde dat de woonlasten van bewoners niet stijgen als gevolg van de investering. Het is zelfs ons doel om met de investeringen de woonlasten terug te dringen.

In 2020 stelde Woonmeij haar duurzaamheidsbeleid op. Daarin is uitgewerkt op welke wijze we werken aan duurzaamheid. In de keuzes die Woonmeij maakt staat de huurder centraal. Woonmeij gaat voor een optimale investering: het terugdringen van de CO₂-uitstoot van de woningen waarbij de woonlasten van de huurder niet stijgen. Daarnaast gaan we aan de slag met bewustwording, circulariteit en biodiversiteit. De komende jaren geven we invulling aan het duurzaamheidsbeleid.

In 2021 werken we ons huurbeleid uit waarin we eveneens de woonlasten van de toekomstige huurder centraal stellen.

1.3.2 Vastgoedwaarde

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

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

Doelstelling Koersplan: Verlaging CO₂-uitstoot

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	30% reductie CO ₂ -uitstoot eind 2030	In 2020 werd duidelijk dat de oorspronkelijke doelstelling om de CO ₂ -uitstoot in 2025 met 30% te reduceren ten opzichte van 2019 niet reëel was. Belangrijkste oorzaak hiervoor is dat de verduurzamingsprojecten een aanloopperiode nodig hebben, waardoor er in de eerste jaren vertraging plaats vindt. Daarom is besloten de doelstelling om de CO ₂ -uitstoot met 30% te reduceren te verschuiven naar 2030. De kpi is gerelateerd aan het woningbezit op 1 januari 2019. De uitstoot was op dat moment 13.937.000 kg CO ₂ per jaar.
Constatering	KPI = 5% reductie	De uitstoot is vanaf 1-1-2019 gedaald met 775.271 kg CO ₂ . Dit een daling van 5,56%.
Bevinding		Het eerste verduurzamingsproject is eind 2020 gestart. Daarnaast zijn voor meerdere complexen de voorbereidingen voor de verduurzaming in volle gang. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is geconstateerd dat jaarlijks gemiddeld 7 miljoen euro beschikbaar is voor de verduurzamingsopgave. Dit gegeven is als input gebruikt voor de CO ₂ -monitor, een verduurzamingsplanning voor het Woonmeij bezit.
Opvolging		Het duurzaamheidsbeleid is in 2020 opgesteld en vastgesteld en kan tot uitvoering worden gebracht.



De CO₂-monitor 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. De uitvoering van het eerste verduurzamingsproject is in 2020 gestart. Voor de komende jaren zijn de projecten met de hoogste prioriteit opgenomen in een meerjarenbegroting. In 2020 is één project gestart, in 2021 starten 4 projecten.

Voor de opgave NOM-renovatie (Nul Op de Meter) is de verwachting begin 2021 opdracht te kunnen verstrekken. De realisatie kan dan in 2021 worden uitgevoerd en afgerond.

Bewustwording in duurzaam gedrag gaat intern via push-berichten en extern via het Meij-magazine. Het programma voor interne bewustwording is gereed en vanaf eind september uitgerold. Hiervoor is een “kernteam” duurzaamheid samengesteld. Dit is een vertegenwoordiging van mensen uit de hele organisatie. Dit team organiseert activiteiten omtrent duurzaamheid waarbij ervaringen en opgedane kennis wordt gedeeld met de hele organisatie.

Ook is in 2020 gestart met het bepalen van de CO₂-footprint van de eigen bedrijfsvoering. Deze footprint wordt begin 2021 afgerond.

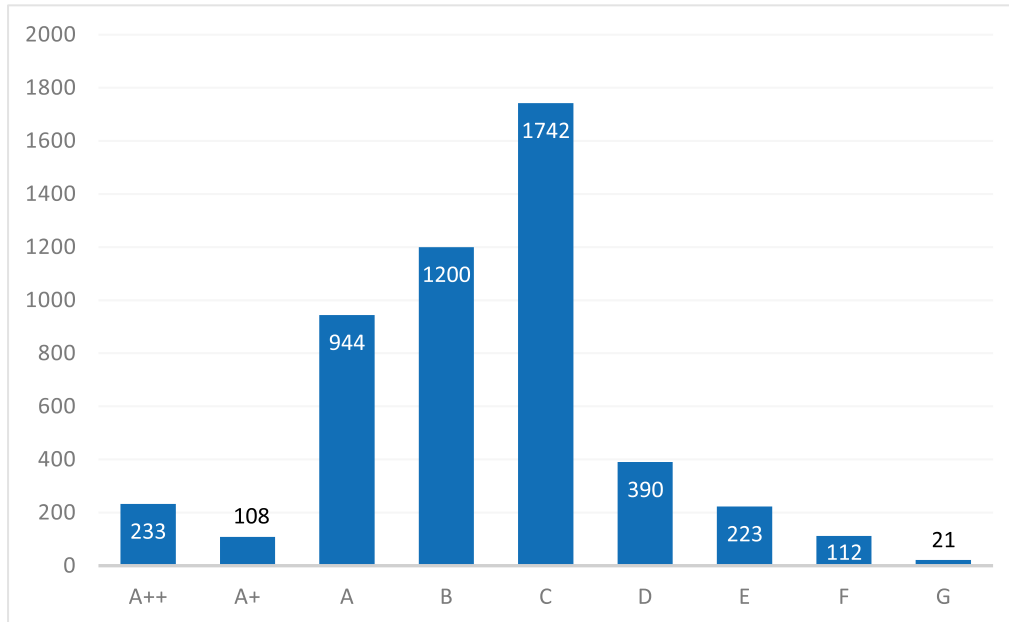
Woonmeij heeft zich eerder aangesloten bij het Energieconvenant dat sectorbreed is afgesloten. Doelstelling toen was het bereiken van een label B in 2021, wat overeenkomt met een EI tussen 1,21 en 1,40.

Per 1-1-2021 is de NTA8800 van kracht geworden. Dit betekent dat de rekenregels voor het opstellen van energielabels wijzigen. In 2021 zal er een conversie van de bestaande energiedata moeten plaatsvinden waardoor er labels en CO₂-uitstootberekeningen zullen wijzigen.

Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Bereiken gemiddeld label B (is een EI 1,21 – 1,40) in 2021	Deelname huurders en geschiktheid woningen	EI-index gemiddeld < 1,40	EI-index = 1,43	Woonmeij ligt voor op schema om dit doel te bereiken in 2021.

Op basis van een gelijke voortgang per jaar, dient het bezit eind 2020 gemiddeld een EI-score te hebben van 1,45 (label klasse C die een EI index heeft die ligt tussen 1,41 – 1,80) . Met een feitelijke index van 1,43 in 2020 ligt Woonmeij voor op dit schema.

De stand van de energielabeling op woningniveau ziet er per eind 2020 als volgt uit:



1.3.3 Vermogenswaarde

Doelstelling Koersplan: Continuïteit geborgd

De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe stuurt Woonmeij op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering duidelijk zijn vastgelegd. Dit reglement is goedgekeurd door de Autoriteit Wonen.

Duurzaam verdienmodel Woonmeij

Onder externe begeleiding zijn meerdere 'aan de knoppen sessies' georganiseerd en is het duurzaam verdienmodel van Woonmeij ontstaan. In het eerste tertiaal van 2020 is de notitie 'Continuïteit geborgd' vastgesteld. Het nieuwe financieel beleid van Woonmeij wordt in paragraaf 2.4.3 in het kort uiteengezet. In 2021 wordt het Financieel Reglement hierop aangepast.

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 2021. De alignement van WSW en Aw/ILT geeft geen signalen van aandacht.
Bevinding		De continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd. Op 26 mei 2020 is de borgbaarheidsverklaring en een nieuw voldoende ruim borgingsplafond afgegeven door het WSW. Op 31 december 2020 bedraagt het financieringsoverschot € 3,8 miljoen.
Opvolging / actie		In de financieringsbehoefte 2020 is inmiddels voorzien. Monitoring liquiditeitspositie in het derde tertiaal, gerelateerd aan de voortgang van verkopen, verbeteringsinvesteringen, nieuwbouw, afdracht verhuurdersheffing en de aankoop van VoV.

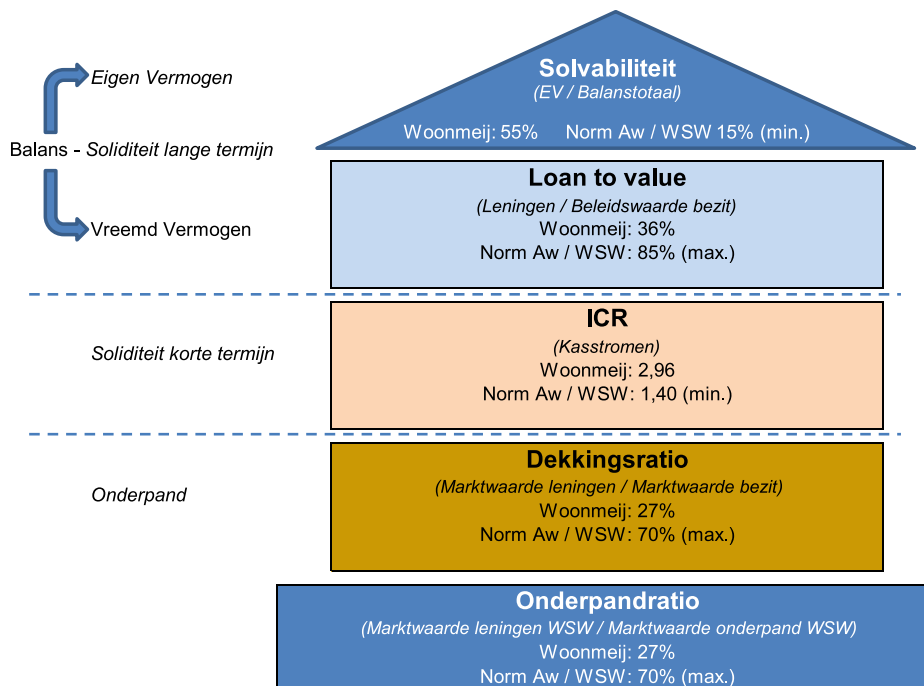
Het Aw en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld. De marktwaarde en de beleidswaarde, inclusief de 'beleidswaardewaterval' nemen hier een prominente plaats in. Deze waardebegrippen moeten (nog meer) een plek krijgen in de interne beoordeling van onze financiële positie en in rendementsberekeningen van investeringen. Naar aanleiding hiervan is besloten om het investeringsstatuut te herijken en zijn we met elkaar het gesprek aangegaan.

Toetsingskader investeringen

Woonmeij gaat fors investeren in nieuwbouw en de verduurzaming van ons bezit. Op dit moment zijn we nog aan het worstelen hoe om te gaan met de rendementsberekeningen. Dit geldt niet alleen voor Woonmeij, maar voor de gehele sector. Hoe kijken we aan tegen de huidige IRR-berekeningen en passen de huidige normeringen nog wel bij de nieuwe waardebegrippen? Gezien de omvang van ons investeringsprogramma is het noodzakelijk om met elkaar op korte termijn een duidelijk toetsingskader vast te stellen.

Ratio's

De financiële randvoorwaarden van Woonmeij sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Woonmeij voldoet 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 2020 gepresenteerd.



*Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

Waardering: marktwaarde en beleidswaarde

In november 2018 heeft het Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uitgebracht. In april 2020 hebben corporaties een brief ontvangen over de afronding van de inrichting verticaal toezicht. Met het vaststellen van de ratio's en grenswaarden is dit inrichtingstraject afgerond. Het gezamenlijk beoordelingskader maakt gebruik van twee waardebegrippen; beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat. Corporaties zijn verplicht hun jaarrekening op marktwaarde te rapporteren. Het weerspiegelt de waarde van het corporatiebezit in 'de markt' en geeft daarmee inzicht in de waarde (als onderpand) van het bezit. Alleen waardering tegen marktwaarde is niet toereikend in het beoordelingskader van Aw/WSW. Daarom wordt als aanvulling op de marktwaarde de beleidswaarde gehanteerd. Een waardering die rekening houdt met de effecten van het beleid van de individuele corporaties.

Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.



De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Conform de voorschriften vanuit de Woningwet is Woonmeij verplicht om het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij past de waardering toe op basis van het handboek, basisversie, dat is voorgeschreven door het ministerie. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2020. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 703 miljoen eind 2019 naar een marktwaarde van € 767 miljoen eind 2020. Deze stijging van € 64 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling.

	x € 1.000
Marktwaarde ultimo 2019	703.331
Voorraadmutaties	6.749
Mutatie objectgegevens	40.838
Methodische wijzigingen handboek en software	2.285
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	6.325
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	7.673
Marktwaarde ultimo 2020	767.201

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

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2019 naar 2020 is beschreven in paragraaf 4.8.2 Vastgoedbeleggingen. Van ruim 90 procent van het gehele bezit wordt de marktwaarde bepaald op basis van het uitpondscenario.

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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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



Het bestuur van Woonmeij heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 372 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



van marktwaarde naar beleidswaarde

Bovenstaande figuur maakt duidelijk dat ca. 59% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Woonmeij zet dit deel (€ 372 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes blijft Woonmeij haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

Beoordelingskader Aw/WSW

De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op inmiddels 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.



Jaarresultaat 2020

In 2020 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 55.215.000. Het overgrote deel, namelijk € 46.701.000, wordt veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit.

Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 17.784.000. Dit resultaat is in vergelijking met 2019 (€ 16.546.000) iets verbeterd als gevolg van met name de extra huuropbrengsten in de vorm van de jaarlijkse huurverhoging en opleveringen nieuwbouw.

Het saldo van de financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2019 in 2020 met € 257.000 verder gedaald naar € 3.914.000. Dit is het gevolg van renteherzieningen en herfinancieringen tegen een gunstig rentetarief.

In het resultaat is een bedrag aan belastingen opgenomen van € 3.698.000. De overige posten worden nader uiteengezet in de toelichting op de winst- en verliesrekening (paragraaf 4.9).

1.3.4 Organisatiewaarde

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

Een slanke organisatie

Een van de thema's uit onze visie is de financiële continuïteit: het huishoudboekje van Woonmeij dient op orde te zijn. Dit betekent dat we goed moeten nadenken over inzet van onze financiële middelen. We letten bijvoorbeeld sterk op de omvang van onze werkorganisatie.

Eind 2020 was de personele formatie 52 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). Dit is 9,9 fte / 1.000 woningen. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting 46,4 fte. Dit is 8,9 fte / 1.000 woningen.

Als gevolg van soms langdurige ziekte van enkele medewerkers, is in 2020 extra gebruik gemaakt van tijdelijke inhuur.

Doelstelling Koersplan: Organisatieontwikkeling

In januari 2019 is het team klantenservice gestart, zodat de klant één contactpunt ervaart waarbij hij in beginsel met al zijn vragen terecht kan. Intern brengt dit een positieve verandering op gang, op basis waarvan we blijvend kunnen verbeteren gericht op de klantvraag en het klantcontact.

In 2020 hadden we vervolgens nader in willen zetten op de kernwaarden en mogelijke dilemma's waar we als organisatie, maar zeker ook de medewerkers individueel, mee te maken kunnen krijgen. De Corona-maatregelen maakten echter een fysieke bijeenkomst over deze onderwerpen onmogelijk. In 2021 gaan we hier invulling aan geven.

Prestatieafspraken

In 2020 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 2020 gemonitord en pakten we de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken op. Hiertoe brachten we voor 1 juli een bod uit op de Woonvisie van de beide gemeenten. Op basis hiervan is verder onderhandeld over de inhoud van de prestatieafspraken voor 2021 en verder. Voor zowel de gemeente Sint-Michielsgestel als de gemeente Meierijstad werden de prestatieafspraken voor 2021 in de eerste helft van december getekend.

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

- Het toevoegen van tijdelijke woningen in zowel Schijndel als Sint-Oedenrode. Ook in Sint-Michielsgestel zal worden gezocht naar een geschikte locatie;
- Het inzichtelijk maken hoe de sociale woningbouw zich in de verschillende kernen kan ontwikkelen, aan de hand van de provinciale prognoses;
- Het opstellen van een plan van aanpak hoe corporaties om willen gaan met het middensegment;
- Het samenwerken wordt in twee wijken in Meierijstad geïntensiveerd ten behoeve van de leefbaarheid, om hier lessen uit te trekken voor de aanpak in andere wijken;
- Het opstellen van een *uitvoeringsprogramma* Duurzaamheidsakkoord voor Meierijstad. Voor Sint-Michielsgestel wordt een Duurzaamheidsakkoord opgesteld.

Samenwerkingsverbanden

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

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

- Klachtenadviescommissie met Area, JOOST, Woonveste en Woonwijze;
- Woonruimtebemiddeling (Ons Huiz) en urgentiecommissie met Area;
- Strategische samenwerking met Area;
- Fiscale samenwerking met BergOpwaarts, Goed Wonen en Woonstichting De Zaligheden;
- Privacy en AVG platform met 6 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis en Goed Wonen;
- ICT platform met 8 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis, Area en Goed Wonen. In 2020 is JOOST toegetreden.



1.4 Vooruitblik 2021

1.4.1 Vooraf

In de vooruitblik naar 2021 mag de impact van het Coronavirus zeker niet ontbreken. In het jaarverslag over 2019, wat in de eerste maanden van 2020 werd opgesteld, konden we nog juist de eerste vragen opwerpen, die voortkwamen uit het uitbreken van deze pandemie. Inmiddels zijn we een jaar verder, zijn we er als organisatie ook mee geconfronteerd dat medewerkers dit virus oplopen en hebben we verschillende werkzaamheden moeten uitstellen. Al met al echter zijn we ook in staat gebleken onze primaire processen doorgang te laten vinden.

Hoewel er inmiddels een vaccin tegen dit virus is en het inenten volop loopt, voorzien we dat we onze kantoren toch nog enige tijd gesloten zullen houden, dat onze medewerkers voorlopig nog zoveel als mogelijk thuis werken en dat we onze vergaderingen digitaal laten plaatsvinden.

Voor het komende jaar gaan we ervan uit dat de voorgenomen activiteiten wat onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw betreft regulier doorgang kunnen vinden, met dien verstande dat de uitvoering zeker op een 'aangepaste' wijze zal plaatsvinden. Ook onze normale werkzaamheden, verband houdend met het verhuren en beheren van woningen, kunnen doorgaan, waarbij soms een aangepaste vorm noodzakelijk zal zijn.

Corona heeft ons ook geleerd dat we huurders met betalingsproblemen nog beter kunnen helpen, door sneller dan voorheen hulp aan te bieden. Deze vernieuwde werkwijze blijven we continueren. Ook heeft Corona het besef doen ontstaan dat thuiswerken zeer efficiënt kan zijn. Hoewel collega's worden gemist, zien we toch ook dat er voor de medewerkers veel flexibiliteit ontstaat, hetgeen erg gewaardeerd wordt. Naar de (nabije) toekomst toe betekent dit dat er een combinatie van thuiswerken en werken op kantoor zal ontstaan.

1.4.2 Belangrijke thema's 2021

In 2021 zullen binnen de organisatie een aantal thema's aandacht opeisen, onder andere als gevolg van het uitwerken van de doelstellingen uit het Koersplan, maar ook als gevolg van keuzes en ontwikkelingen die in 2020 zijn ingezet. Daarom geven we onderstaand vanuit 2020 een vooruitblik op 2021.

Ontwikkeling en aanscherping van beleid

Een aantal onderwerpen vraagt om nadere uitwerking voor onszelf en voor onze huurders om duidelijk te krijgen hoe wij daar als organisatie mee om gaan. Daarmee kunnen we onder andere meer samenhang tussen verschillende beleidsterreinen creëren en invulling geven aan ons portefeuilleplan. Het gaat daarbij om onderwerpen als doelgroepenbeleid, toewijzingsbeleid, huurprijsbeleid, en het beleidsplan Wonen bij zorg – Wonen met zorg. In 2021 willen we ons beleid op deze onderwerpen hebben opgesteld, dan wel vernieuwd.

In 2020 heeft de provincie Brabant haar nieuwe bevolkingsprognose vrijgegeven. Uit deze prognose blijkt dat de opgave in ons werkgebied groter is dan uit de vorige prognose bleek. In 2021 vertalen we de prognose naar de gewenste ontwikkeling van onze woningvoorraad in de wensportefeuille.



Huurprijsontwikkeling

In tegenstelling tot voorgaande jaren, waarin we de zogenaamde jaarlijkse huurverhoging konden doorvoeren, worden we in 2021 geconfronteerd met een eenmalige huurverlaging, voor huurders die een te hoge huur betalen in relatie tot hun inkomen. Daarnaast zullen de huren van alle andere DAEB-woningen bevroren worden. Voor deze woningen kan alleen een huurprijswijziging plaatsvinden als sprake is van verduurzaming of harmonisatie. Hoewel er een 'compensatie' is toegezegd vanuit de overheid, moet vooralsnog worden afgewacht hoe deze uitpakt. Het niet kunnen realiseren van verwachte inkomsten, betekent uiteraard vermindering van investeringsruimte.

Woonmeij KlantenService

Begin 2019 zijn we gestart met een nieuw klantteam: Woonmeij KlantenService (WKS). Het WKS stelt zich ten doel om alle klanten bij het eerste contact direct te helpen.

De geplande teamontwikkeling van het WKS liep in 2020, waarin we grotendeels vanuit thuis werkten als gevolg van de Corona-maatregelen, de nodige vertraging op. Toch zijn hierin opnieuw stappen gezet. In 2021 wordt de draad weer opgepakt om hierin verder te ontwikkelen.

CO₂-reductie

De CO₂-reductie is voor ons een van de doelstellingen uit het Koersplan. Gezien de grote financiële impact die de benodigde investeringen hebben, is deze eerder expliciet genoemd bij de vooruitblik. In 2019 brachten we de financiële consequenties in beeld en maakten we een aanzet voor een concreet verduurzamingsprogramma. In de tweede helft van 2020 startten we daadwerkelijk vanuit dit verduurzamingsprogramma. In 2021 staan drie complexen op het programma voor verduurzaming. Eén in Schijndel, één in Sint-Michielsgestel en één in Sint-Oedenrode. Naast afwegingen als leeftijd en theoretische CO₂-uitstoot, is voor ons de geografische spreiding ook erg belangrijk voor deze eerste aanpak.

Naast de focus op de CO₂-reductie gaan we ook 'breder' aan de slag met het plan van aanpak voor de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid.

Huurderbelangenorganisatie

In 2019 ontstond Huurdersbelang Woonmeij (HBW) en stelden we met hen een nieuwe samenwerkingsovereenkomst op. Met deze samenwerking beogen wij om reeds bij de voorbereiding van beleidsmatige keuzes het gesprek te voeren met de huurdersvertegenwoordiging over onderwerpen die effect hebben op onze huurders. Zo kwamen in 2020 onder andere het duurzaamheidsbeleid en het urgentiebeleid aan de orde.

2020 Was voor de HBW het jaar waarin zij op zoek moest naar een nieuwe voorzitter en penningmeester. Met het aantrekken van een interim voorzitter is vooralsnog een van de vacatures ingevuld. Deze stelt zich vooral ten doel om meer huurders en huurders meer te betrekken bij beleidszaken. Wij zullen in 2021 zijn ambitie zeker ondersteunen en met de HBW andere vormen van bewonersparticipatie onderzoeken.



