

✕—- Jaarverslag 2024



**HART
VOOR
WONEN** *jouw*



Jaarverslag 2024

Datum	20 mei 2025
Status	Definitief
Versie	v-02
Auteur	Woonmeij

Inhoudsopgave

1	Bestuursverslag	7
1.1	Voorwoord	7
1.2	Organisatie	9
	Kernwaarden	10
1.3	Opzet Koersplan en stand van zaken	12
1.3.1	Maatschappelijke waarde	12
1.3.2	Vastgoedwaarde	14
1.3.3	Organisatiewaarde	19
1.3.4	Vermogenswaarde	21
1.4	Vooruitblik 2025	26
1.4.1	Vooraf	26
1.4.2	Belangrijke thema's 2025	26
1.4.3	Huurbevriezing 2025 en 2026	27
2	Volkshuisvestingsverslag	28
2.1	Maatschappelijke waarde	28
2.1.1	Beschikbaarheid	28
2.1.2	Specifieke doelgroepen	30
2.1.3	Betaalbaarheid	34
2.1.4	Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling	35
2.1.5	Aan- en verkopen	35
2.1.6	Leefbaarheid en kwaliteit	36
2.1.7	Samenwerking met maatschappelijke stakeholders	43
2.1.8	Prestatieafspraken	45
2.2	Vastgoedwaarde	47
2.2.1	Rendementssturing	47
2.2.2	Direct rendement	48
2.2.3	(Des)investeringen	57
2.3	Organisatiewaarde	59
2.3.1	De vereniging	59
2.3.2	De werkorganisatie	60
2.3.3	Ondernemingsraad	65
2.3.4	Het personeelsfonds	67
2.3.5	Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering	67
2.3.6	Intern risicobeheersings- en controlesysteem	71
2.3.7	Informatisering en Automatisering	79
2.3.8	Privacy	80
2.4	Vermogenswaarde	81
2.4.1	Continuïteit naar de toekomst	81
2.4.2	Financieel beleid	81

2.4.3	Bewaken Financiële continuïteit	83
2.4.4	Financiële ratio's	85
2.4.5	Financiële risico's.....	86
2.4.6	Toezichthouders en financiers	87
2.4.7	Treasury.....	87
2.4.8	Fiscaliteiten	89
2.4.9	Netto bedrijfslasten.....	90
2.4.10	Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB	91
3	Governanceverslag	92
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	92
3.2	Toezicht in 2024	93
3.2.1	Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen	93
3.2.2	Vergadering Raad van Commissarissen	93
3.2.3	Vergaderingen Commissies	94
3.2.4	Algemene ledenvergadering	95
3.3	Interne organisatie bestuurlijk.....	97
3.3.1	Samenstelling bestuur.....	97
3.3.2	Nevenactiviteiten Bestuur.....	97
3.3.3	Tegenstrijdige belangen bestuur.....	97
3.3.4	Permanente educatie bestuur.....	97
3.3.5	Bezoldiging bestuur	97
3.4	Interne organisatie van het toezicht	98
3.4.1	Samenstelling Raad van Commissarissen.....	98
3.4.2	Rooster van aftreden Raad van Commissarissen	98
3.4.3	Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen	99
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht.....	100
3.5.1	Tegenstrijdige belangen	100
3.5.2	Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten	100
3.5.3	Permanente educatie Raad van Commissarissen	100
3.5.4	Evaluatie	101
3.5.5	Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders	101
3.5.6	Accountant	101
3.5.7	Naleving corporate governance principes	101
3.5.8	Verklaring	102
4	Jaarrekening.....	103
4.1	Balans na resultaatbestemming.....	103
4.2	Winst en Verliesrekening (functioneel)	105
4.3	Kasstroomoverzicht.....	106
4.4	Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening	107
4.4.1	Activiteiten	107

4.4.2 Continuïteit.....	107
4.4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister.....	107
4.4.4 Stelselwijzigingen	107
4.4.5 Schattingswijzigingen	107
4.4.6 Presentatiewijzigingen	108
4.4.7 Oordelen en schattingen	108
4.4.8 Salderen.....	108
4.4.9 Financiële instrumenten.....	109
4.5 Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	110
4.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	111
4.7 Grondslag voor waardering van activa en passiva.....	113
4.7.1 Regelgeving	113
4.7.2 Vergelijking met voorgaand jaar	113
4.7.3 Verwerking verplichtingen	113
4.7.4 Immateriële vaste activa	113
4.7.5 Vastgoedbeleggingen	114
4.7.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie / niet-DAEB vastgoed in exploitatie	114
4.7.5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	119
4.7.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	121
4.7.6 Materiële Vaste Activa	122
4.7.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	122
4.7.7 Financiële vaste activa.....	122
4.7.7.1 Latente belastingvorderingen	122
4.7.7.2 Deelnemingen	123
4.7.8 Voorraden.....	123
4.7.8.1 Vastgoed bestemd voor verkoop.....	123
4.7.8.2 Overige voorraden	123
4.7.9 Vorderingen.....	123
4.7.10 Liquide middelen.....	124
4.7.11 Vermogen.....	124
4.7.11.1 Herwaarderingsreserve.....	124
4.7.12 Voorzieningen	124
4.7.12.1 Voorziening onrendabele investeringen/herstructurerings.....	125
4.7.13 Langlopende schulden	125
4.7.13.1 Schulden aan Kredietinstellingen.....	125
4.7.13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	126

4.7.13.3	Overige schulden	126
4.7.13.4	Kortlopende schulden	126
4.8	Grondslagen voor bepaling van resultaat	127
4.8.1	Algemeen	127
4.8.1.1	Lastenverantwoording algemeen	127
4.8.1.2	Lonen, salarissen en sociale lasten	127
4.8.1.3	Pensioenlasten	127
4.8.1.4	Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa	128
4.8.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	128
4.8.2.1	Algemeen	128
4.8.2.2	Huuropbrengsten	128
4.8.2.3	Opbrengsten servicecontracten	128
4.8.2.4	Lasten servicecontracten	128
4.8.2.5	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	129
4.8.2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	129
4.8.2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	129
4.8.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	129
4.8.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	130
4.8.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	130
4.8.5.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	130
4.8.5.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille ...	130
4.8.5.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	130
4.8.6	Netto resultaat overige activiteiten	131
4.8.7	Overige organisatiekosten	131
4.8.8	Kosten omtrent leefbaarheid	131
4.8.9	Saldo financiële baten en lasten	131
4.8.10	Belastingen	131
4.8.11	Toegerekende organisatiekosten	132
4.8.11.1	Personeelsbeloningen	132
4.8.11.2	Pensioenregelingen	133
4.9	Financiële instrumenten en risicobeheersing	134
4.10	Toelichting op de balans	137
4.10.1	Immateriële vaste activa	137
4.10.2	Vastgoedbeleggingen	137

4.10.3	Materiële vaste activa	146
4.10.4	Financiële vaste activa	146
4.10.5	Voorraden	147
4.10.6	Vorderingen.....	147
4.10.7	Liquide middelen.....	148
4.10.8	Eigen vermogen.....	148
4.10.9	Voorzieningen	150
4.10.10	Langlopende schulden	150
4.10.11	Kortlopende schulden.....	152
4.10.12	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's	153
4.10.13	Verbonden partijen.....	154
4.11	Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel).....	155
4.11.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	155
4.11.2	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	156
4.11.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	156
4.11.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	157
4.11.5	Netto resultaat overige activiteiten	158
4.11.6	Overige organisatiekosten	158
4.11.7	Kosten omtrent leefbaarheid	158
4.11.8	Saldo financiële baten en lasten	159
4.11.9	Belastingen.....	159
4.11.10	Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa	160
4.11.11	Lonen en salarissen.....	160
4.11.12	Accountantshonoraria onafhankelijke accountant	161
4.11.13	WNT-verantwoording	161
4.11.14	Gebeurtenissen na balansdatum.....	164
4.12	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2024	165
4.12.1	Gescheiden balans na resultaatbestemming.....	165
4.12.2	Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel).....	167
4.12.3	Gescheiden kasstroomoverzicht	168
4.13	Ondertekening van de jaarrekening	169
	Overige gegevens.....	170
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	171



**HART
VOOR
WONEN** *jouw*



**Bestuurs
verslag**

1 Bestuursverslag

1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2024. Dit jaarverslag geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording weer over 2024. Het jaarverslag is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2024. In ons jaaroverstijgend Koersplan staan de doelen die we willen bereiken. Dit Koersplan hebben we afgelopen jaar herijkt en in december opnieuw vastgesteld. Hierin hebben we onze bestaande ambities aangescherpt en onze maatschappelijke rol verbreed. Ondanks de in de afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouw, houdt de bouwopgave aan en blijft deze gelijk aan de opgave die we al zagen. In ons Koersplan zien we een opgave van 900 extra woningen tot en met 2034.

Een mooie conclusie die we eind 2024 kunnen trekken is dat het oude en het inmiddels hernieuwde Koersplan, in de huidige context en tijd, nog steeds passen bij de reeds ingezette strategische koers. Onze ambities passen namelijk goed bij nieuwe landelijke prestatieafspraken van eind 2024. Inmiddels zien we steeds duidelijker dat de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties ongewijzigd groot blijft en dat dit ook de grenzen van de financiële mogelijkheden op de wat langere termijn raakt. Het huidige duurzaam financieel model van een corporatie en dat van Woonmeij is op de langere termijn niet meer houdbaar bij deze aanhoudende opgave. Dit maakt dat het steeds meer aandacht behoeft op landelijk niveau en binnen de keuzes in onze eigen organisatie.

In 2024 bleven we inzetten op het centraal stellen van onze klant, door onszelf uit te dagen om telkens een stapje te verbeteren. In 2024 hielden we onze werkzaamheden en dienstverlening op peil en behaalde voor het eerst de A-score op klanttevredenheid in de Aedes Benchmark. Dit uit zich onder andere in de gemiddelde klanttevredenheidsscore van 8,0.

We zetten in 2023 en 2024 voor het eerst een grotere stap in de beschikbaarheid van wonen. In 2023 leverden we 148 en in 2024 leverden we 47 woningen op. In 2024 waren er 62 woningen meer gepland om op te leveren. Deze zijn vooral vertraagd als gevolg van de (natte) weersomstandigheden aan het begin van het jaar. Deze worden allen alsnog opgeleverd in 2025. In nagenoeg alle kernen zijn we actief met nieuwbouw of herstructurering. Onze ontwikkelportefeuille bevat inmiddels in totaal meer dan 1.200 woningen. Vanaf 2023 startten we met het gemiddeld opleveren van ruim 100 nieuwe woningen per jaar. Wat een groot compliment is aan onze medewerkers en samenwerkingspartners. Vooral ook na jaren van gezamenlijke inspanningen om juist de grotere bouwproductie te kunnen gaan maken.

Daarnaast is in 2024 de samenwerking met zorgpartners en gemeenten ook op vastgoedprojecten, kansen en mogelijkheden verder geïntensiveerd. Dit om gezamenlijk op te trekken in de veranderende behoefte ten aanzien van het “zelfstandig blijven wonen”. Het grote project Wijkhoven in Wijbosch samen met Laverhof Zorg is hiervan een in het oog springend

voorbeeld. Maar ook het opleveren van de woningen aan de Kapittelhof in Sint Oedenrode voor een specifieke groep jongeren met woonbegeleiding is hiervan een sprekend voorbeeld. De samenwerking met collega-corporaties gaven we onder andere vorm door het gezamenlijk woonruimtevindingsysteem Thuispoort, wat in april 2024 live ging.

Ook betaalbaarheid bleef in 2024 opnieuw een urgent thema. We hebben de huren van onze sociale doelgroep wederom met 5,3% verhoogd terwijl de inflatie in voorgaande jaren nog behoorlijk hoog was. Daarbij kozen we er dit jaar opnieuw voor om huishoudens, wonende in een minder geïsoleerde woning, te ontzien van huurverhoging.

Afgelopen jaar gingen we ook door op onze vastgoed gerelateerde aanpak op verduurzaming en daarmee de woonlasten van onze huurders. Eind 2024 hadden we 292 woningen met D, E, F, of G-label minder dan het jaar ervoor. We gaven € 12,7 miljoen aan onderhoud en € 10,4 miljoen aan verbetering en verduurzaming uit aan onze woningen. Waarbij we vooraf bij de verduurzamingsprojecten gemiddeld 82% voorgaande instemming van bewoners wisten te behalen. Daarnaast reduceerden we inmiddels 22,2% aan CO₂-uitstoot sinds 2019. Hiermee liggen we op koers van de door ons beoogde 30% reductie per 2030.

Net als in 2023 groeide onze organisatie in 2024 in omvang. Als gevolg van de groeiende opgave, de aanwas van vastgoedprojecten en meer maatwerk-aandacht voor klanten was ook in 2024 de werkdruk hoog. Tegelijkertijd zijn we trots op een blijvend laag ziekteverzuim (2,9%). De genoemde groei van de organisatie is het gevolg van bewuste keuzes, welke gericht zijn op toekomstige ontwikkelingen in onze organisatie als gevolg van de grote volkshuisvestelijke- en maatschappelijke opgave. Ook in de structuur en aansturing van onze organisatie voerden we hiertoe in 2024 bewust enkele aanpassingen door.

Deze groei en veranderingen hebben we nodig en passen bij de uitdaging die voor ons ligt om echt het verschil te maken op *wonen* en *zorg bij wonen* en om er te zijn in de wijken waar huurders langer zelfstandig zullen blijven wonen. Inmiddels staan we eind 2024 klaar om met alle medewerkers die invulling ook te kunnen. Dit met nog meer aandacht voor samenwerking met zorg, welzijn, gemeenten en voor de regionale samenwerking tussen woningcorporaties.

2024 was een jaar waarin we ontzettend veel geleverd hebben, terwijl er in onze organisatie veranderingen door zijn gevoerd. Dit gaf wat onrust en onzekerheid bij medewerkers. Des te meer mogen we trots zijn op de resultaten van 2024. Deze trots werd ook bevestigd met zeer goede resultaten in het gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek aan het eind van het jaar. Ontzettend veel waardering daarom voor onze medewerkers! Onze medewerkers waarvan er veel weer betrokken waren bij de stap naar voren die we blijven zetten, in het contact met onze klant. Dit in 2024 in een nog actievere samenwerking met onze huurdersbelangenvereniging. Een actievere samenwerking die we samen doorzetten in 2025!

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 2022-2031, “Prettig, duurzaam wonen”, welke in 2022 is vastgesteld.

In 2024 is het Koersplan opnieuw tegen het licht gehouden. Eind 2024 werd het (ver)nieuw(d)e Koersplan ‘Samen zorgen voor prettig wonen’ vastgesteld.

Missie

De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van een passende woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee en een inclusieve samenleving. We bedienen het deel van de woningmarkt dat niet vanzelfsprekend of structureel onvoldoende tot stand komt door een vrije marktwerking. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Dit alles met oog voor prettig duurzaam wonen.

Visie

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

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

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid

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

- Leefbaarheid en betrokkenheid

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

- Duurzaamheid

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

- Financiële continuïteit

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

Kernwaarden

In ons werk staan constructieve samenwerking, een uitnodigende houding en opgavegedrevenheid hoog in het vaandel. We staan dicht bij onze huurders en we willen toegankelijk, aanspreekbaar en slagvaardig zijn. Onze werkzaamheden en werkwijzen zijn afgestemd op de doelgroep, onze huurders en woningzoekenden. De maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven, zoals voldoende en gevarieerd aanbod en betaalbaarheid voor huishoudens met lagere 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.



Als lid van Aedes onderschrijven we de Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze code laat zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, hoe we de dialoog voeren, dat we ons willen verantwoorden en dat we de risico's verbonden aan de activiteiten beheersen. De code geldt niet alleen voor bestuur en Raad van Commissarissen, maar voor alle medewerkers (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/governancecode-woningcorporaties>). Naast de Governancecode heeft en hanteert Woonmeij ook een integriteitscode. Deze code maakt ons en anderen bewust van de waarden en normen die binnen Woonmeij gelden. Transparant, betrouwbaar en zorgvuldig handelen, zijn voor ons intrinsieke waarden, we beschouwen ze als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid (<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/governancecode-woningcorporaties/gedrags-en-integriteitscode>).

1.3 Opzet Koersplan en stand van zaken

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

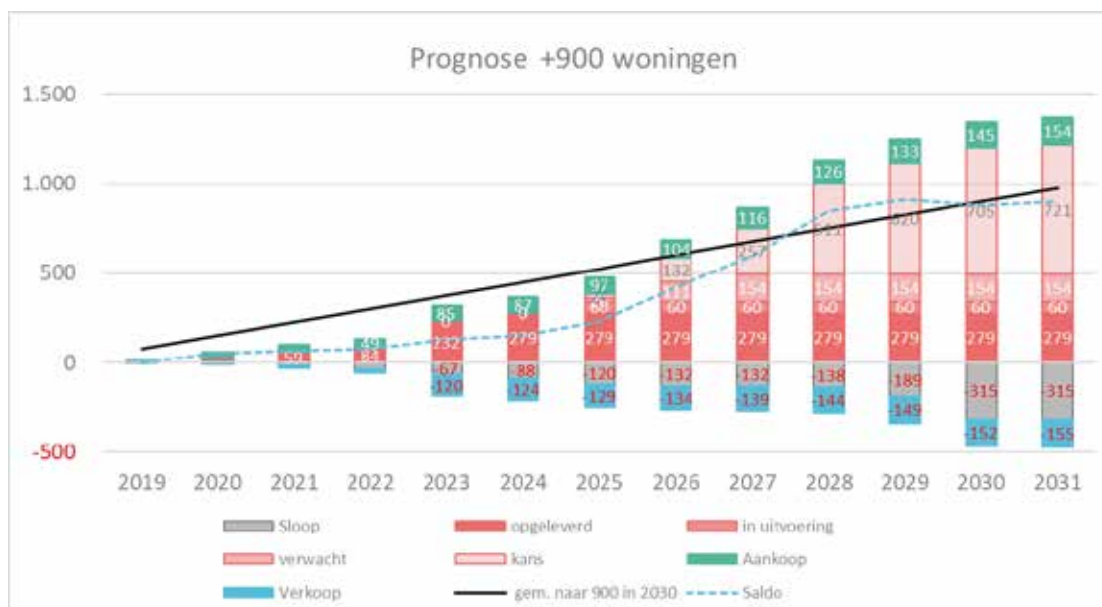
1.3.1 Maatschappelijke waarde

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

Doelstelling Koersplan: +900 woningen

Vanuit het Koersplan kennen we de volgende doelstelling als het gaat om het toevoegen van woningen: t/m 2031 breiden wij onze woningvoorraad uit met 900 woningen, verspreid over alle kernen waar wij bezit hebben. Van deze woningen zijn er 800 sociaal en 100 in het middensegment.

In onderstaande tabel de verwachting ten aanzien van de te realiseren woningen. Enkele zeer recente of nog prille initiatieven zijn hierin nog niet verwerkt.



We verwachten dat het uitbreiden van de portefeuille met 900 woningen haalbaar is. We houden focus op de realisatie. Omdat het niet reëel is dat alle plannen doorgang vinden, kijken we ook naar andere mogelijkheden om de portefeuille uit te breiden, zoals flexibele woningen en verdichten door middel van herstructurering.

Van onze opgave +900 zijn 100 woningen voor het middensegment. Deze woningen voor het middensegment bieden we deels vanuit de huidige woningvoorraad, dit betekent dat we meer sociaal bouwen en bestaande woningen aanbieden aan huishoudens met een middeninkomen. Daarnaast zijn er t/m 2031 55 niet-DAEB woningen opgenomen in bovenstaande planning.

In totaal zijn er van 2019 t/m 2024 279 woningen toegevoegd middels nieuwbouw, de netto toename voor onze voorraad is 154 woningen. Dit aantal ligt met name lager door de ruil van woningen met BrabantWonen in 2023. In 2024 zijn er per saldo 24 woningen toegevoegd. Deze worden in onderstaande tabel gespecificeerd.

Mutatie 2024	Aantal	Toelichting
Nieuwbouw	47	Zie paragraaf 2.2.3. Allen Daeb.
Aankoop	2	Terugkoop VoV t.b.v. bestaande voorraad
Verkoop	-4	4x verkooplijst
Sloop	-21	6 Groot Grinsel Lieshoutseweg 52 12 Dahliastraat/Violenstraat Philippusstraat 1A Zwembadweg 29 (van woonruimte naar bedrijf)
Totaal	24	

Doelstelling Koersplan: Woonlasten

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

Vanaf 2023 vragen we geen huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen.

Ook in 2024 hebben we actief ingezet op energiearmoede. In beide gemeenten waarin we werkzaam zijn, werkten we samen om huishoudens die te maken hebben met energiearmoede te benaderen. Onze servicedienst bracht in 39 woningen in Meierijstad kleine energiebesparende maatregelen aan. Hoeveel woningen de gemeente Sint-Michielsgestel in haar gemeente aanpakte is ons niet bekend.

Doelstelling Koersplan: De slaagkansen van actief woningzoekenden zijn in evenwicht.

Vanuit het Koersplan kennen we de doelstelling om de slaagkansen tussen woningzoekenden evenwichtiger te maken. Zo creëren we huisvestingsmogelijkheden voor alle doelgroepen.

We constateren dat de slaagkansen tussen leeftijdsgroepen niet in evenwicht zijn. Senioren hebben een hogere slaagkans op een woning, met name vanwege de langere inschrijfduur van deze doelgroep. Om die reden hebben we vanaf 2023 circa 25% van de geadverteerde woningen via loting aangeboden. Daarnaast zijn in alle kernen woningen aangewezen voor jongeren t/m 27 jaar. We zagen in 2023 een lichte verbetering als het gaat om evenwichtige slaagkansen. We zijn in mei 2024 overgestapt naar een nieuw woonruimtevindstelsel, Thuispoort. Op dit moment hebben we nog onvoldoende informatie om uitspraken te doen over de slaagkansen van onze woningzoekenden in 2024.

1.3.2 Vastgoedwaarde

Als woningcorporatie willen we een vastgoedportefeuille die aansluit bij de behoefte van onze huurders en woningzoekenden. Dit betekent dat we oog hebben voor alle kernen van ons werkgebied. Tevens moeten we inspelen op de steeds veranderende markt en willen we de specifieke klantbehoefte weten.

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

Doelstelling Koersplan: In de periode van 2019 tot en met 2030 reduceren wij de CO₂-uitstoot van onze woningen met 30%. Hiermee dragen we bij aan prettig duurzaam wonen.

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	30% vermindering CO ₂ -uitstoot eind 2030. De KPI is gerelateerd aan het woningbezit op 1 januari 2019.	Voor de reductie van de uitstoot CO ₂ van de woningportefeuille, baseren we ons op wat er geregistreerd staat in softwarepakket VABI. De berekende uitstoot op 1 januari 2019 was 13.937.000 kg CO ₂ per jaar. Dit komt neer op 2829 kg CO ₂ per woning. In 2030 moet de gemiddelde uitstoot met 30% zijn gedaald naar 1980 kg CO ₂ per woning.
Constatering	Eind 2020 was de gemiddelde uitstoot gedaald naar 2.647 kg CO ₂ per woning (-6,4%). Door een nieuwe rekenmethodiek in 2021 steeg de gemiddelde berekende uitstoot in 2021 naar 3.425 kg CO ₂ (+29,4%). Ten opzichte van deze waarde is de CO ₂ uitstoot in 2024 verder gedaald met 15,7% naar 2886 kg CO ₂ . Rekening houdende met de gewijzigde rekenmethodiek is een reductie van 22,2% CO ₂ gerealiseerd.	
Bevinding	In 6 jaar is 22,2% CO ₂ reductie gerealiseerd. Daarmee zitten we op schema om in 2030 30% reductie te realiseren.	
Opvolging	Voor de komende jaren staan diverse verduurzamingprojecten gepland en wordt de aanpak van de woningen met energielabel D, E, F en G gecontinueerd. Daarmee is de verwachting dat de doelstelling gehaald wordt.	

Voor de programmering van de verduurzaming gebruiken we een CO₂-monitor. Dit is een digitaal hulpmiddel, gevuld met informatie van alle complexen. Op basis hiervan zijn de maatregelpakketten per complex samengesteld. Vervolgens geeft de CO₂-monitor inzicht in de CO₂-reductie, kosten en de omvang van de opgave voor de organisatie (aantal projecten per jaar). Dit met als doel in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Leidend is het optimaal inzetten van de middelen en het behoud of verminderen van de woonlasten van onze huurders. In 2024 zijn bij 5 complexen woningen projectmatig verduurzaamd. Voor de komende jaren zijn de projecten in een programmering opgenomen in de meerjarenbegroting.

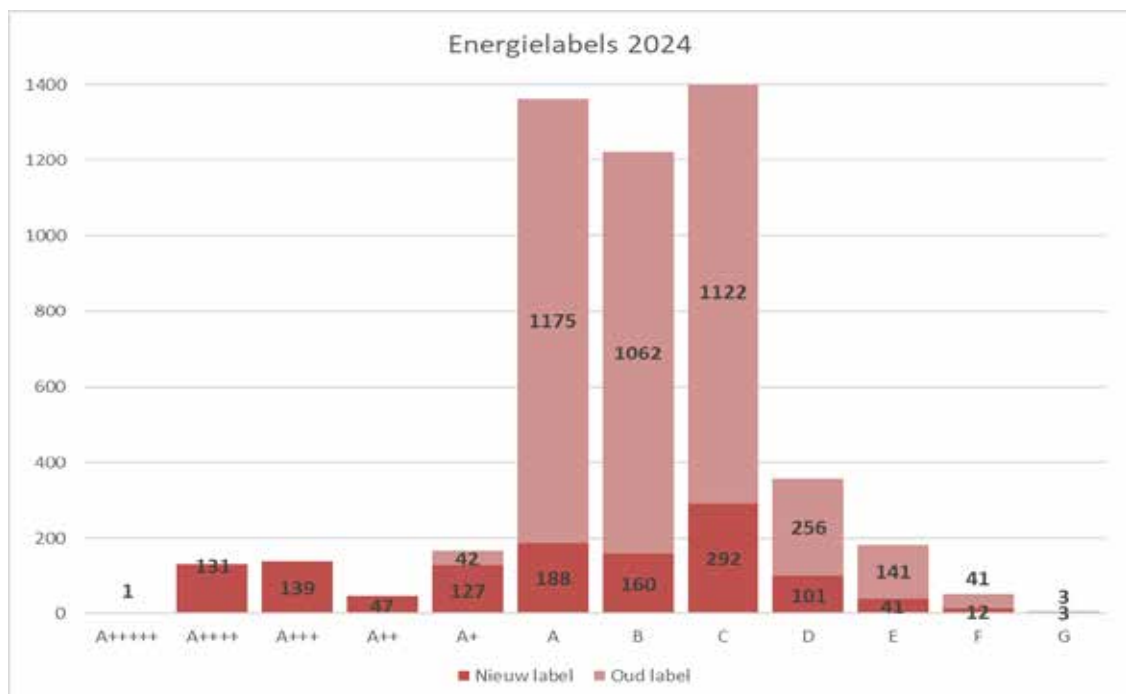
Doelstelling Koersplan: In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen minimaal energielabel C.

We hebben ons eerder aangesloten bij het Energieconvenant dat sectorbreed is afgesloten. Doelstelling toen was het bereiken van gemiddeld een label B in 2021. Dat doel is behaald. Het volgende doel is dat in 2028 al onze woningen een energielabel C of beter hebben¹.

