

Jaarverslag 2020, Samenvatting

| | |
|--------|--------------------|
| Datum | 20 april 2021 |
| Status | definitief |
| Versie | V-01, samenvatting |
| Auteur | Woonmeij |



Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---------------------------------|----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 2 | Bestuursverslag | 3 |
| 3 | Volkshuisvestingsverslag | 4 |
| 4 | Governance-verslag | 5 |
| 5 | De cijfers over 2020 | 6 |

1 Inleiding

Op 20 april 2021 is het jaarverslag 2020 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij vastgesteld, onder voorbehoud van behandeling in de Algemene Ledenvergadering. Deze ledenvergadering vindt 15 juni 2021 plaats. Het jaarverslag wordt op de website van Woonmeij gepubliceerd. Voor degene die zich bij het lezen wil beperken tot de -voor de huurders- belangrijkste onderdelen uit dit jaarverslag, is voorliggende samenvatting gemaakt.

2 Bestuursverslag

In het bestuursverslag geven we aan hoe wij in 2020 hebben gewerkt aan onze reguliere activiteiten en doelstellingen. Net zoals in 2019 is er in 2020 gericht energie gestoken in het op gang brengen van nieuwe bouwprojecten. We zien dat deze energie de komende 2 à 3 jaar zichtbaar uitbetaald wordt, zodat we het tekort aan woningen langzaam maar zeker actief aan kunnen pakken.

Naast deze belangrijke opgave is in 2020 ons verduurzamingsprogramma pril opgestart. 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.

Financieel staat Woonmeij er goed voor. We hebben een positief financieel jaarresultaat na belastingen van € 55.215.000. Dit wordt echter voor het grootste deel veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoed van € 46.701.000. Dit zijn overigens geen beschikbare euro's! Het gaat hier echt alleen om 'waarde'. Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is met € 17.784.000 wederom verbeterd ten opzichte van voorgaande jaren.

In 2020 ontstond er voor ons een nieuwe werkelijkheid door het Coronavirus. Aan het begin van het jaar was nog niet voorzien dat dit virus onze activiteiten meer dan een jaar zou gaan beïnvloeden. 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 binnenonderhoudswerkzaamheden, 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. We zagen gelukkig dat de coronacrisis eigenlijk niet tot extra betalingsproblemen leidde. Daar waar nodig leverden we klantgericht maatwerk.

We zitten inmiddels in 2021 en worden geconfronteerd met een eenmalige huurverlaging voor huurders die een te hoge huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Daarnaast worden de huren van alle andere DAEB-woningen bevroren. Het zijn ontwikkelingen die invloed hebben op onze investeringsruimte, maar ons er vooralsnog niet van weerhouden om ons in te spannen voor de opgave die voor ons ligt: voorzien in "*prettig duurzaam wonen*" in Meierijstad en Sint-Michielsgestel.

3 Volkshuisvestingsverslag

De missie die we als woningcorporatie hebben is het zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Daarnaast zetten we in op 'duurzaamheid' en zorgen we dat onze financiële continuïteit gewaarborgd is.

In het volkshuisvestingsverslag geven we weer hoe we in 2020 gepresteerd hebben:

- De mutatiegraad is gestegen van ongeveer 5% ('19) naar 6,15% ('20). Daarmee is deze weer meer in lijn met voorgaande jaren;
- Het aantal woningzoekenden stond eind 2020 op ruim 31.500. Daarvan is bijna 17% actief woningzoekend;
- Bijna 99% van de toewijzingen betreft toewijzingen die voldoen aan de regels van de inkomens-toetsing (minimale eis = 90%);
- 79% van het aanbod is beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- Voor alle huishoudens voerden we een jaarlijkse huurverhoging door van 2,6%, gelijk aan inflatie.

Met onze collegacorporatie Area samen, hebben we een nieuwe invulling gegeven aan het urgentiebeleid. Binnen de prestatieafspraken met de gemeenten Meerijstad en Sint-Michiëlsgestel maakten we de afspraak dat we niet meer dan 25% van de vrijkomende woningen met voorrang toewijzen aan huishoudens die daarvoor in aanmerking komen. De pilot 'doorstroming senioren' (opgezet om de doorstroom van senioren te bevorderen) hebben we omgezet naar regulier beleid (project 'van groot naar beter').

We voegden in 2020 26 woningen aan onze voorraad toe. Voor diverse nieuwbouwprojecten werd het initiatief genomen. We realiseerden bovendien verschillende verbeteringsprojecten:

- We investeerden voor € 720.000 in zonnepanelen en isolerende maatregelen om onze energetische doelstellingen te bereiken;
- We startten twee grootschalige onderhoudsprojecten; 170 woningen Deken Baekersstraat (Schijndel) en 36 woningen 't Liereke (Sint-Michiëlsgestel). Beide projecten hebben helaas vertraging opgelopen.