2. Volkshuisvestingsverlag



2 Volkshuisvestingsverslag

2.1 Maatschappelijke waarde

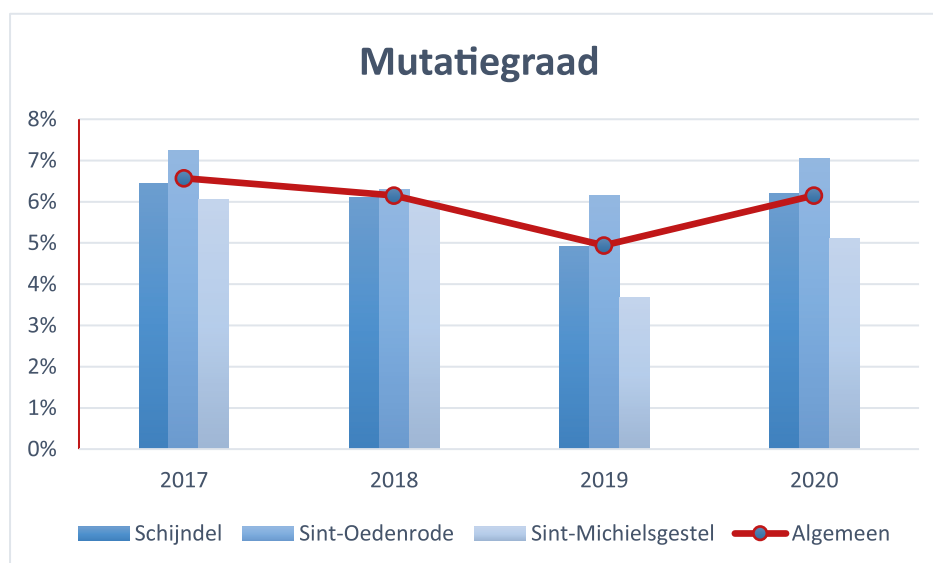
Onze missie wordt gekenmerkt door onze taak als corporatie. We zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij. Om dit te bewerkstelligen werken we actief aan beschikbaarheid van sociale huurwoningen,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

2.1.1 Beschikbaarheid

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

Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woningaanbod te bevorderen	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties	> 6%	6,15 %	De mutatiegraad is exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen





In vergelijking met 2019 zijn afgelopen jaar 1,21 procentpunt meer woningen gemuteerd. Met name in Meierijstad hebben we helaas door de gevolgen van het Coronavirus te maken gehad met extra huuroptzeggingen. Daarnaast zijn verschillende huurders doorgestroomd naar een nieuwbouwwoning, met name senioren, wat gezorgd heeft voor extra doorstroming.

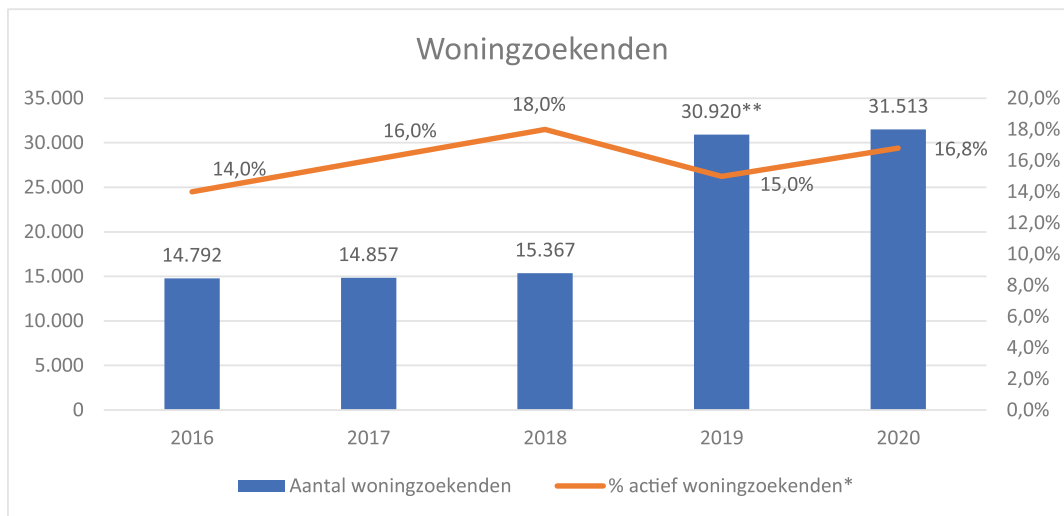
Woningzoekenden

In maart 2019 hebben we ons aangesloten bij regionaal woonruimtebemiddelings-systeem Ons Huiz. Hierin werken we samen met corporatie Area en Woonzorg Nederland. De gezamenlijke website, www.onshuiz.nl, faciliteert woningzoekenden uit Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen in hun zoektocht naar een passende woning in de breedste zin van het woord. Area en Woonmeij werken samen om Ons Huiz verder te optimaliseren en uit te breiden.



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

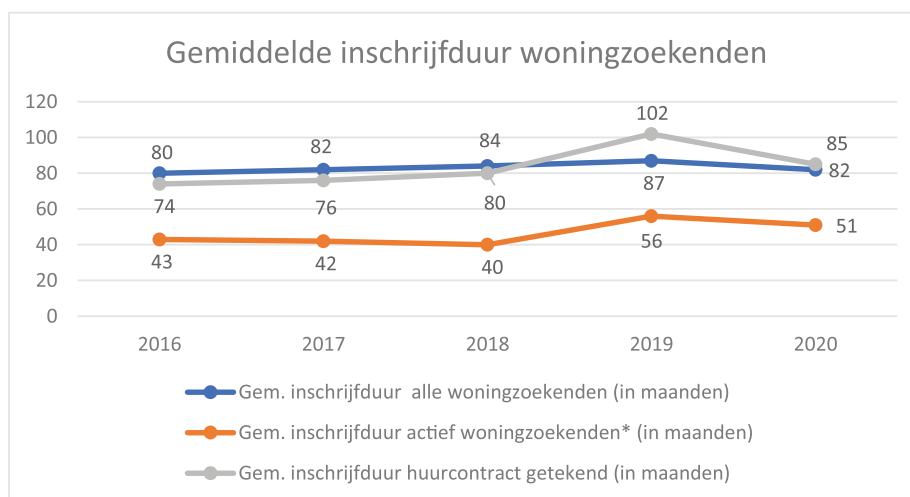
Vrijkomende woningen worden via het systeem geadverteerd, zodat ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren. Bij bijzondere situaties komt het voor dat woningen buiten het systeem om direct worden bemiddeld.



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

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

Waar in 2019 de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract was opgelopen naar 8,5 jaar, is deze bij het tekenen van een huurcontract in 2020 weer gedaald naar gemiddeld 7 jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde van de voorgaande jaren.



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

2.1.2 Specifieke doelgroepen

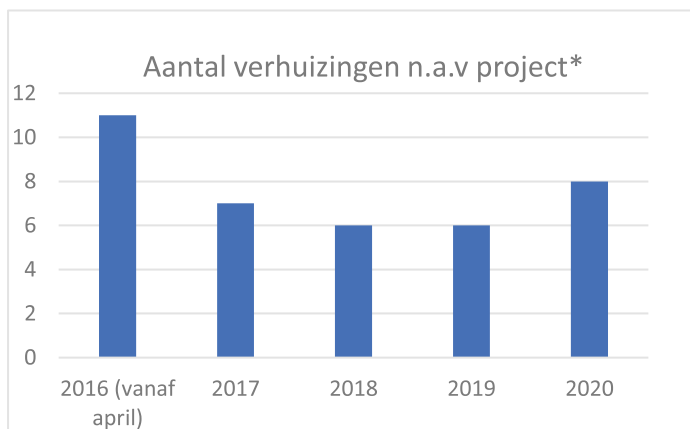
Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder te laten oplopen, hebben we met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michiëlsgestel prestatieafspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In Meierijstad en



Sint-Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden. In 2020 hebben we in Sint-Michielsgestel 22% en in Meierijstad 19% met voorrang toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Door herstructurering van bestaand bezit zijn met name huurders op basis van een stadsvernieuwingsurgentie doorgestroomd. We zijn ons ervan bewust dat huisvesten met voorrang ten opzichte van de reguliere woningzoekenden een aandachtspunt is vanwege de druk op de woningmarkt.

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, is dit jaar de pilot 'doorstroming senioren' omgezet naar regulier beleid onder 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.



* Verhuizingen tot juli 2020 zijn gerealiseerd in Sint-Michielsgestel en Schijndel. Vanaf de 2e helft van 2020 worden ook seniorenwoningen in Sint-Oedenrode (dus in het totale werkgebied) aangeboden.

Taakstelling statushouders

Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk ingezet om in 2020 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken. Vanwege de coronapandemie heeft het huisvesten van statushouders in maart en april stilgelegen. Vanuit Meierijstad is eind april een nieuwe werkwijze gepresenteerd om werkzaamheden met inachtneming van de maatregelen te kunnen uitvoeren. Vanuit gemeente Sint-Michielsgestel zijn half mei de werkzaamheden weer hervat. In december is vanwege de lockdown opnieuw -op verzoek van de gemeenten en Vluchtelingenwerk- het huisvesten van statushouders tijdelijk stilgelegd.

In 2020 hebben we in Meierijstad en Sint-Michielsgestel in totaal 17 woningen ter beschikking gesteld aan de gemeenten. In 2019 waren dit in totaal 7 woningen, in 2018 25 woningen en in 2017 43 woningen.



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

Gewijzigde regelgeving in de zorg is erop gericht om mensen zoveel mogelijk deel te laten nemen in de maatschappij. Dit betekent dat mensen met een (psychische) kwetsbaarheid steeds minder vaak intramuraal wonen, bijvoorbeeld in een beschermde woonvorm, in een woonzorgcomplex of opgenomen in een kliniek of specifieke instelling. Met de kanteling van het beschermd wonen en de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang is het de bedoeling om dit soort plekken sterk af te bouwen. Steeds vaker wonen deze mensen zelfstandig (met passende begeleiding) in een eigen woning. Hierdoor zien we de vraag naar goedkope en kleine 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. In 2020 heeft dit overigens nog nauwelijks plaatsgevonden.

2.1.3 Betaalbaarheid

Woonmeij is er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 90% van de vrijkomende woningen toegewezen. Alleen bij uitzondering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een inkomen boven € 39.055 (prijspeil 2020).

Onze vrijkomende sociale huurwoningen wijzen we toe volgens de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in te dure woningen gaan wonen.

Doelstelling verhueringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomenstoetsing	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 90% onder inkomensgrens toewijzen	98,87%	Woonmeij voldoet aan gestelde regels en normstelling
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 95%, conform passendheid-criteria BTIV	99,60%	Woonmeij voldoet 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. Woonmeij toetst de inkomens volgens de wet- en regelgeving. De inkomenstoetsing gebeurt binnen de gestelde kaders en daarmee is kwaliteit van de toetsing op orde.

In 2020 was 79% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 663,40 per maand). Het streefhuurbeleid is erop gericht om minimaal 73% beschikbaar te hebben voor deze doelgroep.



2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

BTIV Huishouden omvang	BTIV leeftijd	BTIV Inkomen	Goedkoop	Betaalbaar	Duur < liberalisatie grens	Duur > liberalisatie grens	Totaal
Eenpersoons huishouden	Geen AOW	laag	36	77	-	1	114
	Geen AOW	hoog	1	11	45	-	57
	Wel AOW	laag	11	19	-	-	30
	Wel AOW	hoog	2	4	8	1	15
		totaal	50	111	53	2	216
Tweepersoons huishouden	Geen AOW	laag	2	27	-	-	29
	Geen AOW	hoog	-	2	13	2	17
	Wel AOW	laag	2	24	-	-	26
	Wel AOW	hoog	-	-	8	2	10
		totaal	4	53	21	4	82
Drie en meerpersoons huishouden	Geen AOW	laag	-	46	1	-	47
	Geen AOW	hoog	-	-	12	-	12
		totaal	-	46	13	-	59
		som	55	210	87	6	357

Tabel: Verantwoording verhuringen conform BTIV.

2.1.5 Aan- en verkopen

Aankopen

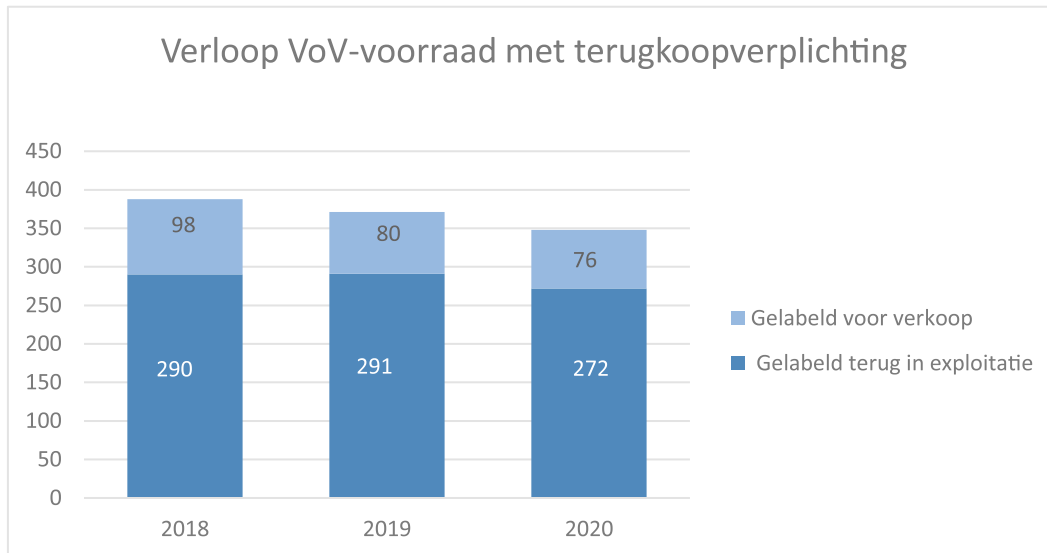
Het strategisch aankopen van particuliere woningen is een goed instrument om versnipperd bezit terug te dringen, huurwoningen toe te voegen aan de sociale woningportefeuille en potentiële herontwikkelingen te bevorderen. Deze aankopen dragen bij aan de koersplandoelstelling “+600 woningen” en de Wensportefeuille 2030. In 2020 zijn drie particuliere woningen (in Meierijstad) strategisch aangekocht. Na aankoop zijn de woningen verhuurd.

Verkopen

Het uitgangspunt van Woonmeij is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen na terugkoop opnieuw verhuurd worden. Door 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 2020 zijn in totaal 7 woningen na terugkoop of na beëindigen van de huur conform verkoopbeleid op de vrije markt (zonder terugkoopverplichting) verkocht en nog 3 woningen opnieuw met koopgarant.

2.1.6 Kwaliteit en leefbaarheid

Leefbaarheid

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

- Incasso
- Sociale problematiek
- Participatie

Incasso

Woonmeij werkt met een incassoteam. Het incassoteam 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 Leefbaarheid. Het incassoteam heeft tweewekelijks overleg om een zo goed mogelijke opvolging te kunnen waarborgen.

Als gevolg van de coronacrisis zijn er aanvullende maatregelen genomen:

- Als een huurder belt met betaalproblemen voortkomend uit maatregelen vanuit de overheid, dan gaat het incassoteam daar flexibel mee om door samen naar een oplossing te zoeken in de vorm van een regeling, uitstel of ander maatwerk.
- De lijst met aanmaningen wordt binnen het incassoteam besproken. Hieruit wordt een selectie gemaakt en deze mensen worden actief benaderd via telefoon of email. In het uiterste geval wordt er op het adres een terugbelverzoek in de brievenbus gedaan. Contact krijgen is belangrijk zodat niemand in de knel komt met zijn vaste lasten.

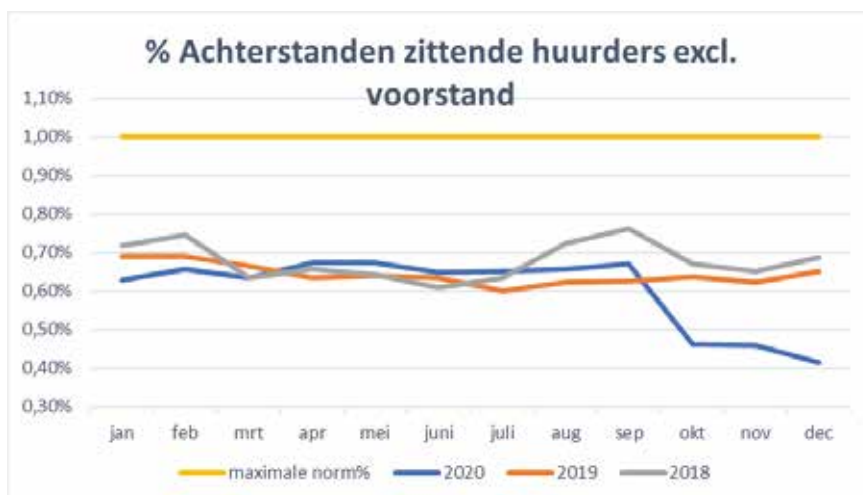


- Ook op onze website staat informatie over wat huurders kunnen doen, als ze in betalingsproblemen komen als gevolg van de coronacrisis.

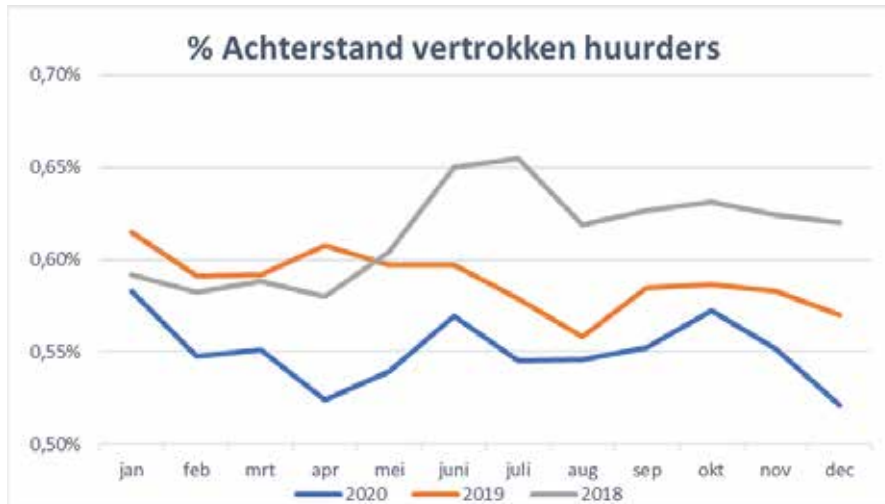
Doelstelling huurincasso en individuele dossiers achterstanden	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Minimaliseren van huurderving a.g.v. leegstand en oninbaarheid.	Terugdringen derving	< 1%	1,10%	De hogere derving wordt grotendeels veroorzaakt door hogere derving door leegstand i.v.m. verkoop en herbestemming. Daarnaast is de doorlooptijd van het verhuurmutatieproces langer geweest a.g.v. corona.
Minimaliseren van huurachterstanden zittende huurders	Terugdringen achterstanden	<1%	0,42%	Woonmeij voldoet aan de normstelling.
Sociale schuldproblematiek a.g.v. huurincasso voorkomen en tijdig op in spelen naar de klant.	“Zachte incasso” binnen korte termijn	Afhandeling traject 95% < 2 maanden	96,7% traject < 2 maanden	Woonmeij voldoet aan gestelde doelstelling en normstelling

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

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 kunnen innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.



De huurachterstand eind 2020 was 0,42% van de bruto jaarhuur exclusief de achterstanden van vertrokken huurders.



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



In onderstaande tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2020 opgenomen. In 2020 zijn er 9 ontruimingën aangezegd waarvan daadwerkelijk 6 ontruimingën zijn doorgezet. Geen van deze ontruimingën had te maken met huurachterstanden die ontstaan waren als gevolg van de coronamaatregelen.

De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 35 dossiers van zittende huurders en 52 dossiers van vertrokken huurders.



Dossiers huurachterstanden	Aantal	In Euro's
Deurwaardersdossiers	87	€ 234.698
Betalingsregelingen regulier	39	€ 15.960
Aanzegging tot ontruiming	9	
Totaal aantal woningen ontruimd	6	

Het merendeel van de huurders (83%) betaalt per automatisch incasso. 6% van de huurders maakt gebruik van een bankoverschrijving (voorheen acceptgiro) en de resterende 11% van de betalingen komt via overige kanalen binnen. Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de Intergemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Woonmeij stuurt actief op automatisch incasseren. In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

Sociale problematiek en participatie

Het team Leefbaarheid zet zich met name in op de complexe sociale problematiek en op de participatie van onze huurders.

Doelstelling Koersplan: Passende woning en prettige woonomgeving

Vanuit het Koersplan investeert Woonmeij in de leefbaarheid in onze wijken en buurten.

Dit doen wij onder andere door:

- Het langer zelfstandig wonen steeds vaker te promoten waardoor meer mensen een beroep doen op Woonmeij voor een voorziening;
- Samen met de sociale (wijk)teams van de gemeenten te reageren op multiprobleem en overlastsituaties. Indien nodig wordt er gehandhaafd;

We hebben oog voor participatie en burgerinitiatieven gericht op leefbaarheid. Helaas zijn in 2020 door de coronamaatregelen veel activiteiten voor en door burgers niet doorgegaan.

Door goede persoonlijke contacten op te bouwen en te onderhouden zijn wij een actieve en betrouwbare partner in ons lokale netwerk. Dit blijft continu onze aandacht vragen.

We leveren maatwerk waar nodig bij individuele huurders en woningzoekenden en werken nauw samen binnen het netwerk om dit voor elkaar te krijgen.

Hieronder volgt een overzicht van activiteiten in en kenmerkende zaken over 2020:

- Er is een stijging te zien van het aantal overlastmeldingen. Dit wijten wij vooral aan het gegeven dat onze bewoners door de coronamaatregelen veel thuis zijn.
- Er zijn meer hennepkwekerijen opgerold binnen ons woningbezit, naast een toename van bijzondere "huuropzeggingen". Hierbij gaat het om huurders die zijn vertrokken zonder de huur op te zeggen of om het overlijden van een huurder waarbij de erfgenamen de erfenis niet aanvaarden of onvindbaar zijn.