¹ Behoudens monumenten en sloopwoningen

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	Energielabel C of beter.	In 2028 hebben al onze woningen een energielabel C of beter.
Constatering	In 2023 is gestart de slechte energielabels aan te pakken. Er waren toen 890 woningen met DEFG-label. Eind 2024 zijn er nog 598 woningen met een DEFG. Een daling van 292 woningen.	
Bevinding	Het aantal woningen met een DEFG-label is sinds 2022 met 33% gedaald. Daarmee lopen we op schema op de doelstelling om in 2028 geen DEFG-labels meer te hebben.	
Opvolging	In de periode t/m 2028 worden woningen met energielabel DEFG aangepakt (m.u.v. sloop en monumentaal vastgoed). Om de woningen met een energielabel DEFG energetisch te verbeteren is op complex- of woningniveau een programma opgesteld dat inzicht geeft in het moment en de wijze waarop de woningen energetisch worden aangepakt.	

Onderstaande tabel laat de spreiding zien van de energielabels van het woningbezit van Woonmeij. Per 1-1-2021 is de NTA8800 van kracht geworden. Dit betekent dat de rekenmethode voor het opstellen van energielabels is gewijzigd. In de tabel is te zien of de labels op de oude methodiek zijn bepaald of volgens de nieuwe methode:



Verduurzaming

In 2024 startten we een aantal verduurzamingsprojecten op en ronden er ook een aantal af. De verduurzamingsprojecten voerden we uit volgens de gemaakte afspraken met onze onderhoudspartners in het Handboek Verduurzaming. In dit handboek is het sociale proces geheel ingebed in het technische proces waarmee *de klant centraal* is geborgd in alle projectfasen van voorbereiding, uitvoering en nazorg. We konden met de projecten in 2024 meteen toetsen hoe deze afspraken en de “klantreis” verduurzaming in de praktijk werken. De klantreis is hierbij een stappenplan dat het hele communicatie- en participatieproces in beeld brengt, qua tijd en middelen. Zo zorgen we ervoor dat onze huurders zich gehoord, begrepen en geholpen voelen en borgen we de zichtbaarheid van Woonmeij in het hele project. Dat uit zich ook in de medewerking die we van huurders krijgen, gemiddeld halen we voorafgaand aan onze projecten 82% deelname op. Dit is ruim meer dan het wettelijke minimum van 70%. Met huurders die niet meteen akkoord gaan, gaan we altijd persoonlijk in gesprek om zorgen weg te nemen en ze toch mee te krijgen in het project. Dat lukt uiteindelijk met bijna alle huurders. We stelden vast dat de klantreis een goede leidraad is voor een efficiënt en duidelijk communicatieproces. Onze onderhoudspartners weten wat er op welk moment wordt verwacht en welk middel hierbij ingezet kan worden. De huisstijl is duidelijk en daarmee is onze communicatie helder en zichtbaar voor onze huurders. Ook dragen we de regelingen binnen het sociaal plan eenduidig uit naar onze huurders. We verbeterden ook het interne proces om overlast- en schadevergoedingen aan huurders efficiënter uit te kunnen betalen.

Een aantal zaken kan nog beter geborgd worden. Zo is het van belang dat we vroegtijdig in het proces zelf (Woonmeij) persoonlijk contact leggen met alle huurders van de te renoveren woningen. Door persoonlijk contact krijgen we sneller in beeld welke zorgen er leven en hebben we de tijd om een goede en structurele oplossing te vinden.

Een voorbeeld is een overvolle woning, een probleem dat we steeds vaker tegen komen en de renovatie praktisch belemmert. Om deze problematiek op te lossen is veel tijd en de juiste begeleiding nodig om huurders te helpen. En hopelijk voorkomen we met onze aanpak dat het probleem na de renovatie weer opnieuw ontstaat. Een gerenoveerde woning en een nieuwe start voor de huurder, een mooie win-win situatie! Bij deze casussen werken we binnen Woonmeij vanuit verschillende teams samen.

Een ander aandachtspunt is het vergroten van de invloed van bewoners bij de verduurzaming van hun woningen. Bij 2 projecten voerden we hier een pilot op uit. We gaan dit na afronding van deze projecten in 2025 evalueren. Een eerste indruk van deze pilots is wel dat de complexiteit van de aanpak gelet op -soms nog - innovatieve techniek en financiële kaders een concrete inhoudelijke inspraak door bewoners op dit moment ingewikkeld maakt.

Herstructurering

In 2024 werkten we verder aan de 3 projecten waar we in 2023 mee startten.

De 6 bewoners van het complex aan het Groot Grinsel verhuisden tijdig naar andere woonruimte.

De bewoners van de 12 woningen aan de Dahlia- en Violentastraat vonden allemaal tijdig een (tijdelijke) andere woning. De woningen zijn uiteindelijk rond de jaarwisseling gesloopt. Tijdens de leegstand van de woningen ervaarden omwonenden helaas overlast en vonden er vernielingen plaats. Dit benadrukt de noodzaak van het zo kort mogelijk leeg laten staan van woningen en het vooraf bedenken en uitvoeren van maatregelen om overlast zo veel mogelijk te voorkomen en daarmee onrust voor omwonenden in de wijk.

In 2024 is een groot deel van de bewoners van project Philippusstraat in Sint-Oedenrode al geholpen aan een andere woning.

Basisvoorwaarde voor een soepele verhuizing voor de bewoners die met herstructurering te maken krijgen, is een duidelijk en eerlijk sociaal plan dat recht doet aan de situatie van deze huurders. De impact op een huurder door een gedwongen verhuizing omdat de verhuurder de huur opzegt vanwege sloop is groot. Daarom leveren we in ieder geval maatwerk waar nodig, denken we mee met de huurder en onderhouden we persoonlijk contact.

Planmatig onderhoud

Naast de klantreis voor het communicatieproces voor planmatig buitenonderhoud werkten we verder aan de klantreis voor renovatie van badkamer, keuken en toilet. Waar voorheen onze twee onderhoudspartners elk hun eigen communicatieproces voerden, werken we nu met een eenduidig proces. Voor huurders moet het namelijk niet uitmaken welke onderhoudspartner de renovatie uitvoert. De communicatie en inzet vanuit de onderhoudspartner moet in alle gevallen gelijk zijn.

Daarnaast onderzochten we hoe we de renovatietijd en daarmee de overlast voor huurders veel korter kunnen maken door het toepassen van andere materialen. Conclusie hiervan is dat dit haalbaar is en onze huurders tevreden zijn over het toegepaste materiaal en het feit dat men veel minder overlast ondervindt. Ook besloten we de pilot te verlengen ten aanzien van “vraaggestuurd onderhoud” waarbij huurders zelf kunnen bepalen wanneer een renovatie uitgevoerd wordt. De evaluatie moet uitwijzen of we deze pilot omzetten in beleid.

De huurder centraal bij projecten

In 2024 stelden we een herziene versie vast van het reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud. Met dit reglement beogen we duidelijke, eenduidige uitgangspunten te formuleren voor alle huurders van Woonmeij die te maken hebben met onderhoud en verbetering van hun woning. Het doel is dat elke huurder goed wordt geïnformeerd over en betrokken wordt bij het project. En dat elke huurder in de basis dezelfde rechten heeft en

vergoedingen krijgt. Dit programma vormt daarmee een basis voor elk project, ongeacht wie (extern of intern) communiceert met en naar onze huurders.

De algemene regeling is vastgesteld in overleg tussen de huurdersbelangenvereniging Woonmeij (HBW), de gemeenten en Woonmeij. Hierbij had de HBW instemmingsrecht.

1.3.3 Organisatiewaarde

Vanuit de organisatiewaarde blijven we werken aan onze eigen ontwikkeling, met als doel om vanuit de ontwikkeling van medewerkers en teams verder te komen in onze professionaliteit. We leggen hierbij de nadruk op het verbeteren van de samenwerking tussen teams, het onderbrengen van procesverbetering en beleidsvorming dichterbij de dagelijkse praktijk en de verantwoordelijkheid laag in de organisatie. De kernwaarden behoren tot ons DNA.

Een op maat gesneden organisatie

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

Eind 2024 was de personele formatie 73,01 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). De eigen onderhoudsdienst inclusief reparatielijnen en planning is 12,59 fte. Niet alle woningcorporaties hebben een eigen onderhoudsdienst, echter wij kiezen hier bewust voor. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting 60,42 fte. Dit is 11,3 fte / 1.000 gewogen eenheden.

Doelstelling Koersplan: Organisatieontwikkeling

In het Koersplan 2022-2031, zijn ten aanzien van Organisatieontwikkeling twee concrete doelstellingen opgenomen: "We blijven continu werken aan het verder professionaliseren van onze klant- en procesgerichte organisatie" en "We stimuleren actief persoonlijke en teamontwikkeling binnen onze organisatie".

Eind 2022 hebben we geconstateerd dat we enerzijds grote ambities hebben, en anderzijds dat we als organisatie van veel zaken afhankelijk zijn, waar we zelf geen of nauwelijks invloed op uit kunnen oefenen. Dat heeft ervoor gezorgd dat we ons specifiek hebben gebogen over de vraag welke richting we als organisatie heen willen en welke inrichting van de organisatie daarbij past. We hebben dit neergelegd in een notitie 'Visie op de organisatie'. Een aantal zaken kwam hieruit naar voren:

- er ligt een zeer grote vastgoedopgave, niet alleen in bouwopgave, maar ook in verduurzaming;
- doelgroepen wijzigen en de leefbaarheid staat op veel plaatsen onder druk;

- de digitalisering neemt toe en data(sturing) wordt steeds belangrijker;
- meer samenwerking met maatschappelijke partners en met onze huurders is nodig om onze doelstellingen en ambities te kunnen verwezenlijken.

Deze visie maakte het voor ons duidelijk dat we de organisatie op een andere manier moesten inrichten. Dit hebben we neergelegd in een organisatieplan dat tegen het eind van 2023 zijn definitieve vorm kreeg. Het wijzigen van de organisatiestructuur en aansturing moet leiden tot onder andere:

- Meer focus op de strategische vraagstukken en de externe omgeving;
- Datakwaliteit en informatievoorziening beter inbedden in de teams;
- Beleidsontwikkeling binnen de verantwoordelijkheidsgebieden onderbrengen;
- De organisatie sterker inrichten ten dienste van de klant.

Aan de hand van een implementatieplan is in december '23 een start gemaakt met het uitrollen van het organisatieplan. Het jaar 2024 stond voor een belangrijk deel in het teken van het neerzetten van de nieuwe organisatie. Er zijn onder andere 3 managers aangetrokken, die samen met de directeur-bestuurder het Directieteam vormen. Er zijn teams ondergebracht in nieuw gevormde afdelingen en een aantal ondersteunende functies zijn hieraan toegevoegd. De grote vastgoedopgave die uiteindelijk tot 6000 woningen moet leiden, heeft ons doen besluiten om daar de organisatie nu al op af te stemmen, door te groeien naar 60 fte. Alle voorziene nieuwe functies konden binnen het jaar worden ingevuld. Het beoogde doel van alle wijzigingen: een nog betere klantbediening en invulling van de opgaven waar we voor staan.

Samenwerkingsverbanden

We zijn een betrokken en betrouwbare organisatie, we zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken en buurten (Koersplan 2022-2031, paragraaf 6.5). Onze verbondenheid blijkt uit de vele contacten die we hebben met belanghouders.

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

- Pact Wonen, Welzijn & Zorg Meierijstad met BrabantZorg, Welzijn de Meierij (Sociaal Werk Meierijstad), KBO, Seniorenraad Meierijstad, gemeente Meierijstad, Area, BrabantWonen, Laverhof, Dichterbij en GGZ Oost-Brabant;
- Regionale klachtencommissie met Area, JOOST, Woonveste, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Zayaz, Wonen Vierlingsbeek en BrabantWonen;
- Regionaal Woonruimtevindstelsel Brabant Noordoost en Gennep (Thuispoort) met in totaal acht corporaties: Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, JOOST, Woonveste, Mooiland, Zayaz en Woonmeij;
- Regionaal directeurenoverleg (RDO), met Charlotte van Beuningen, Mooiland, Woonveste, BrabantWonen, Wonen Vierlingsbeek, Area, JOOST, Zayaz, Woonzorg Nederland en Peelrand Wonen;

- Strategische samenwerking met Area op vastgoedonderdelen (zoals gezamenlijke inkoop en samenvoegen vraaggestuurd onderhoud);
- Privacy en AVG platform met 8 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis, Area, Goed Wonen en JOOST;
- ICT platform met 8 andere corporaties: Woningbelang, De Zaligheden, woCom, Bergopwaarts, 'thuis, Area, Goed Wonen en JOOST. Ten aanzien van de samenwerkings- (mantel-) overeenkomst met ITON (Ekco) is ook Volksbelang aangesloten;
- Samenwerking Wij-hoven met zorgpartner Laverhof;
- Bestuurlijke vergrijzingstafel (WWZ) Sint-Michielsgestel.

1.3.4 Vermogenswaarde

Doelstelling Koersplan: Continuïteit geborgd

De kerndoelstelling van het onderwerp vermogenswaarde draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe sturen we op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering zijn vastgelegd.

- Duurzaam verdienmodel Woonmeij

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

De bedrijfsmatige continuïteit wordt ieder tertiaal beoordeeld en gerapporteerd.

Continuïteit	KPI	Omschrijving
Doelstelling	Continuïteit 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 tot en met 2024. De bevindingen van WSW en AW/ILT geven geen signalen van aandacht.
Bevinding		De continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd. Op 12 juni 2024 is de borgbaarheidsverklaring en een nieuw voldoende ruim borgingsplafond afgegeven door het WSW. Op 31 december 2024 bedraagt het financieringsoverschot € 29,3 miljoen (borgingsplafond € 237,3 miljoen +/- leningenportefeuille € 208,0 miljoen).
Opvolging		De duurzaamheidsopgave komt vanuit financieel perspectief onder druk te staan. In 2025 bediscussiëren we hoe we onze financiële middelen efficiënt gaan inzetten in directe relatie met onze koersplandoelstellingen. Monitoring liquiditeitspositie in 2025, gerelateerd aan de voortgang van aan- en verkopen, investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw.

- Beoordelingskader Aw/WSW

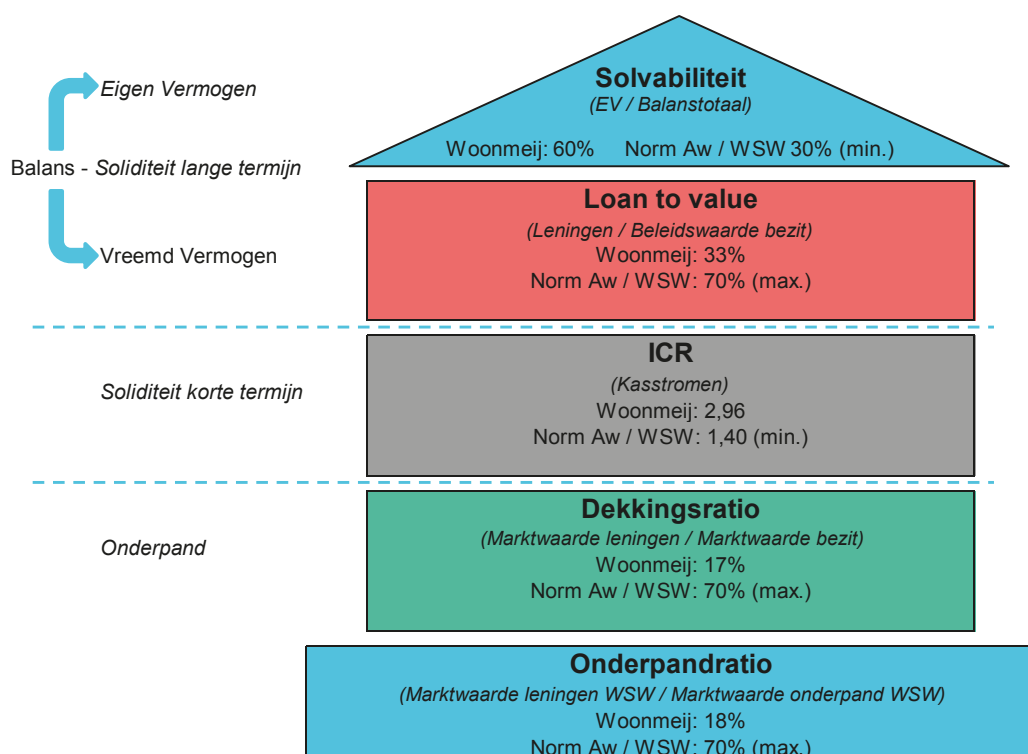
De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vijf financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio en onderpandratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van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

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

- Ratio's

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

In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2024 gepresenteerd:



* Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

- Waardering: marktwaarde en beleidswaarde

Toezichthouders Aw en WSW hanteren een gezamenlijk beoordelingskader. Dit kader 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 corporatie.

- 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 met actualisatie peildatum 31 december 2024, inclusief update parameters per 14 maart 2025.

- Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat
De woningmarkt van 2024 blijft zich typeren door aanhoudend stijgende huizenprijzen, gevoed door woningtekort en stijgende inkomens. Dit uit zich vooral in de verwachting van de historische leegwaardestijging voor het jaar 2024. Daarnaast is de stijging in de huizenprijzen over 2023 vertraagd zichtbaar in een significante stijging van de WOZ-waardes in 2024. De ingang van de wet betaalbare huur drukt de waarde iets als gevolg van groter percentage woningen met een exploitatieverplichting en het inprijzen van risico in de disconteringsvoet. Woonmeij past de waardering op marktwaarde in verhuurde staat toe op basis van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2024. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 906 miljoen eind 2023 naar een marktwaarde van € 1.023 miljoen eind 2024.

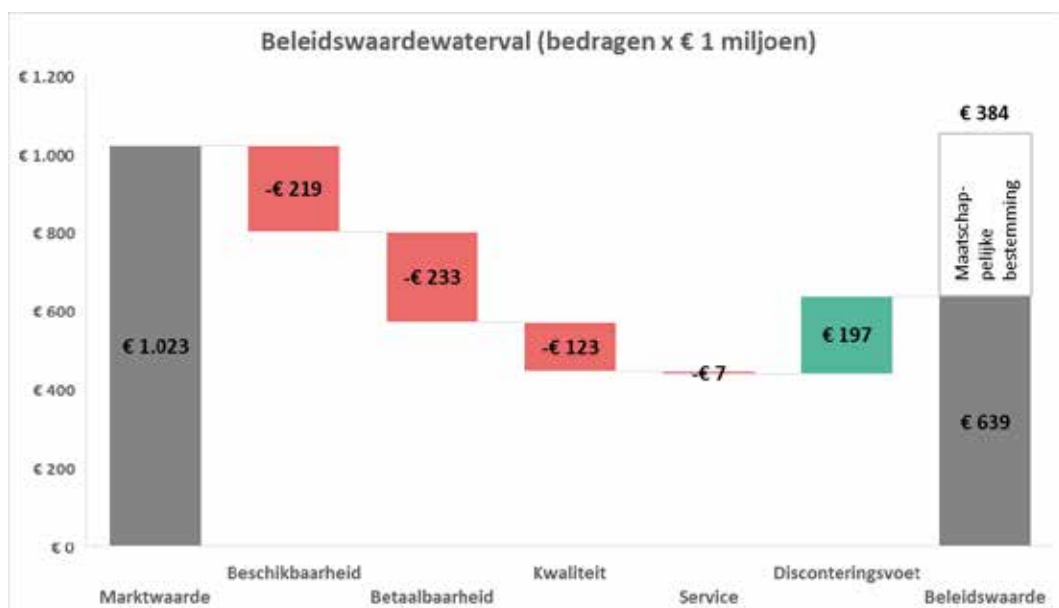
Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat	1.000 euro
Marktwaarde ultimo 2023	€ 906.545
Voorraadmutaties	€ 4.760
Mutatie objectgegevens	€ 32.868
Methodische wijzigingen handboek en software	€ 4.288
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	€ - 7.269
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	€ 82.255
Marktwaarde ultimo 2024	€ 1.023.447

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2023 naar 2024 is beschreven in paragraaf 4.10.2. Van 97 procent van het gehele bezit wordt de marktwaarde bepaald op basis van het uitpondscenario.

- Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Vanaf boekjaar 2024 is de totstandkoming van de beleidswaarde meer losgetrokken van de marktwaarde, onder andere door de invoering van een vaste disconteringsvoet. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en inschattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en verdiscontering aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 384 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



Ca. 47% van het totale eigen vermogen is niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. We zetten dit deel (€ 384 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien. Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes blijven we onze financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

- Toetsingskader investeringen

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

- Investerings- en aankopen worden financieel getoetst aan de hand van referentieobjecten. Het financiële rendement wordt afgezet tegen de volkshuisvestelijke prestatie.
- (Des-)investerings- en exploitatiekasstromen worden financieel getoetst aan de hand van investerings- en exploitatiekasstromen waarbij diverse scenario's tegen elkaar worden afgezet. Het financiële resultaat wordt afgezet tegen de volkshuisvestelijke prestatie.

Voor een nadere uitwerking zie ook de paragraaf 2.2.1. Rendementssturing.

- Jaarresultaat 2024

In 2024 is een financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 108,0 miljoen.

Het overgrote deel, namelijk € 98,8 miljoen, wordt veroorzaakt door waarderingseffect op het vastgoedbezit.

Het operationeel nettoresultaat op de exploitatie is € 17,5 miljoen.

Het saldo van de financiële baten en lasten (rentelasten) bedraagt - € 4,3 miljoen.

In het resultaat is een bedrag aan belastingen opgenomen van - € 2,4 miljoen.

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

1.4 Vooruitblik 2025

1.4.1 Vooraf

In 2025 zullen een aantal thema's onze aandacht opeisen, onder andere als gevolg van het uitwerken van de doelstellingen uit ons Koersplan, maar ook als gevolg van keuzes en ontwikkelingen die in 2024 zijn ingezet. Daarom geven we onderstaand vanuit 2024 een vooruitblik op 2025.

1.4.2 Belangrijke thema's 2025

- Visie op de organisatie / organisatieontwikkeling

Bij het inzetten op een organisatiewijziging (zie par. 1.3.3) hebben we ons gerealiseerd dat er een 'harde kant' aan dit proces zit (instrumenten, procedures, middelen; de zogenaamde 'bovenstroom') en ook een 'zachte kant' (begrip, urgentiebesef, weerstand, gedrag; de zogenaamde 'onderstroom'). Naast het doorvoeren van de organisatiewijziging hebben we eind 2024 gezamenlijk een 'stip op de horizon' gezet, waarin we naar elkaar toe aangaven hoe Woonmeij er idealiter uit zou moeten zien ("Hoe werkt Woonmeij als één team?") en hoe we ons vooral op de klant en de opgave kunnen richten. Samenwerking, efficiëntie en 'data op orde' lijken in deze de voornaamste sleutelwoorden, maar de vraag die we met elkaar in het komende jaar willen beantwoorden, is vooral hoe we dit voor elkaar krijgen. Een grote mate van medewerkersbetrokkenheid zien wij hiervoor als belangrijke drager.

- Regionaal woonruimtevindstelsel Thuispoort

De livegang van Thuispoort vond op 15 mei 2024 plaats. Een aantal formele zaken, zoals het definitief maken van de leden- en dienstverleningsovereenkomst moest toen nog plaatsvinden. Eind 2024 zijn deze vastgesteld. De eerste rapportage vanuit Thuispoort, onder andere over de effecten van dit gezamenlijke systeem voor de woningzoekenden, is inmiddels verschenen. Deze rapportage wordt nog nader bestudeerd en de belangrijkste resultaten worden teruggekoppeld aan onze leden. In 2025 zal Thuispoort verder doorontwikkelen en nadere afstemming over regelingen plaatsvinden.

- Jaarkalender Participatie

In 2024 hielden we twee zogenaamde themabijeenkomsten, die zeer goed werden bezocht. De aanwezige bewoners waren zeer enthousiast en ook voor ons waren deze bijeenkomsten zeer waardevol. De themabijeenkomsten worden in 2025 doorgezet.

In december 2024 hebben we een enquête onder onze huurders uitgezet om hen te vragen welke onderwerpen zij in 2025 met ons willen bespreken. Van ruim 800 huurders ontvingen we een reactie. Op een gezamenlijke ledenvergadering van de HBW en Woonmeij hebben we met de leden de onderwerpen geselecteerd die aan bod zullen komen. Wij gaan deze bijeenkomsten samen met de HBW voorbereiden en zorgen er daarbij voor dat het voor de leden laagdrempelig is om aan te sluiten.

- Vereniging Woonmeij / vereniging HBW

In 2024 hebben we tijdens een Algemene ledenvergadering aangekaart dat de vereniging Woonmeij en vereniging HBW nagenoeg hetzelfde doel hebben en daarbij de vraag gesteld of een verkenning naar een gezamenlijke structuur opportuun zou zijn. Hier is met de HBW en enkele leden -in de vorm van een klankbordgroep- over gesproken. In de Ledenvergadering van december is besloten de ledenvergaderingen van HBW en Woonmeij in 2025 gezamenlijk te organiseren en voor te bereiden. In 2025 zullen we ervaren hoe deze samenwerking loopt en of de belangenvertegenwoordiging op deze manier efficiënter en effectiever verloopt.

- Visitatie

Eind 2021 verscheen het laatste visitatierapport van Woonmeij. Aangezien corporaties zich ten minste een maal per vier jaar moeten laten visiteren, zal in 2025 opnieuw een visitatie plaatsvinden. Een visitatie geeft ons zicht op onze maatschappelijke prestaties en hoe we deze kunnen verbeteren. Met een visitatierapport tonen wij belanghebbenden wat we doen en hoe we presteren.

- Nieuwbouw en verduurzaming

Ook de komende jaren gaan we door op de ingeslagen weg ten aanzien van het toevoegen van woningen (2025: 120 sociale huurwoningen (inclusief de projecten die eigenlijk voor 2024 gepland stonden) en 12 middensegmentwoningen), het verduurzamen (gepland 2 complexen, 133 woningen) en het aanpakken van de woningen met een slecht label.

1.4.3 Huurbevriezing 2025 en 2026

Op 16 april 2025 stemde het kabinet in met de voorjaarsnota. In de voorjaarsnota is een huurbevriezing voor 2025 en 2026 opgenomen. Dit besluit is nog niet goedgekeurd door het parlement. Een huurbevriezing van twee jaar heeft een materiële impact op de ICR en investeringscapaciteit van Woonmeij.

Bij ongewijzigd beleid, investeringsprogramma, strategische doelen en ongewijzigde omstandigheden in de huurbevriezing en compensatie, knelt de ICR vanaf 2028.

Volgens de eerste interne berekeningen is de impact op de investeringscapaciteit zonder compensatie naar verwachting ca. € 125 miljoen. Dat is in omvang gelijk aan de som van de nieuwbouw van 300 woningen en het verduurzamingsprogramma voor de komende 10 jaar. Onze woningbouw- en verduurzamingsopgave en de ambitie om die zo goed mogelijk in te vullen zullen we niet snel aanpassen, echter de snelheid waarin we onze gestelde doelen binnen die ambitie met realisme kunnen bereiken zullen we opnieuw goed moeten bekijken. In de loop van 2025 zullen we hierin een weloverwogen keuze maken.