Om de energievraag van onze woningen terug te dringen optimaliseren we om te beginnen de isolatie van de woningen. Met onze investeringen in duurzaamheidsmaatregelen bereikten we vanaf 1-1-2019 een berekende CO₂ reductie van 775.271 kg CO₂, dit is een reductie van 5,56 %.

Door alle coronamaatregelen en -richtlijnen moesten we creatief zijn in het 'bedienen' van onze klant. Dit heeft onder andere consequenties gehad voor het niet noodzakelijke dagelijkse onderhoud. Toch hebben we de dienstverlening goed kunnen voortzetten. De klanttevredenheid bleef onverminderd hoog. De overall score voor Woonmeij bedraagt een 7,7, hetgeen nauwelijks minder is dan in 2019 (7,8). Hoewel we zeer tevreden zijn met deze waardering, blijven we focus houden op onze klant en gaan ervoor zorgen dat onze klant zich ook in 2021 gehoord, begrepen en geholpen voelt.

4 Governance-verslag

In het Governanceverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over het gehouden toezicht. De RvC bewaakt met name de realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven, de naleving van wet- en regelgeving en de financiële verslaglegging.

In 2020 wisselde de samenstelling van de RvC. Twee commissarissen bereikten het einde van hun zittingstermijn. Twee nieuwe leden werden aangetrokken. Beide traden toe tot de audit- en vastgoedcommissie. De RvC besteedde afgelopen jaar veel aandacht aan het bespreken van de strategische risico's.

In 2020 keurde de RvC onder andere het Jaarverslag 2019 goed, het bod aan de gemeenten, de begroting en het treasuryplan. Verder besloot zij over de uitvoering en voorbereiding van enkele nieuwbouwprojecten.

Binnen de RvC functioneren twee commissies; de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Audit- en Vastgoedcommissie. De Selectie- en Remuneratiecommissie ziet onder andere toe op de beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder. De audit- en vastgoedcommissie ziet toe op de financiële informatieverschaffing, de relatie met de accountant, de jaarrekening en het jaarverslag en de 'grotere' vastgoedinvesteringen.

In 2020 vonden twee Algemene Ledenvergaderingen plaats. In verband met de coronamaatregelen waren ze alle twee digitaal. Aan de orde kwamen onder andere het gevoerde beleid over 2019 (het jaarverslag en de jaarrekening) en de begroting 2021. De Ledenvergadering maakte in 2020 geen gebruik van haar adviesrecht.

De RvC ziet er permanent op toe dat er bij het bespreken van onderwerpen en bij besluitvorming geen sprake is van belangenverstrengeling of ongewenste nevenactiviteiten. Ook let de RvC erop dat zowel de RvC leden als het bestuur voldoende kennis en vaardigheden opdoen, door zich te scholen. Tot slot draagt de RvC er zorg voor dat de bezoldiging van RvC leden en bestuurder binnen de gestelde normen blijven.

Conform bepalingen, opgenomen in de statuten van Woonmeij, heeft de RvC de externe accountant opgedragen om de jaarrekening 2020 en het jaarverslag 2020 te onderzoeken. De RvC heeft over deze en andere stukken met de accountant gesproken. 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.

5 De cijfers over 2020

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



We werken daarbij vanuit onze vier kernwaarden.

Resultaat

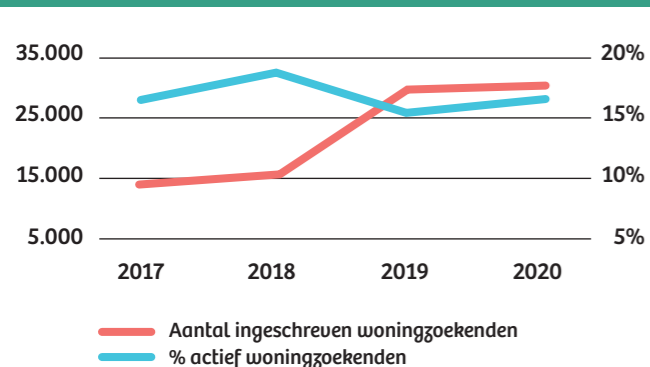
In 2020 behaalde Woonmeij een positief financieel resultaat van € 55 miljoen. Daarvan is bijna € 47 miljoen veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoed.

Woningzoekenden

Woonmeij maakte in 2019 de overstap naar het woonruimteverdeelsysteem **OnsHuisz**. De woningzoekenden van **Daarwilikwonen** en **OnsHuisz**, waarmee Area werkte, werden samengevoegd.