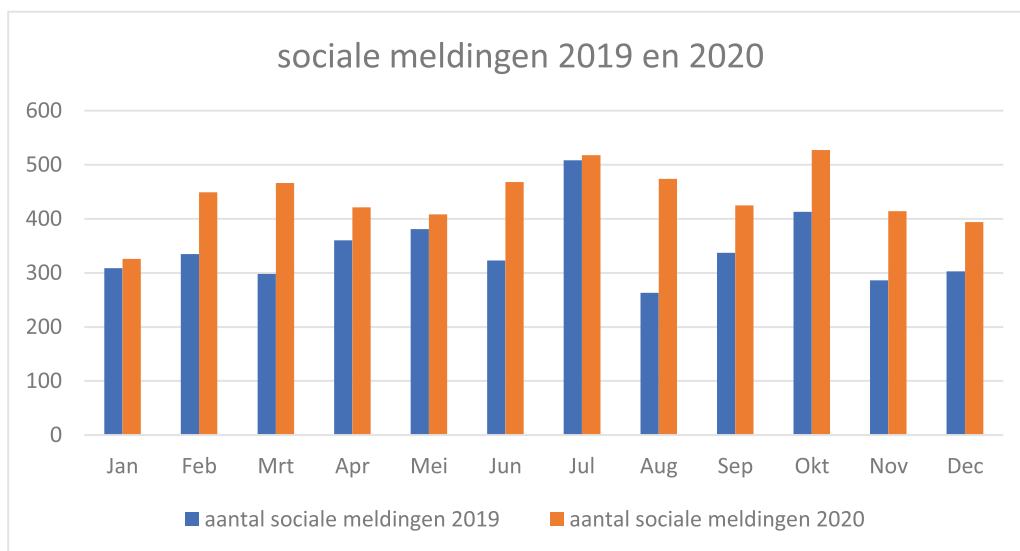


- Het herhuisvesten van bewoners vanuit de herstructurering Meidoornstraat / Seringenlaan in Sint-Michielsgestel is in 2020 gestaag doorgegaan en loopt momenteel op z'n einde. De sloop is gepland in april 2021.
- In Sint-Oedenrode is een start gemaakt met het herhuisvesten van de bewoners van de te slopen appartementen aan het Kapittelhof.
- Het aantal urgentieaanvragen is in 2020 lager dan in 2019. Het lijkt erop dat 2019 een uitschieter was en het aantal aanvragen in 2020 weer op het niveau van 2017/2018 is uitgekomen.
- Samen met Area stelden we een nieuw urgentiebeleid op, welke op 1 januari 2021 geïmplementeerd is.
- Vanuit de leefbaarheidsmonitor van de gemeente Meierijstad zijn er twee wijken benoemd die extra aandacht krijgen. Er is een plan van aanpak gemaakt door de gemeente, Area en Woonmeij om in deze wijken de leefbaarheid te verbeteren. De ervaringen op het gebied van aanpak en samenwerking worden gebruikt om in de toekomst voor heel Meierijstad toe te passen.
- De uitgaven vanuit het budget langer zelfstandig thuis wonen waren in 2020 lager dan in 2019. Er is in het kader van de prestatieafspraken een overleg gestart tussen de gemeente Meierijstad, Area en Woonmeij om gezamenlijk beleid op te stellen voor het langer zelfstandig thuis wonen. Momenteel zijn er nog verschillen tussen Veghel en Schijndel terwijl het dezelfde gemeente is. In dezelfde samenstelling gaan we ook aan de slag om gezamenlijk beleid op te stellen omtrent het realiseren van scootmobiel-stallingsplaatsen bij seniorencomplexen. Dit gebeurt aan de hand van een pilot bij Woonmeij en Area.
- Het regionaal huisvestingsnetwerk is afgelopen jaar enkele keren bij elkaar geweest om kandidaten te bespreken die uitstromen uit beschermde woonsituaties of uit de maatschappelijke opvang. De feitelijke uitstroom is lager dan in eerste instantie was ingeschat. Het blijkt dat mensen blijven 'hangen' in de omgeving waar ze zijn opgevangen. Er worden gesprekken gevoerd hoe men de opvang meer lokaal kan regelen in plaats van regionaal.
- In het kader van de prestatieafspraken zit Woonmeij samen met Area en de gemeente Meierijstad aan tafel in een werkgroep om de aanpak van verwaarloosde en vervuilde woningen te stroomlijnen. Door vooraf afspraken te maken kan er snel en efficiënt ingegrepen worden om situaties structureel op te lossen.
- Samen met de welzijnsorganisaties is er weer aandacht geweest voor laaggeletterdheid en eenzaamheid bij onze doelgroep.
- In het kader van vroegsignalering van problematische schulden bij onze huurders is in de 'coronatijd' veel aandacht besteed aan huurders die buiten hun schuld om in de problemen zijn gekomen door de coronamaatregelen. We leveren daarvoor maatwerk oplossingen.
- Op 1 januari 2021 is de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening ingegaan. Dit houdt in dat wij zonder de huurder vooraf te informeren, verplicht zijn om problematische schulden bij de gemeente te melden. In 2020 kon dit alleen met toestemming van de huurder.
- De participatie is in 2020 op een laag pitje komen te staan. Dat komt deels door de coronamaatregelen waardoor grote activiteiten zoals de week van het huren, straatspeeldag en de landelijke burendag niet door zijn gegaan. Ook hebben lokale activiteiten geen doorgang kunnen vinden vanwege de maatregelen.



Sociale meldingen 2020

In onderstaande grafiek staan alle meldingen (dossierregistraties*) over 2019 en 2020. Zichtbaar is dat het aantal meldingen in 2020 groter is dan in 2019. Dit is enerzijds te wijten aan de huisvesting van meer kwetsbare doelgroepen binnen ons woningbezit. Denk dan aan de uitstroom van 'beschermde wonen' en 'maatschappelijke opvang'. Maar ook door de coronamaatregelen is er sprake van meer overlastmeldingen. Mensen zitten immers meer thuis (te werken) en ervaren daardoor eerder overlast van elkaar.



*Over 2021 zal nader worden aangegeven hoeveel adressen betrokken zijn

Doelstelling t.a.v. leefbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget	Jaarplan en budget bewaking	< € 283.000	€ 182.357,-	Woonmeij blijft binnen het jaarplan budget.
Gemiddelde kosten van leefbaarheid per woning blijven binnen gestelde norm in het BTIV	Monitoring van de kosten	< € 131,37	€ 128,39 op basis van 4999 DAEB woningen	Uitgaven leefbaarheid per woning voldoet aan gestelde norm.

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 7,5 scoort. Onze klanten moeten fijn kunnen leven en wonen in en rond onze woningen. De kwaliteit van onze woningen en de klanttevredenheid zijn dan ook de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma.

Met metingen door het KWH bewaken wij onze klanttevredenheid. Hierbij streven we telkens naar verbetering van onze dienstverlening in het onderhoudsproces. In 2020 bedroeg de score voor de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden een 7,8.



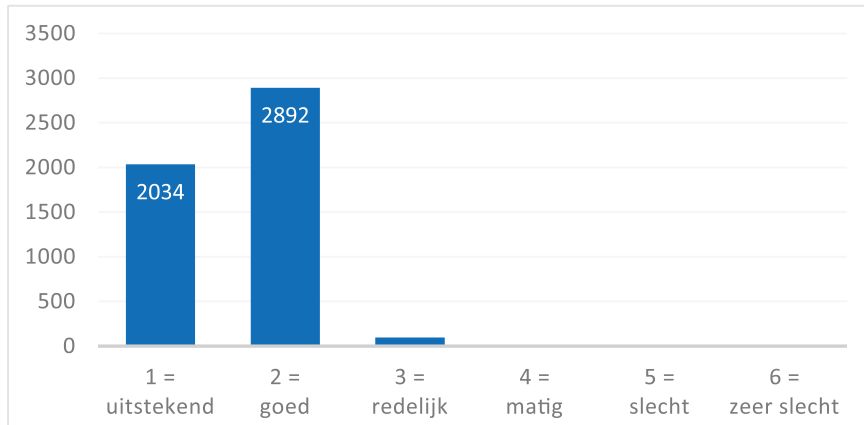
Doelstelling t.a.v. realisatie onderhoudsbegroting	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Een goede dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het onderhoudsproces	Klantgerichte benadering en monitoren en verbeteren op basis van meetresultaten KWH	> 7,5 KWH score	7,8 KWH score	Score is beter dan de doelstelling

Voor de uitvoering van het onderhoudsprogramma gaan we in 2021 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. De ketenpartnerdag die jaarlijks in januari wordt georganiseerd is voor 2021 in verband met Corona tot nader order uitgesteld.

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 inzichtelijk wordt gemaakt middels een inspectie die gebaseerd is op de NEN2767.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld op basis van de NEN2767	Meting uitvoeren door gespecialiseerd bureau	20 % van woningbezit te meten per jaar	100 % van het woningbezit is 1x gemeten	Elk jaar wordt een dwarsdoorsnede van +/- 20% van de woningen gemeten (1076 woningen in 2020).
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma	Nog geen interne norm vastgesteld	1,6	Kwaliteitsscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Het opgenomen bezit scoort met gemiddeld 1,6 ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk).

In de periode 2016 t/m 2020 is het gehele woningbezit 1x geïnspecteerd. (1/5e deel per jaar). In onderstaande grafiek staat de scoreverdeling van bij 5024 woningen uitgevoerde conditiemetingen.



Naast de conditiemeting als instrument om te sturen op kwaliteit, is in 2020 ook invulling gegeven aan het beleidsstuk “Kwaliteit van de woningen op orde”. Dit met als doel een eenduidige basiskwaliteit voor het vastgoed van Woonmeij te beschrijven, voor elke fase waarin een woning zich bevindt, uitgaande van de strategische complexlabels (doorexploiteren, herstructureren of verkopen). Dit document is als concept gereed en kan in 2021 worden vastgesteld en geïmplementeerd.

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. In 2020 hebben we intensief samengewerkt met onze partners, ook digitaal. In 2021 maken we een analyse van samenwerking per Koersplan doelstelling met eventuele aandachts- en verbeterpunten.

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 enige regelmaat contact mee hebben, dan wel overleggen:

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. Woonmeij voert conform de Overlegwet overleg met haar huurdersorganisatie. In 2020 hebben Woonmeij en de HBW vier keer bestuurlijk overleg gevoerd. De huurdersvereniging heeft in 2020 Woonmeij onder meer geadviseerd over de jaarlijkse huurverhoging en het urgentiebeleid. Daarnaast heeft de HBW deelgenomen aan het tripartite overleg met de gemeenten.

Gemeenten

In 2020 heeft op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad. Bij het tripartite overleg zijn gemeente, huurdersorganisaties en Woonmeij betrokken. Deze tripartite overleggen hebben geleid tot het maken van prestatieafspraken in beide gemeenten. In Sint-Michielsgestel zijn er meerjarenafspraken gemaakt voor de periode 2021-2025 met een jaarschrijf 2021. In Meierijstad zijn reeds meerjarenafspraken tot 2024, ook daar zijn de afspraken voor 2021 met elkaar vastgelegd.

Bewonerscommissies

Normaal gesproken heeft Woonmeij minimaal twee keer per jaar overleg met de commissies en tussentijds indien nodig. Bij complexen waarbij geen bewonerscommissie actief is, worden bij vragen op het gebied van leefbaarheid enquêtes gehouden of bewonersbijeenkomsten georganiseerd. In 2020 hebben deze overleggen, in verband met de coronamaatregelen niet plaatsgevonden.

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 voortaan ingedeeld in wijkteam Sint-Michielsgestel/Gemonte 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 2020 heeft overleg met zorgpartners plaatsgevonden. Dit gebeurt op verschillende niveaus, op casus niveau, maar ook op strategisch niveau. Onder andere met Laverhof is gesproken over de ontwikkelingen in Wijbosch en over de gezamenlijke binnentuin bij het complex Deken Baekershof in Schijndel. Ook heeft er overleg plaatsgevonden met Vivent inzake complex Berlerode in Berlicum en met Reinier van Arkel over de Offenbachstraat.



Seniorenraad Meerijstad

De Seniorenraad Meerijstad is een belangrijke partner voor Woonmij. Woonmij onderzoekt de mogelijkheid om het B'ons Thuis concept van de Seniorenraad te ontwikkelen op locatie Vossenbergh in Schijndel. We hebben samen gewerkt aan dit plan in 2020, wat zijn vervolg krijgt in 2021. In 2020 heeft vanwege corona geen bestuurlijk overleg met de Seniorenraad plaatsgevonden.



2.2 Vastgoedwaarde

2.2.1 Direct rendement

Vanuit financieel oogpunt nemen we onze investeringsbeslissingen vanuit een minimale rendementseis. Dit minimaal rendement beoogt de continuïteit op lange termijn te borgen en is opgebouwd vanuit de lasten van het eigen vermogen en de lasten van vreemd vermogen. Door het minimaal rendement op deze zogenoemde “weighted average cost of capital” (WACC) te baseren, kunnen we nu en in de toekomst blijven investeren om onze volkshuisvestelijke taken en verplichtingen voor de lange termijn na te komen. Deze minimale rendementseis wordt toegepast op projectinvesteringen zijnde nieuwbouw en herstructurering. In 2021 wordt dit beleid herijkt.

Opbrengsten uit verhuur

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

Jaarlijkse huurverhoging

Voor het DAEB-bezit is in 2020 de jaarlijkse huurverhoging voor alle huishoudens doorgevoerd op 2,6%, gelijk aan inflatie. Woonmeij heeft in 2020 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

Voor het niet-DAEB bezit is eveneens een huurverhoging gelijk aan inflatie - 2,6% - doorgevoerd.

In 2020 zijn in eerste instantie zeven bezwaren gemaakt door huurders, vier bezwaren zijn door de huurder zelf weer ingetrokken. Drie bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. Twee zijn afgewezen en één zaak loopt nog.

Huurbevriezing/huurverlaging

Eind 2019 hebben Aedes en de Woonbond een Sociaal Huurakkoord met elkaar afgesproken. Daarin staan afspraken over huurbevriezing en huurverlaging. Woonmeij committeert zich aan de afspraken van het Sociaal Huurakkoord en heeft al haar huurders over deze mogelijkheid geïnformeerd via de brief over de jaarlijkse huurverhoging. Woonmeij heeft 18 verzoeken tot huurbevriezing dan wel huurverlaging ontvangen, waarvan er 14 zijn toegekend en vier zijn afgewezen. In 2021 volgt een actie tot huurverlaging via de Wet Eenmalige Huurverlaging Lagere Inkomens.

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

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

Realisatie MJOP

Doelstelling t.a.v. realisatie onderhoudsbegroting	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Realiseren ten doel gestelde jaarbegroting Woonmeij 2020.		€ 1.321 p/vhe	€ 1.262 p/vhe Geen overschrijding conform begroting	De gestelde norm komt voor 2020 uit op € 1.321 p/vhe.

Onderhoud (inclusief SD)	Begroting	Realisatie
reparatieverzoeken / dagelijks onderhoud	€ 745.000	€ 802.157
mutatie onderhoud	€ 1.001.000	€ 982.626
planmatig onderhoud		
- contractbeheer	€ 852.916	€ 922.502
- schilderwerk	€ 1.259.647	€ 1.287.250
- installatie	€ 580.615	€ 512.359
- dak en gevel	€ 350.016	€ 316.015
- overig*	€ 2.496.806	€ 1.410.065
Totaal	€ 7.286.000	€ 6.232.973

* met name badkamer-, keuken-, toiletvernieuwingen

In het dagelijks onderhoud is voor € 239.800 (o.b.v. uurloon) van de eigen onderhoudsdienst verantwoord.

Dagelijks ontvangen we onderhouds- of serviceverzoeken. Het benodigde onderhoud kan zowel enkelvoudig als meervoudig zijn. Sommige verzoeken worden hierdoor intern opgesplitst naar één of meerder orders. In 2020 zijn onderstaande serviceverzoeken gedaan:

Type serviceverzoek	Aantal 2020	Realisatie 2020
Serviceverzoek reparatieonderhoud	4.962	77%
Serviceverzoek serviceabonnement	1.249	20%
Serviceverzoek schade	115	2%
Serviceverzoek glasherstel/overig	92	1%
Totaal	6.418	100 %



De uitgaven van *reparatieonderhoud* zijn iets hoger dan begroot. Opdrachten en uitgaven zijn afhankelijk van veel factoren.

De uitgaven van *mutatieonderhoud* liggen in lijn met hetgeen begroot was.

Uitgaven van *contractbeheer* zijn iets hoger dan geprognostiseerd. Uit analyse blijkt dat de kosten voor CV-onderhoud te laag zijn begroot.

Bij de begrotingspost *schilderwerk* zijn geen bijzonderheden te melden. Hetgeen opgenomen is, is grotendeels gerealiseerd in 2020.

Bij de begrotingspost *installatie* zijn budget en opdrachtverstrekking redelijk in lijn.

Bij de begrotingspost *dak en gevel* zijn geen bijzonderheden te melden. Uitgaven lopen redelijk in lijn met hetgeen werd verwacht.

De begrotingspost *overig* omvat o.a. het vernieuwen van badkamer, toilet en keuken. De complexmatige uitvoering hiervan is in de maanden maart t/m juni stilgevallen door de coronacrisis. De uitgaven bleven hierdoor ook achter. De werkzaamheden zijn per juli weer voorzichtig opgestart maar de opgelopen achterstand werd niet meer geheel ingelopen. De uitvoering van de werkzaamheden bij een tweetal complexen kon in 2020 niet meer gerealiseerd worden. Het gaat hier om de woningen van de complexen 11047 Boterweg en 21026 Componistenlaan. Voor deze complexen is een bedrag van € 765.000 opgenomen wat als budget doorgeschoven wordt naar 2021. In de post overig is vanuit de begroting ook het saneren van asbest bij projecten opgenomen. Vanuit de fiscaliteit is het verplicht om uitgaven aan het saneren van asbesthoudende materialen te verantwoorden onder verbetering. Het bedrag van € 451.325 wat hiervoor is opgenomen is overgezet naar verbetering waar de verantwoording ook is opgenomen. Indien het begrote bedrag met genoemde twee posten wordt gecorrigeerd blijkt er alsnog een overschrijding te zijn van zo'n € 150.000. Veruit het grootste deel van deze afwijking wordt veroorzaakt door een overschrijding van het budget voor individuele vervangingen van badkamer, keuken en toilet.

Projecten verbetering bestaand bezit

Verbeteringsprojecten	Begroting	Realisatie 2020
zonnepanelen woningen	€ 576.000	€ 513.114
isolerende maatregelen	€ 285.298	€ 207.590
verbeteringen vanuit SVB	€ 5.788.514	€ 2.751.593
badkamerverplaatsingen	€ 35.000	€ 39.578
badkamervergroting	€ 35.000	€ 20.099
project langer blijven wonen	€ 100.000	€ 28.818
asbestverwijdering	€ 451.325	€ 323.594
overige verbeteringen	€ 117.188	€ 46.304
Totaal	€ 7.388.325	€ 3.930.690



- Bij eengezinswoningen van Woonmeij zijn in 2020 zonnepanelen aangebracht bij het muteren van de woning of op verzoek van de zittende huurder. Inmiddels hebben alle huurders van de woningen de mogelijkheid gehad om zonnepanelen te laten installeren. Het aanbrengen van zonnepanelen vindt vanaf nu vooral plaats bij het muteren van de woning en incidenteel nog op verzoek van de huurder.
- Isolerende maatregelen bestaan uit het aanbrengen van isolerende beglazing, spouwmuur- en dakisolatie. Het gaat hier over complexen die in het verleden nog niet of maar gedeeltelijk geïsoleerd zijn en voorlopig nog niet in aanmerking komen voor verduurzaming. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in combinatie met de schilderwerkzaamheden. Op incidentele basis vindt dit ook plaats bij mutatie als dit projectmatig in het verleden om redenen niet is aangebracht.
- De volgende projecten zijn opgenomen onder *verbeteringen vanuit strategische vastgoedsturing*:

Deken Baekersstraat-Eikenstraat e.o. (170 woningen Schijndel)

De werkzaamheden aan de 170 woningen zijn opgedeeld in 3 fases verdeeld over de jaren 2019 - 2021. Door de Coronacrisis zijn de binnenwerkzaamheden begin dit jaar tot stilstand gekomen en begin juli weer langzaam opgestart. Hierdoor zal een bedrag van € 750.000 niet meer besteed worden in 2020 en overlopen naar 2021.

Bij de woningen waar in 2019 de binnenwerkzaamheden zijn gerealiseerd, is gestart met het onderhoud van de woning aan de buitenzijde. Deze konden -rekening houdend met alle corona richtlijnen- wel doorgang vinden.

't Liereke (36 meergezinswoningen in Sint-Michielsgestel)

Dit complex valt onder het project Mustbe0 georganiseerd vanuit Stichting Energiesprong. Voorzien is in een NOM-renovatie (CO₂-neutrale renovatie) van de appartementen. Voor het project is ook subsidie toegekend. De uitvoering was gepland voor de periode 2020 – 2021. De aanbestedingsprocedure is echter niet gelopen zoals we verwacht hadden, waardoor we opnieuw op zoek moesten naar een andere partij. De gesprekken hiervoor zijn in een afrondende fase. Wel is hierdoor vertraging opgelopen waardoor van het begrote budget in totaal € 1.542.000 wordt doorgeschoven naar 2021;

Componistenlaan, Haydnplein, Bachstraat en Berliozstraat (26 woningen Sint Oedenrode)

Voorzien is in het verduurzamen van de woningen vanuit de verduurzamingsopgave. De voorbereidende werkzaamheden hebben om diverse redenen meer tijd gevraagd dan voorzien. In september 2020 is opdracht verstrekt aan firma Caspar de Haan. De eerste 5 woningen zijn in 2020 uitgevoerd. Voor de resterende woningen schuift van het begrote budget € 871.875 door naar 2021;

- Badkamerverplaatsingen 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. Hetzelfde is van toepassing bij badkamervergrotingen.



- Project *langer blijven wonen* is aangevangen in 2017. Om langer zelfstandig wonen voor de huurder mogelijk te maken wordt er maatwerk geleverd. Per situatie wordt aan de hand van vastgestelde criteria beoordeeld of en welke aanpassingen een huurder nodig heeft om te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving.
- Asbestverwijdering van bergingsdaken is in 2020 voorzien voor 5 complexen. Beleid is om in 2024 alle asbesthoudende bergingsdaken gesaneerd te hebben, al is dit inmiddels geen eis meer vanuit de wetgever. De uitgaven lopen achter op de begroting omdat het aantal asbesthoudende daken meevalt.
- Asbestsanering van asbesthoudende riolering vindt plaats bij het vernieuwen van keukens, badkamer en toilet. Dit zowel planmatig als bij mutatie. We zetten in op asbestverwijdering tijdens de natuurlijke momenten van onderhoud.
- Overige verbeteringen: Dit budget is o.a. ingezet voor het nieuw aanbrengen van 6 cv-installaties.

2.2.2 (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 en huishoudensverdunding. Woonmeij heeft ten aanzien van de ontwikkeling van haar portefeuille de volgende doelstellingen:

- Tot 2030 willen we 600 woningen toevoegen om in de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille;
- Qua product vraagt de markt om kleinere (betaalbare) appartementen met lift of kleinere (gelijkvloerse) eengezinswoningen. Daarom is een gedeeltelijke transformatie van het bezit nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

De gewenste vastgoedportefeuille

Doelstelling t.a.v. de vastgoedportefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Tot 2030 600 woningen toevoegen (peiljaar 2019) om in de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille;	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Voldoende aandacht voor de acute marktvraag en de demografische ontwikkelingen	100% aansluiting met wensportefeuille in 2030	90% van de beoogde portefeuille van 2030*	Er is behoefte aan een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 600 sociale huurwoningen tot 2030. In 2020 zijn 25 nieuwbouwwoningen opgeleverd en is 1 woning aan een bestaand complex toegevoegd. Daarnaast zijn 3 woningen strategisch aangekocht.