**HART
VOOR
WONEN** *jouw*



**Volkshuisvesting
verslag**

2 Volkshuisvestingsverslag

2.1 Maatschappelijke waarde

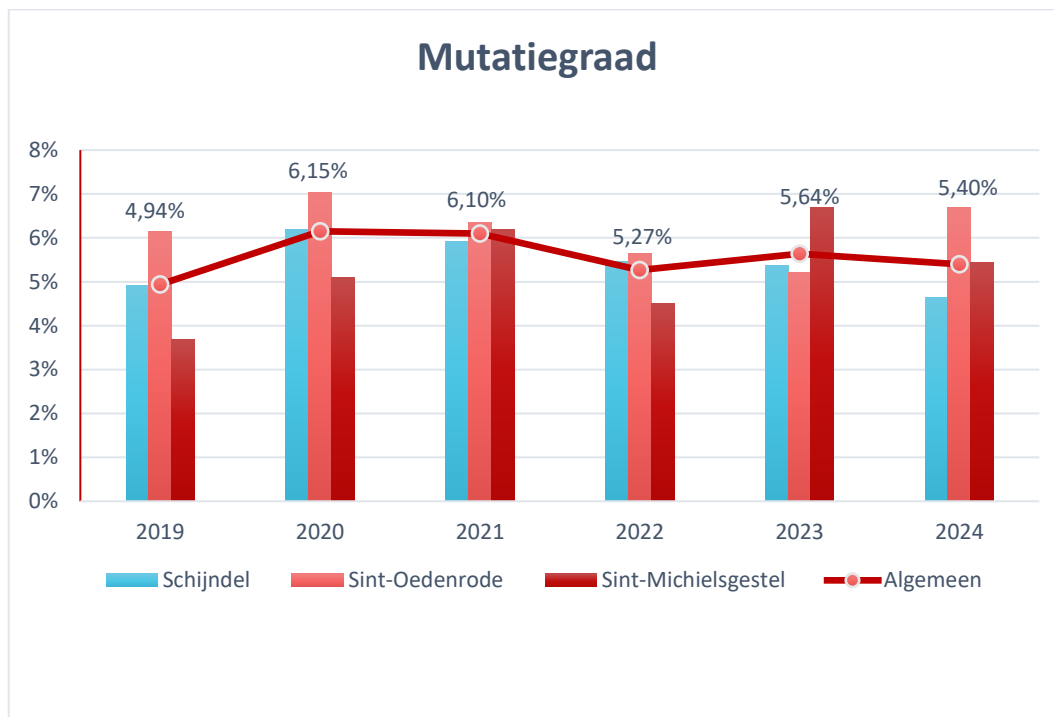
Wij gaan voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. Op alle plekken waar we werken pakken we de verduurzaming samen met onze bewoners actief op. De tevredenheid van de huurder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

2.1.1 Beschikbaarheid

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

- Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2024	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woningaanbod te bevorderen.	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties.	> 6%	5,4%	De mutatiegraad is het aantal verhueringen van bestaande wooneenheden (exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen).



In vergelijking met de afgelopen 2 jaar is de mutatiegraad in de kern Schijndel verder afgenomen. In tegenstelling tot Sint-Oedenrode, waar in 2024 herstructureringsurgente van 2 projecten voorrang kregen in verband met sloop en herontwikkeling van hun woning. De mutatiegraad in Sint-Michielsgestel is na de stijging in 2023 weer uitgekomen rond het gemiddelde percentage. We zien dat vooral nieuwbouw de mutatiegraad stevig beïnvloedt met een effect dat een korte periode zichtbaar is/blijft.

- Woningzoekenden

Met corporatie Area en Woonzorg Nederland werkten we tot mei 2024 samen in het regionaal woonruimtebemiddelingssysteem Ons Huiz. De gezamenlijke website, www.onshuiz.nl, faciliteerde woningzoekenden in hun zoektocht naar een passende woning in Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen.

In 2022 zijn de voorbereidingen gestart voor een regionaal woonruimtevindingsysteem, waarbij 8 corporaties uit Noordoost-Brabant (en Gennep) samenwerken. Het oogmerk van deze samenwerking is de flexibiliteit en het aanbod voor woningzoekenden te vergroten. Daarnaast het intensiveren van regionale samenwerking en het verbeteren van managementinformatie voor de hele regio. Op 15 mei 2024 is 'Coöperatief Thuispoort U.A.' het regionaal woonruimtevindingsysteem live gegaan voor bijna 200.000 woningzoekenden. Komend jaar zullen, voor zover nog nodig, spelregels nader worden afgestemd en zal monitoring plaatsvinden op het effect voor woningzoekenden.

Gedurende het eerste half jaar Thuispoort bedraagt de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract op basis van toewijzing op inschrijftijd 13,5 jaar (dit is exclusief directe bemiddeling). Bij verhuringen op basis van loting was de gemiddelde inschrijftijd 3,5 jaar. Dat maakt de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract ruim 12 jaar. Let op dit is exclusief bemiddeling en heeft betrekking op de verhuringen van een half jaar Thuispoort, dus slechts 115 verhuringen. In verband met de overstap naar Thuispoort is de gemiddelde inschrijfduur voor het hele jaar 2024 niet te bepalen. De werkgroep marktinformatie van Thuispoort brengt marktinformatie in beeld en monitort om zo inzichten te krijgen in o.a. de slaagkansen. Dit geeft input voor regionaal of lokaal beleid. Voor de cijfers van Thuispoort totaal wordt verwezen naar het jaarverslag van Thuispoort.

In 2023 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract 9 jaar (exclusief inschrijfduur bij directe bemiddeling). In 2022 was dit ruim 10 jaar.

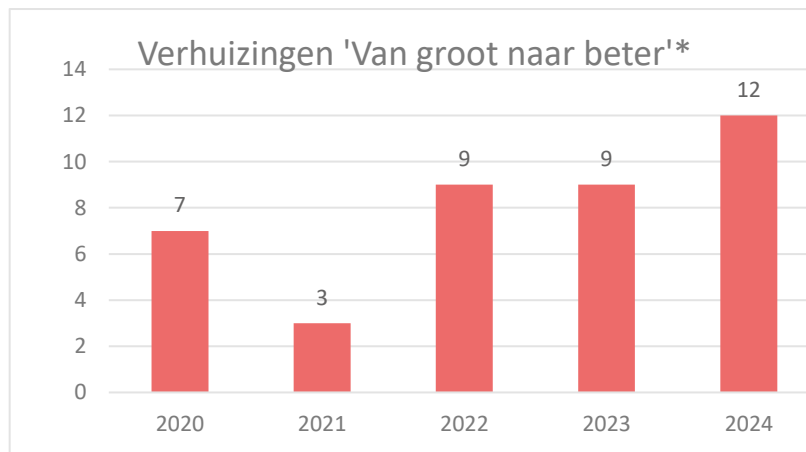
2.1.2 Specifieke doelgroepen

Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder op te laten lopen, maakten we met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel prestatieafspraken over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In Meierijstad en Sint-Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden. In 2024 hebben we in Meierijstad en in Sint-Michielsgestel 29% met voorrang toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Door de verhoogde taakstelling is een belangrijk deel aangeboden aan statushouders. Daarnaast zien we het aandeel urgentie-plus en medische urgenten stijgen. Door herstructurering van bestaand bezit zijn huurders op basis van een herstructureringsurgentie doorgestroomd. Wanneer we de herstructureringsurgenten niet meetellen komt het percentage in Meierijstad op 23% en Sint-Michielsgestel op 27%. Met name de oplevering van 47 nieuwbouwwoningen in de Bloemenwijk in Schijndel zorgt ervoor dat het percentage in Meierijstad binnen het signaalpercentage van 25% blijft.

We zijn ons ervan bewust dat huisvesten met voorrang ten opzichte van de reguliere woningzoekenden een aandachtspunt is vanwege de druk op de woningmarkt. We blijven hierover in gesprek met de gemeenten. Het streven is evenwichtige slaagkansen voor alle doelgroepen.

- Doorstroomregeling 'van groot naar beter'

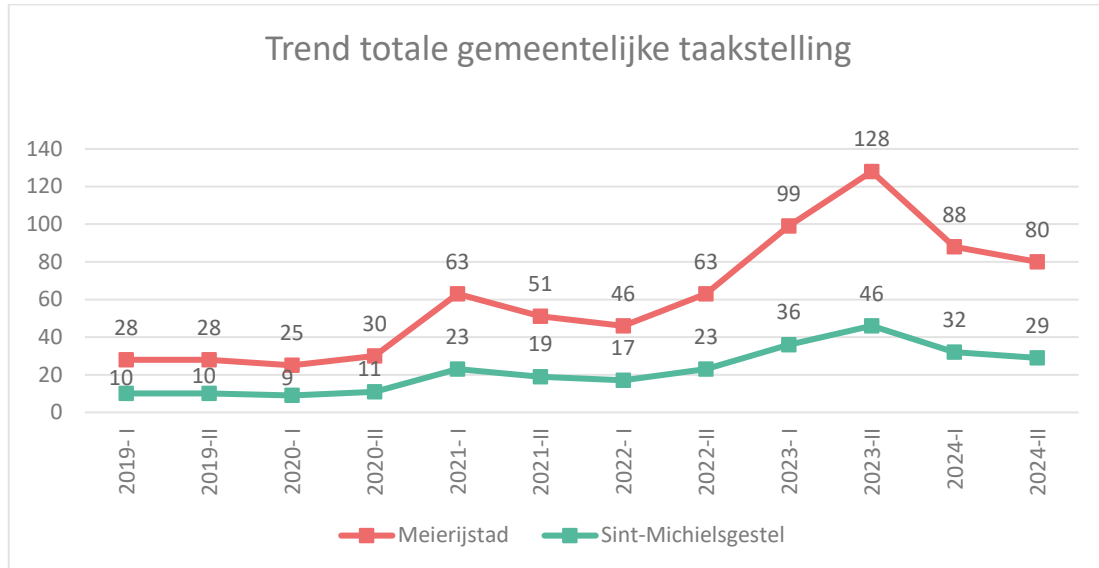
In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen en om de doorstroom van senioren (leeftijd > 65 jaar) te bevorderen naar een woning die meer passend is, maken we gebruik van de doorstroomregeling 'van groot naar beter'. Senioren die wonen in een eengezinswoning kunnen op basis van inschrijftijd met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning. In 2024 zijn 12 doorstromers onder de voorwaarden van de regeling doorgestroomd naar een seniorenwoning. Binnen Thuispoort wordt gewerkt aan een regionale doorstroomregeling, niet alleen voor senioren maar ook voor woningzoekenden die vastzitten in hun woning die niet meer past bij hun woonsituatie.



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

- Taakstelling statushouders

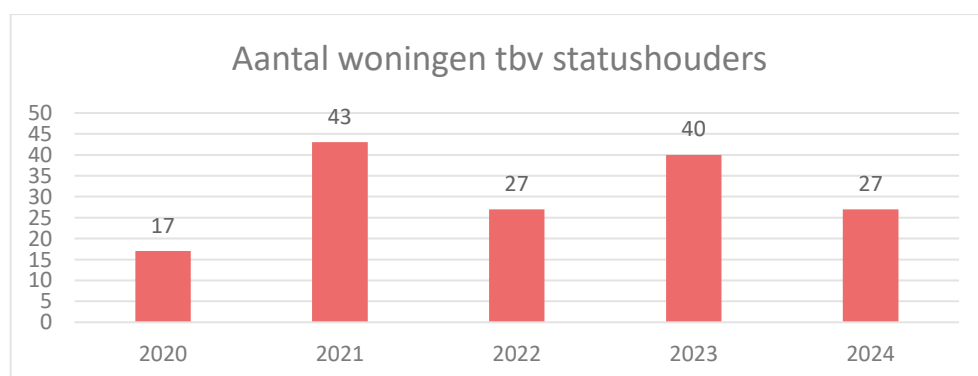
Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons samen met de gemeenten, Vluchtelingenwerk en corporaties in ons werkgebied ingezet om in 2024 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken. De taakstelling is in 2024 afgenomen ten opzichte van 2023. In Meierijstad is de achterstand van 2023 van 101 personen opgeteld bij de taakstelling van 2024.



Gemeentelijke taakstelling in aantal personen

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

Ten behoeve van de taakstelling van de gemeenten zijn in 2024 in totaal 27 woningen beschikbaar gesteld aan de gemeenten: 19 woningen in Meierijstad en 8 woningen in Sint-Michielsgestel.



- Vluchtelingen Oekraïne

Vanuit de veiligheidsregio Brabant Noordoost, kreeg de gemeente Meierijstad vanaf 2022 de opgave opvanglocaties beschikbaar te stellen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Na een inventarisatie van mogelijke opvanglocaties stelden we in 2022 in totaal 17 woningen tijdelijk beschikbaar voor de periode van maximaal 1 jaar. Zestien woningen liggen in de wijk Hoevenbraak in Schijndel en 1 woning in Sint-Oedenrode. De woningen stonden al geruime tijd

leeg en zijn niet gerenoveerd zoals de bewoonde woningen in de wijk. Met het beschikbaar stellen van deze woningen zijn ruim 90 vluchtelingen opgevangen. De woningen zijn ook in 2023 en 2024 beschikbaar gesteld aan de gemeente. Eind 2024 heeft de gemeente de overeenkomst opgezegd omdat de ontheemden zijn verhuisd naar een nieuwe locatie van de gemeente.

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

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

We werken samen met gemeenten en de zorgpartijen. De samenwerking is gericht op het bieden van (specifieke) huisvesting in combinatie met zorg of begeleiding. Via het regionaal huisvestings-netwerk 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.

Ook intensiverden we in 2024 de samenwerking met zorgpartners en gemeenten op vastgoed-projecten, kansen en mogelijkheden. We trekken samen op in de veranderende behoefte ten aanzien van het “zelfstandig blijven wonen”. Voorbeelden van deze samenwerking zijn het project Wijkhoven in Wijbosch samen met Laverhof Zorg en de woningen aan de Kapittelhof in Sint Oedenrode (met de stichting Eigen Sleutel) voor een specifieke groep jongeren met woonbegeleiding.

2.1.3 Betaalbaarheid

We zijn er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 47.700 voor 1-persoons-huishoudens en tot € 52.672 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 92,5% van de vrijkomende woningen toegewezen. Alleen bij uitzondering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een inkomen boven deze grenzen.

Alle vrijkomende sociale huurwoningen van Woonmeij worden toegewezen volgens de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in een te dure woning gaan wonen. In ons huurbeleid zijn de uitgangspunten voor de streefhuren vastgelegd.

Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2024	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomenstoetsing.	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing.	> 92,5% onder EU-norm inkomensgrens toewijzen.	97,1%	We voldoen aan gestelde regels en normstelling.
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen.	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing.	> 95%, conform passendheids criteria BTIV.	98,5%	We voldoen aan gestelde regels en normstelling.

Middensegment

In ons Koersplan is de ambitie uitgesproken dat Woonmeij zich ook gaat inzetten voor het aanbieden van woningen in het middensegment. In de prestatieafspraken met de gemeente Meierijstad zijn hier ook afspraken over gemaakt. De doelgroep middeninkomens, 1-persoons-huishoudens, heeft een bruto jaarinkomen vanaf € 47.700 tot € 62.192 en meerpersoons-huishoudens € 52.672 tot € 82.921 (prijspeil 2024). In 2024 hebben we 14 woningen verhuurd aan woningzoekenden met een middeninkomen.

2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

BTIV huishouden omvang	BTIV leeftijd	BTIV inkomen	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot liberalisatiegr ens	Duur vanaf libera- lisatie- grens	Totaal
Eenpersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	6	90	2	-	98
	Geen AOW	Hoog	-	9	35	-	44
	Wel AOW	Laag	-	38	1	-	39
	Wel AOW	Hoog	-	6	12	-	18
Totaal			6	143	50	-	199
Tweepersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	-	30	-	-	30
	Geen AOW	Hoog	-	1	19	2	22
	Wel AOW	Laag	-	13	2	-	15
	Wel AOW	Hoog	-	10	14	2	26
Totaal			-	54	35	4	93
Drie- en meerpersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	-	23	1	-	24
	Geen AOW	Hoog	-	1	12	1	14
	Wel AOW	Laag	-	-	-	-	-
	Wel AOW	Hoog	-	-	-	-	-
Totaal			-	24	13	1	38
SOM			6	221	98	5	330

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 onder andere bij aan de koersplandoelstelling '+900 woningen' en de Wensportefeuille 2030. In 2024 zijn geen particuliere woningen strategisch aangekocht.

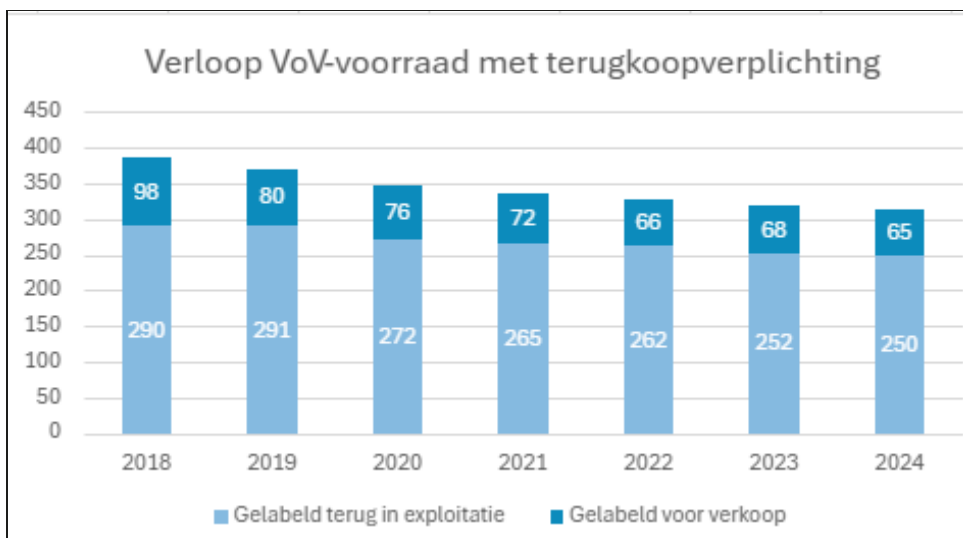
- Verkopen

We verkopen alleen woningen uit de bestaande voorraad die op de verkooplijst staan.

Voor VoV-woningen (Koopgarant en Slimmer Kopen) geldt dat er aan iedere woning een bestemming na terugkoop is toegekend; verhuur of verkoop. Door een groot gedeelte van de VoV-woningen na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toe te voegen wordt de beschikbaarheid vergroot. Er zijn 5 woningen verkocht op de vrije markt: 1 woning na terugkoop Koopgarant, 1 woning is verkocht aan een zittende huurder en 3 voormalig huurwoning zijn verkocht aan natuurlijke personen (geen huurders).

- 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.



De VOV-portefeuille had in 2024 onderstaande mutaties:

Aantal VoV-woningen 1-1	320
Huurwoning als VoV verkocht	0
Terugkoop en in exploitatie genomen	-2
Terugkoop en marktconform verkocht	-1
Afkoop VoV	-2
Terugkoop VoV	0
Wederverkoop VoV	0
Aantal VoV-woningen 31-12	315

2.1.6 Leefbaarheid en kwaliteit

Leefbaarheid

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

- Incasso
- Sociale problematiek
- Participatie

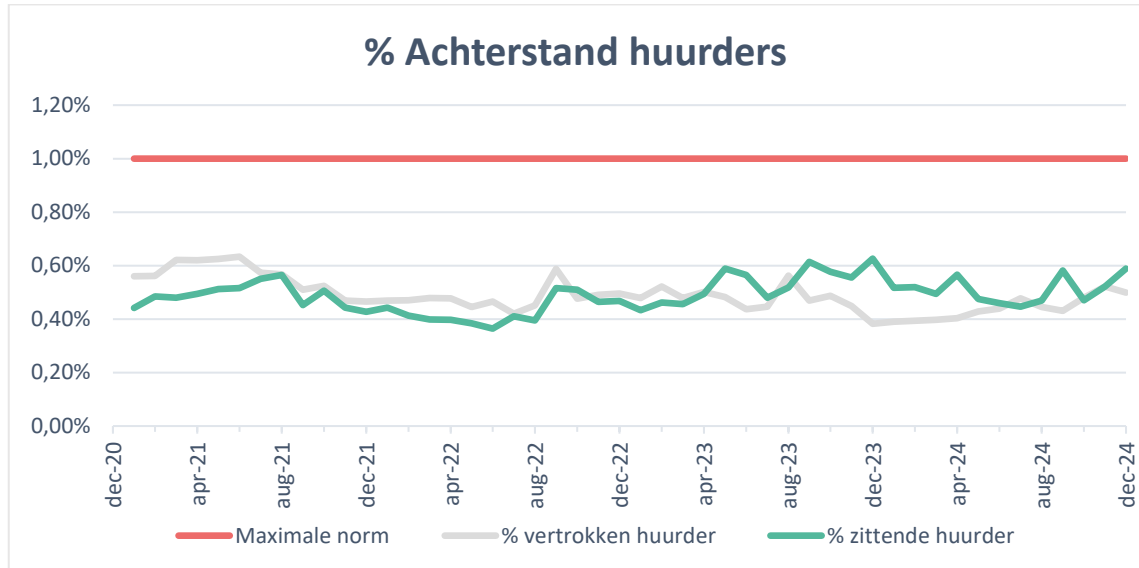
Incasso

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. Reguliere vorderingen worden na 2 maanden doorgezet naar de deurwaarder. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardersdossiers worden met zorg behandeld door team Leefbaarheid.

Doelstelling huurincasso en individuele dossiers achterstanden	Succesfactor	PI / Norm	2024	Toelichting
Minimaliseren huurderving als gevolg van leegstand en oninbaarheid.	Terugdringen derving.	< 1%	0,88%	We voldoen aan de normstelling.
Minimaliseren huurachterstanden zittende huurders.	Terugdringen achterstanden.	< 1%	0,59%	We voldoen aan de normstelling.

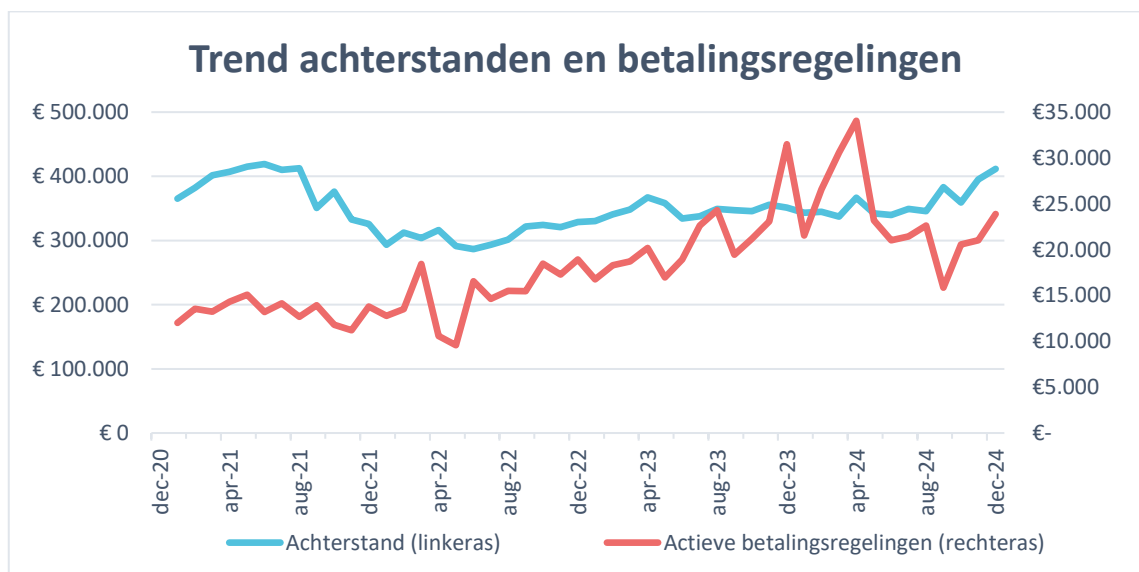
Alle huurders die een openstaand saldo hebben ouder dan een maand worden gemeld in het systeem VPS (Vindplaats van Schulden, BKR). Zij melden dit bij de Gemeente Meierijstad en Gemeente Sint-Michielsgestel. Als de betreffende huurder hulp aanvaardt van de gemeente, dan wordt het incassoproces tijdelijk stopgezet. Indien de huurder geen hulp aanvaardt, dan blijft het incassoteam actiehouder.

Ten aanzien van betalingsachterstanden maakt Woonmeij onderscheid tussen zittende en vertrokken huurders. De kans achterstallige betalingen te innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders. In onderstaande grafiek zijn achterstanden van zittende en vertrokken huurders afgezet tegen de jaarhuur.



De huurachterstand van zittende en vertrokken huurders laat geen significante ontwikkeling zien in 2024. Dit past bij het beeld dat huren weliswaar gestegen zijn, maar het beschikbaar inkomen van huurders in 2024 harder stijgt. De huidige trend geeft geen directe reden om onze aanpak van huurachterstanden te wijzigen.

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



De stabilisatie van huurachterstanden is ook herkenbaar in het stabiliseren van het volume van actieve betalingsregelingen. In 2024 vindt geen significante stijging of daling plaats ten opzichte van 2023.

In de volgende tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2024 opgenomen. In 2024 zijn er 3 ontruiming aangezegd waarvan er uiteindelijk 1 (vanwege huurachterstand) is doorgezet. In de twee overige gevallen heeft men vrijwillig de sleutels ingeleverd.

De sociaal adviseurs hebben samen met Financiën/incasso blijvende aandacht voor huurders met betaalproblemen. Door er vroeg bij te zijn en samen met onze netwerkpartners structurele oplossingen te bieden worden grotere problemen zoals overdracht aan de deurwaarder en ontruiming zo veel mogelijk voorkomen.

De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 29 dossiers van zittende huurders en 24 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In euro's
Deurwaardersdossiers	53	€ 206.658
Betalingsregelingen regulier	60	€ 23.876
Aanzegging tot ontruiming	3	
Totaal aantal woningen ontruimd	1	

Het merendeel van de huurders (83%) betaalt per automatische incasso. De resterende 17% van de huurders maakt gebruik van een bankoverschrijving. Dit omvat ook bijvoorbeeld betalingen via de gemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Wij sturen actief op automatisch incasseren. In de regel draagt automatische incasso bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

- Sociale problematiek en participatie

Onze wijkbeheerders zijn de ogen en oren in de wijk. In het afgelopen jaar hebben zij signalen gedeeld over verschillende situaties op het gebied van zorg, maar ook (woon-)overlast, of vermoedens van woonfraude. Ze spreken huurders daarnaast aan op hun eigen verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld waar het gaat om het tuinonderhoud, het schoonhouden van brandgangen, of het op een juiste manier aanbieden van afval.

De sociaal adviseurs plegen inzet op (samenwerking met externe partners bij) complexe sociale problematiek en op de participatie van onze huurders. In het licht van participatie onderhouden wijkbeheerders en sociaal adviseurs contact met sleutelfiguren en met actieve bewonersgroepen.

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

Dit bereiken wij door:

- Onze zorgplicht op te pakken. Dit is een continu proces.
- Leveren van voldoende en effectief maatwerk. Dit is een continu proces.
- Te investeren in de wijken en buurten.

Hoe we hier invulling aan geven, komt in de volgende paragraaf naar voren.