Eind 2020 stonden er **31.513** woningzoekenden ingeschreven.

Bijna **17%** daarvan was in 2020 actief woningzoekend.



Investerings / duurzaamheid

In 2020 brachten we zonnepanelen aan bij eengezinswoningen die muteerden of op verzoek van de zittende huurder. Isolerende maatregelen bestaan uit het aanbrengen van isolerende beglazing, spouwmuur- en dakisolatie.

De verbeteringen betreffen m.n. twee grootschalige onderhoudsprojecten.

| Verbeteringsprojecten | Realisatie 2020 |
|--------------------------------|-----------------|
| Zonnepanelen woningen | € 513.114 |
| Isolerende maatregelen | € 207.590 |
| Verbeteringen | € 2.751.593 |
| Project 'langer blijven wonen' | € 28.818 |
| Overige verbeteringen | € 429.575 |
| Totaal | € 3.930.690 |

Eind 2021 willen we ons bezig op gemiddeld label B (Energie-Index kleiner dan **1,4**) hebben.

Met een feitelijke index van **1,43** zijn we er nu al bijna.

| Doelstelling t.a.v. duurzaamheid | PI / Norm | 2020 |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Gemiddeld label B in 2021 | El-index gemiddeld < 1,40 | El-index = 1,43 |

Toewijzingen

Woonmeij moet aan minimaal **95%** van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning toewijzen die 'passend' is. Dat wil zeggen: met een (doelgroepafhankelijke) huurprijs tot maximaal € 663,40 per maand.

In 2020 hebben we **99,6%** passend toegewezen.

| Huishouden omvang | Huurprijs categorie | | | | Totaal |
|---------------------------------------|---------------------|------------|----------------------------|----------------------------|--------|
| | Goedkoop | Betaalbaar | Duur < Liberalisatie grens | Duur > Liberalisatie grens | |
| 1-persoons huishouden | 50 | 111 | 53 | 2 | 216 |
| 2-persoons huishouden | 4 | 53 | 21 | 4 | 82 |
| 3-persoons en meerpersoons huishouden | - | 46 | 13 | - | 59 |
| Totaal | 54 | 210 | 87 | 6 | 357 |

Nieuwbouw

In 2020 konden we **26** nieuwe woningen aan onze voorraad toevoegen. We hebben ook nog twee grondposities gekocht voor sociale woningbouw.

Leefbaarheid

We zetten ons actief in voor leefbare buurten. Dat doen we samen met bewonerscommissies en onze samenwerkingspartners.

| Leefbaarheid | 2020 |
|---------------------------------------|-----------|
| Uitvoering van leefbaarheidsprojecten | € 182.357 |

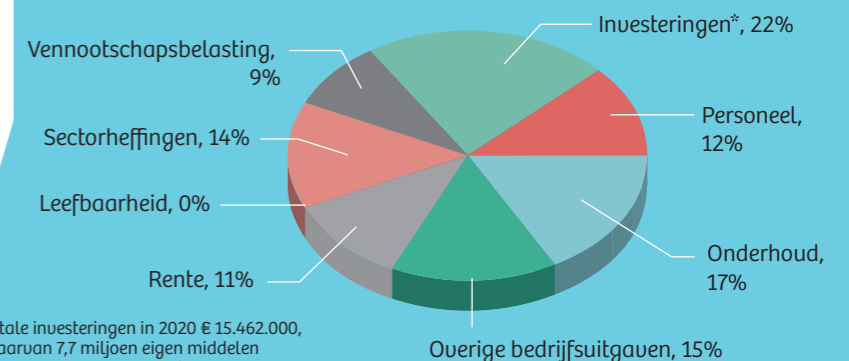
Kwaliteit dienstverlening

Uit het eindcijfer van **7,7** blijkt dat we ook in dit 'corona-jaar' de dienstverlening op peil konden houden.

| Doelstelling - onderdeel | Score 2020 | Score 2019 |
|---|------------|------------|
| Algemene dienstverlening (voorheen Contact) | 7,5 | 7,4 |
| Woning zoeken | 7,3 | 7,6 |
| Nieuwe woning | 7,5 | 7,9 |
| Huur opzeggen | 7,9 | 8,1 |
| Reparaties | 8,2 | 8,0 |
| Onderhoud | 7,0 | 7,6 |
| Totaal | 7,7 | 7,8 |

Woonmeij Euro 2020

De inkomsten van 35,3 miljoen zijn als volgt verdeeld:



Totale investeringen in 2020 € 15.462.000, waarvan 7,7 miljoen eigen middelen (= 22% ud Woonmeij Euro)