Doelstelling t.a.v. de vastgoedportefeuille	Succesfactor	Pl / Norm	2020	Toelichting
Realisatie van projecten 2020	Planning en voortgangsbewaking	+ 51 woningen 7 woningen Boerdonk 1 woning Rietstok 14 woningen Kerk boskant 20 flexwoningen 9 woningen Boekweit	+ 26 woningen	<ul style="list-style-type: none">• 12 woningen aan Huisakkerweg in Nijnsel (oorspronkelijk gepland 2019)• 6 woningen De Misse Olland (vervangende nieuwbouw, oorspronkelijk gepland 2019)• 7 woningen 't Veldje Boerdonk• 1 woning Rietstok Gemonde (toevoeging aan bestaand complex)• Project kerk Boskant wordt begin 2021 opgeleverd• Verplaatsbare woningen Schijndel worden medio 2021 opgeleverd• Project Boekweit Sint-Oedenrode is uitgesteld

* Rekenmethode wordt in 2021 aangescherpt.

Nieuwbouw 2020

In 2020 heeft Woonmeij 25 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 1 woning toegevoegd aan een bestaand complex (vrijgekomen ruimte). Er was in 2020 geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed. In Schijndel zijn in 2020 twee grondposities aangekocht ten behoeve van sociale woningbouw.



2.3 Organisatiewaarde

2.3.1 De vereniging

Statutaire gegevens

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

In 2017 zijn een groot aantal Toezichts-, Toetsings- en Besturingsreglementen voor Woonmeij opgesteld en ingericht conform de Woningwet en het BTIV. Hieronder vielen onder andere onderstaande documenten:

- Bestuursreglement (aangepast in mei 2019);
- Reglement Raad van Commissarissen;
- Reglement Auditcommissie (aangepast naar reglement Audit- en Vastgoedcommissie (febr. 21);
- Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie;
- Financieel Reglement.

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

Kamer van Koophandel

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

Deelnemingen

Ultimo 2020 heeft Woonmeij geen deelnemingen of verbindingen.

2.3.2 De werkorganisatie

Op 31 december 2020 had Woonmeij 62 medewerkers (inclusief directeur-bestuurder) in dienst (52 fte). Waarvan 32 fulltimers en 30 parttimers. De gemiddelde leeftijd is 52 jaar.

Daarnaast werden er een aantal krachten ingehuurd ten behoeve van vervanging ziekte of projecten.

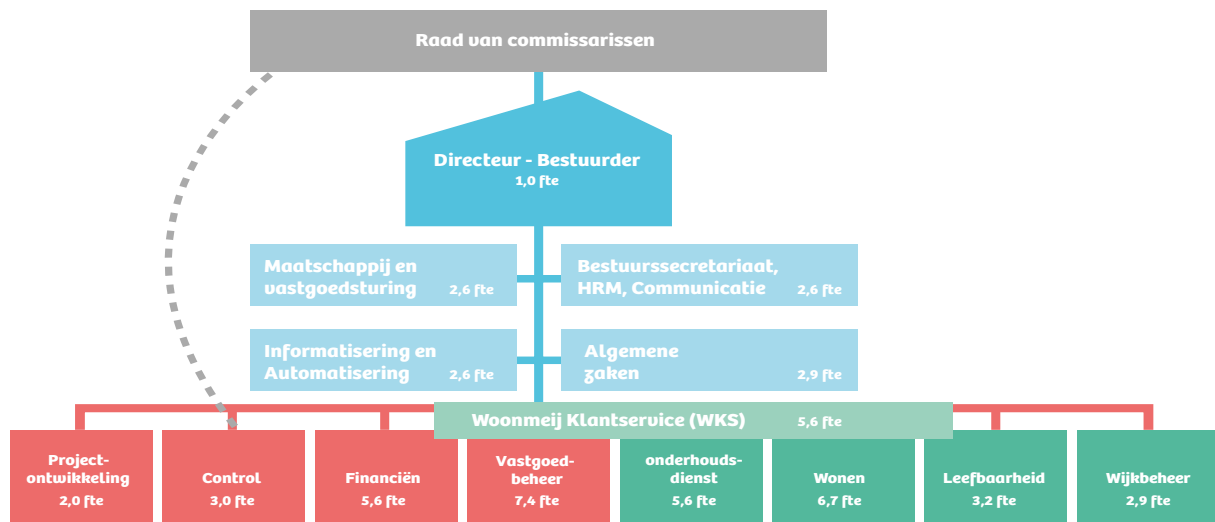
De personele bezetting

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Voldoende, bekwame, betrokken, enthousiaste medewerkers	De juiste medewerker op de juiste plek.	50,2 fte	52 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde	Gezonde organisatie	< 4,6% landelijk	5,1%	



Structuur

Onderstaand organogram laat zien hoe Woonmeij georganiseerd is.



In-, door- en uitstroom

In 2020 zijn 2 medewerkers (3,4%) uitgestroomd om van hun vroegpensioen te gaan genieten. Er zijn 5 nieuwe medewerkers (8,5%) ingestroomd. Drie medewerkers hebben op eigen verzoek een vermindering van arbeidsuren gekregen (-0,5 fte). Eén medewerker had in 2020 een contract voor bepaalde tijd dat is omgezet naar een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

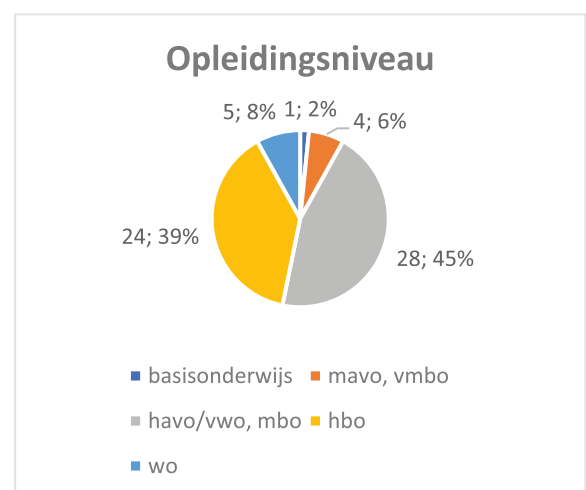
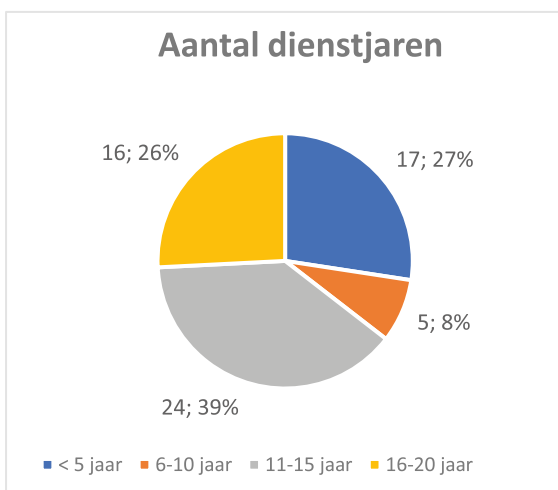
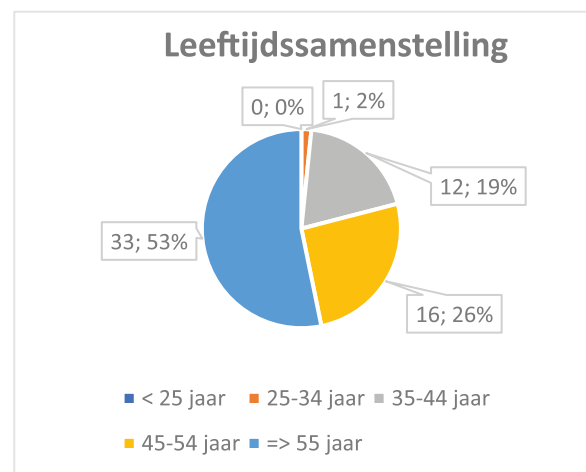
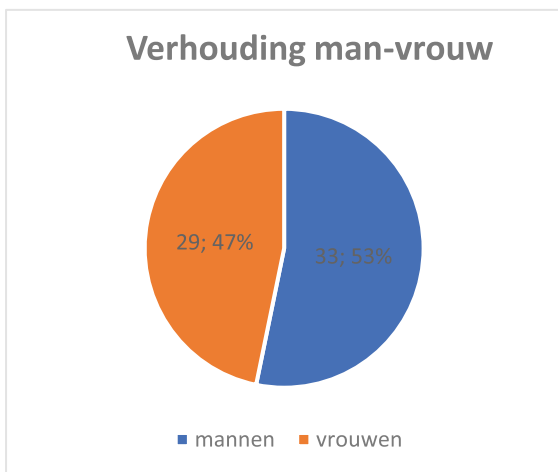
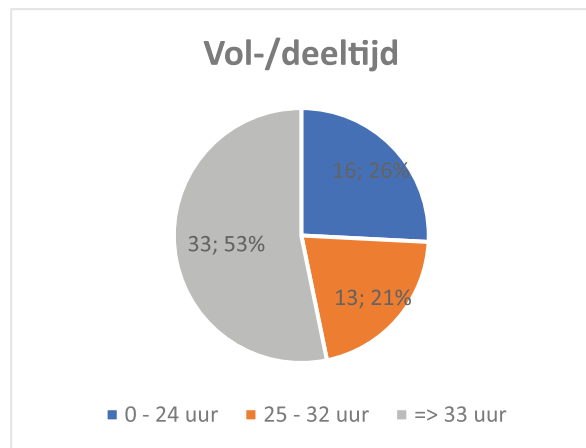
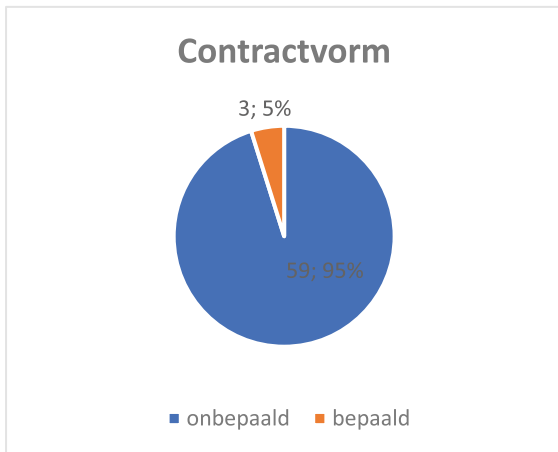
In 2020 heeft één medewerker zich aangemeld voor het generatiepact zodat er in 2020 in totaal twee medewerkers deelnemen. Dit betreft een vermindering van 20% arbeidsuren te weten 0,29 fte.

NB: Hierbij blijft de omvang van het dienstverband gehandhaafd. De werknemer krijgt voor het aantal uren dat hij minder gaat werken buitengewoon verlof.

Er zijn twee functies vacant. Er is een vacature voor medewerker Woonmeij KlantenService en een vacature voor een sociaal projectleider Vastgoedbeheer.



Personele kenmerken per 31-12-2020 in grafiekvorm.





Arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

In maart 2020 bereikte het coronavirus Nederland. Vooral in de periode maart tot en met mei was de situatie heftig in Nederland; met name in onze regio. Woonmeij richtte direct een coronateam op en volgde voortdurend de RIVM-richtlijnen.

Begin maart vroegen we bijna al onze medewerkers (uitgezonderd de Onderhoudsmedewerkers en medewerkers facilitair) vanuit huis te gaan werken. Bezichtigingen en sleuteloverdrachten moesten op afstand gebeuren. Ook zaken rondom leefbaarheid, zoals eenzaamheid, overlast en omgaan met betalingsachterstanden, moesten op een andere wijze worden aangepakt in de anderhalvemetersamenleving. Daarnaast moesten we op zoek naar een andere manier van samenwerken. Naast bellen en mailen ging dit nu voornamelijk met videobellen. In de zomer ging het onderhoud weer in alle facetten in uitvoering. Op kantoor hielden we een maximale bezetting aan. Dit bleef tot het einde van het jaar.

Woonmeij kent een preventiemedewerker en een arbocommissie die als opdracht hebben om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden.

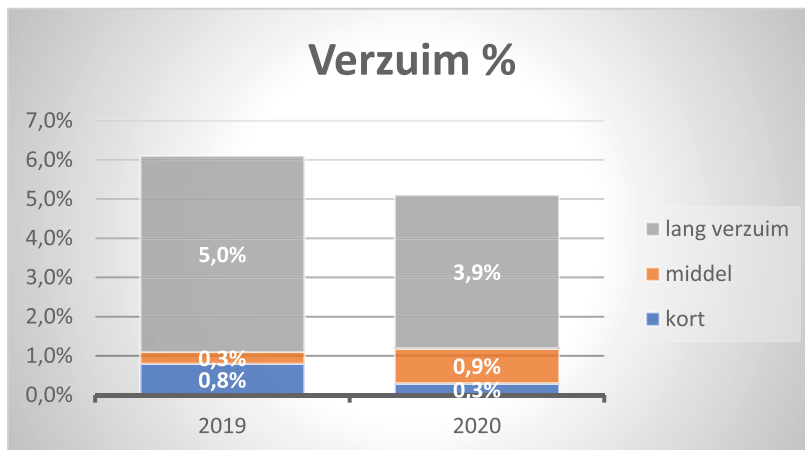
Corona en de plotselinge verplichtingen vanuit de overheidsmaatregelen vroegen de nodige extra inzet en flexibiliteit van onze medewerkers. We merken dat het persoonlijk contact -zowel sociaal als zakelijk- belangrijk voor ons is. Voor de medewerkers zelf, alsook binnen een samenwerkend team. Woonmeij vindt het dan ook belangrijk om de mening van de medewerkers over het thuiswerken te monitoren en om te onderzoeken of zij thuis een werkplek conform arboregelgeving hebben. Er is tweemaal een enquête gehouden onder de medewerkers (in juni en in november). Eén keer vooral gericht op de 'middelen' en één keer vooral op de arbeidsomstandigheden. Over beide heerst over het algemeen grote tevredenheid.

Woonmeij laat zich, 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 2020

Over het jaar 2020 was bij Woonmeij het ziekteverzuimpercentage in totaal 5,1%. Dit is ten opzichte van vorig jaar (6,2%) gezakt. Er zijn in 2020 in totaal 31 ziekmeldingen ontvangen, dit is een verzuimfrequentie van 0,51.

In de volgende tabel is de verhouding kort en lang verzuim weergegeven.



Vieringen

Teambuilding, de kerstviering en de meeste jubilea konden niet fysiek doorgaan.

We hadden dit jaar 5 jubilarissen. Een medewerker was 40 jaar in dienst, 2 medewerkers 25 jaar en 2 medewerkers 12,5 jaar. Eén jubileum kon nog wel fysiek worden gevierd. De andere jubilarissen zijn middels een online bijeenkomst in het zonnetje gezet.

Erkend leerbedrijf voor stagiairs

Woonmeij hecht, 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. Woonmeij beschikt over diverse erkenningen van het Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) op het gebied van bouw en infra, economie en administratie en zorg en welzijn. In totaal werden in 2020 acht stagiairs begeleid.

Ontwikkeling

Woonmeij vindt 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 en daarom besteedden we ook in 2020 weer aandacht aan de ontwikkelcyclus. Er is sterk ingezet op teamontwikkeling en maatwerk. Er is een infographic ontwikkeld als hulpmiddel voor medewerkers en leidinggevenden.

In 2020 is € 61.000 besteed aan functiegerichte opleidingen en veiligheidsopleidingen en € 5.600 aan opleidingskosten 'persoonlijk ontwikkelbudget'.

Personele beloningen

In de maanden november en december van 2020 vonden de jaarlijkse beoordelingsgesprekken met medewerkers plaats. Besloten is in principe alle medewerkers een beoordeling normaal/goed te geven. Hieraan gekoppeld volgens de CAO Woondiensten is een structurele salarissgroei van 2% van het reguliere einde van de salarisschaal (mits het einde van de schaal al bereikt was). Tot deze uniforme benadering is besloten vanwege het werken op afstand waardoor een objectieve en reële beoordeling een uitdaging bleek.



CAO en arbeidsvoorwaarden

Met ingang van 1 januari 2020 zijn de lonen van corporatiemedewerkers met 2,25 procent verhoogd. Op 16 oktober 2020 zijn de onderhandelingen voor een CAO Woondiensten 2021 gestart.

Externe vertrouwenspersoon integriteit en ongewenste omgangsvormen

Woonmeij heeft een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. Zij is in 2020 twee keer benaderd vanuit de organisatie voor advies.

Werkzaamheden Ondernemingsraad

Het jaar 2020 is voor de Ondernemingsraad een bijzonder jaar geweest. Vooral Corona heeft een flinke invloed gehad. De OR is van mening dat de directeur-bestuurder goed, duidelijk en voldoende heeft gecommuniceerd met de OR en het personeel.

Er is geen gebruik gemaakt van de diensten van een adviseur.

De OR heeft in 2020 geen opleidingsdag gehad, dit als gevolg van alle coronamaatregelen.

De Ondernemingsraad is lid van Informatief. Dit is een regionaal OR-platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2020 zijn er geen bijeenkomsten geweest, ook in verband met Corona. In 2020 heeft de Ondernemingsraad 8 reguliere overlegvergaderingen gehad met de directie waarvan 2 geheel gewijd aan de ontwikkelcyclus. Er is geen regulier overleg geweest met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen, mede door omstandigheden veroorzaakt door Corona en het aftreden en de werving van 2 nieuwe RvC leden.

De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2020 waren:

- maatregelen rondom Corona;
- reiskostenvergoeding woon-werk (in verband met thuiswerken);
- verlofuren in coronatijd;
- flexwerken/thuiswerken (vergoedingen en afspraken);
- RvC werving;
- ontwikkelcyclus/beoordelen-belonen;
- werkdruk;
- stagebeleid;
- calamiteitenplan;
- RI&E.

Er zijn in 2020 twee adviesaanvragen behandeld:

- stagebeleid;
- reiskosten woon-werk/thuiswerkvergoeding.

Er zijn in 2020 twee instemmingsaanvraag behandeld:

- ontwikkelcyclus;
- protocol cameratoezicht.



Het personeelsfonds

Bij Woonmeij is een personeelsfonds actief. Deelname is op vrijwillige basis. Uit het fonds worden diverse activiteiten en een attentie voor bijzondere gebeurtenissen zoals een jubileum of verjaardag gefinancierd. Woonmeij maakt jaarlijks hetzelfde bedrag aan het personeelsfonds over als wat de leden aan contributie bijdragen. Het personeelsfonds beschikt over een eigen betaalrekening. Door de coronamatregelen heeft het personeelsfonds dit jaar geen personeelsuitstapje kunnen regelen. Wel is er een digitale quiz georganiseerd en is een paar keer naar alle medewerkers een brievenbuspakketje met een attentie opgestuurd. Ook aan Sinterklaas is digitaal aandacht besteed.

2.3.3 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering

Doelstelling Koersplan: Klantgerichte organisatieverbetering

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. In 2020 hebben we, binnen de mogelijkheden die er waren, verder vorm gegeven aan het professionaliseren van de Woonmeij Klantenservice. Daarnaast is het gebruiksgemak van het Huurdersportaal verbeterd. Ook wordt het klantbedieningsconcept, waarin we aangeven dat de klant zich, gehoord, begrepen en geholpen moet voelen, verder handen en voeten gegeven.

Aedes Benchmark

Woonmeij neemt jaarlijks deel aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark voor woningcorporaties bestaat sinds een aantal jaren. Vanwege de hoge deelnemingsgraad is deze Benchmark uiterst representatief. Binnen de Benchmark is het mogelijk de eigen corporatie te vergelijken op landelijk niveau en op grootteklasse. Daarnaast is het mogelijk om een vergelijking te maken met één of meerdere specifieke corporaties.

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

De Aedes Benchmark kent 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 Woonmeij 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 2020 weergegeven. De scores hebben betrekking op 2019 m.u.v. het huurdersoordeel, dat is van medio 2020.

Benchmarkresultaten Woonmeij 2020	Score
Prestatieveld Huurdersoordeel	B
Prestatieveld Bedrijfslasten	C
Prestatieveld Duurzaamheid	A
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B
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 is in 2020 geen score gepubliceerd over het jaar 2019.

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

KWH meting

Doorlopend laat Woonmeij haar dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening meten door KWH. Hiermee wordt inzicht verkregen hoe Woonmeij scoort ten opzichte van collega-corporaties. Jaarlijks wordt intern aandacht besteed aan de resultaten, met name aan de lagere scores. Dit om de dienstverlening te verbeteren.

Drie onderdelen uit het KWH-onderzoek maken deel uit van de Aedes Benchmark. Over 2020 scoort Woonmeij op één van deze onderdelen onder de Benchmark, namelijk op het onderdeel nieuwe woning: 7,5 versus 7,6. Eén onderdeel scoort boven de Benchmark, namelijk reparaties: 8,2 versus 7,8. Het laatste onderdeel is gelijk aan de Benchmark; het onderdeel huur opzeggen: een 7,9. Gelet op de aangepaste werkwijze als gevolg van de coronamaatregelen gedurende het grootste gedeelte van 2020 (o.a. kantoren gesloten en alleen op afspraak te bezoeken; aangepaste afhandeling reparatieverzoeken) mag geconcludeerd worden dat de dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening van Woonmeij goed op peil is gebleven.

In 2020 stapten we zelfs over op een nieuwe telefooncentrale (andere provider). Hierdoor werd het mogelijk om vanuit de thuissituatie direct gesprekken door te verbinden in plaats van een terugbelverzoek te maken.

Onderstaand zijn de KWH-onderdelen van deze benchmark weergegeven voor wat betreft de scores over het jaar 2020.

Doelstelling - onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2020	Toelichting	Score 2019
Algemene dienstverlening	KWH-label	7,0	7,5	Doelstelling behaald	7,4
Woning zoeken	KWH-label	7,0	7,3	Doelstelling behaald	7,6
Nieuwe woning	KWH-label	7,0	7,5	Doelstelling behaald	7,9
Huur opzeggen	KWH-label	7,0	7,9	Doelstelling behaald	8,1
Reparaties	KWH-label	7,0	8,2	Doelstelling behaald	8,0
Onderhoud	KWH-label	7,0	7,8	Doelstelling behaald	7,7
Totaal		7,0	7,7	Doelstelling behaald	7,8



De grootste 'daling' qua waardering vond plaats op het onderdeel 'nieuwe woning'. Als één van de coronamaatregelen heeft Woonmeij ervoor gekozen om het verhuurmutatieproces tijdelijk aan te passen. Dit had tot gevolg dat er geen fysieke voorcontrole werd uitgevoerd en de eindcontrole pas plaatsvond nadat de sleutels waren ingeleverd op kantoor. Bezichtigingen van woningen door kandidaat-huurders vonden hierdoor in onbewoonde toestand plaats zonder de aanwezigheid van een Woonmeij-medewerker. Vragen van deze kandidaten konden hierdoor niet direct in de woning worden beantwoord. De verwachting is dat door deze aangepaste dienstverlening de waardering op het onderdeel nieuwe woning lager is dan in het voorgaande jaar.

Huurdersportaal

Woonmeij zet bedrijfsmiddelen zo optimaal mogelijk in voor de primaire doelgroep, om zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De diensten die we aanbieden zijn 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 Woonmeij deze goed, snel en efficiënt kan afhandelen.

We werken continu aan het verbeteren van onze (digitale) dienstverlening. In 2020 is op een aantal onderdelen van het huurdersportaal het gebruiksgemak verbeterd. Er zijn nu onder andere meer mogelijkheden om te betalen. Voorheen was dit alleen mogelijk via iDeal.