Uitvoering en Samenwerking

- We hebben in 2024 enkele overwegend preventieve wijk- en complexgerichte acties ondernomen, waaronder het mobiele medialab in Sint-Oedenrode en de koffiemomenten in de omgeving Wilgenstraat/Populierstraat, de Kortestraat, de Kastanjestraat, de Zandkantsestraat en het Ritaplein. Deze activiteiten sluiten aan bij het zichtbaar en aanspreekbaar zijn in de wijk, het samenwerken met partners en daardoor in een eerder stadium signalen op te vangen. Bijvoorbeeld over de leefbaarheid in de wijk en mogelijke individuele casussen die er spelen in een wijk of complex. In 2025 streven we naar het opnieuw in verschillende wijken organiseren van dergelijke momenten.
- Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel hebben we gewerkt aan het verkennen en opzetten van “Wonen Eerst²”. Implementatie vond begin 2025 plaats. De doelstelling van Wonen Eerst is in feite het zo snel mogelijk oplossen van dakloosheid en het tegengaan van opname in de maatschappelijke opvang;
- We hebben via onze communicatiekanalen extra aandacht gevraagd voor (vormen van) woonfraude. Dit leverde een tiental meldingen op die zijn en worden onderzocht. In enkele gevallen leidde dit tot een huuropzegging;
- We hebben vanuit Wijkbeheer actief gecommuniceerd over tuinonderhoud. Samen met afval is dit een toenemend probleem in wijken. Vooralsnog zien we geen directe verandering. We richten ons op het regelmatig herhalen van de boodschap, het aanspreken van huurders en het gericht ondersteunen waar dit nodig en mogelijk is;
- We hebben actief deelgenomen aan de leefbaarheidspilot in de Bloemenwijk. Deze wordt in 2025 door de gemeente geëvalueerd op de effecten. Tevens volgt er een doorkijk hoe de inzet van partners in de Bloemenwijk na 2025 wordt vormgegeven en of en in welke wijk ook aanvullende aandacht wordt gevraagd;
- In diezelfde Bloemenwijk hebben we ons ingezet voor het implementeren van de *B’Ons Thuis*³ formule en het opzetten en implementeren van het project deelmobiliteit. De doelstelling is een samenwoon vorm te ontwikkelen die aansluit bij het toenemende beroep dat gedaan wordt op de zelf- en samenredzaamheid van inwoners;
- We zijn een kleinschalige pilot gestart waarbij een sociaal adviseur kennismaakt met nieuwe huurders in het betreffende werkgebied. Doel van deze pilot is om kennis te maken met huurders en hen een aanspreekpunt binnen Woonmeij te bieden, zodat zij

² De aanpak ‘Wonen Eerst’ biedt inwoners die dak- of thuisloos zijn of dreigen te raken, zo snel mogelijk een passende en duurzame woonplek, in plaats van een plek in de opvang. Het doel is om (langdurige) opvang en het verslechteren van persoonlijke omstandigheden te voorkomen.

³ geclusterde woonvorm waarbij ouderen samen wonen, elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen

weten dat ze bij Woonmeij terecht kunnen voor vragen of bij mogelijke problemen. Deze kennismaking wordt door huurders zeer gewaardeerd. In een enkel geval leverde het bezoek ook al signalen op over woonfraude, of een gesprek over hoe om te gaan met overlast. In 2025 zetten we de kennismakingen voort en kijken of er ruimte is voor uitbreiding;

- We hebben actief deelgenomen aan diverse sloop/verduurzamingsprojecten. Als gevolg daarvan zijn we ook in 2024 op diverse kwetsbare huurders gestuit. Voor deze huurders is in samenspraak met de sociaal projectleider en projectconsulenten een maatwerkaanpak gerealiseerd, waarvan het aanbieden van en/of nauwer samenwerken met zorgpartijen een onderdeel vormde;
- We hebben aan 39 buurt- en complexactiviteiten een bijdrage geleverd. We leveren deze bijdrage om huurders te stimuleren tot (meer) onderling contact met elkaar en met de omgeving;
- Tot slot hebben we in 2024 het vernieuwde Leefbaarheidsbeleid vastgesteld.

Inzicht

In 2024 hebben we het 'zaakgericht werken' voortgezet bij leefbaarheid en wijkbeheer. Hiermee brengen we structureel in beeld met welke soorten casussen onze wijkbeheerders en sociaal adviseurs te maken krijgen en welke complexiteit die casussen hebben. Deze informatie vormt, samen met onder meer gegevens over incasso, de basis voor een 'dashboard leefbaarheid'. De inrichting van een dergelijk dashboard gebeurt in samenhang met de diverse ontwikkelingen op het gebied van ICT en dataverzameling en -ontsluiting binnen Woonmeij.

Urgenties

De druk op de woningvoorraad is onverminderd hoog, zo ook het aantal mensen dat problemen heeft om een dak boven het hoofd te vinden. Team Leefbaarheid neemt de aanvragen voor verschillende vormen van urgentie in eerste instantie in ontvangst en zorgt dat deze op de juiste wijze worden afgewikkeld. Het beeld ten aanzien van het aantal aangevraagde en toegekende urgenties was in 2024 als volgt.

Urgentie	Aangevraagd	Toegekend
Sociale urgentie	8	1
Medische urgentie	15	15
Urgentieplus	24	21

Kwaliteit

Doelstelling Koersplan: Kwaliteit op orde

In ons Koersplan geven we aan dat de kwaliteit van onze woningen geobjectiveerd goed is en de klanttevredenheid minimaal een 8,0 scoort. Onze klanten moeten fijn kunnen leven en wonen in en rond onze woningen. De kwaliteit van onze woningen en de klanttevredenheid zijn dan ook de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma.

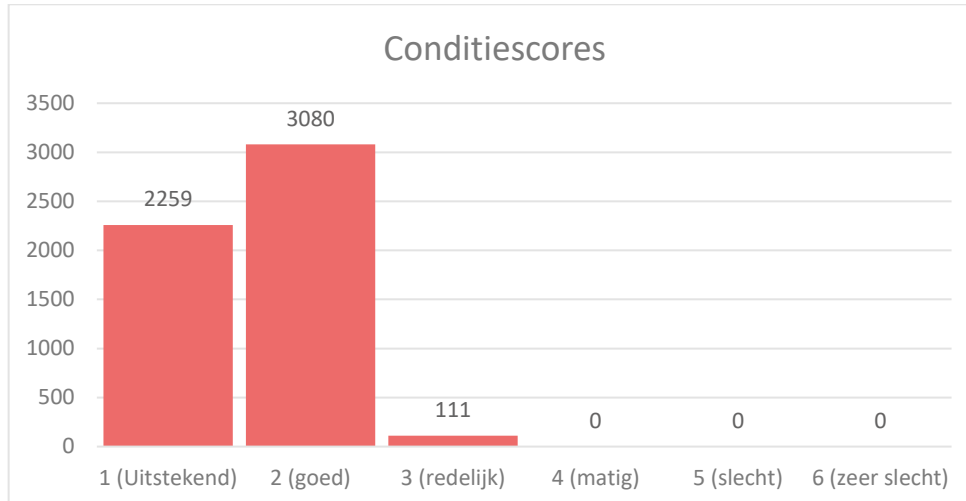
Middels metingen bewaken wij onze klanttevredenheid en weten we op welke onderdelen verbeteringen nodig zijn. Voor de onderhoudswerkzaamheden halen we bij schilderwerk een 8,2. Bij BKT-vervanging (badkamer-, keuken-, toilet-) en groot-onderhoud voldoen we nog niet aan de doelstelling van een 8.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit	Succesfactor	KPI	2024	Toelichting
Prettig wonen garanderen / bevorderen	Klanttevredenheid over uitgevoerd onderhoud scoort minimaal 8,0 (obv Inceptivize)	$\geq 8,0$	7,5-8,2	BKT 7,5 Schilderwerk 8,2 CV nog niet beschikbaar
	Klanttevredenheid over uitgevoerd groot onderhoud scoort minimaal 8,0 (obv Inceptivize)	$\geq 8,0$	7,6	Verduurzamingsprojecten: gem 7,6.

We borgen de onderhoudskwaliteit door middel van objectieve kwaliteitsmeting van het bezit. Daarvoor wordt de onderhoudsstaat van het woningbezit structureel gemeten, waarbij de kwaliteit van de buitenkant van de woning en gemeenschappelijke ruimten inzichtelijk wordt gemaakt middels een inspectie die gebaseerd is op de NEN2767.

Doelstelling t.a.v. kwaliteit van de woningen	Succesfactor	PI / Norm	2024	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld op basis van de NEN2767.	Jaarlijks wordt 25% van het bezit geïnspecteerd door gespecialiseerd bureau.	Eens per 4 jaar wordt elk complex geïnspec-teerd.	25% van het bezit is in 2024 geïnspecteerd	Elk jaar wordt een dwarsdoorsnede van +/- 25% van de woningen gemeten.
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling.	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhouds-programma.	Conditie-score beter dan 3	1,6	Kwaliteitsscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). De gemiddelde score van het bezit was in 2024 1,6. Dit is ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk).

In onderstaande grafiek staat de scoreverdeling van uitgevoerde conditiemetingen. Dit is de stand van zaken in 2024.



2.1.7 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders

Doelstelling Koersplan: Samenwerking

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

Doelstelling Koersplan: We maken een participatieplan om het belang van onze huurders en woningzoekenden een degelijke plek te geven in de keuzes die we maken, nu en in de toekomst. In samenwerking met de Algemene Ledenvergadering (ALV) en Huurdersbelang Woonmeij (HBW) is de zogeheten Jaarkalender Participatie in het leven geroepen. Dit heeft in 2023 geresulteerd in vier themabijeenkomsten over onderwerpen waar huurders met ons over in gesprek wilden. Eind 2023 hebben we een vragenlijst uitgezet onder onze huurders om input op te halen voor de thema bijeenkomsten in 2024. Op deze vragenlijst reageerden 1.222 huurders, waarvan circa twee derde graag wilde deelnemen aan één of meerdere themabijeenkomsten.

In 2024 organiseerden we daarom twee themabijeenkomsten over de onderwerpen:

- Woningonderhoud
- Langer zelfstandig wonen

De opkomst per bijeenkomst varieerde tussen 50 en 85 huurders. We zijn blij met deze opkomst en hebben de bijeenkomsten als zeer succesvol en leerzaam ervaren. In 2025 zetten we de formule van de jaarkalender daarom voort. We zijn trots om zo'n grote betrokkenheid te zien en blij met het beeld dat deze manier van benaderen van huurders succesvol blijkt te zijn.

- Belanghouders

We hechten veel waarde aan het betrekken van belanghouders bij beleidsaangelegenheden. Zo werken we onder andere samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties in het tripartite overleg, maar ook bij andere aangelegenheden vragen we actief om inbreng of ontmoeten we elkaar 'in het werkveld'. Een overzicht van een groot deel van de partijen waar we met regelmaat contact mee hebben staat in het volgende overzicht:

Belanghouders		
Gemeente Meierijstad	Zorgorganisatie Laverhof	Area
Gemeente Sint-Michielsgestel	Koninklijke Kentalis	BrabantWonen
Huurdersbelang Woonmeij	Zorgorganisatie Vivent	JOOST
Bewonerscommissies	Zorginstelling Dichterbij	Corporaties regio NOB
Politie	Connect Wonen en Zorg	Sociaal Werk Meierijstad
Vluchtelingenwerk	Reinier van Arkel	Bint (Welzijn & Ondersteuning)
Seniorenraad	Centrum voor trajecten en Bemoeizorg	Ketenpartners onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw
Katholieke Bond voor Ouderen	Farent maatschappelijk werk	Maatschappelijke Opvang Den Bosch

Een aantal samenwerkingen met belanghouders in 2024 lichten we nader toe:

- Huurdersbelang Woonmeij

Huurdersbelang Woonmeij (HBW) vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Woonmeij. We voeren conform de Overlegwet overleg met onze huurdersorganisatie. In 2024 hebben we zeven keer bestuurlijk overleg met de HBW gevoerd. De huurdersvereniging adviseerde in 2024 over het toewijzingsbeleid, de jaarlijkse huurverhoging, het beleid leefbaarheid en het verkoopbeleid. De HBW nam ook deel aan het tripartite overleg met de gemeenten. De HBW heeft ook geparticipeerd in de thema bijeenkomsten die in 2024 zijn georganiseerd. Eind 2024 hebben twee bestuursleden afscheid genomen van het bestuur van de HBW, en waren er twee nieuwe kandidaat leden.

- Gemeenten

In 2024 vond op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaats tussen Woonmeij, Huurdersbelang Woonmeij en de gemeenten. In Meierijstad vond in 2024 zes keer een tripartite overleg plaats, in Sint-Michielsgestel was dat drie keer. Daarnaast had Woonmeij in 2024 overleg met de gemeenten op bestuurlijk niveau op het gebied van Wonen, welzijn, zorg (Steungroep WWZ Meierijstad en Vergrijzingstafel Sint-Michielsgestel) en in de stuurgroep Wonen in Meierijstad.

- Bewonerscommissies en actieve huurders

In 2024 hebben we 39 initiatieven vanuit actieve huurders en bewonerscommissies ondersteund via het budget voor buurtactiviteiten. We staan onder meer vanuit wijkbeheer actief in verbinding met verschillende (groepen) actieve huurders, zogenaamde sleutelfiguren.

- Intensieve samenwerking politie en gemeente op casusniveau

De samenwerking met politie en gemeente is onverminderd intensief onder meer bij het gezamenlijk signaleren en aanpakken van overlast. We nemen daarom structureel deel aan het signaleringsoverleg, voeren gezamenlijke stopgesprekken en initiëren en participeren in multi disciplinaire overleggen gericht op het bespreken van de stand van zaken en het opstellen van een gezamenlijke aanpak van de overlast. Die aanpak is veelal gebaseerd op een combinatie van handhaving en zorg. Het blijft van belang om te investeren in de gezamenlijke aanpak op het voorkomen en bestrijden van onder meer overlast. Onze inzet op dit punt blijft onverminderd hoog.

- Zorg- en welzijnsinstellingen

In 2024 vond overleg met zorgpartners plaats. Dit gebeurde op verschillende niveaus, op casus niveau, maar ook op strategisch niveau. In beide gemeenten zijn we actief betrokken bij het samenbrengen van ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Hieruit ontstaan initiatieven om elkaar meer op te zoeken en te kijken welke mogelijkheden er zijn om elkaar te versterken. We onderzoeken op welke manier we dit kunnen verankeren in de (structuur van de) prestatieafspraken. Naast zorgpartijen hadden we in 2024 ook afstemming met Stichting Eigen Sleutel, een ouderinitiatief voor jongvolwassenen met een gemiddeld hoger IQ en een storing in het autistische spectrum (een doelgroep die wij beogen te huisvesten op locatie Kapittelhof in Sint-Oedenrode).

- Seniorenraad Meierijstad

De Seniorenraad Meierijstad blijft een belangrijke partner voor ons, onder andere bij het ontwikkelen van het B'ons Thuis concept, waarbij senioren samenwonen en omkijken naar elkaar. Samen met de gemeente faciliteert Woonmeij dit met een gemeenschappelijke ruimte in het complex. Dit project is in 2024 opgeleverd. We monitoren de komende jaren de opbrengst van dit woonconcept.

2.1.8 Prestatieafspraken

In 2024 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 2024 gemonitord en pakten we de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken op. In beide gemeenten is een prestatiemonitor opgesteld, waarmee we meer zicht krijgen op de maatschappelijke effecten van de afspraken.

In 2024 zijn er geen biedingen op de woonvisie uitgebracht, dit in overleg met de andere partijen van het tripartite overleg. Er is geen bod uitgebracht omdat in de gemeente Meierijstad de woonzorgvisie in het derde kwartaal 2024 is vastgesteld en we in het proces zaten naar nieuwe meerjaren prestatieafspraken. In Sint-Michielsgestel is de woonzorgvisie eind 2023 vastgesteld. Daar constateerden we met elkaar dat de samenwerking een nieuwe impuls nodig heeft voordat we nieuwe meerjaren prestatieafspraken met elkaar maken. Die stappen zetten we momenteel.

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

- Samenwerking rondom de prestatieafspraken Sint-Michielsgestel;
- Het verbreden van de samenwerking in de prestatieafspraken met welzijn- en zorgpartijen.

2.2 Vastgoedwaarde

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

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

Vanuit de portefeuillestrategie sturen we op het toevoegen van kleinere 0-trede woningen.

Deze woningen zijn voor meerdere doelgroepen inzetbaar, waaronder senioren en bijzondere doelgroepen.

In 2023 stelden we ons beleid wonen, welzijn en zorg vast. Hierin legden we vast hoe wij willen anticiperen op de aanstaande veranderingen. We zorgen voor een passende woning voor onze huurders met aandacht voor zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. We zorgen er tevens voor dat er voldoende woonzorggeschikt vastgoed is. Bovendien zetten we in op samenwerking met gemeente, welzijns- en zorginstellingen om samen te zorgen voor het behoud van leefbare en zorgzame wijken en dorpen.

2.2.1 Rendementssturing

Verschillende ontwikkelingen in de sector hebben er de afgelopen jaren toe geleid dat corporaties hun afwegingskader heroverwegen dan wel verder willen specificeren. Belangrijke aanleidingen voor het heroverwegen zijn:

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

Ons afwegingskader is inmiddels gereed en is uitgewerkt in van het Financieel Reglement.

Nieuwe investeringsvraagstukken worden op deze wijze getoetst.

Doelstelling t.a.v. rendementssturing	Succes-factor	KPI	2024	Toelichting
Het optimaliseren van het financiële rendement in relatie tot het maatschappelijke rendement van het vastgoed. Beschikbare middelen moeten effectief worden ingezet om een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement te realiseren.		Maximaal maatschappelijk rendement.	Adviesaanvragen worden onderbouwd met de volkshuisvestelijke prestatie.	De financiële score wordt afgezet tegen het maatschappelijke rendement (incl. de relatie met assetmanagement).

Nieuwbouw en aankoop

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

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

Een negatieve afwijking in één of enkele kengetallen/ratio's kan met de juiste motivering acceptabel zijn. Voorwaarde is wel dat de kengetallen/ratio's op bedrijfsniveau blijven voldoen aan de normen en daarmee de financiële continuïteit van Woonmeij is geborgd.

Ieder project wordt ter besluitvorming ingebracht in het bestuursoverleg/directieteam en afhankelijk van de omvang ter advisering of ter informatie in de AVC en ter goedkeuring of ter informatie in de RvC.

Ook indien het project financieel slecht scoort. Het lagere financiële rendement wordt afgezet tegen de volkshuisvestelijke prestatie. Het advies om een project voort te zetten of te annuleren wordt altijd toegelicht.

Investeren in bestaande voorraad

Om ervoor te zorgen dat de bestaande voorraad courant blijft, zijn waarde behoudt en blijft voldoen aan de bestaande wet- en regelgeving is Woonmeij genooddaakt om te blijven investeren in haar bezit. Om te voorkomen dat er maatschappelijk vermogen weglekt, door het doen van onverstandige investeringen, is het besluitvormingsdocument als volgt bijgesteld:

1. Het voorbereidingsbesluit maakt plaats voor het programmabesluit en heeft als doel:
 - Monitoren Koersplandoelstellingen Woonmeij;
 - Monitoren ratio's Woonmeij en toetsing aan duurzaam verdienmodel;
 - Het efficiënt inzetten van middelen;
 - Programmering van verduurzamingsprojecten om met de voorbereiding inclusief een Flora & Fauna onderzoek te kunnen starten.
2. Het bestaande uitvoeringsbesluit is uitgebreid met een toetsing aan het programmabesluit en met een variantenonderzoek. Op basis van investerings- en exploitatiekasstromen worden de varianten tegen elkaar afgezet.

2.2.2 Direct rendement

Wij willen de financiële gezondheid op de lange termijn garanderen. Woningcorporaties en ook wij investeren onrendabel en kunnen dit doen vanuit het directe en indirecte rendement van het bestaande bezit. We staan voor grote volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. Door de introductie van de beleidswaarde, maar ook omdat marktconforme

rendementseisen niet passen bij (sociale) nieuwbouw en verbeteringen van bestaand bezit, kiezen we ervoor om de financiële continuïteit te bewaken op portefeuilleniveau met behulp van een kwalitatief goede meerjarenbegroting.

- Opbrengsten uit verhuur

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

- Jaarlijkse huurverhoging

Ook in 2024 voerden we de jaarlijkse huurverhoging door. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CAO-loonontwikkeling – 0,5% (op basis van de Nationale Prestatieafspraken) voor de sociale doelgroep en doelgroep middeninkomens 5,3%;
- hoge inkomens in sociale huurwoning 7,3%;
- niet gereguleerd: inflatievolgend 4,5%;
- de huurders van een woning met een slecht energielabel (E-F-G) hebben een huurbevriezing gehad.

We ontvingen in 2024 24 bezwaren huurverhoging, waarvan 1 toegekend tot nu toe. Er zijn 9 zaken naar de huurcommissie gegaan. In 2024 ontvingen we 1 verzoek tot huurverlaging. Deze is toegekend.

- 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 voeren we het juiste gesprek en indien nodig gaan we op zoek naar een nieuwe partner.

- Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud

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

Realisatie MJOP

Doelstelling t.a.v. realisatie onderhoudsbegroting	Succes factor	KPI Begroting incl overloop en extra budget	2024 Realisatie	Toelichting
Realiseren ten doel gestelde jaarbegroting Woonmeij 2024		€ 19.147.000 (incl overloop 2023)	€ 12.657.000 (incl. overloop 2023)	Ten opzichte van de begroting is de realisatie in 2024 € 6.490.000 lager. De wijzigingen incl. toelichtingen staan in/onder onderstaande tabel beschreven.

2024 Onderhoud (incl Servicedienst)	Begroting	Extra budget	Overloop	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop naar 2025
Reparatieverzoeken / dagelijks onderhoud	€ 1.200.000	€ 320.000		€ 1.520.000	€ 1.531.000	
Mutatie onderhoud	€ 1.498.000	€ 383.000		€ 1.881.000	€ 1.942.000	
Planmatig onderhoud:						
- contractbeheer	€ 1.238.000			€ 1.238.000	€ 1.005.000	
- schilderwerk	€ 1.617.000		€ 48.000	€ 1.665.000	€ 1.250.000	€ 48.000
- installatie	€ 2.303.000	€ 207.000		€ 2.510.000	€ 1.896.000	€ 404.000
- dak en gevel	€ 1.898.000		€ 280.000	€ 2.178.000	€ 375.000	€ 1.466.000
- BKT	€ 3.207.000		€ 1.042.000	€ 4.249.000	€ 2.456.000	€ 1.113.000
- overig	€ 644.000		€ 53.000	€ 697.000	€ 465.000	€ 146.000
Verduurzaming onderhoud	€ 2.698.000	€ 511.000		€ 3.209.000	€ 1.737.000	€ 824.000
Totaal	€ 16.303.000	€ 1.421.000	€ 1.423.000	€ 19.147.000	€ 12.657.000	€ 4.001.000

Binnen bovengenoemde onderhoudskosten is voor € 450.000 (o.b.v. uurloon) besteed aan de eigen onderhoudsdienst, met name verdeeld over de budgetten reparatie- en mutatieonderhoud.

Toelichting op bovenstaande tabel:

Er is een verschil van € 6,5 miljoen te zien tussen de begroting en de realisatie. € 4 miljoen hiervan loopt over naar 2025 en wordt alsnog uitgevoerd. De overige 2,5 miljoen zijn werkzaamheden die om verschillende redenen zijn vervallen of verschoven. Alle bijzonderheden worden hieronder toegelicht:

Reparatieonderhoud:

- Het budget voor 2024, zijnde € 1.200.000, was gebaseerd op de begroting van 2023 (€ 804.000) met de inzichten die we medio 2023 hadden. De totale uitgaven voor 2023 waren uiteindelijk € 1.476.000. Het begrote budget voor 2024 bleek dus te laag. In

november is extra budget goedgekeurd voor 2024 van € 320.000. Verklaring van de substantiële kostenverhoging: economische ontwikkelingen en een hoger aantal meldingen/opdrachten. Het aantal opdrachten is met >10 % gestegen t.o.v. 2023.

Mutatie onderhoud:

- Mutatie onderhoud: Het budget voor mutatieonderhoud was voor 2024 gebaseerd op historische uitgaven tot en met 2022 en bleek te laag. Ook zijn de uiteindelijke uitgaven afhankelijk van het aantal mutaties en de kwaliteit van de vrijgekomen woningen. In de loop van 2024 is er een extra budgetaanvraag van € 383.000 goedgekeurd. € 486.000 is uitgegeven aan BKT-renovatie tijdens mutatie. Het overige aan regulier mutatie-onderhoud.

Planmatig onderhoud:

- Schilderwerk valt lager uit dan begroot in verband met het doorschuiven van schilderwerk bij complexen waar de strategie is 'heroverwogen' of afstemming is gezocht met verduurzamingswerkzaamheden. Deze werkzaamheden worden opnieuw begroot. Bij één complex verschuift het schilderwerk naar 2025 als overloop (€ 48.000) om aansluiting te houden met het gevelonderhoud wat eveneens is verschoven van 2024 naar 2025 als gevolg van ecologische onderzoek.
- Installatie: In het kader van veiligheid is de regelgeving voor rookgasafvoeren in 2023 strenger geworden. De begrote bedragen voor versnelde vervanging bleken niet toereikend aangezien de kosten voor bouwkundige aanpassingen en brandwerendheid veel hoger uitvielen. Er is een extra budgetaanvraag goedgekeurd van € 207.000. De reden dat de uitgaven voor realisatie achter lopen op de begroting is dat voor vervanging van de rookgasafvoeren onvoldoende externe capaciteit voorhanden is. Het project om rookmelders te vervangen is gestart maar heeft in de aanbesteding vertraging opgelopen. Voor de rookgasafvoeren en rookmelders loopt € 404.000 over naar 2025.
- Dak en gevel: De ecologische onderzoeken die we vanuit Flora & Fauna laten uitvoeren laten bevindingen zien die er toe leiden dat een groot aantal werkzaamheden niet in 2024 uitgevoerd konden worden. Daarom loopt € 1.466.000 over naar 2025.
- De realisatie van de badkamer-, toilet- en keukenvervangingen (BKT) vallen veel lager uit dan begroot. In 2024 stonden een aantal ouderencomplexen begroot waar veel bewoners er voor hebben gekozen niet deel te nemen. Het budget dat overloopt (€ 1.113.000) is voor werkzaamheden die zijn opgestart in 2024 maar nog niet zijn afgerond of waarbij de uitvoering een relatie heeft met een verduurzamingsproject.
- Verduurzaming onderhoud:
 - o De verduurzaming van complex 11011 (Beatrixstraat e.o. in Schijndel) is versoberd en richtte zich op constructieve aanpassingen. Daarom is het oorspronkelijke budget slechts ten dele aangesproken.
 - o Er zijn 2 extra budgetaanvragen gedaan en goedgekeurd:
 - voor de verduurzaming van complex 11024 Acaciastraat e.o. een budgetaanvraag van totaal € 3.203.264. Dit betreft alle 129 woningen. Extra budget voor 2024 betreft de eerste 18 woningen (= € 624.376). Hiervan wordt 57% gezien als

verduurzaming onderhoud (= € 355.895) en 43% als verduurzaming investering (= € 268.482).

- voor de verduurzaming van complex 11031 Fresia e.o. een budgetaanvraag van totaal € 964.348. Dit betreft alle 62 woningen. Extra budget voor 2024 betreft de eerste 40 woningen (= € 622.160). Hiervan wordt 25% gezien als verduurzaming onderhoud (= € 155.540) en 75% als verduurzaming investering (= € 466.620).

De inzet van de eigen onderhoudsdienst is verdeeld over de volgende werkzaamheden:

Type serviceverzoek	Eigen dienst	Derden	Totaal 2024	Naar verhouding
Reparatieonderhoud	4.429	2.177	6.606	71%
Mutatieonderhoud	726	311	1.037	11%
Serviceabonnement	1.164	334	1.498	16%
Schade	66	19	85	1%
Glasherstel/overig	27	52	79	1%
Totaal	6.412	2.893	9.305	100%

Projecten verbetering bestaand bezit:

2024 Verbeteringsprojecten	Begroting	Extra budget	Overloop	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop naar 2025
Asbestsanering	€ 400.000		€ 82.000	€ 482.000	€ 498.000	
Complex 11011 Beatrixstraat eo	€ 3.251.000			€ 3.251.000	€ 602.000	
Complex 11012 Binnenweg eo	€ 2.463.000			€ 2.463.000	€ 2.467.000	
Complex 11024 Lijsterbeslaan eo	€ 1.579.000	€ 624.000		€ 2.203.000	€ 1.744.000	€ 459.000
Complex 11031 Fresia eo	€ 3.941.000	€ 622.000		€ 4.563.000	€ 3.154.000	€ 1.409.000
Complex 12010 Beatrixplein eo	€ 2.564.000			€ 2.564.000	€ 2.345.000	
Ecologisch onderzoek, voorbereidende werkzaamheden	€ 200.000			€ 200.000	€ 116.000	€ 84.000
DEFG=labels aanpak	€ 1.101.000		€ 300.000	€ 1.401.000	€ 493.000	€ 400.000
Zonnepanelen individueel, isolerende werkzaamheden bij MUTO, LED	€ 502.000		€ 248.000	€ 750.000	€ 507.000	
Langer zelfstandig blijven wonen	€ 119.000			€ 119.000	€ 53.000	

2024 Verbeteringsprojecten	Begroting	Extra budget	Overloop	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop naar 2025
Wijkbeheer fysiek	€ 89.000			€ 89.000	€ 74.000	
Overige verbeteringen	€ 175.000			€ 175.000	€ 108.000	
Subtotaal	€ 16.384.000	€ 1.246.000	€ 630.000	€ 18.260.000	€ 12.161.000	€ 2.352.000
Verduurzaming onderhoud	€ -2.698.000	€ -511.000		€ -3.209.000	€ -1.737.000	€ -824.000
Totaal	€ 13.686.000	€ 735.000	€ 630.000	€ 15.051.000	€ 10.424.000	€ 1.528.000

Ten aanzien van verbeteringen zijn de volgende opmerkingen relevant:

- Asbestsanering: de kosten voor asbestsanering vallen iets hoger uit dan begroot. In de periode tot en met 2024 zijn asbest golfplaten planmatig vervangen. Vanaf 2025 komt asbestsanering bij onderhoud met name nog voor bij rioleringswerkzaamheden en verduurzamingprojecten.
- 33 woningen Beatrixstraat e.o. in Schijndel (11011): De aanpak ten aanzien van de verduurzaming is versoerd en richtte zich op constructieve aanpassingen. Daarom is het oorspronkelijke budget slechts ten dele aangesproken.
- 25 woningen Binnenweg e.o. in Schijndel (11012): Gereed.
- 129 woningen Lijsterbeslaan e.o. in Schijndel (11024): Voor 2024 was de aanpak van de eerste 18 woningen begroot. Deze werkzaamheden zijn gestart en ook de voorbereiding van de woningen die voor 2025 begroot zijn, is gestart. Een deel van het budget loopt over naar 2025 (€ 459.000). Er is een extra budgetaanvraag goedgekeurd voor de verduurzaming van complex 11024 Acaciastraat e.o. van totaal € 3.203.264. Dit betreft alle 129 woningen. Extra budget voor 2024 betreft de eerste 18 woningen (= € 624.376). Hiervan wordt 57% gezien als verduurzaming onderhoud (= € 355.895) en 43% als verduurzaming investering (= € 268.482).
- 62 woningen Fresiahof e.o. in Schijndel (11031): Project is in uitvoering. Voor 2024 waren 40 woningen begroot. Voor een deel van deze woningen worden werkzaamheden uitgevoerd in 2025 (overloop € 1.409.000), waarna de overige 22 woningen aansluitend worden uitgevoerd. Er is een extra budgetaanvraag gedaan en goedgekeurd voor de verduurzaming van complex 11031 Fresia e.o. van totaal € 964.348. Dit betreft alle 62 woningen. Extra budget voor dit jaar betreft de eerste 40 woningen (= € 622.160). Hiervan wordt 25% gezien als verduurzaming onderhoud (= € 155.540) en 75% als verduurzaming investering (= € 466.620).
- 26 woningen Beatrixplein e.o. in Sint-Michielsgestel (12010): Gereed.
- Ecologisch onderzoek en voorbereidende werkzaamheden: ter voorbereiding op het uitvoeren van onderhoud en verduurzamingsprojecten.
- DEFG -aanpak. Veel woningen met een DEFG-label blijken na inspectie al beter te scoren waardoor minder werkzaamheden nodig zijn dan gedacht. € 400.000 loopt over in verband met werkzaamheden die in opdracht zijn gegeven maar nog niet uitgevoerd.
- Zonnepanelen individueel, isolerende werkzaamheden bij MUTO, LED-verlichting: De grote vraag naar zonnepanelen is inmiddels omgeslagen. Het afschaffen van de

salderingsregeling en de stijgende vergoeding die energiebedrijven vragen voor teruggeleverde stroom leidt er toe dat huurders minder vaak vragen naar zonnepanelen. Ook is een groot deel van het bezit inmiddels voorzien van zonnepanelen.

- Overige verbeteringen: Budgetreservering voor CV-aanleg, badkamervergroting en badkamerverplaatsing. Realisatie is afhankelijk van verzoeken van de huurder.

Koersplandoelstelling: Duurzaamheid

In het Koersplan 2022-2031 heeft Woonmeij vier centrale thema's vastgesteld voor de komende jaren: energiereductie, circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Bewustwording wordt niet als apart thema beschouwd, maar als een integraal onderdeel van elk van deze vier thema's. Op basis van deze thema's zijn drie sporen uitgezet, elk gericht op meetbare prestaties om de organisatie en haar huurders te verduurzamen. Hieronder volgt een overzicht van de geboekte resultaten.

Spoor 1: Verduurzaming naar CO₂-neutraal

1. *In de periode van 2019 tot en met 2030 reduceren wij de CO₂-uitstoot van onze woningen met 30%. Hiermee dragen we bij aan prettig duurzaam wonen.*

- Verduurzaming naar CO₂-neutraal

De reductie van CO₂-uitstoot is vertaald in twee concrete doelstellingen: een vermindering van 30% in 2030 ten opzichte van 2019 en volledige CO₂-neutraliteit in 2050. Om de voortgang te monitoren, brengen we jaarlijks de CO₂-uitstoot in kaart. De resultaten hiervan worden gerapporteerd in paragraaf 1.3.2: *“In de periode van 2019 tot en met 2030 reduceren wij de CO₂-uitstoot van onze woningen met 30%. Hiermee dragen we bij aan prettig duurzaam wonen”*.

Spoor 2: Minimaal label C & Energiearmoede

1. *In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen minimaal label C.*
2. *Energie-armoede voorkomen en de huurders in de toekomst te kunnen voorzien van betaalbare duurzame energie.*

- Elimineren slechte labels

Een programma van uitvoering voor het elimineren van slechte energie-labels loopt. De resultaten van dit programma worden gerapporteerd in paragraaf 1.3.2: *“Doelstelling Koersplan: In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen minimaal energielabel C”*.

- Energie-armoede

De aanpak van energiearmoede in samenwerking met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel bleef in 2024 voortduren (zie ook par. 1.3.1.). Huurders van Woonmeij met een slecht energielabel (D, E, F, G) konden gratis advies krijgen van een energie,- bespaarcoach, aangeboden door de gemeenten. Daarnaast voerden de onderhoudsdienst van Woonmeij en de regionale klusbus kosteloos energiebesparende maatregelen uit bij huurders met een slecht

energielabel die advies kregen van een energie,- bespaarcoach. 39 huurders maakten gebruik van deze ondersteuning. Ook na 2024 blijft Woonmeij huurders met energielabel D, E, F of G ondersteunen via energievoaches en kosteloze energiebesparende maatregelen.

- Betaalbare duurzame energie

We wilden in 2024 een pilot starten voor energieopslag bij ons kantoor. Na een energiemeting is geconcludeerd dat energieopslag daar niet rendabel is vanwege het ontbreken van een terugleververgunning voor de zonnepanelen. In 2025 wordt onderzocht of de pilot beter toepasbaar is bij een woning van Woonmeij, waar de businesscase gunstiger is.

Spoor 3: CO₂-footprint reduceren

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

- Bedrijfsmiddelen

De doelstelling om de CO₂-footprint van bedrijfsmiddelen in 2026 met 30% te reduceren is al behaald en wordt in 2025 aangescherpt. De CO₂-footprint van 2024 is nog niet gecontroleerd door Stimular (extern bureau) . Om de CO₂-footprint te verlagen, zijn in 2024 een elektrische onderhoudsbus en twee elektrische deelauto's aangeschaft. Inmiddels is 50% van het wagenpark (16 voertuigen) elektrisch. De CO₂-reductie in de footprint door de aanschaf van het elektrische wagenpark wordt pas in 2025 zichtbaar.

- Onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw woningen.

We hebben een routekaart opgesteld voor de toepassing van circulair en biobased materialen in nieuwbouw- en renovatieprojecten. Deze routekaart definieert circulaire projecten en stelt meetbare KPI's en PI's vast met behulp van de BCI-tool. Met de BCI-tool wordt de circulariteit gemeten van ons vastgoed en het toegepaste materiaal. De belangrijkste KPI is een BCI-index van 50% voor nieuwbouw en voor het toegepast materiaal bij renovaties. De resultaten van deze KPI kunnen op dit moment nog niet worden gewogen, omdat de lopende nieuwbouw- en renovatieprojecten nog niet zijn afgerond. In 2023 is een nulmeting uitgevoerd op basis van archetypes, waarbij de BCI-index op 32% lag.

De volgende circulaire projecten zijn inmiddels gestart:

- Samenwerking met GebruikteBouwMaterialen.com om herbruikbare bouwmaterialen te oogsten en door te verkopen;
- Samen met ketenpartners ontwikkelen we een circulaire menukaart met materialen met een lagere milieu-impact, gebaseerd op de BCI-tool;
- We gebruiken biobased isolatiemateriaal, waarvan de gewassen lokaal door boeren worden geteeld. Binnen het Building Balance Commitment hebben we ons verplicht jaarlijks een vaste hoeveelheid af te nemen.

Spoor 4: vanuit overheid verplichte extra maatregelen

Door het afschaffen van de verhuurderheffing leek er financiële ruimte te komen voor extra verduurzamingsmaatregelen die Woonmeij middels een 4^e spoor kon verwezenlijken. Inmiddels is bekend dat de financiële ruimte grotendeels teniet gedaan wordt door prijsstijgingen, rentestijgingen en aanpassing ATAD (generieke renteaftrekbeperking VPB). Dat besef is er ook bij het huidige kabinet waardoor de eerder voorgestelde extra maatregelen minder concreet zijn geworden en al grotendeels worden aangepakt onder spoor 1 en 2.

Doelstelling Koersplan: samenwerking & bewustwording

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

- Duurzaamheidsakkoord Sint-Michielsgestel

Drie werkgroepen (energie, circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit), bestaande uit medewerkers van woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, waterschappen, welzijnsorganisaties en de gemeente Sint-Michielsgestel, zijn gestart met de uitvoering van projecten vanuit het duurzaamheidsakkoord.

- Meerjarenafspraken Meierijstad

Er is intensief samengewerkt met de gemeente Meierijstad en Area om nieuwe meerjarenafspraken vanaf 2025 op te stellen. De samenwerking richtte zich op thema's zoals de warmtevisie, Soortenmanagementplan (SMP), wijkgerichte aanpak op biodiversiteit en klimaatadaptatie. De vaststelling hiervan vindt begin 2025 plaats.

- Pilot gespikkeld bezit Meierijstad

Samen met de gemeente Meierijstad hebben we een pilot gestart voor een algemene aanpak van 'gespikkeld bezit' tijdens verduurzamingstrajecten. Met 'gespikkeld bezit' bedoelen we woningen van particuliere eigenaren die ooit eigendom waren van Woonmeij. Deze pilot is bedoeld om deze woningbezitters zoveel mogelijk te ondersteunen en te betrekken bij de verduurzamingsprojecten van Woonmeij. De samenwerking verliep goed en leverde waardevolle inzichten op. Diverse knelpunten in het proces zijn geïdentificeerd en er is gewerkt aan oplossingen. De pilot werd tijdelijk stopgezet vanwege projectplanning, maar zal bij een nieuw verduurzamingsproject worden voortgezet totdat de gezamenlijke aanpak optimaal is en de hoogste resultaten worden behaald.

- Soortenmanagementplan (SMP) Meierijstad & Sint-Michielsgestel

We werken aan een algemeen soortenmanagementplan (SMP) met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel, waarmee we een generieke ontheffing willen verkrijgen voor verduurzamingsprojecten in plaats van individuele omgevingsvergunningen. Het project vordert langzaam na een moeizame start.

- Gezamenlijke ambitiekaart Woonmeij & Area

Samen met woningcorporatie Area hebben we een gezamenlijke ambitiekaart opgesteld voor verduurzaming. Deze kaart helpt ons om strategische, tactische en operationele afstemming te bereiken en universele prestatieafspraken te maken met de gemeente Meierijstad. De ambitiekaart is gereed. In 2025 wordt geëvalueerd of en welke status aan de ambitiekaart moet worden toegekend.

- Stichting Steenbreek

Woonmeij is lid geworden van Stichting Steenbreek, die ondersteunt bij het aanpakken van hittestress en het bevorderen van biodiversiteit & klimaatadaptatie. Samen met Steenbreek en de gemeente Meierijstad organiseren we een tuinen-challenge voor huurders.

2.2.3 (Des)investeringsen

De huidige en toekomstige vraag van onze doelgroep stellen we centraal bij het ontwikkelen van ons portefeuilleplan. In absolute aantallen stijgt de te huisvesten doelgroep door bevolkingsgroei (inclusief migratie) en huishoudensverdunding. Wij hebben ten aanzien van de ontwikkeling van onze portefeuille de volgende doelstelling:

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

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

De economische ontwikkeling en dan de ontwikkeling van de huizenprijzen op de koopmarkt in het bijzonder, maken duidelijk dat er een grote groep huishoudens is die tussen wal en schip valt: de gezinnen en stellen met een (lager) middeninkomen. Wij willen ons ook inzetten voor deze doelgroep door woningen beschikbaar te stellen in het middensegment zonder dat dit ten koste gaat van de sociale opgave.

Doelstelling t.a.v. realisatie vastgoedprojecten	Succesfactor	KPI	2024	Toelichting
Om te voldoen aan de marktvraag voegt Woonmeij woningen toe aan haar woningbezit	Nieuwbouw programma realiseren	Totaal 109 vhe	47 vhe	Uitstel vanwege procedures, weersomstandigheden en NUTS-aansluitingen
		10 Pastorietuin	0 vhe	Wordt 12 vhe in T3 2025, stagnatie tgv nutsaansluitingen
		30 Kapittelhof (SOR)	0 vhe	Stagnatie tgv weersomstandigheden, wordt T2 2025
		21 Eerschotsestraat (ROOTS)	0 vhe	Stagnatie vanwege procedure en weersomstandigheden wordt T3 2025
		48 Bloemenwijk	47 vhe	MFA in T2 2025

2.3 Organisatiewaarde

2.3.1 De vereniging

Statutaire gegevens

Statutaire naam:	Woonmeij
Vestigingsplaats:	Schijndel
Adres:	Kerkendijk 55
Datum oprichting:	5 november 1917
Datum Koninklijk Besluit Toelating:	9 mei 1947, nummer 89
Datum Koninklijk Besluit Verlenging:	18 december 1974, nummer 84
Statuten, meest recente vaststelling:	19 juli 2022

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

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

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

Kamer van Koophandel

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

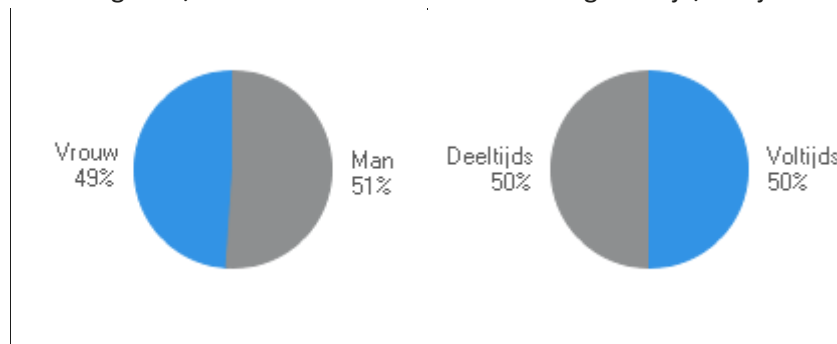
Deelnemingen

Ultimo 2024 maakt Woonmeij deel uit van één verbinding: Coöperatie Thuispoort U.A. Het betreft een WoonruimteVindSysteem, samen met Area, JOOST, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, Zayaz, Woonveste en Mooiland.

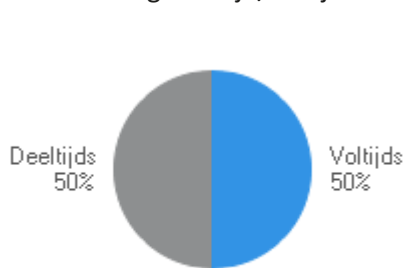
2.3.2 De werkorganisatie

Op 31 december 2024 hadden we 85 werknemers (73,01⁴ fte) in dienst (inclusief directeur-bestuurder). Daarnaast is er nog 1 stagiaire geweest (onderstaande tabellen zijn inclusief stagiair).

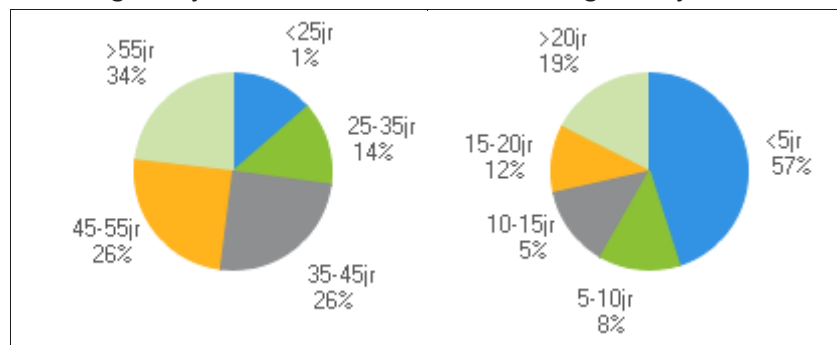
Verdeling man/vrouw



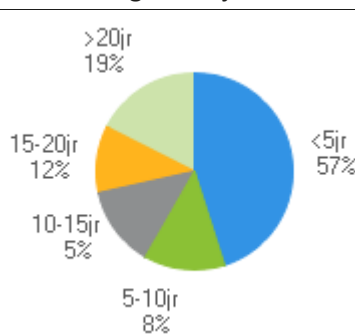
Verdeling deeltijd/volgtijd



Verdeling leeftijd



Verdeling dienstjaren



- De personele bezetting

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2024	Toelichting
Voldoende, bekwame, betrokken, enthousiaste medewerkers.	De juiste medewerker op de juiste plek.	60,0 excl. onderhoudsdienst	60,42 fte	60,42
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde.	Gezonde organisatie.	5%	2,9%	

De norm voor het aantal FTE is in de basis gebaseerd op een formatie van circa 60 fte bij 6.000 woningen. De aansturende en uitvoerende formatie van de eigen onderhoudsdienst tellen we hier niet in mee. Dit om de relatieve vergelijkbaarheid in de sector te kunnen behouden. Om de opgave uit te kunnen voeren richting 6.000 woningen, de verduurzaming en de

⁴ Bruto getal, zonder correctie generatiepact

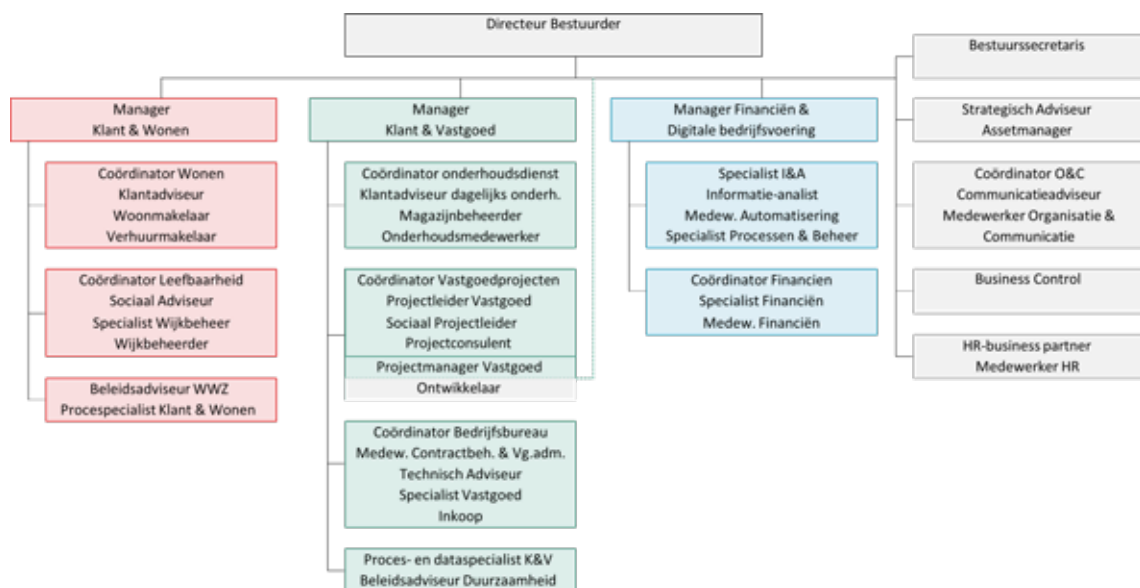
intensivering van aandacht voor woonbehoefte, kwetsbare groepen en wijken, zetten we nu in op de daarvoor benodigde capaciteit en beschikbare kennis. Het bereiken van de strategische doelen kost immers meer extra inzet, dan het consolideren ervan. Het is een bewuste keuze om deze capaciteit nu binnen te halen en in te zetten. Uiteindelijk vormt de capaciteit en kennis binnen de organisatie zich naar de opgave en maatschappelijke rol die we als Woonmeij moet invullen.

De inzet van inhuurkrachten is in 2024 een stuk groter geweest dan begroot. In de begroting werd uitgegaan van € 300.000 en uiteindelijk zijn we uitgekomen op € 571.000. Enerzijds komt dat door tijdelijke invulling van bestaande posities door ziekte of vertrek van een collega, anderzijds is dat ook een gevolg geweest van de toegenomen werkdruk en de grotere opgave die op ons afkomt.

Voor 2025 is - ook gezien het nieuwe ZZP beleid - de doelstelling om binnen het budget van € 300.000 te blijven.

- Structuur

Onderstaand organogram laat zien hoe we georganiseerd zijn.



- In-, door- en uitstroom

Er zijn 19 nieuwe werknemers ingestroomd en 8 werknemers uitgestroomd.

Er is 1 stagiaire geweest.

Bij werving en selectie is er aandacht voor diversiteit en inclusiviteit binnen de organisatie.

- Vijf werknemers hebben in 2024 een vermindering cq vermeerdering van arbeidsuren gekregen (+39 uur/1,08 fte). Daarnaast werd van vijf werknemers het contract voor

bepaalde tijd omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd. Vijf medewerkers hebben gebruik gemaakt van onbetaald zwangerschapsverlof wat neerkomt op 0,67 fte. Daarnaast hebben 3 medewerkers gebruik gemaakt van betaald zwangerschapsverlof.

- Generatiepact

In 2024 namen in totaal 8 werknemers deel aan het generatiepact. Dit betreft een vermindering van 20% van de arbeidsuren te weten in totaal 47 uur (1,31 fte). In 2024 zijn er 2 medewerkers gestart met het generatiepact.

- Vacante functies

Op 31-12-2024 stonden er geen functies meer open. Alles functies naar aanleiding van het Organisatieplan zijn ingevuld.

- Arbeidsomstandigheden

Er zijn dit jaar 9 incidenten geweest: 5 BHV-meldingen en 4 andere incidenten.

Drie incidenten gaan over gedrag van huurders naar medewerkers van Woonmeij waarbij de leidinggevende melding heeft gedaan en stopbrieven heeft gestuurd. Eén melding gaat over een huurder die bij Woonmeij een medewerker zich onveilig heeft laten voelen. Deze medewerker heeft de situatie zelf goed kunnen oplossen.

De BHV-meldingen zijn allen kleine incidenten geweest die goed zijn opgelost door de BHV medewerkers binnen Woonmeij. Hierbij was het oproepen van externe hulpdiensten niet van toepassing.

- Werkdruk

De maatschappelijke en economische omstandigheden en de snelheid van veranderingen om ons heen blijft een bepaalde werkdruk met zich mee brengen. Deels kiezen we ervoor capaciteit uit te breiden, maar we zetten per 2024 ook in op een aantal aanpassingen in de organisatiestructuur en verantwoordelijkheden. Op werkdruk blijven we ook in 2025 aandacht houden, zowel in afstemming met leidinggevendenden als met de OR.

- Verzuimbeleid

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

- Verzuimcijfers 2024

Over het jaar 2024 was ons ziekteverzuimpercentage in totaal 2,9%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar (2,8% in 2023). In 2024 hebben we 53 ziekmeldingen ontvangen. De gemiddelde verzuimduur in 2024 was 18,1 dagen en dat is een verhoging ten opzichte van 2023 (11,2).

- Teambuilding

Op 19 juni hadden we een personeelsdag. Deze dag stond in het teken van teambuilding. In het kader daarvan organiseerden we een aantal activiteiten; we hadden een educatief moment met betrekking tot het Koersplan op de agenda staan, verder was er ruimte voor sportiviteit en gezelligheid.

- Erkend leerbedrijf voor stagiairs

We beschikken over diverse erkenningen van het Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) op het gebied van bouw en infra, economie en administratie en zorg en welzijn. In 2024 hebben we 1 stagiair gehad, deze heeft een opdracht gedaan op het gebied van duurzaamheid (circulaire bouwmaterialen).

- Ontwikkeling

We vinden het belangrijk dat werknemers blijven aanhaken bij alle ontwikkelingen die op ons afkomen. Werknemer en werkgever hebben beide een rol in de permanente leercultuur. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan teamontwikkeling en maatwerk. In 2025 wordt naast het strategisch opleidingsplan ook een software pakket aangeschaft om de opleidingen beter te coördineren en de medewerkers meer te stimuleren om opleidingen te volgen. In 2024 is er € 134.000 uitgegeven aan functiegerichte opleidingen en € 8.000 aan persoonlijk ontwikkelbudget van de individuele medewerker.

- CAO en arbeidsvoorwaarden

Er is in 2024 met terugwerkende kracht een nieuwe CAO afgesloten van 1 januari 2024 t/m 1 april 2025. Het individuele salaris van corporatiewerknemers is per 1 januari 2024 verhoogd met 10%. Daarnaast is de regeling Generatiepact verlengd waarbij de CAO ruimte heeft gegeven in positieve zin voor de medewerker af te wijken van de regeling. We hebben naar aanleiding daarvan besloten de instapleeftijd te verlagen naar 60 jaar, waarbij geldt dat de duur van deelname aan de regeling gelijk blijft aan de oorspronkelijke regeling.