Het aantal huurders met een actief account groeide inmiddels van 25% (eind 2018), via 30% (eind 2019) naar 35% (eind 2020). Ook in 2021 zullen we huurders proberen te verleiden om het huurdersportaal te gaan gebruiken.

Online klantbediening betekent overigens niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijft dit met inachtneming van de Coronamaatregelen mogelijk. Telefonisch blijven we 's ochtends gewoon bereikbaar voor onze klanten. En daar waar dat echt nodig is, kunnen onze klanten altijd naar ons toekomen. 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

Woonmeij wil zorgvuldig met klachten van huurders omgaan, zowel op inhoud als op reactietermijnen. In 2020 zijn er 10 officiële klachten in behandeling genomen. Bij een van deze klachten heeft de afwikkeling ruim twee maanden geduurd, in verband met problemen met het inplannen van werkzaamheden (als gevolg van Corona) en de onderhandeling over een compensatievergoeding. De afwikkeling van andere klachten varieerde tussen de twee dagen en twee weken. De toegewezen technische klachten hadden allen te maken met lekkage- of vochtproblemen, waarbij de oorzaak zich lastig liet achterhalen. De toegewezen beleidsklachten betroffen eenmaal een 'coulance-kwestie' en eenmaal is weliswaar het beleid nageleefd, maar hebben we tevens gemeend dat dit beleid tegen het licht moest worden gehouden. Dit wordt in het nieuwe 'kwaliteitsbeleid' opgenomen.



Soort klacht	Aantal	Aantal klachten niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen	Hoor / wederhoor
<i>Technische klacht</i>	3			3	3
<i>Beleid</i>	4		2	2	1
<i>Woongenot</i>					
<i>Toewijzing</i>					
<i>Personeel</i>	3		3		0
Totaal	10	0	5	5	4

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

In 2020 werden in totaal twee klachten over Woonmeij ingediend bij de Klachtenadviescommissie. In beide gevallen oordeelde de KAC dat de klacht niet gegrond was.

2.3.4 Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

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



De inrichting van het MCF is gevormd vanuit:

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

Het MCF bevat de volgende beheersinstrumenten:

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

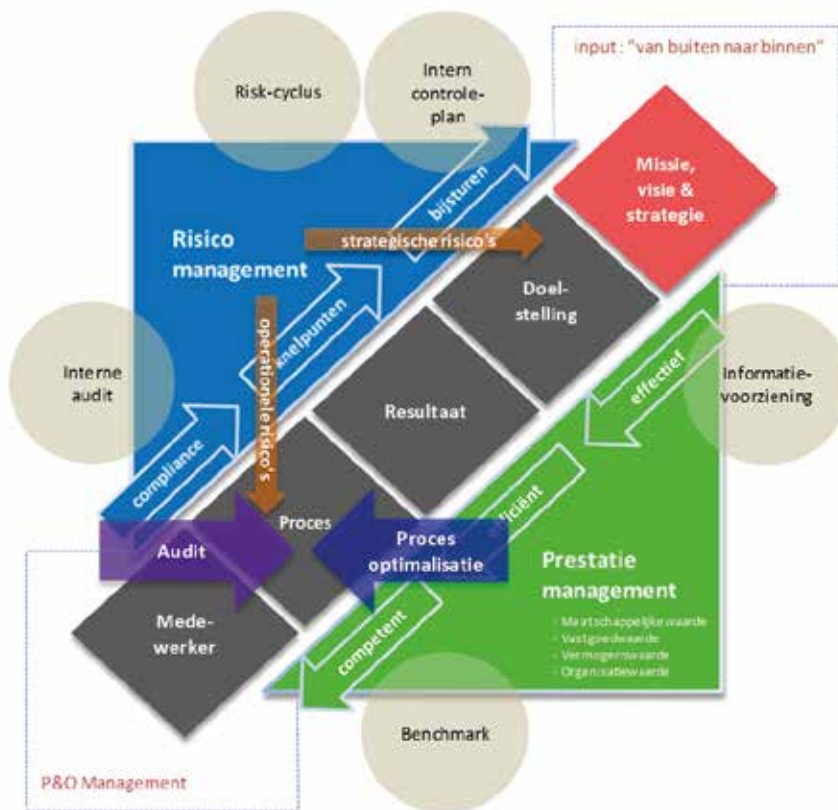
In onderstaand raamwerk wordt het MCF schematisch weergegeven.

- Intern controleplan;
- Informatievoorziening;
- Benchmark.

In onderstaand raamwerk wordt het MCF schematisch weergegeven.



Management Control Framework Woonmeij



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

Interne audit

De doelstelling van de interne audits is in beginsel drieledig:

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

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

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



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

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

Risicomanagement

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

Bij Woonmeij is het onderwerp risico's een vast onderdeel in de besluitvorming. Bij besluiten omtrent facetbeleid en vastgoedgerelateerde projecten is een risicoparagraaf verplicht gesteld. De inhoud van deze paragraaf kan dwingende gevolgen hebben ten aanzien van de motivatie achter de besluitvorming. Daar waar risico's als hoog (≥ 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.

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

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

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

Het risicokwadrant is een kwadrant waarin middels vijf scores van laag tot hoog (resp. 1 tot 5) de impact van een risico wordt gescoord en waarin de kans of ook wel de waarschijnlijkheid van het optreden van het risico middels hetzelfde score-interval wordt gepresenteerd. De 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 twee onderdelen, te weten:



- Opzet/bestaan;
- Werking/testen.

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 spreidingsgrafiek en de omvang van het project (stichtingskosten) wordt gepresenteerd op de X-as. Ook bij de nieuwbouwprojecten worden de hoogste risicoscores (10 of hoger) in een overzicht weergegeven.

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

Risicobereidheid

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

Strategische risico's

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

5	1	2			
4	6	11	4	1	
3	2	4	4	2	
2		1			1
1	1	1			
Impact ▲					
Waarschijnlijkheid ▶	1	2	3	4	5

Maatschappelijk

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

Vastgoed

Als grootste strategische risico ziet Woonmeij het gebrek aan locaties om woningen te bouwen, waardoor de strategische doelstelling om 600 woningen in 10 jaar toe te voegen niet wordt gehaald.



In 2020 hebben we 26 woningen toegevoegd. Naar de toekomst toe moeten we alle zeilen bijzetten om de doelstelling te halen. We blijven periodiek in gesprek met de gemeenten, we zorgen voor beschikbare tijdelijke huisvesting door verplaatsbare woningen te plaatsen en/of de reguliere huur te beperken en we zijn alert op kansen in de markt.

Als gevolg van niet voldoende professionele aanpak van projecten of sanering van stoffen welke gevaarlijk zijn voor de gezondheid of als het gevolg van gevaarlijke situaties die ontstaan als gevolg van gebrekkig onderhoud kan schade aan volksgezondheid ontstaan. Bij woningen van voor 1994 wordt bij asbestverdachte situaties en op plaatsen waar mogelijk asbest zit een asbestinventarisatie uitgevoerd, voordat het geplande onderhoud wordt uitgevoerd. Bij incidenten (bv. olietank in de tuin) schakelen we gecertificeerde bedrijven in en loden leidingen worden in 2021 geïnventariseerd. Technische ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht in combinatie met het snel en omvangrijk investeren in de huidige energetische technieken kan leiden tot “de wet van de remmende voorsprong”. Investeringsbesluiten behandeld door koersplangroepen en bestuursoverleg moeten borgen dat investeringsbeslissingen weloverwogen genomen worden.

Als het bezit van Woonmeij niet voldoet aan de (brand)veiligheidseisen kan een onveilige woon- of werksituatie ontstaan. Woonmeij heeft een calamiteitenplan inclusief calamiteitenprocedure dat is getoetst aan de wettelijke eisen.

Organisatie

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

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

We onderkennen het risico dat onze strategische doelstellingen (financieel) niet haalbaar blijken door een te hoog ambitieniveau. We monitoren dit door een blijvende aandacht voor de financiële positie, zoals eerder in deze paragraaf beschreven.

Vermogen

Door (financieel) onhaalbare (opgelegde) eisen / branche-afspraken (bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid), kan de financiële positie in gevaar komen. Ook dit monitoren we door een blijvende aandacht voor de financiële positie.

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



Corona

Het coronavirus houdt de wereld nog steeds in zijn grip. Inmiddels zijn we gewend geraakt aan de beperkingen die de maatregelen ons opleggen, maar gelijktijdig snakken we ook naar het einde van die maatregelen. Voor het coronavirus hebben we de risico's afzonderlijk in beeld gebracht. De twee belangrijkste risico's die we onderkennen zijn:

- Als gevolg van een langdurige economische recessie ontstaat extra vraag naar sociale huurwoningen, met als gevolg dat er meer dan 600 woningen nodig zijn. We proberen de mogelijkheid om anticyclisch te investeren in gezamenlijkheid met de sector en de overheid te benutten.
- Als gevolg van de coronacrisis ontstaan tekorten bij de overheid en worden ter financiering van de tekorten de heffingen voor de corporaties verhoogd. Ook dit monitoren we door een blijvende aandacht voor de financiële positie, zoals eerder in deze paragraaf beschreven. In de begroting 2021 zijn de (mede n.a.v. het coronavirus) aangepaste parameters van Aw/WSW ingerekend.

Procesrisico's

Vastgoed

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

Organisatie

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

Als Woonmeij informatie niet classificeert en deze informatie niet labelt dan loopt zij het risico dat informatie verkeerd wordt behandeld en/of onvoldoende wordt beschermd. Hierdoor kan ook non-compliance met privacywetgeving ontstaan. Het ERP-systeem wijst automatisch bewaartermijnen toe aan alle informatie die vastgelegd wordt. Op basis van gevoeligheid wordt toegang tot informatie beperkt middels autorisatie.

Personeelsleden of externen die voor Woonmeij werken kunnen in onveilige situaties terechtkomen. Het veiligheidsbeleid werd in 2020 geactualiseerd.

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

Vermogen

Ten aanzien van de vermogenswaarde zijn geen verhoogde procesrisico's geïdentificeerd.



Projectrisico's

Bij besluiten omtrent vastgoedgerelateerde projecten is een risicoparaagraaf 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. Woonmeij heeft alle compliance risico's en beheersmaatregelen beschreven in de strategische-, proces en projectrisico's en indien van belang opgenomen in de procesbeschrijvingen.

Impact

Wanneer één of meerdere van bovengenoemde risico's zich zou voordoen is de impact op de financiële positie van Woonmeij beperkt. Omdat we in de meerjarenbegroting een aantal slechtweerscenario's uitwerken en door de dynamische begrotingscyclus (zie paragraaf 2.4), zijn we in staat onze plannen tijdig bij stellen.

Intern controleplan

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

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

Over de voortgang van het Intern controleplan wordt halfjaarlijks gerapporteerd.

Informatievoorziening

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

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

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



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

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

Benchmark

De Benchmark staat nader omschreven bij paragraaf 2.3.3.

2.3.5 Informatisering en Automatisering

2020 is het jaar van anders werken geworden! Het jaar dat 'Thuiswerken' het nieuwe normaal geworden is voor Nederland en dus ook voor Woonmeij. In 2019 had Woonmeij gelukkig de gehele infrastructuur en technische werkomgeving al vernieuwd, waardoor het thuiswerken optimaal gefaciliteerd kon worden. Grootste uitdaging was het WKS (Woonmeij Klantenservice) volledig vanuit huis werkend te krijgen aangezien deze volgens een "on premise" (op locatie) oplossing werkte.

Onderstaand een opsomming van de grotere projecten in 2020.

- "Informatiebeveiliging". In het eerste tertiaal zijn er meerdere securitymaatregelen genomen om onze werkplek nog beter te beveiligen. In het tweede tertiaal hebben er gesprekken plaatsgevonden om te komen tot een partij die de penetratietest kan uitvoeren op onze huidige IT-omgeving (IT-infrastructuur) die nu in beheer is bij NEH Group. In het derde tertiaal zijn de acties omtrent de penetratietest gepland, zodat deze in januari/ februari 2021 kunnen worden uitgevoerd.
- "Telefonie / Internet". In het eerste, tweede en derde tertiaal hebben meerdere overleggen plaatsgevonden om te komen tot een telefonie- en internetinrichting voor Woonmeij. Op de locaties Schijndel en Sint-Oedenrode is de glasvezel met 4G back-up gegraven en aangesloten. Vanwege de coronamaatregelen werd de oorspronkelijke overgang verzet naar september 2020.
- "Postex". Binnen dit project is het versturen van post gedigitaliseerd. Postex heeft een directe koppeling met ons ERP-systeem ViewPoint, wat een groot pluspunt is. In het tweede tertiaal zijn onze huurders aangeschreven om ze te informeren over onze nieuwe digitale manier van postafhandeling / postverwerking. In oktober 2020 zijn we gestart met het ondersteunen van financiële processen via Postex. In 2021 zullen we de dagelijkse individuele post en de jaarlijkse huurverhoging via Postex laten verlopen.
- "Microsoft 365". Binnen dit project hebben we meerdere onderdelen van Microsoft 365 niet alleen technisch geïmplementeerd, maar er ook voor gezorgd dat de adoptie binnen Woonmeij optimaal is. Dit hebben we gedaan door middel van het train-de-trainer principe door key-users (oftwel key-users vanuit de organisatie hebben de eindgebruiker getraind). In 2021 zullen we nog verder ingaan op het optimaliseren van de reeds gebruikte Microsoft 365 onderdelen.
- "Digitalisering archief". Binnen dit project zijn in 2020 alle fysieke dossiers van wonen (Wovesto dossiers, ongeveer 1500 stuks) gescand en digitaal conform vastgestelde format opgeslagen. In maart 2021 zal (Itris) onze ERP-leverancier de gescande dossiers inlezen in het ViewPoint DMS, waardoor alles is gedigitaliseerd.



- “Autorisatiebeheer”. Dit project is nog lopend maar is grotendeels gereed. De meest belangrijke autorisatiewijzigingen (ERP-systeem) zijn in november / december 2020 doorgevoerd.

Doelstelling Koersplan: Procesgerichte Organisatieverbeteringen

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 2020 zijn de volgende acties uitgevoerd;

- Het doorvoeren van wijzigingen in procesbeschrijvingen;
- Het structureel bijeenkomen en invulling geven aan het VAT (Verander Advies Team);
- VAT adviseert proceseigenaren / procesbeheerders rondom processen;
- Proceseigenaren en procesbeheerders voeren wijzigingen door in processen;
- Herziene auditproces is operationeel en werkend.

2.3.6 Privacy

In het kader van haar dienstverlening op het gebied van huisvesting legt Woonmeij persoonsgegevens vast. Als organisatie in de dienstverlening heeft Woonmeij persoonsgegevens nodig om haar 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. Woonmeij gaat met de grootst mogelijke discretie om met de privacy van woningzoekenden, huurders, koper(s) en medewerkers van Woonmeij. Persoonsgegevens worden dan ook beveiligd bewaard. Woonmeij vraagt alleen om persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor haar 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 de medewerkers van Woonmeij zich te allen tijde bewust zijn van de privacy(rechten) van werknemers, huurders, woningzoekenden, koper(s), klanten en sollicitanten en handelen conform de uitgangspunten van het privacybeleid. Privacy is geïntegreerd in de dagelijkse bedrijfsvoering. Daarnaast hebben we geregeld aandacht voor privacy, met name door gerichte berichten op ons intranet, Yammer.



2.4 Vermogenswaarde

2.4.1 Continuïteit naar de toekomst

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

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd	Gezonde financiële ratio's	Min. normen WSW, Aw/ILT	Ruim voldoende	n.v.t.
Financieringsmogelijkheden geborgd	Voldoende borgingsruimte WSW	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2022

2.4.2 Bijstelling financieel beleid

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

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
2. Duurzaamheid.

Deze ambities zijn voor het eerst doorgerekend in de begroting 2019. De externe normen voor de LTV en de solvabiliteit, beiden op basis van de beleidswaarde, worden op basis van deze rekenexercitie, vanaf 2024 overschreden. Naar aanleiding hiervan zijn we met elkaar het gesprek aangegaan. Onder externe begeleiding zijn meerdere 'aan de knoppen sessies' georganiseerd voor zowel het teamleidersoverleg als de Raad van Commissarissen. Mede naar aanleiding van deze sessies is het duurzaam investerings-/verdienmodel van Woonmeij ontstaan. In het eerste tertiaal van 2020 is de notitie 'Continuïteit geborgd' vastgesteld

Het nieuwe financieel beleid van Woonmeij wordt in paragraaf 2.4.3 in het kort uiteengezet.

2.4.3 Duurzaam verdienmodel

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. Het volkshuisvestelijk vermogen mag verantwoord worden ingezet.

Volkshuisvestelijk vermogen

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

Operationele kasstroom

De verdien capaciteit van de verduurzaming is op dit moment erg onzeker. Als gevolg van de investeringen gaan de rentelasten stijgen. De operationele kasstroom komt hiermee onder druk te staan. Dit geldt ook voor het betaalbaar houden van woningen. Daarom wordt voorzichtigheidshalve



het jaarlijkse saldo van de operationele kasstroom ingezet om te investeren in betaalbaarheid en duurzaamheid. Natuurlijk rekening houdend met de minimaal benodigde normen van de ratio's uit het toetsingskader van het Aw en WSW: ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio.

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



Interne normstelling ratio's

Om te voorkomen dat Woonmeij in de 'gevarenzone' terecht komt met als gevolg een intensief traject met het Aw en WSW, zijn er in het verleden interne normen gedefinieerd. Een interne normstelling zorgt voor meer financiële zekerheid, maar legt daarentegen een extra beslag op het volkshuisvestelijk vermogen en kan niet ingezet worden voor onze doelgroep. Daarom is vanaf 2020 de interne normering losgelaten en hanteert Woonmeij de normen van Aw en WSW. Om het volkshuisvestelijk vermogen optimaal in te zetten voor onze doelgroep, zonder dat de continuïteit in gevaar komt, werkt Woonmeij voortaan met twee scenario's:

- Het Fall back scenario;
- Het Exogeen (worstcase) scenario.

In de begroting 2021 is de nieuwe methodiek voor het eerst uitgewerkt.

Fall back scenario

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

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

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



Uitwerking

- De strategie voor het gehele bezit wordt op doorexploiteren gezet;
- Alle investeringen en desinvesteringen waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan, worden geëlimineerd (nieuwbouw, aankoop, sloop/herontwikkeling, verbetering en verduurzaming, verkoop);
- De 'knoppen' vanuit de reguliere exploitatie worden vooralsnog niet ingezet (huurbeleid, onderhoudsbeleid en beheerkosten).

In paragraaf 2.4.4. staan de grafieken weergegeven waarin het Fall back scenario is afgezet tegen het basisscenario uit de meest recente begroting 2021. De rode lijn is de huidige externe norm van het Aw en WSW.

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.

Exogeen (worstcase) scenario

Het inschatten van politieke en economische ontwikkelingen is erg lastig. Denk bijvoorbeeld aan:

- Stijgende inflatie in combinatie met een achterblijvende huurstijging;
- Stijgende rente op leningen;
- Verhoging van de verhuurdersheffing;
- Daling van de WOZ-waarden;
- Stijging van het VPB tarief.

Het is denkbaar dat er een negatieve ontwikkeling optreedt in elk van deze parameters. In dergelijke extreme situaties kunnen de cijfers op basis van het huidig beleid in het rood schieten. De knop waaraan een corporatie kan draaien is het interne beleid. Daarom is het vertrekpunt bij het doorrekenen van het exogeen (worstcase) scenario het Fall back scenario, waarbij de (des)investeringen zijn uitgeschakeld.

Vervolgens worden er een diverse scenario's doorgerekend waarbij zichtbaar wordt gemaakt hoeveel invloed de (afzonderlijke) parameters hebben op de continuïteit van Woonmeij. Het betreft diverse exogene scenario's, een exogeen worstcase scenario en een Monte Carlo simulatie.

Hierdoor zijn uitspraken mogelijk over kansen, verdelingen en risico's.

Dynamische begrotingscyclus

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

Zo is het duurzaam verdienmodel van Woonmeij geborgd.



2.4.4 Financiële ratio's

In een bestuurlijke beleidsbrief van 28 april 2020 hebben het Aw en WSW de normen voor de diverse ratio's bekend gemaakt.

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%

* Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

Dekkingsratio = Marktwaaarde van de leningen / Marktwaaarde bezit

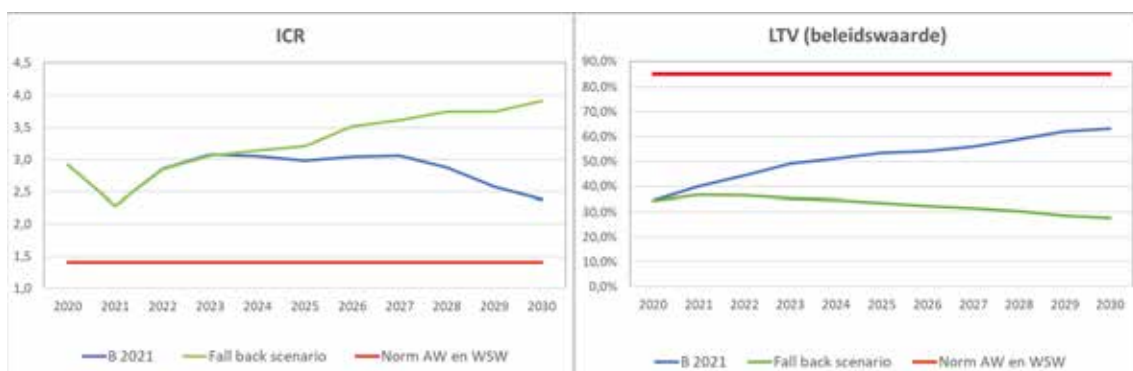
Onderpandratio = Marktwaaarde van de leningen / Marktwaaarde onderpand WSW

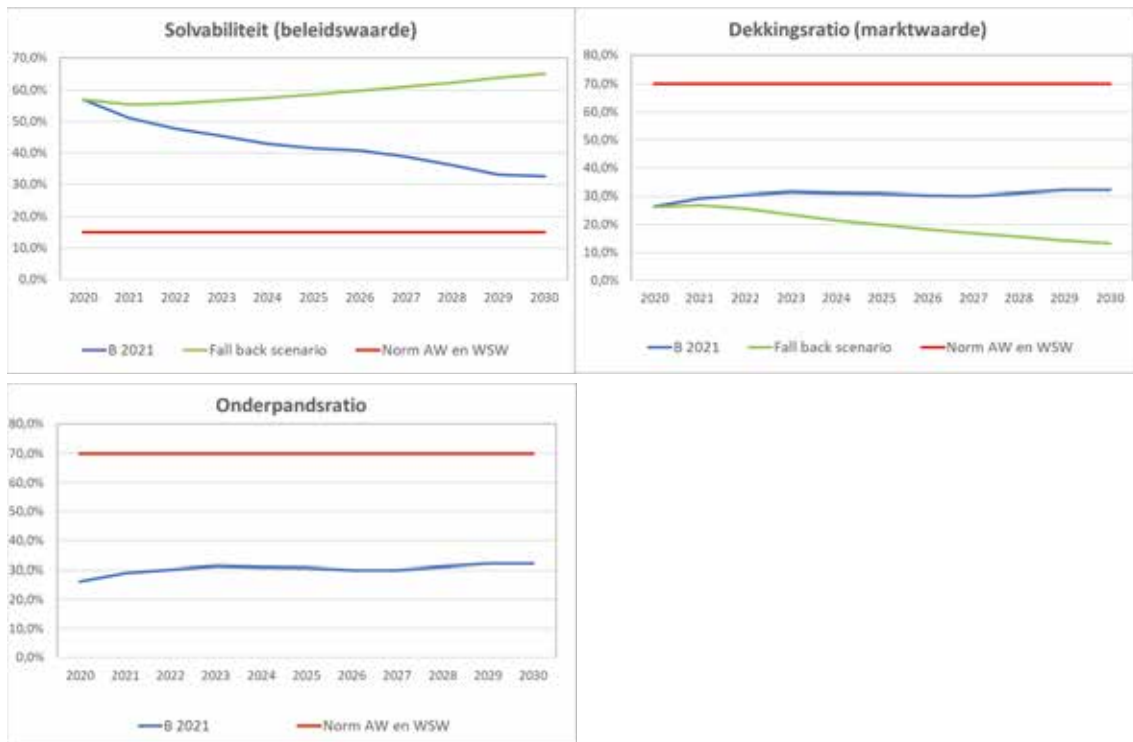
De ratio's en grenswaarden zijn per direct van toepassing. De grenswaarden van deze ratio's zijn verruimd. Dit betekent dat er meer investeringsruimte ontstaat.