- Integriteit en omgangsvormen

We hechten aan transparant, betrouwbaar en zorgvuldig handelen. Daarom wordt er gehandeld volgens de gedrags- en integriteitscode. Daarnaast vermijden we elke vorm van belangenverstrengeling. De klokkenluidersregeling is aangepast naar de nieuwe wetgeving: Wet bescherming klokkenluiders. Wij zorgen ervoor dat werknemers, zonder gevaar voor hun rechtspositie, (vermoedens van) misstanden kunnen melden. In het voorjaar van 2024 hebben alle medewerkers van Woonmeij een integriteitstraining gehad.

We hebben een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. Zij is in 2024 eenmaal geraadpleegd door werknemers voor advies.

- Vitaliteit

Vitaliteit is belangrijk voor een gezond en gelukkig leven, zowel op het werk als in het dagelijkse leven. Als je vitaal bent, heb je voldoende energie en veerkracht om uitdagingen aan te gaan en te presteren. Zowel het werk, als sport en bewegen kunnen bijdragen aan de mentale gezondheid van werknemers. In 2023 is er een leasefietsplan gekomen. Aan dit plan nemen in totaal 10 werknemers deel waarvan 4 in 2024 gestart zijn met de regeling. Wij stimuleren dat werknemers voor het woon-werk verkeer - indien mogelijk- de fiets gebruiken. Verder nodigen wij werknemers uit om afstand te nemen van de werkplek tijdens de middagpauze, door de inrichting van een nieuwe kantine en tijdens de lunch een wandeling te maken.

Als organisatie hebben wij in de week van de Vitaliteit, van 23 t/m 27 september 2024, de bestaande regelingen met betrekking tot Vitaliteit onder de aandacht van onze medewerkers gebracht.

- MTO

Eind 2024 is er een medewerkers tevredenheidsonderzoek gehouden. De MTO analyse wordt jaarlijks uitgevoerd en geëvalueerd met het oog op: Sturen op de uitkomst, Opvolging en verbetering. Onderstaand de bevindingen die tijdens de eerste medewerkersbijeenkomst in 2025 met het personeel zijn besproken.

Top 5 - Vasthouden	mee eens	helemaal mee eens	Totaal
Mijn leidinggevende is toegankelijk	54,5%	42,9%	97,4%
Ga met plezier naar m'n werk	61,5%	35,9%	97,4%
Cultuur en waarden van Woonmeij passen bij mij	58,4%	39,0%	97,4%
Ik heb vertrouwen in de Directeur-Bestuurder	54,5%	44,2%	98,7%
Voel mij veilig op kantoor	50,6%	45,5%	96,1%

Top 5 - Verbeterpunten	(niet) mee eens	helemaal (niet) mee eens	
De interne communicatie is effectief en duidelijk	36,4%	3,9%	40,3%
Er zijn deadlines die ik met moeite haal	40,8%	9,2%	50,0%
Gestelde doelen en focus zijn helder	24,3%	3,9%	28,2%
Kennis en informatie beschikbaar	28,9%	3,9%	32,8%
Mijn werk vraagt mentale inspanning	32,9%	3,9%	36,8%

2.3.3 Ondernemingsraad

- Algemene indruk

Het jaar 2024 is een druk jaar geweest voor de OR en voor Woonmeij. De visie op de organisatie is begin 2023 opgesteld en naar aanleiding van deze visie een plan ontwikkeld voor een Organisatieverandering. Deze Organisatieverandering is in 2024 verder uitgerold. De grootste verandering is dat er een managementlaag is gekomen, die samen met de Directeur-Bestuurder het directieteam vormt. Ook is de samenstelling van teams veranderd. Er zijn meer dan 20 nieuwe collega's ingestroomd waardoor we de opgave in de toekomst beter aan kunnen en zo de klant nog beter kunnen helpen. Maar ook om de werkdruk voor de medewerkers beheersbaar te houden en de plannen uit het Koersplan te kunnen uitvoeren.

- Samenstelling OR

De OR van Woonmeij bestaat op 31 december 2024 uit de volgende leden:

- Voorzitter: Anja Colijn
- Secretaris: Davy Brummans
- Vicevoorzitter: Hammy Langerwerf
- Vicesecretaris: Simone van Holt
- Lid: José Westerlaken

- Activiteiten OR

In 2024 heeft de Ondernemingsraad 10 reguliere overlegvergaderingen gehad met de Directeur-Bestuurder en twee reguliere overleggen met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Deze overleggen waren zonder de aanwezigheid van de Directeur-Bestuurder. Ook worden de algemene ledenvergaderingen door de OR bijgewoond. Tot slot zijn er nog extra overleggen geweest over het implementatieplan 2024 en over de begroting van 2025. Bij het overleg over de begroting 2025 zijn een aantal nieuwe leden van de OR aangesloten.

Belangrijke onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2024 waren:

- Jaarrekening
- Organisatieplan 2024 - Implementatieplan 2024
- Sturingsfilosofie
- Bemiddelings- Geschillenprocedure organisatieplan
- Werving managers intern en extern

- Interne vacature procedure en beleid
- Aanpassing reiskostenvergoeding en thuiswerkvergoeding
- Vastgestelde collectieve vrije dagen 2025
- Begroting 2025
- CAO onderhandelingen
- OR verkiezingen
- Tertiaal rapportages
- Samenwerking ICT Platform
- Stagebeleid Woonmeij
- Aanpassing fietsregeling - Vervoersregeling
- Generatiepact Woonmeij
- Integriteitsbeleid
- Medewerkers Tevredenheid Onderzoek
- Arbodienst
- Vertrouwenspersoon
- Beleid aannemen externe medewerkers-2024 (ZZP Beleid)
- Werkdruk
- Veiligheid

De Ondernemingsraad is lid van InfORmatief. Dit is een regionaal OR-platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2024 zijn er 2 fysieke bijeenkomsten geweest. Een afvaardiging van de OR van Woonmeij heeft deze bijeenkomsten bijgewoond. Ook is er vanuit het OR-platform een cursus georganiseerd, hier hebben een aantal leden van de OR aan deel genomen.

Er is door de OR in 2024 gebruik gemaakt van de diensten van haar adviseur Ellis van Bellen. Zij is sinds november 2023 de nieuwe adviseur van de OR. De OR heeft met haar het organisatie- en implementatieplan doorgenomen en besproken.

- Advies en instemming
- Er zijn in 2024 de volgende adviesaanvragen behandeld door de ondernemingsraad:
- Integriteitsbeleid 20241003;
 - Vertrouwenspersoon (gecertificeerd);
 - Generatiepact (leeftijd 60 jaar aanvullende arbeidsovereenkomst);
 - Fiets regeling (aanvullende overeenkomst i.v.m. fiscale mogelijkheden);
 - Stagebeleid (aantal kleine en wettelijke wijzigingen).

In 2024 zijn de volgende instemmingsaanvragen behandeld door de ondernemingsraad:

- Implementatieplan 2024. De OR heeft zich in deze onthouden van instemming. De afspraak is gemaakt het proces te verdelen in fases en vervolgens fasegewijs procesafspraken te maken;
- Cameraprotocol;

- Klokkenluidersregeling 2024;
- Quarantaine mails;
- Arbodienst.

Op de laatste vier onderwerpen is door de OR instemming verleend.

- Communicatie

De OR van Woonmeij zet zich in om nog zichtbaarder te worden en de communicatie met de achterban (medewerkers van Woonmeij) te houden. Dit heeft ze in 2024 onder andere gedaan door:

- Spreekuren te houden;
- Stukjes te plaatsen in nieuwsbrieven;
- Een enquête af te nemen;
- Eigen email adres om vragen te verzamelen;
- Als OR-lid actief bijwonen van medewerkersbijeenkomsten.

2.3.4 Het personeelsfonds

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

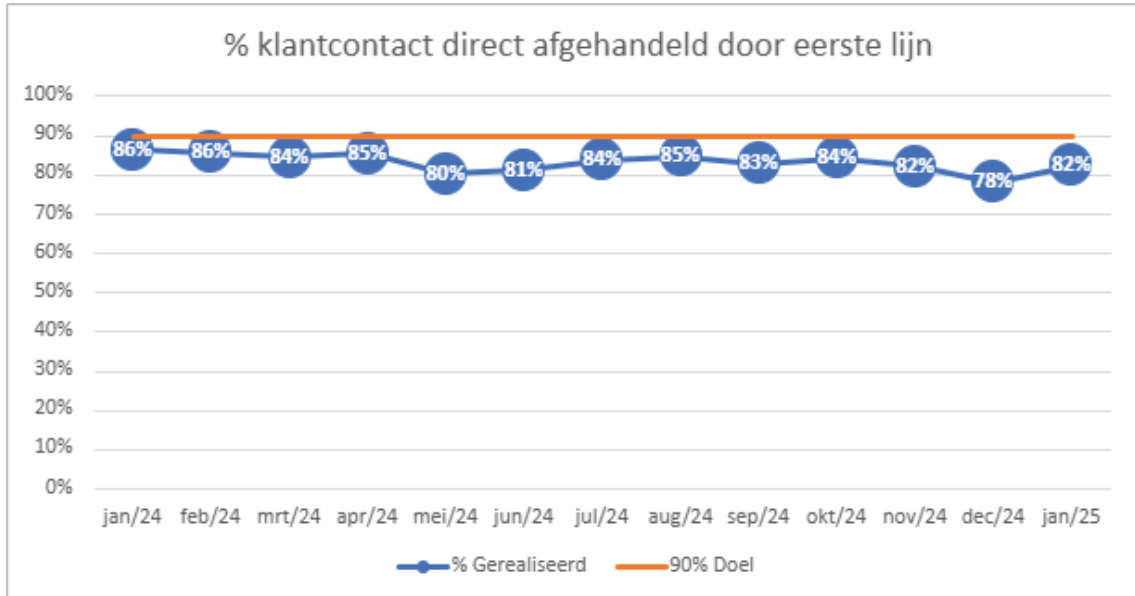
In 2024 werd een activiteitenmiddag met aansluitende BBQ georganiseerd, een uitstapje naar Nijmegen waarbij onder andere het muZIEum werd bezocht en een Sinterklaasfeest. Vanuit de medewerkers is er doorgaans sprake van een grote deelname. Naast deze activiteiten trakteert het personeelsfonds regelmatig op gebak of een andere versnapering.

2.3.5 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering

De klant centraal stellen is een van de kernwaarden uit ons Koersplan. Dit vullen we in door zichtbaar in wijken te opereren, door persoonlijk contact, door een goede professionele opvolging van vragen en klachten en ook door een goede digitale klantomgeving. We bieden onze klanten laagdrempelig persoonlijk contact met bekende gezichten. De wijze van contact past bij de behoefte van de individuele klant. Onze klant ervaart één centraal punt bij Woonmeij. Vanuit deze plek wordt de klant in één keer, snel, duidelijk en kwalitatief geholpen met zijn vraag of verzoek. De klant voelt zich gehoord, begrepen en geholpen.

We betrekken onze huurders en woningzoekenden bij onze keuzes.

Doelstelling is dat 90% van de klantvragen door deze eerste lijn wordt afgevangen. In 2024 zijn we gestart met de hernieuwde klantvisie, deze wordt in 2025 verder vormgegeven en geïmplementeerd.



In bovenstaand overzicht zien we dat het doel van 90% niet wordt bereikt. Jaarlijks is halverwege het jaar een dipje in verband met het doorzetten van vragen rondom de huurverhoging.

Ook oplevering van nieuwbouw in het laatste kwartaal van 2024 zorgt voor een dipje doordat de vragen niet altijd zelfstandig konden worden afgehandeld. Ook nemen huurders gedurende het jaar contact op over het verduurzamen van hun woning. Deze specifieke vragen over lopende projecten worden doorgezet naar de tweede lijn.

- Aedes Benchmark

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

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

De Aedes Benchmark kent 5 prestatievelden en de verdiepingen Nieuwbouw en Leefbaarheid:

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

- Verdieping Nieuwbouw;
- Verdieping Leefbaarheid.

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

In onderstaande tabel staan de scores van de Benchmark 2024 weergegeven. De scores hebben betrekking op 2023 met uitzondering van het huurdersoordeel, dat is van medio 2024.

Benchmarkresultaten Woonmeij 2024	Score
Prestatieveld Huurdersoordeel	A
Prestatieveld Bedrijfslasten	B
Prestatieveld Duurzaamheid	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	C
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A

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

Wij hebben een Benchmark themagroep. In deze themagroep worden de resultaten van de Aedes benchmark besproken en acties voor de komende periode bepaald.

Over 2024 scoort Woonmeij op alle drie de onderdelen met betrekking tot het huurdersoordeel boven de benchmark. Namelijk op het onderdeel nieuwe huurders 8,1 (andere woningcorporaties: 7,8), op het onderdeel huurders met een reparatieverzoek 8,2 (andere woningcorporaties: 7,9) en op het onderdeel vertrokken huurders 7,5 (andere woningcorporaties: 7,4). We scoren voor huurdersoordeel in de benchmark 2024 een A en scoren op alle onderdelen boven het landelijk gemiddelde. Daarnaast zijn 2 van de 3 onderdelen (met uitzondering van vertrokken huurders) gestegen in 2024 ten opzichte van 2023. Onze eigen doelstelling van een 8 halen we op de onderdelen nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek.



Huurdersoordeel , letter Woonmeij: A

	Woonmeij		Sector
	score	score	letter
	2023	2024	2024
Nieuwe huurders	7,7	8,1	A
Huurders met een reparatieverzoek	7,9	8,2	A
Vertrokken huurders	7,7	7,5	B

- Klanttevredenheid

Bij Woonmeij staat de klant centraal. We willen onze dienstverlening altijd verbeteren in het belang van de klant. Het ophalen van de klantwaardering binnen onze werkprocessen is daarom belangrijk. Vanaf 1 januari 2023 gebeurt dit middels Inceptivize. Met deze software wordt gemeten waar het goed gaat en waar niet. Dit geeft ons een totaalbeeld over de dienstverlening. Inceptivize biedt een tool die aansluit op de huidige processen en huurders op het gewenste moment bevroegt. Dit stelt onze medewerkers direct in staat te reageren indien dit noodzakelijk of gewenst is. De resultaten vanuit Inceptivize worden gebruikt ten behoeve van de Aedes benchmark. In het herziene Koersplan wordt als doelstelling voor de klanttevredenheid over onze dienstverlening minimaal een 8,0 als PI/norm gehanteerd. Die norm wordt over 2024 nog (net) niet gehaald op alle onderdelen.

- Digitale dienstverlening

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. Maar het klantportaal heeft meer mogelijkheden dan nu beschikbaar gesteld waardoor we nog meerwaarde kunnen toevoegen voor de huurder.

Al onze huurders kunnen gebruik maken van het huurdersportaal. Eind 2024 is het klantportaal overgegaan naar een nieuw platform. Sindsdien hebben er 405 (ca 7%) huurders ingelogd (het is niet bekend of ze alleen gekeken hebben of ook een actie hebben uitgezet). Maar een beperkt aantal huurders maakt dus gebruik van het portaal. Dit komt overeen met de uitkomst van een onderzoek van KWH uit 2021 over [Hoe waarden huurders digitale dienstverlening?](#) Daaruit blijkt dat bijna 2/3 van de huurders het liefst telefonisch contact heeft met de corporatie. Onwetendheid over het bestaan van een huurdersportaal en de mogelijkheden van het huurdersportaal spelen daarbij een grote rol. Door de integratie van een huurdersportaal met een website, app en klantvolgsysteem kunnen we de huurder nog veel beter van dienst zijn.

De verwachte implementatie in 2024 van het vernieuwen van onze website, waarbij tevens een koppeling wordt gemaakt naar het huurdersportaal, een KlantVolgSysteem en een huurdersapp (samengevat als “Woonmeij digitaal”) is niet gehaald. Door diverse ontwikkelingen op de markt en een bredere visie op CRM (Customer Relationship Management) is het selectietraject voor een (nieuwe) leverancier opnieuw opgestart en momenteel nog lopend. Vooruitlopend op het doel om de bestaande onderdelen verder te optimaliseren en daarnaast met de uitbreiding op nieuwe onderdelen het (online) gebruikersgemak te verbeteren, is als voorbeeld wel al de look & feel van het huidige huurdersportaal aangepast.

Het verbeteren van de online klantbediening betekent zeker niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijven we op werkdagen van 08.30-13.00 uur telefonisch bereikbaar (en voor spoedeisende reparatieverzoeken 24/7); tijdens vrije inloop in de ochtenden; en op afspraak in de middag op kantoor. Als maatwerkoplossing behoort een huisbezoek eveneens tot de mogelijkheden, juist omdat we veel waarde hechten aan het persoonlijk leren kennen van onze klanten met hun specifieke vragen en behoeften.

- Klachten over de organisatie

We willen zorgvuldig met klachten van huurders omgaan, zowel op inhoud als op reactietermijnen. In 2024 zijn er zes officiële klachten in behandeling genomen.

Soort klacht	Aantal	Niet ontvankelijk	Afgewezen	Toegewezen	Hoof / wederhoor
Technische klacht	5		3	2	
Beleid					
Woongenot					
Toewijzing	1		1		
Personeel					
Totaal	6	0	4	2	0

Voor zover een klacht niet naar tevredenheid van een huurder is opgelost, kan deze zijn onvrede hierover voorleggen aan de Klachtencommissie (RKCW; Regionale KlachtenCommissie Woningcorporaties). Deze commissie werkt als een onafhankelijke commissie voor de woningcorporaties Woonmeij, Area, JOOST, Woonveste, BrabantWonen, Mooiland, Wonen Vierlingsbeek, Zayaz en Charlotte van Beuningen. De commissie bestaat uit elf leden. Bij een zitting zijn minstens drie leden aanwezig, waaronder in ieder geval de voorzitter en een lid dat op voordracht van de huurders benoemd is.

In 2024 werden zes klachten over ons ingediend bij de Klachtencommissie. Drie klachten waren niet ontvankelijk. Van één klacht vindt de zitting in 2025 plaats. Eén klacht was ongegrond. Over één klacht zijn alsnog afspraken gemaakt om werkzaamheden uit te voeren.

2.3.6 Intern risicobeheersings- en controlesysteem

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

- Het geeft de interne toezichthouder (RvC), het bestuur / bestuursoverleg en medewerkers inzicht in de opbouw en samenhang van het interne besturing- en beheersingssysteem en de verantwoordelijkheden van betrokkenen;
- Het biedt het bestuur houvast bij het (laten) beoordelen van de werking van het interne beheersingssysteem en het identificeren van verbeterpunten hierin;

- Het biedt aanknopingspunten om verantwoording af te leggen over de mate waarin de organisatie in staat is om haar doelstellingen op beheerste wijze te realiseren.

Het MCF is gericht op twee hoofdlijnen, te weten:

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

De acties die voortkomen uit de verschillende onderdelen van het MCF zijn er bewust op gericht om de bewustwording over het bereiken van onze doelstellingen, risicobeheersing, compliance, effectiviteit en efficiency in alle lagen binnen de organisatie te bevorderen.

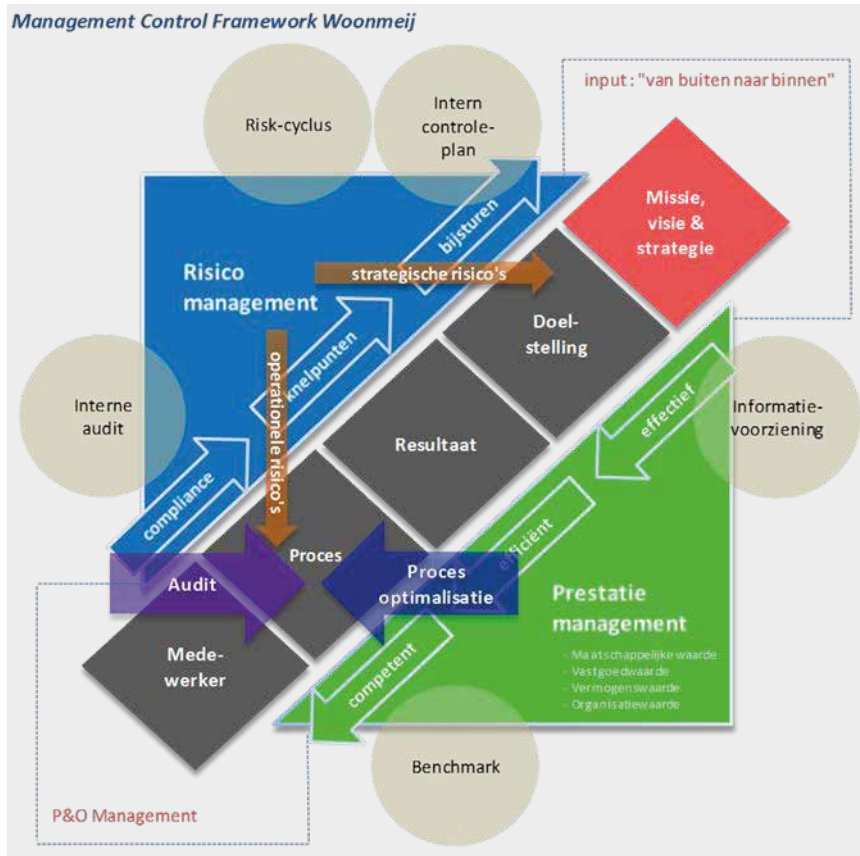
De inrichting van het MCF is gevormd vanuit:

- Governance;
- Het Koersplan (missie, visie en kernwaarden);
- Compliance. In het Toezicht- en Toetsingskader (T&T-kader) zijn alle interne beleidsdocumenten en de meeste relevante externe wetten en regels opgenomen. Compliance betekent voldoen aan interne en externe regelgeving. Wij vertalen compliance in 'verantwoord handelen';
- De processen;
- Three lines model;
- Hard en soft controls;
- Integriteit en fraude. Integriteit en fraude betreft de zachte kant van compliance (verantwoord handelen). Onze interne 'gedragsregels' hebben we vastgelegd in ons integriteitsbeleid. Om verantwoord handelen daadwerkelijk in te bedden in de organisatie, is het nodig hier regelmatig aandacht aan te schenken. Hiertoe hebben we in 2024 een workshop integriteit georganiseerd voor het hele personeel.

Het MCF bevat de volgende beheersinstrumenten:

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

In onderstaand raamwerk wordt het MCF schematisch weergegeven.



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

Interne audit

De doelstelling van de interne audits is in beginsel drieledig:

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

In het audit jaarplan is opgenomen welk proces wanneer wordt geaudit en of sprake is van een volledige audit, dan wel een gerichte audit.

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

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

Over de voortgang van de acties die volgen uit audits wordt halfjaarlijks gerapporteerd.

- Risicomanagement

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

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

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

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

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

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

Het risicokwadrant is een kwadrant waarin middels vijf scores van laag tot hoog (resp. 1 tot 5) de impact van een risico wordt gescoord en waarin de kans of ook wel de waarschijnlijkheid van het optreden van het risico middels hetzelfde score-interval wordt gepresenteerd. De hoogstscorende risico's kennen een score van $5 \times 5 = 25$ als risicoscore in het risicokwadrant (rechtsboven in het kwadrant). De laagstscorende risico's kennen een score van $1 \times 1 = 1$ als risicoscore in het risicokwadrant (linksonder in het kwadrant). De compliance-radar is een

weergave van het compliant zijn aan interne en/of externe beheersmaatregelen (controls) en regels, en wordt opgesplitst in drie onderdelen, te weten:

- Opzet
- Bestaan
- Werking

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

- Risicotolerantie

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

Op basis van de huidige opgave die we als corporatie zien, in de maatschappelijke en economische context van deze tijd en de beschikbare financiële ruimte op de korte en lange termijn bepalen we de manier waarop we wensen te acteren ten opzichte van risico's in onze bedrijfsvoering en onze strategische keuzes. Als gevolg van de huidige context, de toch snel veranderende opgave en opdracht ervaren we op dit moment dat we flexibel moeten zijn en onze middelen moeten inzetten om beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en een prettige woonomgeving te kunnen creëren. Met een volatiele markt en willen we kunnen blijven acteren naar wat van ons wordt gevraagd. We zien het huidige moment en de nabije toekomst als een periode waarin we beheerst maar toch actief met onze financiële middelen omgaan, om onze belangrijkste doelstellingen te bereiken. We blijven echter de continuïteit op de korte en lange termijn bewaken zoals we dat altijd deden. In beginsel doen we hierbij weinig concessies aan onze houding op imago- en organisatorische risico's. Onderstaand is deze risicoaversie of juist risicotolerantie visueel gemaakt.

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

Strategische risico's

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

Risicokaart					
5	2	0	0	0	0
4	6	10	2	0	0
3	1	7	9	1	0
2	1	5	2	1	0
1	0	0	0	0	0
Impact					
Kans	1	2	3	4	5

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

Risico	Belangrijkste maatregelen
Onvoldoende voorbereid zijn op een toename van klimaat gerelateerde incidenten met als gevolg toename schades als gevolg van klimaatveranderingen.	- In kaart brengen verschillende klimaatsscenario's, mogelijke impact, mogelijke preventie en mogelijke vervolgacties. - Verzekeren.

Risico	Belangrijkste maatregelen
Hacken van IT omgeving, waardoor data verdwijnen / worden gewijzigd of niet meer benaderbaar zijn.	- Goede beveiliging conform informatiebeveiligingsbeleid. - Backup-procedure. - Software update technische software tijdig doorvoeren. - Bewustwording. - Opstellen, up-to-date houden en bij calamiteit uitvoeren van bedrijfscontinuïteitsplan (BCP). Bedrijfskritieke documenten, waaronder het bedrijfscontinuïteitsplan/calamiteitenplan worden fysiek en digitaal bewaard.
Risico van legionellabesmetting met als gevolg schade aan de gezondheid van huurders.	- Naleving legionellabeheersplan per complex.

Procesrisico's

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

Risico	Belangrijkste maatregelen
Als organisatie toegangsrechten niet goed heeft geregeld dan is er het risico op ongeautoriseerde toegang door (bijvoorbeeld beheerders internen en externen), met als gevolg datalekken, misbruik van gegevens beheerders en externen.	- Periodieke controle op juiste toegang tot de systemen. - Procedure voor (verzoeken tot) autorisatiewijziging gebaseerd op 4-ogenprincipe.
Risico dat de continuïteit van (kritieke) processen van Woonmeij langdurig verstoord worden door ICT-calamiteiten.	- Opstellen, up-to-date houden en bij calamiteit uitvoeren van bedrijfscontinuïteitsplan (BCP). Bedrijfskritieke documenten, waaronder het bedrijfscontinuïteitsplan/calamiteitenplan worden fysiek en digitaal bewaard.
Het risico dat kwaadaardige programmatuur (malware, ransomware, virussen, etc.) op het netwerk van Woonmeij geïnstalleerd wordt, waar het schade aanricht of informatie onttrekt.	- Bewustzijns campagne door Woonmeij omtrent beveiliging met aandacht voor o.a. phishing. - Beleid en procedures gericht op selecteren van leveranciers, software en hardware met passende/minimale beveiliging vormen onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid. - Afspraken op service level niveau met belangrijke IT-leveranciers, om op papier een niveau van service te kunnen garanderen. Bij verbreken van de afspraken door de IT-leverancier escaleert Woonmeij en stelt vervolgens in gebreke.

Risico	Belangrijkste maatregelen
Onvoldoende inhoudelijke kennis van nieuwe onderwerpen (bv. verduurzaming), waardoor risico's niet worden onderkend en waardoor geen maatregelen worden genomen en uitgevoerd; met als gevolg financiële, imago of organisatorische schade.	- Kennis inhuren.

Projectrisico's

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

Compliance risico's

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

Financiële impact van risico's

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

Soft controls

Hetgeen tot nu toe beschreven is betreft vooral de harde kant van risicomanagement. Naast hard controls ook veel waarde aan soft controls. Soft controls zijn de tegenhanger van hard controls. Soft controls zijn, zoals het woord al zegt, niet gegoten in harde formuleringen. Soft controls gaan over gedrag, cultuur en zijn daarom niet wiskundig meetbaar. Een goede werking van de soft controls leidt veelal tot een betere beheersing dan alleen de aanwezigheid van hard controls. Een gezonde mix van hard en soft leidt tot de meest optimale beheersing. Soft controls worden mede ondersteund door hard controls zoals ons integriteitsbeleid, de integriteitsverklaring, onze kernwaarden, de meldregeling bescherming klokkenluiders, onze sturingsfilosofie etc. Jaarlijks stelt de controller een rapportage op, waarin hij een beschouwing geeft over de stand van zaken van de soft controls bij Woonmeij.

- Intern controleplan

De kern van het Intern Controleplan (IC-plan) draait om de vraag welke afspraken er zijn gemaakt om te komen tot beheersing, het verkrijgen van inzicht en in welke mate de afspraken worden nagekomen. Dit is een hele enge omschrijving van interne controle. Daarom kiezen we ervoor om zeker ook oog te hebben voor de wijze waarop de interne beheersing

functioneert. De kernbegrippen hieromtrent zijn efficiëntie en effectiviteit. Door deze bewuste keuze wordt tevens weer aangesloten bij de structuur van risicomanagement en control, waarbij naar controls (beheersmaatregelen) wordt gekeken op het gebied van Opzet, Bestaan en Werking.

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

Over de voortgang van het Intern controleplan wordt halfjaarlijks gerapporteerd.

- Informatievoorziening

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

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

Integrale rapportages aan de Raad van Commissarissen vinden op viermaands frequentie plaats. In deze rapportages wordt de voortgang van alle bedrijfsdoelstellingen zo veel als mogelijk op kpi basis gepresenteerd. Deze rapportage is ingericht conform de focus op maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde, organisatiewaarde en vermogenswaarde, waaronder opgenomen de jaardoelen. Tevens wordt hierin structureel financieel verslag gedaan over:

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

- Benchmark

De Benchmark staat nader omschreven bij paragraaf 2.3.5.

2.3.7 Informatisering en Automatisering

Het jaar 2024 was een periode van voorbereiding en planning voor onze woningcorporatie. Hoewel er geen grote operationele veranderingen hebben plaatsgevonden, hebben we

belangrijke stappen gezet in de richting van toekomstige groei en verbetering. We hebben gekozen voor een nieuwe kantoorautomatiseerder en een leverancier voor een datawarehouse, twee strategische projecten die essentieel zijn voor de digitalisering en efficiënter beheer van onze organisatie.

In 2025 zullen deze projecten daadwerkelijk van start gaan, en we verwachten dat ze een positieve impact zullen hebben op onze interne processen en de dienstverlening aan onze huurders.

2.3.8 Privacy

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

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

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

2.4 Vermogenswaarde

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

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

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

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

In de volgende paragrafen wordt het borgen van de financiële continuïteit verder uitgewerkt.

2.4.1 Continuïteit naar de toekomst

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

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2024	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd.	Gezonde financiële ratio's.	Min. normen WSW, Aw/ILT	Ruim voldoende	
Financieringsmogelijkheden geborgd.	Voldoende borgingsruimte WSW.	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2025.

2.4.2 Financieel beleid

De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf kpi's. Wij hebben bij het vaststellen van de kpi's aansluiting gezocht bij de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van het Aw en WSW.

Aw en WSW hebben de normstelling ten opzichte van voorgaande jaren gewijzigd als gevolg van wijzigingen in de beleidswaarde 2.0.

Nieuwe beleidswaarde 2.0

Corporaties werken voor de waardering van vastgoed met een wettelijk vastgesteld kader van een marktwaarde en een daarvan afgeleide beleidswaarde. Dit waarderingskader is in 2022 geëvalueerd. Op basis van die evaluatie zijn nu door het ministerie van BZK, de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes verbeteringen uitgewerkt. Dit heeft geleid tot de beleidswaarde 2.0.

Voor de berekening van de nieuwe beleidswaarde worden enkele uitgangspunten aangepast om te zorgen dat dit een meer reëel beeld geeft van de waarde van sociale huurwoningen. De volgende verbeteringen zijn doorgevoerd:

- Rekenhorizon van zestig jaar in plaats van vijftien jaar met eindwaarde;
- Meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) inladen;
- Wegwerken EFG-labels;
- Eén (sociale) disconteringsvoet voor de sector.

Als gevolg van deze verbeteringen wordt de beleidswaarde stabiel, wat goed is voor de investeringscondities voor corporaties.

Nieuwe grenswaarden ratio's

Er is aan de voorkant een voorzichtige inschatting gemaakt van het effect van de aanpassingen op de beleidswaarde voor de sector. De stijging ligt ergens tussen de 20% en 40%. Dit is afhankelijk van diverse elementen zoals regio, bouwjaar en type bezit.

Met als gevolg dat het nodig is om de financiële normen uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW opnieuw te kalibreren. Op 18 juni 2024 zijn de herijkte financiële grenswaarden van de financiële ratio's bekend gemaakt.

De herijkte financiële grenswaarden staan in onderstaande tabel weergegeven:

Norm	DAEB	niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd	Onderpand WSW
Continuïteitsratio's				
ICR	≥ 1,4	≥ 1,8	≥ 1,4	
LTV	≤ 70% (was 85%)	≤ 70% (was 85%)	≤ 70% (was 85%)	
Solvabiliteit	≥ 30% (was 15%)	≥ 30% (was 40%)	≥ 30% (was 15%)	
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	≤ 70%	≤ 70%	
Onderpandratio (WSW)				≤ 70%

Omdat Aw en WSW geen aanleiding zien om hun risico-inschattingen aan te passen, is hierbij niet te verwachten dat de financiële ruimte voor corporaties substantieel anders wordt dan nu.

Woonmeij hanteert dezelfde normering van de financiële ratio's als het Aw en WSW. We werken niet met een (voorzichtiger) interne normering. Een hogere interne normstelling zorgt vanzelfsprekend voor meer financiële zekerheid maar legt daarentegen een extra beslag op het volkshuisvestelijk vermogen en kan niet ingezet worden voor onze doelgroep.

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

2.4.3 Bewaken Financiële continuïteit

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

- Duurzaam verdienmodel

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

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

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

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

Schematisch ziet ons duurzaam verdienmodel er als volgt uit:



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

- Fall back scenario

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

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

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

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

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

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

In paragraaf 2.4.4 staan de grafieken weergegeven waarin het Fall back scenario is afgezet tegen het basisscenario uit de meest recente begroting 2024. De rode lijn is de huidige externe norm van het Aw en WSW.

- Dynamische begrotingscyclus

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

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

- Risicomanagement

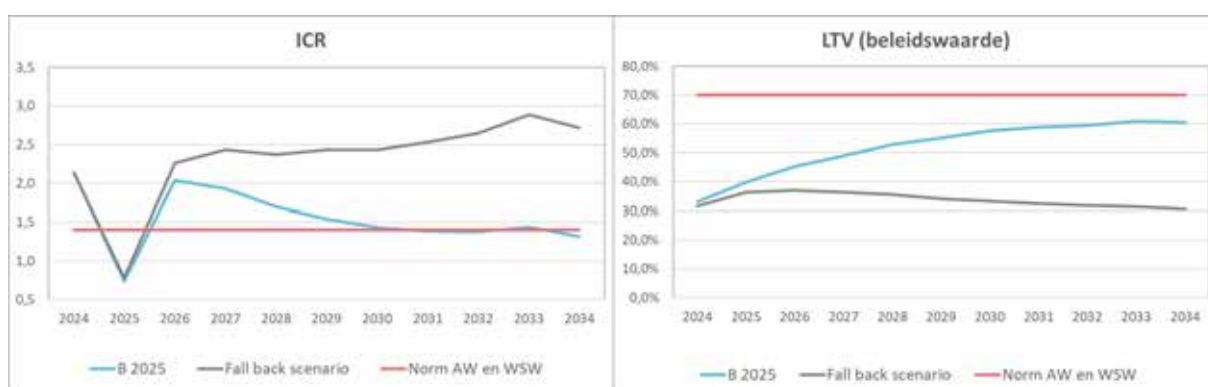
We zetten het risicomanagement in middels een integrale risicomanagement cyclus op zowel operationeel, strategisch als op projectmatig niveau. De inrichting hiervan is opgezet in het Risicomanagementbeleid.

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

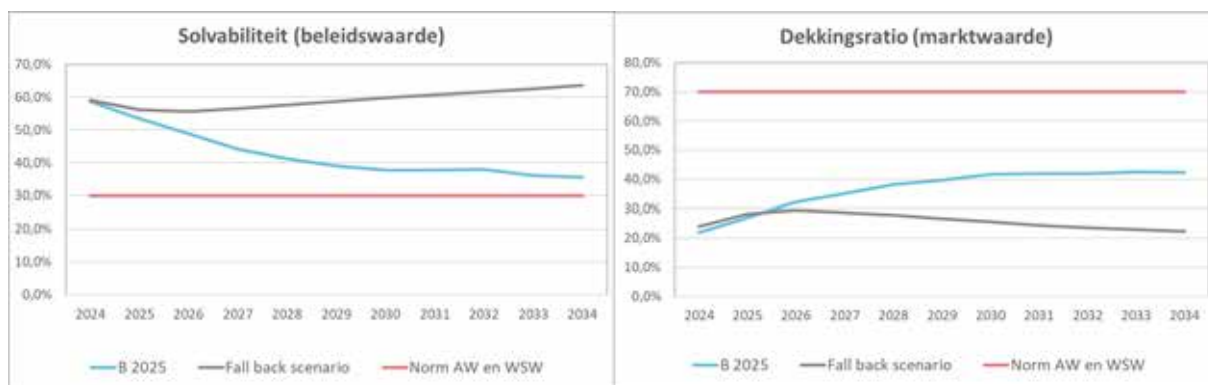
2.4.4 Financiële ratio's

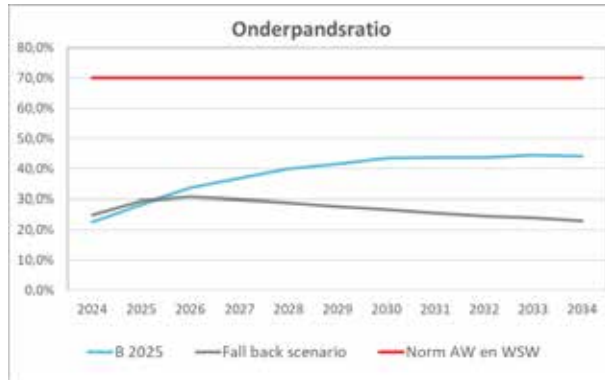
Onze continuïteit wordt getoetst aan enerzijds de balans-ratio's: solvabiliteit (beleidswaarde), LTV (beleidswaarde), dekkingsratio/onderpandratio (marktwaarde in verhuurde staat) en anderzijds de kasstroomratio: ICR.

De laatste update van de ratio's is afkomstig uit onze begroting 2025 (oktober 2024). De ontwikkelingen van de belangrijkste ratio's worden hieronder gepresenteerd:



De incidentele dip in de ICR van 2025 is het gevolg van de geplande onderhoudslasten. Het onderhoud stijgt in dat jaar incidenteel naar € 22,3 miljoen. Dit is met name het gevolg van de verduurzaming van complex 129 woningen Lijsterbeslaan e.o. in Schijndel. In verband met kostenefficiëncy is de opdracht gedeeltelijk naar voren gehaald. Het gedeelte wat oorspronkelijk gepland was in 2026 wordt uitgevoerd in 2025. In de opdracht is ook een groot aandeel planmatig onderhoud opgenomen. Dit leidt ertoe dat het onderhoud incidenteel hoger uitvalt met als gevolg dat het saldo van de operationele kasstroom daalt en dus een negatief effect op de ICR heeft.





De ratio's uit het basisscenario van de begroting 2025 zien er gezond uit. Onze meest knellende ratio's op termijn zijn de ICR, LTV op beleidswaarde en de solvabiliteit op beleidswaarde. Het fall back scenario laat zien dat Woonmeij bij slecht weer nog voldoende ruimte heeft om bij te sturen. De continuïteit van Woonmeij is zeker geborgd. Zie de toelichting in paragraaf 2.4.3.

2.4.5 Financiële risico's

Het financiële perspectief wordt uiteraard omgeven door onzekerheden. Dit kan van binnenuit ontstaan, maar vooral -veelal niet te beïnvloeden- factoren van buitenaf (exogeen) bepalen in welke mate onze financiële buffers op orde zijn. Enkele onzekerheden en risico's:

- Een belangrijk risico voor woningcorporaties is de mate van onzekerheid waaraan de ontwikkeling van economische parameters onderhevig is. Door de toenemende onzekerheden neemt het belang van risicomanagement toe.
- Vanuit verschillende invalshoeken is gekeken naar mogelijke risico's door diverse scenario's door te rekenen. Op deze manier kan een beter waardeoordeel worden gevormd over de basisvariant die in de meerjarenplanning is doorgerekend;
- Terugkoop VoV; Wij hebben een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausse leiden. De mogelijke liquiditeitsbehoefte wordt ondervangen door het inzetten van twee leningen met een variabele hoofdsom tot een bedrag van 2x € 4 miljoen. Eind 2024 bedraagt het aantal nog 315 woningen. Er is beleidsmatig voor gekozen om het grootste deel van de voorraad VoV-woningen bij terugkoop terug in exploitatie te nemen ten behoeve van sociale verhuur. Er blijven slechts 12 woningen aangemerkt om bij terugkoop weer te verkopen met VoV. De overige VoV-woningen worden marktconform verkocht (vrije verkoop). Hierdoor wordt de omvang van deze verplichting langzaam afgebouwd. In onze scenario-analyses is standaard een scenario opgenomen waarin we in het begrotingsjaar 100 woningen acuut moet terugkopen. Financieel gezien kunnen we een dergelijk scenario prima dragen.

2.4.6 Toezichthouders en financiers

- Autoriteit Woningcorporaties/ILT

De autoriteit woningcorporaties (Aw) verstuurt jaarlijks een toezichtsbrief en een brief over de beoordeling rechtmatigheid.

Als de Aw het risico laag inschat, is de inhoud van de toezichtsbrief beknopt; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek. Als sprake is van een (mogelijk) verhoogd risico, beperkt de brief zich tot die onderdelen waar een verhoogd risico is ingeschat of is gesignaleerd. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

Over 2024 heeft de Aw aangegeven dat Woonmeij is gedeprioriteerd en geen toezichtsbrief ontvangt.

Op 29 november 2024 ontvingen we het oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2023. De Aw constateert geen onrechtmatigheden.

- WSW

Op 12 juni 2024 is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond door het WSW afgegeven. Het borgingsplafond voor 2024, 2025 en 2026 bedraagt respectievelijk € 237,3 miljoen, € 310,5 miljoen en € 370,9 miljoen.

Het WSW toetst het toekennen van het borgingsplafonds aan de reguliere criteria. Deze criteria zien voornamelijk toe op de financiële ratio's en WSW wijzigt de normen bij deze ratio's niet. Woonmeij monitort haar financiële ratio's uiterst strak zodat we aan de criteria voor borgbaarheid blijven voldoen.

Het WSW beoordeelt jaarlijks het risicoprofiel van individuele corporaties. In de brief van 17 januari 2025 is een terugkoppeling gegeven over het risicoprofiel en hun bevindingen. Woonmeij blijft een woningcorporatie met een laag risicoprofiel.

2.4.7 Treasury

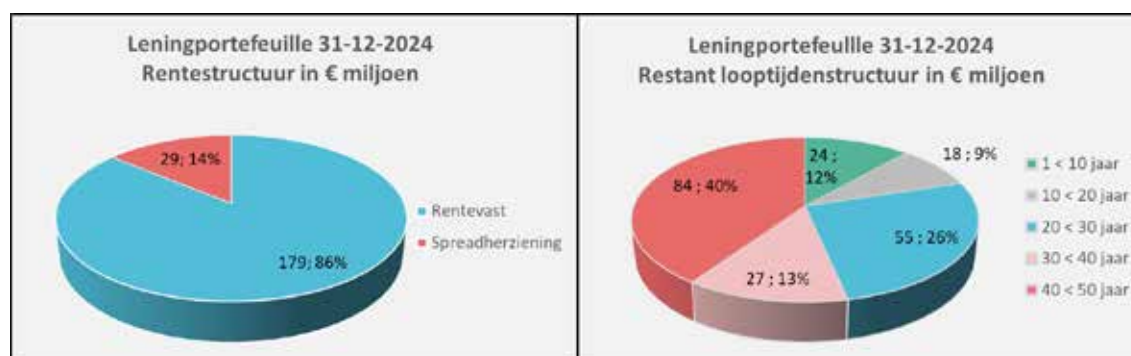
We beschikken over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitsen we het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen: treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. We hebben een meerjaren-treasury visie, waarin de richting voor de middellange termijn, doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van het treasurystatuut en de meerjarenvisie is in 2024 het treasuryjaarplan uitgevoerd.

In onze financieringsstrategie zijn keuzes vastgelegd ten aanzien van de financiering op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau. Ook zijn de risico's beschreven. Op basis van het treasurystatuut en de financieringsstrategie is eind 2024 het treasuryjaarplan 2025 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

Het schuldrestant van de leningportefeuille op 31 december 2024 was € 208 miljoen.

De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.



Het WSW heeft haar richtlijn geborgde leningen bijgesteld.

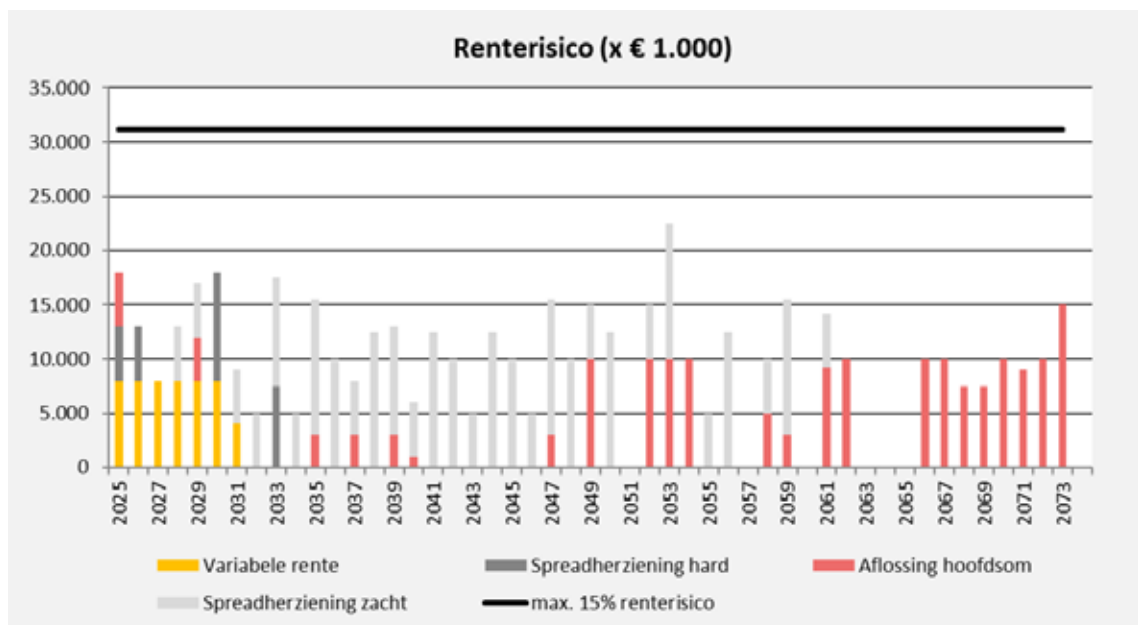
De concentratie van leningen met een looptijd langer dan 30 jaar mag maximaal 40% van de totale leningenportefeuille bedragen. Eind 2023 was het percentage van leningen met een looptijd langer dan 30 jaar nog 60%. Om aan de normering van het WSW te voldoen zijn de financieringsvoorstellen hierop afgestemd. In 2024 heeft Woonmeij 3 leningen aangetrokken met een looptijd korter dan 30 jaar. Als gevolg hiervan is het aandeel leningen met een looptijd langer dan 30 jaar gedaald van 60% naar 53%.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2024 bedraagt 2,29% (2023, 2,16%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 31,5 jaar (2023; 32,4 jaar). De leningenportefeuille had in 2024 onderstaande mutaties:

Beginstand leningenportefeuille 1-1		€ 186.068.000
Vervroegde aflossing		- € 0
Aflossing hoofdsom		- € 5.000.000
Aflossingstermijnen		- € 3.074.000
Aangetrokken leningen		€ 30.000.000
Eindstand leningen portefeuille 31-12		€ 207.994.000

- Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 48 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. 14% van de portefeuille kent een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur. De renterisico's per 31 december 2024 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



- Rente-instrumenten

We gebruiken in 2024 geen rente-instrumenten om onze renteposities af te dekken. We hebben in het treasury statuut opgenomen geen derivaten te gebruiken en hebben per 31 december 2024 geen derivatenposities.

2.4.8 Fiscaliteiten

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

Op 28 mei heeft er een fiscaal overleg plaatsgevonden tussen de Belastingdienst en Woonmeij, met als belangrijkste agendapunten:

- Organisatieverandering en Organogram Woonmeij;
- Actualisatie Koersplan;
- Nieuwbouw en Verduurzaming;
- AO / IC fiscaliteiten Woonmeij;
- Inhuur derden;
- Overige ontwikkelingen Woonmeij en Belastingdienst.

Op 14 december 2023 heeft het Ministerie van Financiën het geactualiseerde Besluit onroerende zaken voor de omzetbelasting gepubliceerd. In dit besluit is vastgelegd hoe om te gaan met omzetbelasting (en soms overdrachtsbelasting) bij onroerende zaken. Het nieuwe besluit is op 1 januari 2024 van kracht gegaan. Specifiek voor de servicekosten en nutsvoorzieningen is er een overgangperiode in het leven geroepen. Tot 1 januari 2025 mogen verhuurders de oude regeling nog toepassen.

De impact van het geactualiseerde besluit is tezamen met een btw-specialist van Deloitte in kaart gebracht en uiteindelijk geborgd in de processen van Woonmeij. Op 26 november is er vooroverleg aangevraagd bij de Belastingdienst. Het vooroverleg heeft betrekking op de nutsvoorzieningen en dan specifiek geënt op het gasverbruik in bemeterde appartementen complexen. Onze voorkeur gaat ernaar uit om het btw-regime te volgen van de verhuur van het onroerend goed, namelijk vrijgesteld van btw. De Belastingdienst heeft hierin nog geen standpunt ingenomen.

2.4.9 Netto bedrijfslasten

Voor de jaarrekening 2024 is de toerekening van de post salarissen opnieuw bepaald op basis van de huidige bezetting.

De begrote netto bedrijfslasten over 2024 bedragen € 1.093 per gewogen vhe. De intern gestelde norm voor 2024 bedraagt € 1.015 per gewogen vhe.

In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2024 € 1.155 per gewogen vhe. Het verschil ten opzichte van de begroting wordt enerzijds veroorzaakt door de wijziging in de verdeelsleutels van de functionele verlies en winst (- € 21 per vhe) en anderzijds door een stijging van de kosten van de organisatie (€ 83 per vhe), welke grotendeels wordt veroorzaakt door hogere inhuur in 2024 namelijk ruim € 50 van de € 83.

2.4.10 Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB

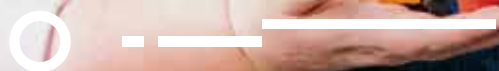
Op grond van de Woningwet is nadrukkelijk het onderscheid aangebracht tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed en activiteiten. Conform het scheidingsvoorstel is het bezit en de administratieve inrichting gesplitst naar een DAEB-tak en niet DAEB-tak.

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

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



HART VOOR *jouw* WONEN



**Governance
verslag**

3 Governanceverslag

3.1 Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

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

Organisatiewijziging

Nadat begin 2023 vanuit het bestuur een zogenaamde 'Visie op de Organisatie' werd neergelegd en deze later in het jaar werd vertaald naar een Organisatieplan, werd in 2024 met belangstelling de implementatie van deze organisatiewijziging gevolgd. Als RvC konden we de aanleiding voor deze wijziging en de voorgestelde aanpassing van de organisatiestructuur volledig onderschrijven.

Thuispoort

Met de livegang van Thuispoort in mei, kreeg de RvC van Woonmeij wat andere zaken ter beoordeling dan gebruikelijk: de statuten van een coöperatie en een verbindingenstatuut voor Woonmeij.

Met de toetreding tot Thuispoort was voor Woonmeij de eerste verbinding een feit. De keuze tot deze toetreding, was weliswaar weloverwogen genomen, echter, zonder dat daar een 'kader' aan ten grondslag lag. Het verbindingenstatuut wat er thans ligt biedt dit kader voor een eventuele volgende verbinding.

Vereniging Woonmeij versus vereniging HBW

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van juni is de belangenbehartiging vanuit de vereniging Woonmeij en die vanuit de vereniging HBW aan de orde gesteld. Daarbij werd geconstateerd dat de doelstellingen van beide voor een belangrijk deel overeen kwamen. De vraag is dan ook gesteld of de belangenbehartiging niet efficiënter en effectiever ingericht kon worden. De gesprekken die daarover vanuit het bestuur met vertegenwoordigers van beide partijen gezamenlijk gevoerd zijn en het voorstel wat in december aan de leden van Woonmeij is voorgelegd, zijn met interesse gevolgd.

3.2 Toezicht in 2024

3.2.1 Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen

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

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

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

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

3.2.2 Vergadering Raad van Commissarissen

De RvC heeft in het afgelopen jaar acht keer regulier vergaderd. Er vond één digitaal overleg plaats. Daarnaast heeft de Raad enkele andere bijeenkomsten gehad:

- Er vond een zelfevaluatie plaats onder leiding van een externe begeleider;
- De RvC nam deel aan een integriteitstraining;
- De RvC bezocht een verduurzamings- en een nieuwbouwproject in de Bloemenwijk.

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 had het volgende onderwerp de bijzondere aandacht van de RvC:

- De uitwerking / implementatie van het organisatieplan;
- De voortgang van de gesprekken over de mogelijke nadere samenwerking tussen de Vereniging Woonmeij en Vereniging HBW.

De RvC heeft in 2024 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring Jaarverslag 2023 Woonmeij;
- Goedkeuring 'bod' aan gemeenten;
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2025;
- Goedkeuring Treasury- en MCF-jaarplan 2025;
- Goedkeuring Koersplan 2025-2034;
- Voorbereidingsbesluit Wij-hoven (Schijndel);
- Uitvoeringsbesluit verduurzaming Bloemenbuurt (Schijndel) en Dahliastraat (Nijnsel);
- Verbindingenstatuut.

Anita van Hezik en Kees van Uden zijn in 2024 voor een periode van 4 jaar herbenoemd als commissaris.

3.2.3 Vergaderingen Commissies

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

In 2020 heeft de Audit- en Vastgoedcommissie de samenstelling gekregen zoals in paragraaf 3.4.1 is aangegeven. Hier is in 2024 geen verandering in gekomen.