Het WSW heeft daarnaast een nieuw ratio in het leven geroepen, namelijk het onderpandratio. Deze ratio is bij Woonmeij nagenoeg gelijk aan de dekkingsratio. Dit komt omdat nagenoeg het hele bezit van Woonmeij in onderpand is gegeven bij het WSW.

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

De laatste update van de ratio's is afkomstig uit de conceptbegroting 2021 van Woonmeij (september 2020). De externe grenswaarden zijn bijgesteld op basis van de nieuwe normering van het Aw/WSW. De interne normering is inmiddels komen te vervallen. De ontwikkelingen van de belangrijkste ratio's worden hieronder gepresenteerd:





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

Borging kwaliteit

De normen voor onderhoud en beheer in de beleidswaarde zijn herijkt aan de voorschriften van het BZK, Aw en WSW. In het kader hiervan zijn de 'Position Paper Onderhoud en Verbetering' en de 'Position Paper Beleidswaarde' opgesteld. De functionele winst- en verliesrekening en de beleidswaarde zijn hierop aangepast, voor het eerst in de jaarrekening 2019.

Daarnaast wordt er continu geïnvesteerd om de kwaliteit van de data te verbeteren, waarbij de marktwaarde in verhuurde staat en daarvan afgeleid de beleidswaarde nog beter kan worden gewaardeerd.

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 de financiële buffers van Woonmeij 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. Een recent voorbeeld is de coronapandemie. 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.



- Relatieve onzekerheid over de toekomstige effectieve VPB-last. Woonmeij hanteert echter een conservatieve insteek in de fiscale planning. De marktontwikkeling heeft een sterke invloed op de terugname van reeds genomen afwaarderingen;
- Terugkoop VoV; Woonmeij heeft een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausa leiden. De mogelijke liquiditeitsbehoefte wordt ondervangen door het inzetten van een lening met variabele hoofdsom tot een bedrag van € 4 miljoen. Eind 2020 bedraagt het aantal nog 348 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 DAEB verhuur. Er blijven slechts 12 woningen aangemerkt om bij terugkoop weer te verkopen met VoV. De overige VoV-woningen worden marktconform verkocht (vrije verkoop). Hierdoor wordt de omvang van deze verplichting langzaam afgebouwd. In onze scenario-analyses is standaard een scenario opgenomen waarin Woonmeij in het begrotingsjaar 100 woningen acuut moet terugkopen. Financieel gezien kan Woonmeij een dergelijk scenario prima dragen.

2.4.6 Toezichthouders en financiers

Autoriteit Woningcorporaties/ILT

De meest recente toezichtsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties dateert van 6 juli 2020. 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

Naar aanleiding van de dPi vindt er normaliter een jaarlijks bedrijfsgesprek plaats. In verband met het coronavirus is het overleg op initiatief van het WSW gecancelld. Via de mail heeft de accountmanager van het WSW een korte terugkoppeling gegeven over de bevindingen van de dPi 2019 (begroting 2020) en kan als volgt worden samengevat:

- De kaders ten aanzien van de continuïteit geborgd zijn meegenomen in de begroting 2020;
- Er is duidelijk sprake van een financieringsstrategie;
- Er is een zeer behouden beleidswaarde ingerekend bij nieuwbouw;
- Woonmeij voldoet ruim aan de gestelde normen van het WSW.

Op 26 mei 2020 is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond door het WSW afgegeven. Het borgingsplafond voor 2020, 2021 en 2022 bedraagt respectievelijk € 146,6, € 166,0 en € 190,9 miljoen.

2.4.7 Treasury

Woonmeij beschikt over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurywet, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Woonmeij het treasurywet uit in de drie separate onderdelen: treasurywet, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. Woonmeij heeft een meerjaren-treasuryvisie, waarin de richting voor de middellange termijn, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurywet en de meerjarenvisie is in 2020 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2021 reeds opgesteld. In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doelstellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de Raad van

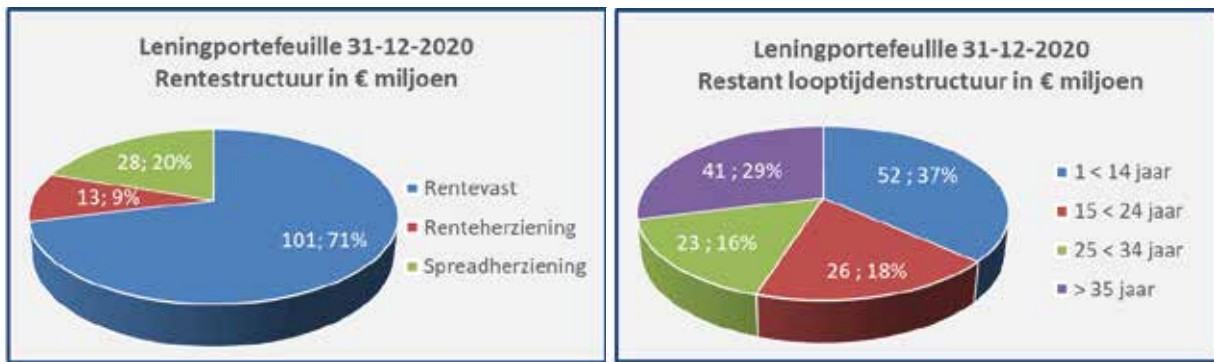


Commissarissen wordt jaarlijks vooraf het mandaat aan de directeur-bestuurder afgegeven om, gehoord hebbende de interne treasurycommissie, naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

Portefeuillestructuur

Woonmeij had eind 2020 een leningenportefeuille met een omvang van € 142 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 2020 bedraagt 2,62% (2019, 2,81%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 23,7 jaar (2019; 22,2 jaar). De leningenportefeuille had in 2020 onderstaande mutaties:

Beginstand leningenportefeuille 1-1	€ 136.683.000
Aflossing hoofdsom	-€ 2.000.000
Aflossingstermijnen	-€ 3.331.000
Aangetrokken leningen	€ 10.800.000
Eindstand leningenportefeuille 31-12	€ 142.152.000

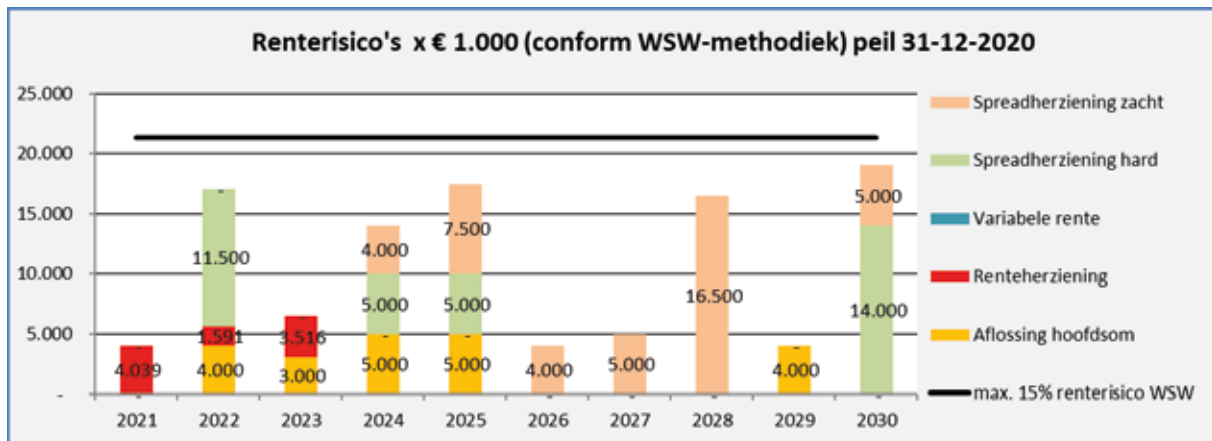
Renterisico's

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. 20% 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 2020 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.

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.

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.

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



Rente-instrumenten

Woonmeij gebruikte in 2020 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Woonmeij heeft in het treasury statuut opgenomen geen derivaten te gebruiken en heeft per 31 december 2020 geen derivatenposities.

2.4.8 Netto bedrijfslasten

Voor de begroting 2020 is de toerekening van de post salarissen opnieuw bepaald op basis van de huidige bezetting. In de jaarrekening 2020 zijn de verdeelsleutels voor de functionele winst- en verliesrekening herzien naar aanleiding van de "Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020" van SBR Wonen en de notitie van het BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019 met onderwerp "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose". Hierdoor zijn bepaalde posten verschoven naar andere activiteiten en zijn de salariskosten en overige bedrijfslasten op basis van nieuwe verdeelsleutels toegerekend. De begrote netto-bedrijfslasten over 2020 bedragen € 884 per gewogen vhe. De norm voor 2020 bedraagt € 954 per gewogen vhe.

In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2020 € 901 per gewogen vhe. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de wijziging in de verdeelsleutels van de functionele verlies en winst en anderzijds door een stijging van de kosten van de organisatie met € 90.000.

2.4.9 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.

Woonmeij heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen als apart hoofdstuk 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 middeninkomens te voorzien in hun woonbehoefte;
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonmeij een exit



3. Governance-verslag



3 Governance-verslag

3.1 Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

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

Wisseling samenstelling RvC

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is, sinds de fusie in 2018, door het aflopen van de zittingstermijn van de leden sterk gewijzigd. De voorzitter, de vice-voorzitter en één lid zijn 2019 afgetreden en in 2020 volgden nog twee leden. In zowel 2019 als in 2020 zijn met behulp van een wervingsbureau twee nieuwe leden geworven. In het afgelopen jaar was de huurdersorganisatie betrokken bij het werven van het lid met het profiel Sociaal-Maatschappelijk. Voor het andere lid is een nieuw profiel opgesteld: Innovatie en Digitalisering. Zoals in de profielschets valt te lezen, vinden wij het voor de corporatie van groot belang om te investeren in digitale kennis door de aanstelling van een gespecialiseerde commissaris binnen de Raad. De voor deze positie relevante onderwerpen zijn o.a.: de digitale / innovatieagenda, de impact van IT op de strategie van de corporatie, het belang van de beschikbaarheid van IT-systemen en het belang van innovatie in de operationele bedrijfsprocessen (bijv. agile ontwikkelen). Beide kandidaten hebben een gesprek gehad met de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad voordat zij bij de Autoriteit woningcorporaties voor de *fit- en proper test*, zijn aangemeld.

Corona

Aan het begin van 2020 bereikte de coronapandemie ook ons land. Woonmeij heeft de juiste maatregelen genomen om haar medewerkers en -in de uitoefening van haar functie- ook haar huurders en woningzoekenden te beschermen. De collega's hebben er alles aan gedaan om de invloed van de pandemie op de bedrijfsvoering te minimaliseren en zijn daar goed in geslaagd. De Raad waardeert de inzet en de samenwerking van alle medewerkers van Woonmeij in deze lastige tijden. In en buiten de vergaderingen van de RvC is Corona een terugkerend onderwerp geweest.



3.2 Toezicht in 2020

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;
- waliteit 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 eenmaal overleg gevoerd over het duurzaamheidsbeleid van Woonmeij en zijn er separate bijeenkomsten geweest waarin de zelfevaluatie plaatsvond en waarin gesproken is over de Visie op Toezicht.

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

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

- Benoeming nieuwe leden voor de RvC;
- Samenstelling Remuneratie en Audit- en Vastgoedcommissie;
- Strategische risico's.

Eind 2019 is een procedure opgestart voor het werven van twee nieuwe leden voor de RvC.

In oktober is daarvoor een keuze gemaakt uit een aantal wervingsbureaus, om de procedure te begeleiden. Ook de huurdersorganisatie kreeg in deze een rol, aangezien één van de te benoemen leden, 'op voordracht' van de huurdersorganisatie plaatsvond.



De RvC heeft in 2020 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuringsbesluit Jaarverslag Woonmeij;
- Goedkeuring uitbrengen gezamenlijk bod aan gemeenten;
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2021;
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021;
- Uitvoeringsbesluit realisatie twee appartementen Borchgrave (Sint-Oedenrode), 23 NOM woningen Meidoornstraat (Sint-Michielsgestel);
- Voorbereidingsbesluit 7 woningen en 8 appartementen Gasthuisstraat (Schijndel) en MFA met daarboven 16 appartementen en nogmaals 16 appartementen en 7 woningen Vossenbergh (Schijndel).

3.2.3 Vergaderingen Commissies

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

In verband met het einde van de zittingsperiode van een van de leden van de Audit- en Vastgoedcommissie, is in september 2020 besloten dat beide nieuwe leden van de RvC de aanvulling vormen van deze commissie.

De audit- en vastgoedcommissie ziet onder andere toe op:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de financiële informatieverstrekking 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 2020 geen reden gehad om een apart overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De RvC doet dit inmiddels 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 in december plaats.

De audit- en vastgoedcommissie vergaderde in 2020 vier maal.

In 2020 heeft geen wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie.

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 2020 heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de drie 'opdrachten' besproken, die hij in het doelstellingengesprek vanuit de RvC had meegekregen.

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2020 drie keer.

3.2.4 Algemene ledenvergadering

Als een Vereniging met leden heeft Woonmeij ook een Algemene Ledenvergadering (ALV).

In 2020 vonden er in totaal twee Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 18 juni en op 1 december.

In verband met de coronamaatregelen moesten deze bijeenkomsten digitaal plaatsvinden.

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2020 besproken en besloten zijn:

- Het gevoerde beleid over 2019 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 2019;
- De begroting 2021 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen.

De ALV maakte in 2020 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 2020, 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 2018-2020 weer.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Wonders	2018	35*
	2019	51
	2020	63
	Totaal	149

**In jaarverslag 2019 was één PE activiteit nog niet meegenomen*

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 2020 was de WNT-2 van kracht. In 2020 ontving de heer Wonders conform de WNT een bezoldiging van € 153.578. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.9.12.



3.4 Interne organisatie van het toezicht

3.4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

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

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid RvC-commissie	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)/commissariaten
Drs. D. Lauwen MiF MBV MRICS (m)	1975	Voorzitter	Remuneratie-commissie	CFO Boswellia Groep Directeur / eigenaar Het Creatief Kapitaal	<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Toezicht BNNVARA (voorzitter auditcommissie)Lid bestuur Van Gogh Sites Foundation
Ir. H.E.H.M. Salemink MSc / MBA (m)	1960	Lid (vice - voorzitter)	Audit- en vastgoedcommissie (vz)	Directeur / Eigenaar SALBERG Consultants-Huisvestingsadviseurs Directeur / Eigenaar BG3 B.V.	<ul style="list-style-type: none">Vice-voorzitter RvC Woningstichting Servatius (voorzitter Remuneratiecommissie / lid Vastgoedcommissie)Manager Vastgoed a.i. Stichting OROVoorzitter / bestuurder Stichting INTO Maatschappelijk Vastgoed
J.L.W. Liebrecht (m)	1955	Lid	Remuneratie-commissie (vz)	Zelfstandig adviseur	<ul style="list-style-type: none">Peningmeester kerkbestuur kathedrale basiliek St.-Jan 's-Hertogenbosch
Ing. H.J.A. van Hezik (v)	1962	Lid	Audit- en vastgoedcommissie	Zelfstandig adviseur	<ul style="list-style-type: none">Lid RvC Woonstichting Land van Altena (lid remuneratiecommissie)Lid netwerk ViV
Ing. C.M.A. van Uden MBA (m)	1966	Lid	Audit- en vastgoedcommissie	Directeur informatisering Koning Willem I college	

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-profielchetsen. Uit de vervangingsprocedure die eind 2019 is opgestart voor twee RvC leden, volgde in september 2020 twee benoemingen.



Functie in 2020	Voorletters	Naam	M/V	Eerste benoeming	Aftredend	Herbenoembaar
Voorzitter	D.	Lauwen	M	Dec 2013	18 dec 2021	Nee
Lid/vice-vz	H.E.H.M.	Salemink	M	Sept 2019	01 sept 2023	Ja
Lid	J.L.W.	Liebregt	M	Sept 2019	01 sept 2023	Ja
Lid	H.J.A.	Van Hezik	V	Sept 2020	01 sept 2024	Ja
Lid	C.M.A.	Van Uden	M	Sept 2020	01 sept 2024	Ja

3.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor een lid van een RvC is daarin de bezoldiging gemaximeerd op 10 procent van het maximum dat geldt voor de bestuurder van de corporatie. Voor een voorzitter van een RvC is dat 15 procent. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hanteert in de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van het VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 7,7 respectievelijk 11,5%. De verplichte verantwoording conform de WNT, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in paragraaf 4.9.12.



3.5 Kwaliteitsborging intern toezicht

3.5.1 Tegenstrijdige belangen

De RvC probeert, in overeenstemming met de Governancecode, te voorkomen en te vermijden dat tegenstrijdige belangen en onterechte gehechtheid ten grondslag ligt aan besluitvorming. Leden van de RvC dragen zorg voor voldoende ruimte en vrijheid om (in het verleden -in de context van toen genomen-) beslissingen ter discussie te stellen. In dat kader zijn er geen tegenstrijdige belangen bekend. 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 2019 en 2020 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 de heren Salemink en Liebrecht pas in september 2019 zijn toegetreden tot de RvC. In 2020 miste de heer Salemink enkele PE activiteiten wegens persoonlijke omstandigheden. Mevrouw van Hezik en de heer van Uden zijn sinds 1 september 2020 lid van de Raad. Mevrouw van Hezik heeft ook een commissariaat bij een andere woningcorporatie.

Naam		PE-punten
Dhr. Lauwen	Punten 2019	60
	Behaalde punten in 2020	2
	Totaal	62
Dhr. Salemink	Punten 2019	0
	Behaalde punten in 2020	3
	Totaal	3
Dhr. Liebrecht	Punten 2019	0
	Behaalde punten in 2020	10
	Totaal	10
Mw. Van Hezik	Punten 2019	50
	Behaalde punten in 2020	7
	Totaal	57
Dhr. van Uden	Behaalde punten in 2020	38
	Totaal	38

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



3.5.4 Evaluatie

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. In 2020 heeft deze plaatsgevonden voordat er een wisseling van commissarissen plaatsvond, onder leiding van een extern bureau. De zelfevaluatie is vervolgens als input gebruikt om, na de commissariswisseling, samen met de directeur-bestuurder de Visie op Toezicht te herijken.

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 werkt Woonmeij 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 2020 plaatsgevonden.

3.5.7 Naleving corporate governance principes

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

Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties. In december 2019 heeft de Governancecode nog een update ondergaan. De update van de code is zowel besproken in een vergadering van de RvC als tijdens een medewerkersbijeenkomst.

Woonmeij onderschrijft alle principes van deze Governancecode en heeft bij het opstellen van de statuten en reglementen rekening gehouden met de modellen van Aedes (waarin de Governancecode is geïncorporeerd).

3.5.8 Verklaring

Conform de statuten van Woonmeij heeft de Raad aan Mazars Accountants N.V. opdracht verstrekt om de jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 1 december 2020 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 9 april 2021 met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken. De RvC heeft in haar vergadering van 20 april 2021 kennisgenomen van de inhoud van deze bespreking en de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, onder voorbehoud van een positief advies van de Algemene Ledenvergadering, vastgesteld. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

De Raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleidsplannen en het Koersplan en de daarin gestelde doelen. het Koersplan en de daarin gestelde doelen.



4. Jaarrekening



4 Jaarrekening

4.1. Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Vaste activa					
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.8.1				
Software		560.352		758.114	
			560.352		758.114
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		728.990.456		665.295.274	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		38.210.746		38.036.164	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.659.800		56.622.474	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.841.957		2.835.656	
			825.702.959		762.789.568
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.782.411		1.730.474	
			1.782.411		1.730.474
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.4				
Latente belastingvorderingen		275.970		294.162	
			275.970		294.162
<i>Som der vaste activa</i>			828.321.692		765.572.318
Vlottende activa					
<u>Voorraden</u>	4.8.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.191.004		445.765	
Overige voorraden		151.062		146.391	
			1.342.066		592.156
<u>Vorderingen</u>	4.8.6				
Huurdebiteuren		175.009		239.152	
Overheid (gemeenten)		63		25.382	
Overige vorderingen		452		2.014	
Overlopende activa		219.701		78.608	
			395.225		345.156
<u>Liquide middelen</u>	4.8.7				
			3.774.067		4.015.798
<i>Som der vlottende activa</i>			5.511.358		4.953.110
Totaal			833.833.050		770.525.428



PASSIVA	ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Eigen vermogen					
<u>Vermogen</u>	4.8.8				
Herwaarderingsreserve		432.629.570		385.182.979	
Overige reserve		193.008.772		185.240.269	
			625.638.342		570.423.248
<u>Voorzieningen</u>	4.8.9				
Voorziening onrendabele investeringen		4.071.536		1.201.709	
Voorziening reorganisatiekosten		-		75.000	
			4.071.536		1.276.709
Vreemd vermogen					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.10				
Leningen kredietinstellingen		138.760.415		131.351.539	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		56.101.425		56.174.870	
Waarborgsommen		34.716		37.027	
			194.896.556		187.563.436
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.11				
Schulden aan kredietinstellingen		3.252.561		5.193.180	
Schulden aan leveranciers		1.394.170		1.505.185	
Belastingen en premies sociale verzekering		2.215.460		2.250.046	
Overlopende passiva		2.364.425		2.313.624	
			9.226.616		11.262.035
Totaal			833.833.050		770.525.428



4.2. Winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten		34.316.316	33.426.574
Opbrengsten servicecontracten		873.280	837.071
Lasten servicecontracten		-889.305	-857.797
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.222.051	-2.140.202
Lasten onderhoudsactiviteiten		-7.678.947	-8.329.622
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.615.269	-6.390.301
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.9.1	17.784.024	16.545.723
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.9.2	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.678.500	5.003.078
Toegerekende organisatiekosten		-189.423	-177.594
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.201.304	-4.269.439
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.9.3	287.773	556.045
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.807.448	222.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		51.397.294	84.810.223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		110.770	100.269
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.9.4	46.700.616	85.132.692
Opbrengst overige activiteiten		464.993	765.684
Kosten overige activiteiten		-389.754	-630.932
Netto resultaat overige activiteiten	4.9.5	75.239	134.752
Overige organisatiekosten	4.9.6	-1.346.074	-1.438.362
Leefbaarheid	4.9.7	-674.740	-778.044
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.254	3.513
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.916.020	-4.173.991
Saldo financiële baten en lasten	4.9.8	-3.913.766	-4.170.478
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		58.913.072	95.982.328
Belastingen	4.9.9	-3.697.978	-3.489.891
RESULTAAT NA BELASTINGEN		55.215.094	92.492.437



4.3. Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2020	Kasstroom 2019
Operationele activiteiten	€	€
Huren	34.251.000	33.464.000
Vergoedingen	1.038.000	1.020.000
Overige bedrijfsontvangsten	43.000	117.000
Renteontvangsten	2.000	4.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	35.334.000	34.605.000
Personeelsuitgaven	4.292.000	4.065.000
Onderhoudsuitgaven	5.870.000	6.163.000
Overige bedrijfsuitgaven	5.298.000	6.689.520
Rente uitgaven	3.919.000	4.392.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	29.000	32.000
Verhuurdersheffing	4.866.000	4.674.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	97.000	153.000
Vennootschapsbelasting	3.268.000	2.475.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	27.639.000	28.643.520
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.695.000	5.961.480
(Des)Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.679.000	3.270.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	380.000	596.000
Verkoopontvangsten grond	-	1.734.000
<i>Tussentelling ingaande desinvesteringskasstromen</i>	2.059.000	5.600.000
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.639.000	2.353.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.924.000	2.694.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	5.121.000	3.790.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	5.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	390.000	530.000
Investerings overig	273.000	645.000
Externe kosten bij verkoop	115.000	156.000
<i>Tussentelling uitgaande investeringskasstromen</i>	15.462.000	10.173.000
<i>Saldo in- en uitgaande (des)investeringskasstromen</i>	-13.403.000	-4.573.000
Ontvangsten verbindingen	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-13.403.000	-4.573.000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.800.000	18.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.224.000	-15.355.000
Aflossing interne lening	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-110.000	-1.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	5.466.000	2.644.000
Toename (afname) van kasstromen	-242.000	4.032.480
Verloop liquide middelen		
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	4.016.000	-16.682
Mutatie liquide middelen	-242.000	4.032.480
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	3.774.000	4.015.798



4.4. Algemene toelichting

4.4.1. Algemeen

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

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

4.4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijffnummer handelsregister

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

4.4.3. Stelselwijzigingen

Op 3 juli is een notitie verschenen van BZK, Aw en WSW met definities voor onderhoud en beheer ten behoeve van de verantwoording. Deze definities zijn in de jaarrekening 2020 voor het eerst toegepast. Als gevolg van de notitie is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Tot en met 2019 werd groot onderhoud beschouwd als investeringsuitgave als er sprake was van vervanging van onderdelen, indien er geen sprake was van vervanging werd groot onderhoud beschouwd als kosten.

Vanaf 2020 volgt het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen de maatregelen die Woonmeij verricht bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgave. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Verbetering betreft 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. Verbeteringen worden geactiveerd als afzonderlijke component.

Onderhoud betreft 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.

Deze wijziging betreft een prospectieve stelselwijziging, alleen de posten vanaf 2020 worden op de nieuwe wijze gewaardeerd, de boekwaarde van het vorige jaar blijft ongewijzigd.



4.4.4. *Schattingswijzigingen*

In de jaarrekening 2020 zijn geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

4.4.5. *Presentatiewijzigingen*

In 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.4.6. *Oordelen en schattingen*

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

4.4.7. *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.

4.4.8. *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 geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans</u> <ul style="list-style-type: none">- Huurdebiteuren- Verkoop onder voorwaarden (VOV) <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Huuropbrengsten- Opbrengsten servicecontracten- Verkoopopbrengsten en -lasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- Ontvangsten verhuur en servicecontracten- Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Materiele vaste activa- Vastgoedbeleggingen (excl. VOV)- Vastgoed bestemd voor verkoop- Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Lasten servicecontracten- Lasten onderhoudsactiviteiten- Overige directe lasten exploitatie bezit- Leefbaarheid- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- 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.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none">- Financiële vaste activa- Schulden/leningen kredietinstellingen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none">- Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none">- Financieringskasstroom



Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>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</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Overige voorraden- Overige vorderingen- Belastingen en premies sociale verzekeringen- Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Lasten verhuur en beheeractiviteiten- Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV)- Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Personeelsuitgaven

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. Grondslag voor waardering van activa en passiva

4.5.1. Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 en artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijn 645, van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels WNT 2020 (Wet normering topinkomens).

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

4.5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.5.3. Verwerking verplichtingen

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

4.5.4. Impact coronavirus

Het uitbreken van het Coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid. Voor Woonmeij is de impact beperkt. We kunnen de dienstverlening op peil houden en de achterstand op het binnenonderhoud verwachten we in 2021 in te halen. Ook onze normale werkzaamheden, verband houdend met het verhuren en beheren van woningen, kunnen doorgaan, waarbij soms een aangepaste vorm noodzakelijk zal zijn. Voor onze huurders ontstaan nauwelijks extra betalingsproblemen.

De twee belangrijkste risico's die we onderkennen zijn:

- Als gevolg van een langdurige economische recessie ontstaat extra vraag naar sociale huurwoningen, met als gevolg dat er meer dan 600 woningen nodig zijn. We proberen de mogelijkheid om anticyclisch te investeren in gezamenlijkheid met de sector en de overheid te benutten;



- Als gevolg van de coronacrisis ontstaan tekorten bij de overheid en worden ter financiering van de tekorten de heffingen voor de corporaties verhoogd. Ook dit monitoren we door een blijvende aandacht voor de financiële positie, zoals eerder in deze paragraaf beschreven. In de begroting 2021 zijn de (mede n.a.v. het coronavirus) aangepaste parameters van Aw/WSW ingerekend. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Anders dan bij branches als bv. het vliegverkeer, openbaar vervoer en horeca, schatten wij in dat de continuïteit van Woonmeij niet in het geding is en dat Woonmeij de huidige coronacrisis kan doorstaan zonder externe steun.

4.5.5. *Immateriële vaste activa*

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

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

4.5.6. *Vastgoedbeleggingen*

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die Woonmeij verricht bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgave. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. Verbetering betreft de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig bouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. Verbeteringen worden geactiveerd als afzonderlijke component.



Onderhoud betreft 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.

4.5.6.1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

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

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonmeij voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is 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 waarderen marktwaarde 2020').

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

Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Woonmeij een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonmeij geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde



staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

- 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 markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Waarderingsmethode (BOG, MOG en ZOG)

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) tezamen meer dan 5% van de totale huursom bedraagt, van de DAEB-tak of de niet-DAEB tak afzonderlijk.

Woonmeij hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

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



Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op 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 bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen;
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur;
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een eigen onderhoudsnorm;
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode.

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

4.5.6.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium



gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

4.5.6.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

- 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 waarden marktwaarde;



- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

4.5.7. *Materiële Vaste Activa*

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

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

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

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

4.5.8. *Financiële vaste activa*

4.5.8.1. Latente belastingvorderingen

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

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

4.5.9. *Vorraden*

4.5.9.1. 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.

4.5.9.2. Overige voorraden

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

4.5.10. Vorderingen

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

4.5.11. Liquide middelen

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

4.5.12. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

4.5.13. Vermogen

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

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

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

4.5.14. Herwaarderingsreserve

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

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



het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

4.5.15. Voorzieningen

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

4.5.15.1. Voorziening onrendabele investeringen

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

4.5.15.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

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



4.5.15.3. Voorziening reorganisatiekosten

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

4.5.16. Langlopende schulden

4.5.16.1. Leningen Kredietinstellingen

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

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

4.5.16.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

4.5.17. Kortlopende schulden

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

4.5.18. Reële waarde van financiële instrumenten

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

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.



4.5.19. Niet langer opnemen in de balans van financiële activa en passiva

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

4.5.20. Leasing

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



4.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.6.1. Algemeen

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

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

4.6.1.1. Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

4.6.1.2. Lastenverantwoording algemeen

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

Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit 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 voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020" (Autoriteit Woningcorporaties).

4.6.1.3. Lonen, salarissen en sociale lasten

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

4.6.1.4. Pensioenlasten

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



4.6.1.5. Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa

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

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

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

Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

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

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

4.6.2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

4.6.2.1. Huuropbrengsten

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

4.6.2.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

4.6.2.3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

4.6.2.4. Lasten onderhoudsactiviteiten

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



4.6.2.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

4.6.3. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

4.6.4. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

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

4.6.5. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.6.5.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.6.5.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.6.5.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

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

4.6.6. Netto resultaat overige activiteiten

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



4.6.7. Overige organisatiekosten

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

4.6.8. Leefbaarheid

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

4.6.9. Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. In 2020 zijn geen rentelasten geactiveerd.

4.6.10. Belastingen

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

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



4.7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



4.8. Toelichting op de balans

4.8.1 Immateriële vaste activa

(Op basis van historische kostprijs)	Software
	€
Stand per 1 januari 2020	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.194.838
Cumulatieve afschrijvingen	-436.724
Boekwaarde per 1 januari 2020	758.114
Mutaties 2020	
Investeringen	61.937
Desinvesteringen historische kosten	-237.463
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	237.463
Afschrijvingen	-259.699
Totaal mutaties 2020	-197.762
Stand per 31 december 2020	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.019.312
Cumulatieve afschrijvingen	-458.960
Boekwaarde per 31 december 2020	560.352

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



4.8.2 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

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

(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€	€
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	304.725.168	32.284.441
Cumulatieve waardeveranderingen	360.570.106	5.751.723
Boekwaarde per 1 januari	665.295.274	38.036.164
Mutaties:		
Opleveringen	8.331.196	1.676.721
Investerings	3.937.320	5.616
Desinvesteringen	-534.281	-1.092.902
Waardeveranderingen	49.635.917	1.761.377
Terugneming van waardeveranderingen	-191.934	404.723
Herclassificaties	2.516.964	-2.580.953
Totaal mutaties	63.695.182	174.582
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	318.976.367	30.292.923
Cumulatieve waardeveranderingen	410.014.089	7.917.823
Boekwaarde per 31 december	728.990.456	38.210.746

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 432.629.570. Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2020 uit 5.096 woonegelegenheden, 426 parkeergelegenheden en 38 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 959.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid. Woonmeij heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.



Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - Zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,0% van de huursom					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 1.382 tot € 1.865 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 1.176 tot € 1.761 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.210 tot € 1.796 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 355 tot € 410 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Extramurale zorgenheid	€ 1.464 tot € 1.633 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 558 tot € 904 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 471 tot € 730 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.210 tot € 1.796 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 355 tot € 410 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Extramurale zorgenheid	€ 1.464 tot € 1.633 per jaar					
Beheerkosten - EGW	€ 458					
Beheerkosten - MGW	€ 450					



Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Beheerkosten - Studenteneenheid	€ 423					
Beheerkosten - Zorgeenheid	€ 415					
Belastingen en verzekeringen	0,08% van de WOZ waarde					
Verhuurderheffing in % WOZ-waarde	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,0501 %
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 6,63% (4,00% tot 50,00%)					
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 5,69% (3,20% tot 47,47)					
Verkoopkosten	1,30% van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	5,67% tot 7,35%					

In het door-exploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 € 544 per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28 per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 39 per jaar			
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ waarde			
Verkoopkosten	€ 544			
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,93%			
Disconteringsvoet - garagebox	7,02%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.



BOG/MOG/ZOG

Onder toepassing van de full-versie 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.

<u>Impact hantering vrijheidsgraden</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Markthuurindex jaar 1	0,70%	1,40%
Markthuurindex jaar 2	0,80%	1,60%
Markthuurindex jaar 3	0,90%	1,80%
Markthuurindex jaar 4 e.v.	1,00%	2,00%
Onderhoud per m2	€ 5,94	€ 10,93
Disconteringsvoet	4,00%	7,75%
Exit Yield	4,00%	20,00%

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

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



Verklaring marktwaarde mutatie

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€ 1.000	€ 1.000
Marktwaarde ultimo 2019	665.295	38.036
Voorraadmutaties:		
Verkoop	-719	-432
Sloop	-	-327
Nieuwbouw	4.233	10
Aankoop	4.198	-
Overige voorraadmutaties	-	-214
Classificatiewijzigingen	888	-888
Totaal voorraadmutaties	8.600	-1.851
Mutatie objectgegevens:		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	8	-
Contractuur en leegstand	11.030	206
Maximaal redelijke huur	1.897	-
WOZ-waarde	19.681	998
Mutatiekans	6.963	-50
Complexdefinitie en verkooprestricties	105	-
Totaal mutatie objectgegevens	39.684	1.154
Methodische wijzigingen handboek en software:		
Versieverschil	-50	-
Begrenzing mutatiekans	11.386	62
Overdrachtskosten	-8.808	-309
Overige rekenmethodiek	4	-
Totaal meth. wijzigingen handboek en software	2.532	-247
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek:		
Markthuur na validatie	-710	-100
Disconteringsvoet na validatie	6.842	293
Totaal parameteraanp. a.g.v. validatie handboek	6.132	193
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen:		
Macro-economische parameters	-4.279	-74
Reguliere huurstijging	119	-
Markthuur	707	59
Leegwaardestijging	-5.309	-190
Splitsings- en verkoopkosten	457	9
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.560	-123
Beheerkosten	-631	-15
Belastingen en verzekeringen	1.399	35
Verhuurderheffing	4.091	9
Disconteringsvoet	14.742	630
Wijziging waarderingsmodel	1.011	586
Totaal parameteraanp.a.g.v. marktontw.	6.747	926
Marktwaarde ultimo 2020	728.990	38.211



Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerde parameter in marktwaarde 31/12/2020	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-69.423.234	-9,05%
		-1%-punt	204.433.177	26,65%
Markthuurstijging (per VHE-woning)	handboek basis	1%-punt boven inflatie	50.627.361	6,60%
		1%-punt onder inflatie	-3.663.244	-0,48%
Mutatiegraad	6,19%	1%-punt	19.715.942	2,57%
		-1%-punt	-17.350.981	-2,26%
Leegwaardestijging	handboek basis	1%-punt	50.503.651	6,58%
		-1%-punt	-29.115.119	-3,79%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 395.253.455. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Daeb vastgoed in exploitatie		Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€	€	€
Marktwaarde per 31 december	728.990.456	665.295.274	38.210.746	38.036.164	767.201.202	703.331.438
Aanpassingen naar eigen beleid:						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	7.279.227	-49.905.962	968.699	-1.047.031	8.247.926	-50.952.993
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-328.916.498	-245.047.181	-5.952.867	-5.620.056	-334.869.365	-250.667.237
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-45.148.379	-11.111.424	-965.046	-181.355	-46.113.425	-11.292.779
Stap 4: Beheer	578.590	3.587.775	208.527	329.215	787.117	3.916.990
Totaal aanpassingen	-366.207.060	-302.476.792	-5.740.687	-6.519.227	-371.947.747	-308.996.019
Beleidswaarde per 31 december	362.783.396	362.818.482	32.470.059	31.516.937	395.253.455	394.335.419



Woonmeij heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020
Streefhuur in % van maximaal redelijk	69,0%
Onderhoudsnorm	1.919
Beheerlasten	771
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde	0,562%
Discontovoet	6,50%

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.

Parameter	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Beleidswaarde in 2020	Effect op Beleidswaarde 2020	Effect in %
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 395.253.455		
Disconteringsvoet	handboek basis	0,5% hoger	€ 358.866.527	€ -36.386.928	-9,2%
Streefhuur per maand (woningen)	€ 576,90	€ 25 hoger	€ 416.053.808	€ 20.800.353	5,3%
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.919,00	€ 100 hoger	€ 380.153.961	€ -15.099.494	-3,8%



Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling

	Onroende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
Stand per 1 januari 2020		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		4.310.577
Herwaarderingen		-
Cumulatieve waardeverminderingen		-1.474.921
Boekwaarde per 1 januari 2020	56.622.474	2.835.656
Mutaties 2020:		
Investerings Daeb	-	5.292.521
Investerings niet-Daeb	-	262.199
Desinvesteringen Daeb	379.950	-8.462
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-4.313.566	-
Waardeverminderingen Daeb	-	-2.123.222
Waardeverminderingen niet-Daeb	-	-190.491
Terugneming van waardeverminderingen Daeb	-	1.245.653
Waardeverandering	3.970.942	-
Overboekingen Daeb	-	-5.471.897
Overboekingen niet-Daeb	-	-
Totaal mutaties 2020	37.326	-993.699
Stand per 31 december 2020		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		4.384.938
Herwaarderingen		-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-2.542.981
Boekwaarde per 31 december 2020	56.659.800	1.841.957

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 348 woningen opgenomen. Hiervan zijn 301 (2019: 320) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 47 (2019: 51) met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

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



De woningen die reeds in het begin van het jaar een terugkoopverplichting hadden, zijn geherwaardeerd tegen een ontwikkeling van 7,6%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige 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.

4.8.3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen	Vervoersmiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
(Op basis van historische kostprijs)				
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.293.022	372.269	634.968	3.300.259
Cumulatieve afschrijvingen	-717.017	-281.258	-571.510	-1.569.785
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.576.005	91.011	63.458	1.730.474
Mutaties 2020				
Investeringen	80.480	103.290	63.797	247.567
Desinvesteringen historische kosten	-	-98.606	-237.463	-336.069
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-	98.606	237.463	336.069
Afschrijvingen	-99.723	-64.914	-30.993	-195.630
Totaal mutaties 2020	-19.243	38.376	32.804	51.937
Stand per 31 december 2020				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.373.502	376.953	461.302	3.211.757
Cumulatieve afschrijvingen	-816.740	-247.566	-365.040	-1.429.346
Boekwaarde per 31 december 2020	1.556.762	129.387	96.262	1.782.411



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

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

De bedrijfsgebouwen hebben een WOZ-waarde van € 1.598.000.

4.8.4 Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<u>Latente belastingvorderingen</u>		
Stand per 1 januari	294.162	523.247
Mutatie ten laste van resultaat	-18.192	-229.085
Stand per 31 december	275.970	294.162

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,62% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 323.151. De post heeft vanaf 2019 alleen betrekking op langlopende leningen. Van de latenties heeft € 247.362 een verwachte looptijd langer dan 1 jaar.

4.8.5 Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.191.004	445.765
Overige voorraden	151.062	146.391
	1.342.066	592.156

Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 5 woningen en een kantoorruimte die in 2021 verkocht worden.

4.8.6 Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Huurdebiteuren	175.009	239.152
Overheid (gemeenten)	63	25.382
Overige vorderingen	452	2.014
Overlopende activa	219.701	78.608
	395.225	345.156

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.



	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<u>Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	325.651	430.528
Voorziening huurdebiteuren	-150.642	-191.376
	<u>175.009</u>	<u>239.152</u>
<u>Overheid (gemeenten)</u>		
Gemeente Meerijstad	63	4.108
Gemeente Sint-Michielsgestel	-	21.274
	<u>63</u>	<u>25.382</u>
<u>Overige vorderingen</u>		
Diverse debiteuren	-	-
Debiteuren WSNP regeling	-	17.083
Voorziening overige debiteuren	-	-17.083
Overige vorderingen	452	2.014
	<u>452</u>	<u>2.014</u>
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen posten	201.038	63.936
Overige transitoria	18.663	14.672
	<u>219.701</u>	<u>78.608</u>

4.8.7. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Rabobank	1.274.931	4.015.156
ABN-Amro	2.499.136	642
	<u>3.774.067</u>	<u>4.015.798</u>

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

4.8.8. Vermogen

	2020	2019
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari	570.423.248	477.930.811
Resultaat boekjaar	55.215.094	92.492.437
Eigen vermogen per 31 december	<u>625.638.342</u>	<u>570.423.248</u>
Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:		
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	193.008.772	185.240.269
- Herwaarderingsreserve	432.629.570	385.182.979
	<u>625.638.342</u>	<u>570.423.248</u>



Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	185.240.269	166.830.993
Resultaat boekjaar	55.215.094	92.492.437
Mutatie herwaarderingsreserve	-47.446.591	-74.083.161
Stand per 31 december	193.008.772	185.240.269

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	385.182.979	311.099.818
Realisatie door verkoop / sloop	-382.893	-374.306
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	47.829.484	74.457.467
Stand per 31 december	432.629.570	385.182.979

Per 31 december 2020 is in totaal € 433 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsverschillen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 385 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van de (latente) belastingdruk over de herwaarderingsverschillen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 372 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2019: € 309 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.

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 € 55,2 miljoen ten gunste van de overige reserves van Woonmeij te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2020 is samen het jaarverslag, is onder voorbehoud van adviesbehandeling in de Algemene Ledenvergadering, vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 april 2021 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.

4.8.9. Voorzieningen

	2020	2019
	€	€
<u>Voorziening onrendabele investeringen</u>		
Stand voorziening per 1 januari	1.201.709	3.034.688
Dotatie	5.771.376	306.200
Onttrekking	-2.313.713	-842.691
Vrijval	-587.836	-1.296.488
Stand per 31 december	4.071.536	1.201.709

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

	2020	2019
	€	€
<u>Voorziening reorganisatiekosten</u>		
Stand per 1 januari	75.000	75.000
Af: kortlopend deel	-75.000	-
Stand per 31 december	-	75.000

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

Deze voorziening is in 2020 geclassificeerd onder kortlopende schulden, aangezien de looptijd niet langer is dan 1 jaar.



4.8.10. Langlopende schulden

	2020	2019
	€	€
<u>Leningen kredietinstellingen</u>		
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,62%	2,81%
Schuldrestant per 1 januari	136.683.282	134.038.440
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-5.331.742	-15.355.158
Nieuwe leningen	10.800.000	18.000.000
Schuldrestant per 31 december	142.151.539	136.683.282
Af te lossen leningen in 2021 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-3.391.124	-5.331.742
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2020	138.760.415	131.351.539

Rentepercentages	€	Resterende looptijd	€
< 1%	38.215.628	1 jaar	123.826
1% - 2%	9.659.727	2 - 5 jaar	17.291.920
2% - 3%	32.047.319	5 - 10 jaar	14.708.078
3% - 4%	36.540.536	10 - 20 jaar	39.007.715
4% - 5%	22.688.330	20 - 30 jaar	30.000.000
5% - 6%	3.000.000	30 - 40 jaar	8.000.000
> 6%	-	40 - 50 jaar	33.020.000
	142.151.539		142.151.539

Borgstelling

Van de leningen van kredietinstellingen is € 142.011.814 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (exclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 204.709.980 (2019: € 184.277.862).



Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	-
Herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	56.174.870	55.829.485
Mutaties:		
Investerings DAEB	-	-
Investerings niet-DAEB	379.950	596.250
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-4.275.685	-3.490.165
Herwaardering	-	-
Afschrijvingen	-	-
Waardeverandering	3.822.290	3.239.300
Totaal mutaties	-73.445	345.385
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	-
Herwaarderingen	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	56.101.425	56.174.870

Deze verplichting bestaat uit 301 (2019: 320) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 47 (2019: 51) met een terugkooprecht. Voor de eenheden met een terugkoopverplichting is de waarde op de passivazijde gelijk aan de woningen met een terugkoopverplichting op de activa zijde. Dit komt doordat de waardeontwikkeling van de woningen zich in dezelfde verhouding ontwikkelt als voor de terugkoopverplichting. De oorspronkelijke waardedeling (korting) wordt tot en met het moment van terugkoop gehandhaafd op de marktwaarde.

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	€	€
Stand 1 januari	37.027	37.587
Ontvangen waarborgsommen	991	-
Uitbetaalde waarborgsommen	-3.302	-560
Stand 31 december	34.716	37.027



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

x € 1.000	1 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen	14.024	124.736	138.760
Verplichtingen uit hoofde van VOV		56.101	56.101
Waarborgsommen		34	34
	14.024	180.871	194.895

4.8.11. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	3.252.561	5.193.180
Schulden aan leveranciers	1.394.170	1.505.185
Sociale verzekering en pensioenen	174.666	205.052
Belastingen - BTW	741.982	1.157.816
Belastingen - VPB	1.298.812	887.178
Overlopende passiva	2.364.425	2.313.624
	9.226.616	11.262.035
	31-12-2020	31-12-2019
<u>Overlopende passiva</u>	€	€
Niet vervallen rente van leningen	1.516.824	1.521.793
Te betalen vakantie-uren	223.665	200.758
Vooruitontvangen huur	231.425	292.790
Af te rekenen servicekosten	191.757	221.788
Overige transitoria	200.754	76.495
	2.364.425	2.313.624

Looptijd

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

Schulden aan kredietinstellingen

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



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

Belastingdienst VPB

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal VPB-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Woonmeij. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2020 is de overeenkomst stilzwijgend verlengd. De belastingplicht kan door Woonmeij met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld.

Heffing saneringsfonds

Op basis van de inschatting van het WSW zal Woonmeij in de jaren 2021 tot en met 2025 naar verwachting in totaal € 1.679.000 moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonmeij een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonmeij opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 5.552.155. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonmeij het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonmeij verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

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

Verplichtingen nieuwbouw

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 7.837.375.

Verplichtingen verbeteringsinvesteringen

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met uitvoerders voor verbeteringsinvesteringen aan woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 872.000.

Verplichtingen overige investeringen

Viewpoint

- Contract: mantelovereenkomst voor 8 jaar (Ingaande ondertekendatum 12-4-2016)
- Prijs per jaar € 132.932



NEH Group

- Contract: Overeenkomst 5 jaar (ingående livegang 7 sept 2019)
- Prijs per jaar € 151.925

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

Kredietrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonmeij over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Woonmeij aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen aantrekken.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

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

Renterisico (kastroomrisico's)

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



Woonmeij mitigeert het risico op de rentedragende schulden door de renteherzieningstermijnen de eindaflossingen te spreiden in de tijd. Over de vorderingen en liquide middelen loopt Woonmeij geen risico, aangezien deze beperkt in omvang en of niet rentedragend zijn.

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 marktrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico).

Pensioenverplichtingen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woonmeij slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW. Eind december 2020 was de beleidsdekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor woningcorporaties 103,1% (ultimo 2019: 110,7%).

4.8.13 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft in 2020 geen deelnemingen.



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

4.9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten		
Huren	34.648.334	33.564.044
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	50.913	107.046
Huurderving	-423.665	-251.306
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	40.734	6.790
	<u>34.316.316</u>	<u>33.426.574</u>
De stijging van de huren ten opzichte van 2019 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2019	253.000	
Huurverhoging 2020	432.000	
Opleveringen en harmonisaties 2019-2020	205.000	
	<u>890.000</u>	
	2020	2019
	€	€
Opbrengsten servicecontracten		
Servicekosten	885.344	842.687
Derving	-12.065	-5.616
	<u>873.280</u>	<u>837.071</u>
Lasten servicecontracten		
Servicekosten	<u>-889.305</u>	<u>-857.797</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende lonen en salarissen	-1.354.049	-1.213.435
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-868.002	-926.767
	<u>-2.222.051</u>	<u>-2.140.202</u>

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



	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	-4.466.115	-5.353.181
Mutatie- onderhoud	-895.120	-680.675
Klachtenonderhoud	-631.330	-613.714
Toegerekende lonen en salarissen	-1.131.725	-1.035.380
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-554.657	-646.672
	<u>-7.678.947</u>	<u>-8.329.622</u>

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

	2020	2019
	€	€
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	-1.599.752	-1.538.598
Verhuurdersheffing	-4.809.161	-4.673.646
Contributie Aedes	-37.212	-35.376
Verhuurderbijdrage	-11.919	-11.510
Verzekeringen	-131.759	-128.561
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.466	-2.610
	<u>-6.615.269</u>	<u>-6.390.301</u>

4.9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst woningen marktconform	1.678.500	3.268.724
Verkoopopbrengst grond	-	1.734.354
	<u>1.678.500</u>	<u>5.003.078</u>
Toegerekende organsiatiekosten		
Toegerekende lonen en salarissen	-102.074	-90.198
Toegerekende overige bedrijfslasten	-87.349	-87.396
	<u>-189.423</u>	<u>-177.594</u>



	2020	2019
	€	€
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde woningen marktconform	-1.201.304	-2.514.315
Boekwaarde grond	-	-1.755.124
	-1.201.304	-4.269.439

4.9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toegerekende lonen en salarissen	-632.888	-586.573
Toegerekende overige bedrijfslasten	-228.211	-298.077
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	1.757.331	-
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-5.695.218	1.108.614
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-8.463	-1.764
	-4.807.448	222.200
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering Daeb bezit bezit	49.635.917	81.714.816
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	1.761.377	3.095.407
	51.397.294	84.810.223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeverandering VOV	110.770	100.269

4.9.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding kosten woningaanpassingen	4.442	68.537
Inschrijfgeld woningzoekenden	1.150	36.262
Overige baten	79.451	64.635
Verkoopopbrengst vov woningen	379.950	596.250
	464.993	765.684



	2020	2019
	€	€
Kosten overige activiteiten		
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-3.840	-11.588
Administratie kosten vve-beheer	-	0
Kosten woningaanpassingen	-4.387	-45.073
Kosten wasautomaten en drogers	-300	-1.044
Terugkoopwaarde vov woningen	-381.227	-573.227
	<u>-389.754</u>	<u>-630.932</u>

4.9.5 Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-94.813	-73.834
Lonen en salarissen	-640.314	-585.311
Overige personeelskosten	-89.586	-84.942
Huisvestingskosten	-17.621	-47.668
Bestuurskosten	-127.785	-110.565
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-120.642	-160.272
Algemene kosten	-226.447	-344.226
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-28.866	-31.544
	<u>-1.346.074</u>	<u>-1.438.362</u>

4.9.6 Leefbaarheid

	2020	2019
	€	€
Sociale investeringen leefbaarheid	-102.397	-110.364
Toegerekende lonen en salarissen	-350.080	-390.351
Toegerekende overige bedrijfslasten	-222.263	-277.329
	<u>-674.740</u>	<u>-778.044</u>



4.9.7 Saldo financiële baten en lasten

	2020	2019
	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	2.254	3.513
	<u>2.254</u>	<u>3.513</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-3.880.647	-4.137.486
Borgstellingsvergoeding	-28.394	-24.740
Overige rentelasten	-6.979	-11.765
	<u>-3.916.020</u>	<u>-4.173.991</u>

4.9.8. Belastingen

	2020	2019
	€	€
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd		
Acute vennootschapsbelasting 2020	-4.402.012	-
Acute vennootschapsbelasting 2019	715.745	-4.508.053
Acute vennootschapsbelasting 2018	6.481	1.145.551
Acute vennootschapsbelasting 2017	-	101.696
Vrijval belastinglatentie leningen	-18.192	-32.782
Belastinglatentie verkopen	-	-196.303
	<u>-3.697.978</u>	<u>-3.489.891</u>

De acute vennootschapsbelasting (vpb) voor het jaar 2020 bedraagt € 4.402.012 (2019: € 4.508.053).

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% in 2020 (2019: 25%).

De effectieve belastingdruk bedraagt 6,3% (2019: 3,6%).

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



	2020	2019
	€	€
Commercieel resultaat voor belasting	58.913.072	95.982.328
<i>Correcties:</i>		
Resultaat verkoop woningen	-402.975	-1.335.451
Afschrijvingen materiële vaste activa	-985.548	-866.466
Lasten onderhoud en overige bedrijfslasten	568.213	491.927
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-47.570.178	-86.017.342
Rentelasten	-87.662	-172.299
Terugname afwaardering i.v.m. stijgende woz waarde	7.436.313	9.909.614
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-	263.783
Fiscaal resultaat	17.871.235	18.256.094
Verschuldigde winstbelasting	4.450.809	4.552.024
Betalingskorting	-48.797	-43.971
Acute belastingen	4.402.012	4.508.053
Voorlopige aanslag	-2.849.980	-2.576.772
Nog te betalen vennootschapsbelasting	1.552.032	1.931.281

4.9.9. Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa

	2020	2019
	€	€
Immateriele vaste activa	259.699	192.201
Overige onroerende en roerende zaken	3.840	11.588
Activa ten dienste van de exploitatie	191.790	159.389
	455.329	363.178

4.9.10. Lonen en salarissen

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	3.193.178	2.946.820
Premies sociale verzekeringen	488.131	497.294
Premies pensioenen	529.820	457.133
	4.211.129	3.901.247

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2020 is 52,0 (2019: 50,0). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.



Overzicht van het aantal fte's	
- HRM-communicatie-bestuurssecretariaat	2,6
- Financiën	5,6
- Control	3,0
- Planmatig onderhoud en beheer	7,4
- Projectontwikkeling	2,0
- Onderhoudsdienst (incl. wijkbeheer)	8,5
- Informatisering & Automatisering	1,0
- Leefbaarheid	3,2
- Wonen	6,6
- Maatschappij en vastgoedsturing	2,6
- Bedrijfsondersteuning/facilitair	2,9
- Woonmeij Klantenservice (WKS)	5,6
- Directie	1,0
	<hr/>
	52,0

4.9.11. Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

	2020	2019
	€	€
Controle jaarrekening Mazars	90.633	50.399
Controle jaarrekening PWC	-	56.608
Andere controlewerkzaamheden Mazars/PWC	6.655	24.158
	<hr/>	<hr/>
	97.288	131.165

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

4.9.12. WNT-verantwoording

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

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woonmeij is € 168.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2020 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

In onderstaande tabel zijn van de leidinggevende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht weergegeven in één tabel.

Woonmeij wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve



af van de gestelde richtlijn in de RJ645. Deze presentatie is conform de mogelijkheden die de toepassing van de RJ biedt.

bedragen x € 1	2020	2019
Naam topfunctionaris	M.A.W. Wonders	M.A.W. Wonders
Aanvang en eind functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,00	1,00
Dienstbetrekking	ja	ja
Salaris	117.746	110.331
Vakantiegeld	9.420	8.826
FLOW (werkgeversdeel)	-	-
Bijtelling auto	3.771	3.059
Totaal beloning	130.937	122.216
Totaal belaste kostenvergoeding	-	-
Totaal betaalbaar op termijn	22.641	20.819
<i>Totaal beloning</i>	<i>130.937</i>	<i>122.216</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>22.641</i>	<i>20.819</i>
Totaal bezolding conform WNT	153.578	143.035
Individueel WNT-maximum	168.000	162.000
Overschrijding WNT-grens?	NEE	NEE
Motivering indien overschrijding		

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2020 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.



Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen 2020 bedragen x € 1				
	D. Lauwen	D. Lauwen	J.M.P. Moons	H.J.G.M. Schellekens
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	n.v.t.	1/1 t/m 28/6	1/1 t/m 28/6
Bezoldiging		n.v.t.		
Beloning	19.400	n.v.t.	6.393	6.393
Belastbare onkostenvergoedingen	0	n.v.t.	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	19.400	n.v.t.	6.393	6.393
Toepasselijk WNT-maximum	25.200	n.v.t.	8.285	8.285
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vergelijkende cijfers 2019 bedragen x € 1				
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/9 t/m 31/12	1/1 t/m 31/8	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging				
Beloning	6.250	8.322	12.500	12.500
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	6.250	8.322	12.500	12.500
Toepasselijk WNT-maximum	8.122	10.785	16.200	16.200
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



Bezoldiging Raad van Commissarissen 2020 bedragen x € 1		H.E.H.M. Salemink	J.L.W. Liebregt	H.J.A. van Hezik	C.M.A. van Uden
Functie(s)	RvC-lid/ Vice	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12
Bezoldiging					
Beloning	13.000	13.000	4.333	4.333	4.333
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	13.000	13.000	4.333	4.333	4.333
Toepasselijk WNT-maximum	16.800	16.800	5.600	5.600	5.600
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vergelijkende cijfers 2019 bedragen x € 1					
Functie(s)	RvC-lid	RvC-lid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en eind functievervulling	1/9 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging			n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beloning	4.178	4.178	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastbare onkostenvergoeding	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging conform WNT	4.178	4.178	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toepasselijk WNT-maximum	5.415	5.415	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2020 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 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



4.9.13. Gebeurtenissen na balansdatum

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

In februari hebben woningcorporaties in grote meerderheid besloten dat zij een financiële bijdrage willen leveren om de Rotterdamse corporatie Vestia te helpen. Solidariteit met huurders van Vestia gaf daarbij de doorslag. Het besluit bestaat in hoofdlijnen uit drie elementen:

- 1 een bijdrage van andere corporaties in de vorm van het ruilen van leningen tegen duurdere leningen van Vestia;
- 2 splitsing van Vestia in drie corporaties;
- 3 medewerking van het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Voor Woonmeij betekent dit een eenmalige last van ruim € 2 miljoen in het verslagjaar waarin de ruil van de leningen zal plaatsvinden. Het effect op de financiële ratio's is beperkt.

Op 17 februari 2021 is bekend geworden dat n.a.v. de motie Beckerman het huurverhogingspercentage voor de gereguleerde sector in 2021 op 0% is gezet. Er is sprake van huurbevriezing. Huren kunnen nog wel stijgen na mutatie (harmonisatie) of na verduurzaming. De huren van de niet gereguleerde sector mogen wel verhoogd worden (maximaal inflatie + 1%). De huurbevriezing geldt alleen voor 2021. In de motie is opgenomen dat het volgende kabinet maatregelen zal nemen om de financiële gevolgen voor woningcorporaties te compenseren. In de beleidswaarde, zoals opgenomen in de jaarrekening, is voor de gereguleerde sector uitgegaan van een huurstijging met inflatie. De impact van de huurbevriezing (exclusief compenserende maatregelen) op de beleidswaarde bedraagt 3,5% negatief. De continuïteit van Woonmeij is als gevolg van de huurbevriezing in 2021 niet in het geding. Indien een volgend kabinet tot compenserende maatregelen besluit, zal de impact vrijwel nihil zijn.

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



4.10 Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB

4.10.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
		€	€	€	€
Vaste activa					
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.8.1				
Software		532.334	28.018	720.208	37.906
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		728.990.456	-	665.295.274	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	38.210.746	-	38.036.164
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		34.490.256	22.169.544	33.768.977	22.853.497
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.770.249	71.708	2.835.656	-
		765.250.961	60.451.998	701.899.907	60.889.661
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.771.129	11.282	1.722.751	7.723
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.4				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB		40.454.625	-	37.611.316	-
Interne lening		6.247.778	-	6.353.046	-
Latente belastingvorderingen		275.970	-	294.162	-
		46.978.373	-	44.258.524	-
<i>Som der vaste activa</i>		<i>814.532.797</i>	<i>60.491.298</i>	<i>748.601.390</i>	<i>60.935.290</i>
Vlottende activa					
<u>Vorraden</u>	4.8.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		537.243	653.761	129.327	316.438
Overige voorraden		143.509	7.553	139.071	7.320
		680.752	661.314	268.398	323.758
<u>Vorderingen</u>	4.8.6				
Huurdebiteuren		166.259	8.750	227.194	11.958
Overheid (gemeenten)		63	-	25.382	-
Overige vorderingen		429	23	1.913	101
Overlopende activa		213.009	6.692	74.678	3.930
		379.760	15.465	329.167	15.989
<u>Liquide middelen</u>	4.8.7				
		-	7.826.067	-	5.723.907
<i>Som der vlottende activa</i>		<i>1.060.512</i>	<i>8.502.846</i>	<i>597.565</i>	<i>6.063.654</i>
Totaal		815.593.309	68.994.144	749.198.955	66.998.944



PASSIVA	ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen					
<u>Vermogen</u>	4.8.8				
Herwaarderingsreserve		432.629.570	11.620.203	385.182.979	10.463.893
Overige reserve		193.008.772	28.834.422	185.240.269	27.147.423
		625.638.342	40.454.625	570.423.248	37.611.316
<u>Voorzieningen</u>	4.8.9				
Voorziening onrendabele investeringen		4.071.536	-	1.201.709	-
Voorziening latente belastingverplichtingen		-	-	-	-
Voorziening reorganisatiekosten		0	0	71.250	3.750
		4.071.536	0	1.272.959	3.750
Vreemd vermogen					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.10				
Leningen kredietinstellingen		138.760.415	-	131.351.539	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		34.043.875	22.057.550	33.408.418	22.766.452
Latente belastingschulden		-	-	-	0
Interne lening		-	6.247.778	-	6.353.046
Waarborgsommen		18.747	15.969	-	37.027
		172.823.037	28.321.297	164.759.957	29.156.525
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.11				
Schulden aan kredietinstellingen		7.304.561	-	6.901.289	-
Schulden aan leveranciers		1.324.462	69.708	1.429.926	75.259
Belastingen en premies sociale verzekering		2.104.687	110.773	2.137.544	112.502
Overlopende passiva		2.326.684	37.741	2.274.033	39.591
		13.060.394	218.222	12.742.791	227.353
Totaal		815.593.309	68.994.144	749.198.955	66.998.944



4.10.2 Gescheiden winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB
		€	€	€	€
Huuropbrengsten		32.300.213	2.016.103	31.312.720	2.113.854
Opbrengsten servicecontracten		803.407	69.873	789.275	47.796
Lasten servicecontracten		-851.924	-37.381	-842.402	-15.395
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.099.417	-122.634	-2.027.026	-113.176
Lasten onderhoudsactiviteiten		-7.387.960	-290.987	-8.008.225	-321.397
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.520.261	-95.008	-6.296.754	-93.547
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.9.1	16.244.058	1.539.966	14.927.588	1.618.135
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.9.2	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		679.500	999.000	2.583.630	3.823.462
Toegerekende organisatiekosten		-180.306	-9.117	-168.527	-9.067
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-348.057	-853.247	-2.327.371	-3.346.082
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.9.3	151.137	136.636	87.732	468.313
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-4.573.007	-234.441	270.097	-47.897
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		49.635.917	1.761.377	81.714.816	3.095.407
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		85.822	24.948	101.510	-1.241
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.9.4	45.148.732	1.551.884	82.086.423	3.046.269
Opbrengst overige activiteiten		68.297	396.696	144.220	621.464
Kosten overige activiteiten		-8.526	-381.228	-73.334	-557.598
Netto resultaat overige activiteiten	4.9.5	59.771	15.468	70.886	63.866
Overige organisatiekosten	4.9.6	-1.278.912	-67.162	-1.362.147	-76.215
Leefbaarheid	4.9.7	-641.842	-32.898	-738.767	-39.277
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.245	9	3.515	-2
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.799.416	-116.604	-4.039.390	-134.601
Saldo financiële baten en lasten	4.9.8	-3.797.171	-116.595	-4.035.875	-134.603
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		55.885.773	3.027.299	91.035.840	4.946.488
Belastingen	4.9.9	-3.513.988	-183.990	-3.355.180	-134.711
Resultaat niet-daeb tak	4.9.10	2.843.309	-	4.811.777	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		55.215.094	2.843.309	92.492.437	4.811.777



4.10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2020		Kasstroom 2019	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten				
Huren	32.232.000	2.019.000	31.353.000	2.111.000
Vergoedingen	986.000	52.000	969.000	51.000
Overige bedrijfsontvangsten	41.000	2.000	111.150	5.850
Renteontvangsten	118.000	-	132.800	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	33.377.000	2.073.000	32.565.950	2.167.850
Personeelsuitgaven	4.077.000	215.000	3.861.750	203.250
Onderhoudsuitgaven	5.706.000	164.000	5.981.083	181.917
Overige bedrijfsuitgaven	5.089.000	209.000	6.520.578	168.942
Rente uitgaven	3.919.000	116.000	4.392.000	128.800
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	28.000	1.000	30.400	1.600
Verhuurdersheffing	4.866.000	-	4.674.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	92.000	5.000	145.350	7.650
Vennootschapsbelasting	3.105.000	163.000	2.351.250	123.750
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	26.882.000	873.000	27.956.411	815.909
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.495.000	1.200.000	4.609.539	1.351.941
(Des)Investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	689.000	3.517.000	849.000	3.825.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	380.000	-	596.000
Verkoopontvangsten grond	-	-	1.734.000	-
<i>Tussentelling ingaande desinvesteringskasstromen</i>	689.000	3.897.000	2.583.000	4.421.000
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	5.631.000	8.000	2.350.000	3.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.903.000	21.000	2.690.000	4.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	5.264.000	2.384.000	2.282.000	2.912.000
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	5.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	390.000	-	530.000
Investerings overig	263.000	10.000	624.795	20.205
Externe kosten bij verkoop	38.000	77.000	62.000	94.000
<i>Tussentelling uitgaande investeringskasstromen</i>	15.099.000	2.890.000	8.008.795	3.568.205
<i>Saldo in- en uitgaande (des)investeringskasstromen</i>	-14.410.000	1.007.000	-5.425.795	852.795
Ontvangsten verbindingen	105.000	-	685.000	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	105.000	-	685.000	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-14.305.000	1.007.000	-4.740.795	852.795
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	10.800.000	-	18.000.000	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.224.000	-	-15.355.000	-
Aflossing interne lening	-	-105.000	-	-685.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-110.000	-	-1.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.466.000	-105.000	2.644.000	-685.000
Toename (afname) van kasstromen	-2.344.000	2.102.000	2.512.744	1.519.736
Verloop liquide middelen				
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	-1.708.000	5.724.000	-4.220.853	4.204.171
Mutatie liquide middelen	-2.344.000	2.102.000	2.512.744	1.519.736
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	-4.052.000	7.826.000	-1.708.109	5.723.907



4.11 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel, 20 april 2021

Opmaken van de Jaarrekening
Bestuur:

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

Vaststellen van de jaarrekening
Raad van Commissarissen:

De heer D. Lauwen

De heer J.L.W. Liebregt

De heer H.E.H.M. Salemink

Mevrouw H.J.A. van Hezik

De heer C.M.A. van Uden



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

Aan: de raad van commissarissen van Vereniging Woonmeij

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Vereniging Woonmeij te Schijndel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vereniging Woonmeij op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging Woonmeij zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 12,5 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 (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,5% van de som van de 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 2020.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 290.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

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 2020 € 767,2 miljoen hetgeen neerkomt op 92% 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. € 741,7 miljoen de basisversie van het handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina 86 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. € 25,5 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 NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlangrijke assumpties 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 taxateurs 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 waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten (output) geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn. Daarnaast zijn uit onze deelwaarnemingen in beperkte mate bijzonderheden gebleken die allemaal zijn gecorrigeerd in de jaarrekening 2020.

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 Aw/WSW-normen, 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 wordt gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, hetgeen significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

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.

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 zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; 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 uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. 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 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, 20 april 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA



Kerkendijk 55
Postbus 19
5480AA Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl

www.woonmeij.nl