De audit- en vastgoedcommissie ziet onder andere toe op:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de financiële informatieverschaffing inclusief treasuryactiviteiten;
- de naleving en opvolging van aanbevelingen van de onafhankelijke externe accountant;
- de relatie met de onafhankelijke externe accountant;
- het jaarverslag inclusief de jaarrekening;
- het beheersen van frauderisico's, het privacybeleid en informatiebeveiliging;
- het selectietraject voor de accountantskeuze;
- vastgoedinvesteringen > € 3.000.000;
- vastgoedinvesteringen > € 100.000 die niet in de begroting zijn opgenomen;
- het toetsen van vastgoed-eind-evaluaties > € 3.000.000;
- het adviseren over het portefeuillebeleid, waaronder aankoop- en verkoopbeleid.

De audit- en vastgoedcommissie heeft in 2024 geen reden gehad om een apart overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De RvC doet dit jaarlijks, ook al is er geen directe aanleiding. Daarmee wordt in ieder geval een band met de

accountant opgebouwd en wordt een dergelijk gesprek als vanzelfsprekend beschouwd. Dit gesprek van de RvC met de accountant vond begin december plaats.

De audit- en vastgoedcommissie vergaderde in 2024 vijf keer en eenmaal vond een digitaal overleg plaats.

In 2024 heeft geen wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie (voor samenstelling zie paragraaf 3.4.1).

De Selectie- en Remuneratiecommissie ziet onder andere toe op:

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

In november 2024 heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. In dit gesprek zijn de doelstellingen besproken, die aan het begin van het jaar waren geformuleerd.

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

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2024 drie keer.

3.2.4 Algemene ledenvergadering

Woonmeij is een vereniging en heeft dus leden. Als Vereniging met leden hebben wij ook een Algemene Ledenvergadering (ALV).

In 2024 vonden er in totaal drie Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 26 juni en op 3 december waren er reguliere ledenvergaderingen. Op 1 februari was er een specifieke Ledenvergadering waarop werd besloten welke onderwerpen tijdens speciale themabijeenkomsten behandeld worden.

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2024 besproken en/of besloten zijn:

- Het gevoerde beleid over 2023 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 2023;
- De begroting 2025 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen;
- De consequenties van een gezamenlijk woonruimtevindstelsel NO-Brabant (Thuispoort) voor woningzoekenden zijn geduid;
- Er is gesproken over de toekomst van de participatie, waarbij gesproken is over het inrichten van een efficiënte en effectieve belangenvertegenwoordiging;
- Er is een toelichting gegeven op het vernieuwde Koersplan.

Er is door een van de leden gebruik gemaakt van het adviesrecht, inzake de oprichting van Thuispoort. In deze ging het echter om een beleidskeuze en niet over de oprichting zelf. De RvC heeft dan ook geen aanleiding gezien haar voorgenomen besluit tot goedkeuring van de oprichting aan te passen. Voor het overige heeft de ALV in 2024 geen gebruik gemaakt 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 2024 geen 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 2022-2024 weer.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Wonders	2022	23
	2023	43
	2024	71
Totaal		137

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 2024 was de WNT-2 van kracht. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.11.13.

3.4 Interne organisatie van het toezicht

3.4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestond aan het einde van het verslagjaar uit vijf personen. Bij de samenstelling van de RvC wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie. De huidige commissieleden zijn allen voor een periode van vier jaar aangesteld. Vier commissieleden zitten in hun tweede termijn. De maximale zittingstermijn is in totaal acht jaar. Per 31 december 2024 is de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid commissie	Hoofdfunctie	Nevenfuncties / commissariaten
J.L.W. Liebregt (m)	1955	Voorzitter	Remuneratie-commissie	Zelfstandig adviseur	Voorzitter RvA Kodros b.v.
Ir. H.E.H.M. Salemink MSc / MBA (m)	1960	Lid (vice-vz)	Audit- en vastgoed commissie (vz)	Directeur-eigenaar / senior consultant BG3 B.V.	Manager vastgoed a.i. Stichting ORO
Ing. H.J.A. van Hezik (v)	1962	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Bestuurs-secretaris Maaswonen	Lid RvC / lid Remuneratie-commissie Woonstichting Land van Altena ; Lid RvC / voorzitter Remuneratie-commissie Woonvizier
Ing. C.M.A. van Uden MBA (m)	1966	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Portfolio-manager, Raad voor Rechtsbijstand	
Drs. P.G. Bartels (v)	1967	Lid	Remuneratie-commissie	Directeur SeniorenPunt	

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-profielschetsen.

Functie in 2024	Voorletters	Naam	M/V	Eerste benoeming	Aftredend	Herbenoembaar
Vz	J.L.W.	Liebrecht	M	Sept 2019	01 sept 2027	Nee
Lid/vice-vz	H.E.H.M.	Salemink	M	Sept 2019	01 sept 2027	Nee
Lid	H.J.A.	Van Hezik	V	Sept 2020	01 sept 2028	Nee
Lid	C.M.A.	Van Uden	M	Sept 2020	01 sept 2028	Nee
Lid	P.G.	Bartels	V	Jan. 2022	01 jan 2026	Ja

3.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvangen voor het functioneren een vergoeding die in overeenstemming is met de zwaarte van hun taak. Deze vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) voor een lid van de RvC gemaximeerd op 10 procent van het maximum dat geldt voor de bestuurder van de corporatie. Voor een voorzitter van een RvC is dat 15 procent. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) adviseert in de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van de VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 8% respectievelijk 12%.

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

3.5 Kwaliteitsborging intern toezicht

3.5.1 Tegenstrijdige belangen

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

In november hebben de leden van de RvC gezamenlijk nog een integriteitsworkshop gevolgd.

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 2023 en 2024 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten⁵ behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Liebregt	2023	3
	2024	1
Totaal		4
Dhr. Salemink	2023	5
	2024	6
Totaal		11
Mw. Van Hezik	2023	54
	2024	5
Totaal		59
Dhr. Van Uden	2023	4
	2024	8
Totaal		12
Mw. Bartels	2023	4

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

Naam	Jaar	PE-punten
	2024	6
Totaal		10

De heer Liebrecht kan vanuit voorgaande jaren PE-punten 'meenemen' maar haalde desondanks net niet het benodigde aantal. In 2025 zal dit worden rechtgetrokken.

3.5.4 Evaluatie

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. In oktober 2024 gebeurde dit onder begeleiding van een externe.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie had deze externe telefonisch contact met de individuele leden van de RvC om bespreekpunten op te halen. Drie specifieke thema's om te bespreken kwamen hieruit naar voren; de belangstelling vanuit een collega corporatie om de samenwerking nog verder vorm te geven, de organisatieverandering welke nagenoeg was doorgevoerd en belangenverstrengeling. De raad concludeerde dat er binnen de raad 'ruimte voor verschillen' is in ideeën en opvattingen, maar ook dat de leden elkaar goed aanvullen. De raad heeft tijdens de evaluatie stilgestaan bij de verschillende rollen die zij vervult, die van toezichthouder, werkgever en sparringpartner. Met name deze laatste rol wil de raad verder vormgeven: hoe wordt het strategisch partnerschap met de bestuurder aangegaan? Ook wil de raad komen tot 'teamversterking', waarbij er wordt ingezet op elkaar beter leren kennen. Dit kan zowel op een informele wijze als door vergaderingen met de bestuurder voor te bespreken, dan wel te evalueren. In 2025 wordt hiermee een aanvang gemaakt.

3.5.5 Informatie inwinnen extern, intern en in overleg met belanghouders

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

3.5.6 Accountant

Sinds het boekjaar 2019 werken we met Forvis Mazars als accountant. Deze is eind 2018 aangesteld, voor de periode 2019-2022, waarbij er jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. In 2023 is besloten om de opdracht met Forvis Mazars te continueren voor de jaarrekeningen 2023 t/m 2025 met een optie voor de drie daarop volgende jaren.

3.5.7 Naleving corporate governance principes

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

Om het vertrouwen in corporaties te bevorderen, zijn de regels over goed bestuur ondergebracht in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code bevat normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing bij woningcorporaties.

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

3.5.8 Verklaring

Conform de statuten van Woonmeij heeft de Raad aan Forvis Mazars Accountants N.V. opdracht verstrekt om de jaarrekening 2024 en het jaarverslag 2024 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 3 december 2024 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 7 mei 2025 met de accountant besproken. De RvC heeft in haar vergadering van 20 mei 2025 kennisgenomen van de inhoud van deze bespreking en de jaarrekening vastgesteld. Tevens heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het volkshuisvestingsverslag, welke gelijktijdig is vastgesteld door de bestuurder. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

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



HART
VOOR *jouw*
WONEN



Jaarrekening



4 Jaarrekening

4.1 Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31-12-24	31-12-23
		euro	euro
Vaste activa			
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.10.1		
Software		11.129	50.336
		11.129	50.336
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		985.756.248	872.399.263
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		37.690.741	34.145.666
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		71.107.501	66.446.211
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		12.637.271	3.565.411
		1.107.191.761	976.556.551
<u>Materiële vaste activa</u>	4.10.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.828.593	1.622.780
		1.828.593	1.622.780
<u>Financiële vaste activa</u>	4.10.4		
Deelneming Thuispoort		71.024	-
Latente belastingvorderingen		94.306	111.638
		165.330	111.638
Som der vaste activa		1.109.196.813	978.341.305
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>	4.10.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		372.586	337.585
Overige voorraden		209.887	195.042
		582.473	532.627
<u>Vorderingen</u>	4.10.6		
Huurdebiteuren		224.301	223.051
Overheid		12.747	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.205.019	2.650.123
Overige vorderingen		777	494
Overlopende activa		213.358	589.803
		2.656.202	3.463.471
<u>Liquide middelen</u>	4.10.7	8.057.603	5.732.855
Som der vlottende activa		11.296.278	9.728.953
Totaal		1.120.493.091	988.070.258

PASSIVA	ref.	31-12-24	31-12-23
		euro	euro
Eigen vermogen			
<u>Vermogen</u>	4.10.8		
Herwaarderingsreserve		615.097.389	523.138.710
Overige reserve		211.352.262	195.300.307
		826.449.651	718.439.017
 <u>Voorzieningen</u>	4.10.9		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren		5.334.434	7.440.175
		5.334.434	7.440.175
 Vreemd vermogen			
<u>Langlopende schulden</u>	4.10.10		
Schulden aan kredietinstellingen		201.827.233	179.940.544
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		69.822.665	65.340.153
Latente belastingenschulden		43.701	43.701
Overige schulden		271.693.599	245.324.398
 <u>Kortlopende schulden</u>	4.10.11		
Schulden aan overheid		-	649
Schulden aan kredietinstellingen		8.158.948	8.132.945
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.090.829	3.307.581
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		2.990.309	1.846.661
Overlopende passiva		3.775.321	3.578.832
		17.015.407	16.866.668
 Totaal		1.120.493.091	988.070.258

4.2 Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	ref.	2024	2023
		euro	euro
Huuropbrengsten		37.490.787	35.895.590
Opbrengsten servicecontracten		1.158.499	854.441
Lasten servicecontracten		-1.224.346	-906.939
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.056.744	-2.758.981
Lasten onderhoudsactiviteiten		-14.571.382	-12.743.859
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.275.117	-2.164.513
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.11.1	17.521.697	18.175.739
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.11.2	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.606.393	19.848.890
Toegerekende organisatiekosten		-226.366	-216.139
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.617.693	-16.726.515
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.11.3	762.333	2.906.236
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.973.917	-21.790.389
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		95.618.419	-19.497.663
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		178.778	-60.001
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.11.4	98.771.114	-41.348.053
Opbrengst overige activiteiten		415.597	1.142.778
Kosten overige activiteiten		-134.039	-858.895
Netto resultaat overige activiteiten	4.11.5	281.558	283.883
Overige organisatiekosten	4.11.6	-1.743.735	-1.712.749
Kosten omtrent leefbaarheid	4.11.7	-885.500	-832.669
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		219.331	95.928
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.551.008	-5.527.395
Saldo financiële baten en lasten	4.11.8	-4.331.677	-5.431.467
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		110.375.790	-27.959.080
Belastingen	4.11.9	-2.365.156	-2.193.872
RESULTAAT NA BELASTINGEN		108.010.634	-30.152.952

4.3 Kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2024 euro	2023 euro
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	37.548.000	35.818.000
Vergoedingen	1.475.000	1.338.000
Overige bedrijfsontvangsten	331.000	284.000
Ontvangen interest	152.000	3.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>39.506.000</i>	<i>37.443.000</i>
Betalingen aan werknemers	6.180.000	5.105.000
Onderhouds uitgaven	12.240.000	11.154.000
Overige bedrijfs uitgaven	7.045.000	6.304.000
Betaalde interest	3.999.000	5.929.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	90.000	285.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	195.000	166.000
Vennootschapsbelasting	1.903.000	2.930.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>31.652.000</i>	<i>31.873.000</i>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>7.854.000</i>	<i>5.570.000</i>
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.067.000	19.845.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	880.000
Verkoopontvangsten grond	-	4.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële activa</i>	<i>2.067.000</i>	<i>20.729.000</i>
Nieuwbouw huur	18.592.000	24.171.000
Verbeteruitgaven	9.627.000	8.006.000
Aankoop	860.000	9.004.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	481.000
Investeringen overig	372.000	268.000
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>29.451.000</i>	<i>41.930.000</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-27.384.000</i>	<i>-21.201.000</i>
Uitgaven verbindingen	-71.000	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>-71.000</i>	<i>-</i>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<i>-27.455.000</i>	<i>-21.201.000</i>
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Nieuwe te borgen leningen	30.000.000	31.800.000
Aflossing geborgde leningen	-8.074.000	-22.956.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>21.926.000</i>	<i>8.844.000</i>
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	<i>2.325.000</i>	<i>-6.787.000</i>
<u>Verloop liquide middelen</u>		
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>5.733.000</i>	<i>12.520.000</i>
Mutatie liquide middelen	2.325.000	-6.787.000
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<i>8.058.000</i>	<i>5.733.000</i>

4.4 Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening

4.4.1 Activiteiten

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

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

4.4.2 Continuïteit

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

- Forse macro-economische onzekerheid, met eveneens onzekere uitwerking op inflatie, financieringsrente en bouwkosten;
- Stikstofcrisis;

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

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

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

4.4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

4.4.4 Stelselwijzigingen

In 2024 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.4.5 Schattingswijzigingen

In 2024 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

4.4.6 Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonmeij zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

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

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

4.4.8 Salderen

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

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

4.4.9 Financiële instrumenten

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

4.5 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie, zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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

4.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) Winst en Verliesrekening - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans - Materiele vaste activa - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings Winst en Verliesrekening - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille Kasstroomoverzicht - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen ook als DAEB.	Balans - Financiële vaste activa - Schulden/leningen kredietinstellingen Winst en Verliesrekening - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonmeij op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5	Balans - Overige voorraden - Overige vorderingen - Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen - Overlopende passiva Winst en Verliesrekening - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht - Betalingen aan werknemers

4.7 Grondslag voor waardering van activa en passiva

4.7.1 Regelgeving

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

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

4.7.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.7.3 Verwerking verplichtingen

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

4.7.4 Immateriële vaste activa

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

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

4.7.5 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

4.7.5.1 DAEB vastgoed in exploitatie / niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Classificatie

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 onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

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

Woonmeij waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet 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 2024').

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een externe taxateur. De full-versie stelt de woningcorporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen. Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij Woonmeij de basisversie toepast (reguliere

woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. 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.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 in ca 88% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Het validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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

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

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full-versie voor.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn 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 waarden 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 waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Waarderingsmethode (flexwoningen, BOG, MOG en ZOG)

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

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde, op basis van de verkrijgings - of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings - of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

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:

- Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woonmeij bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud-) beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De horizon van het meerjaren onderhoudsprogramma wat ingezet is om op complexniveau toekomstige onderhoudslasten te bepalen, is 20 jaar. Voor opvolgende jaren hanteert Woonmeij het gemiddelde van de eerste 20 jaar.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- Vervanging van de disconteringsvoet die de rendementseis van een derde reflecteert door een voorgeschreven sectorbreed toegepaste disconteringsvoet die de rendementseis van een woningcorporatie benadert.

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

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

4.7.5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonmeij verkoopt woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt

af van de contractuele voorwaarden. Woonmeij onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’ en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

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

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

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

4.7.5.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel 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 en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

4.7.6 Materiële Vaste Activa

4.7.6.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar betreffende paragraaf.

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

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben. Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur, dan worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de Winst en Verliesrekening gebracht.

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

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de Winst en Verliesrekening verwerkt. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

4.7.7 Financiële vaste activa

4.7.7.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen

voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

4.7.7.2 Deelnemingen

Deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde.

4.7.8 Voorraden

4.7.8.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

4.7.8.2 Overige voorraden

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

4.7.9 Vorderingen

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

4.7.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije aanwending van Woonmeij.

4.7.11 Vermogen

4.7.11.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeulleniveau 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.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

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

4.7.12 Voorzieningen

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

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen met een verwachte looptijd van maximaal een jaar worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. De overige voorzieningen waarop het effect van tijdswaarde materieel is, worden gewaardeerd tegen contante waarde. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt gepresenteerd als rentelast. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichtingen en verliezen, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

4.7.12.1 Voorziening onrendabele investeringen/herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

4.7.13 Langlopende schulden

4.7.13.1 Schulden aan Kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking

gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

4.7.13.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

4.7.13.3 Overige schulden

De post overige schulden wordt bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde.

4.7.13.4 Kortlopende schulden

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

4.8 Grondslagen voor bepaling van resultaat

4.8.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

In de functionele Winst en Verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonmeij. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten.

De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele Winst en Verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

4.8.1.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonmeij hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten. Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuren, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit.

Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de “Handleiding toepassen functionele indeling Winst en Verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2024” (SBR-Wonen).

4.8.1.2 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

4.8.1.3 Pensioenlasten

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

4.8.1.4 Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa

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

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

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

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

4.8.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

4.8.2.1 Algemeen

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

4.8.2.2 Huuropbrengsten

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

4.8.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

4.8.2.4 Lasten servicecontracten

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

4.8.2.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld verhuurmakelaar / medewerkers WKS). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie paragraaf 4.8.11 voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor de bepaling van de verdeelstaat.

4.8.2.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

4.8.2.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

4.8.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

4.8.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

De post 'Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad, minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de Winst en Verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken.

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

4.8.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

4.8.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.8.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

4.8.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

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

4.8.6 Netto resultaat overige activiteiten

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

4.8.7 Overige organisatiekosten

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

4.8.8 Kosten omtrent leefbaarheid

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

4.8.9 Saldo financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de Winst en Verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden. In 2024 zijn geen rentelasten geactiveerd.

4.8.10 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de Winst en Verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt

rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.8.11 Toegerekende organisatiekosten

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

4.8.11.1 Personeelsbeloningen

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

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

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

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

4.8.11.2 Pensioenregelingen

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

- Woonmeij heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling);
- De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonmeij betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald;
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2024 was de maanddekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad was ultimo december 130,3% (2023: 131,5%). Hiermee wordt voldaan het aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

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

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

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

4.9 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

Valutarisico

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

Beleggingsrisico

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

Renterisico

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

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

vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

Kredietrisico

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

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

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonmeij zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een tweemaandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd. De gehele leningenportefeuille is geborgd door het WSW. Het borgingsplafond voor 2025 bedraagt € 310,5 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woonmeij heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonmeij voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Woonmeij hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonmeij heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Om deze reden wordt geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonmeij ook in 2025 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Marktrisico

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

schulden met variabele renteafspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico).

Reële waarde van financiële instrumenten

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

4.10 Toelichting op de balans

4.10.1 Immateriële vaste activa

Software	2024 euro	2023 euro
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	998.463	1.032.247
Cumulatieve afschrijvingen	-948.127	-865.152
Boekwaarde per 1 januari	50.336	167.095
Mutaties		
Investerings	-	-
Desinvesteringen historische kosten	-65.272	-33.784
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	65.272	21.180
Afschrijvingen	-39.207	-104.155
Totaal mutaties	-39.207	-116.759
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	933.191	998.463
Cumulatieve afschrijvingen	-922.062	-948.127
Boekwaarde per 31 december	11.129	50.336

Voor de immateriële vaste activa wordt een afschrijvingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

4.10.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

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

Vastgoed in exploitatie	DAEB 2024 euro	Niet-DAEB 2024 euro	Totaal 2024 euro
Stand per 1 januari			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	394.613.846	26.166.135	420.779.981
Cumulatieve waardeverminderingen	-34.602.878	-2.770.884	-37.373.762
Cumulatieve herwaarderings	512.388.295	10.750.415	523.138.710
Boekwaarde per 1 januari	872.399.263	34.145.666	906.544.929
Mutaties			
Investerings in vastgoed in exploitatie	10.961.875	75.977	11.037.852
Overboekings van vastgoed in ontwikkeling	12.020.564	-	12.020.564
Overboekings naar vastgoed in ontwikkeling	-3.179.191	-830.339	-4.009.530
Herrubricering van DAEB naar niet-DAEB	-247.810	247.810	-
Herrubricering van niet-DAEB naar DAEB	-	-	-
Desinvesteringen vanwege verkoop	-750.963	-13.228	-764.191
(Terugname van) waardeverminderingen	2.370.222	459.484	2.829.706
Herwaarderings	92.182.288	3.605.371	95.787.659
Totaal mutaties	113.356.985	3.545.075	116.902.060
Stand per 31 december			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	416.565.780	26.158.641	442.724.421
Cumulatieve waardeverminderingen	-32.063.421	-2.311.400	-34.374.821
Cumulatieve herwaarderings	601.253.889	13.843.500	615.097.389
Boekwaarde per 31 december	985.756.248	37.690.741	1.023.446.989

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 615.097.389.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2024 uit 5.201 woongelegenheden, 459 parkeergelegenheden en 32 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 1.445.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Contracthuurstijging gereguleerde woningen, laag segment	6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Contracthuurstijging gereguleerde woningen, midden segment	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%	3,00%
Contracthuurstijging geliberaliseerde woningen	4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%	3,00%
Huurderving	1,0% van de huursom					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe EGW	€ 1.685 tot € 2.327 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe MGW	€ 1.405 tot € 2.426 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.494 tot € 2.288 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 459 tot € 510 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Extramurale zorgenheid	€ 1.934 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe EGW	€ 974 tot € 1.223 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe MGW	€ 831 tot € 1.405 per jaar					

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.494 tot € 2.288 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 459 tot € 510 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Extramurale zorgeenheid	€ 1.934 per jaar					
Beheerkosten EGW	€ 542					
Beheerkosten MGW	€ 532					
Beheerkosten Studenteneenheid	€ 502					
Beheerkosten Zorgeenheid	€ 491					
Belastingen en verzekeringen	0,07% van de WOZ waarde					
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 6,35% (4,00% tot 50,00%)					
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 6,84% (4,00% tot 50,00%)					
Verkoopkosten	1,00% van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	5,84% tot 8,62%					

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid. In de eindwaarde wordt rekening gehouden met overdrachtskosten van 9%, voortkomend uit verlaging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2026 in belastingplan 2025.

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Een uitzondering hierop is de waardering van de flexwoningen. Hiervoor is de full-versie toegepast. Daarbij zijn voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonmeij opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden flexwoningen	Minimum	Maximum
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,75%	6,50%
Disconteringsvoet uitponden	6,50%	8,25%
Exit Yield doorexploiteren	10,00%	10,00%

Impact hantering vrijheidsgraden flexwoningen	Minimum	Maximum
Exit Yield uitponden	10,25%	10,75%

Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 68 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 228 per jaar			
Beheerkosten parkeerplaats	€ 34 per jaar			
Beheerkosten garagebox	€ 46 per jaar			
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ waarde			
Verkoopkosten	€ 644			
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,94%			
Disconteringsvoet garagebox	8,03%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid.
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

BOG/MOG/ZOG

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

Impact hantering vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	Minimum	Maximum
Markthuur per m ²	€ 75	€ 210
Disconteringsvoet	4,50%	9,50%
Exit Yield	4,75%	10,25%

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

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille vastgoed BOG/MOG/ZOG en flexwoningen 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.

Woonmeij waardeert 2,64% van haar verhuureenheden met de full-versie van het handboek marktwaardering.

Verklaring marktwaardemutatie

Verklaring marktwaardemutatie	DAEB vastgoed in exploitatie euro	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie euro
Marktwaaarde ultimo 2023	872.399.263	34.145.666
Voorraadmutaties		
Verkoop / sloop / overig weg	-4.174.485	-843.567
Wijziging waarderingsmodel	-107.176	-
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	9.712.391	172.885
Classificatiewijzigingen	-3.480	3.480
Totaal voorraadmutaties	5.427.250	-667.202
Mutatie vastgoedgegevens		
Oppervlakte	-51.614	-
Contractuur	18.457.947	483.133
Leegstand	-269.809	-75.887
Maximale huur	743.158	-
Mutatiegraad doorexploiteren	4.713.581	-261.707
WOZ-waarde	29.706.664	1.767.817
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	7.580	34.952
Complexdefinitie en verkooprestricties	-22.312.828	-74.622
Totaal mutatie vastgoedgegevens	30.994.679	1.873.686
Methodische wijzigingen		
Toevoeging middenhuur	-510.501	4.152
Aanpassing opslag beschermd bezit	145.005	60
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	-	19.735
Overdrachtskosten	4.543.614	85.989
Totaal methodische wijzigingen	4.178.118	109.936
Validatie		
Validatie markthuurstuur	-2.619.314	-26.618
Validatie disconteringsvoet	-4.303.541	-320.330
Totaal validatie	-6.922.855	-346.948
Marktontwikkelingen		
Macro-economische parameters	2.438.433	-135.234
Sociale en vrije sector huurgrens	31.753	-
Reguliere huurstijging	-2.050.392	151.389
Markthuurstuur	2.568.249	162.017
Historische leegwaardestijging	101.957.350	3.021.917
Splitsingskosten	-79.527	-18.650
Verkoopkosten	-388	-10.675
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.317.299	-122.055
Beheerkosten	-1.802.139	-33.230
Belastingen en verzekeringen	-131.153	-3.747
Disconteringsvoet	-19.988.494	-488.992
Exit yield	53.400	52.863
Totaal parameteraanpassingen.a.g.v. marktontwikkelingen	79.679.793	2.575.603
Marktwaaarde ultimo 2024	985.756.248	37.690.741

De marktwaardemutatie ten opzichte van ultimo 2023 wordt in belangrijke mate aangevoerd door de hoogte van de historische leegwaardestijging in het jaar 2024, volgens het handboek 16,3% voor de regio waar Woonmeij zich in bevindt. Deze stijging is sterk verbonden met de huizenprijsontwikkeling in de regio in het afgesloten boekjaar.

Overige grote veranderingen in de marktwaardeberekening zijn:

- het effect van de gestegen WOZ-waardes van het bezit van Woonmeij,
- de hogere rendementseis voor vastgoedbeleggers als gevolg van risico's verbonden aan het verhuren van vastgoed, wat zich uit in een hogere disconteringsvoet, en
- het effect van de invoering van huurregulering op het middensegment in 'complexdefinitie en verkooprestricties'.

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameter	Uitgangspunt marktwaarde 2024	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde euro
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-92.709.830
		-1%-punt	112.997.220
Prijsinflatie	handboek basis	1%-punt	76.079.579
		-1%-punt	-14.293.252
Mutatiegraad	5,99%	1%-punt	46.190.784
		-1%-punt	-20.683.071
Leegwaardestijging	handboek basis	1%-punt	7.190.674
		-1%-punt	-7.190.674

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 638.532.287. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2024 euro	2023 euro	2024 euro	2023 euro	2024 euro	2023 euro
Marktwaaarde per 31 december	985.756.248	872.399.263	37.690.741	34.145.666	1.023.446.989	906.544.929
Aanpassingen naar eigen beleid						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-212.733.747	-25.487.101	-6.591.915	-531.813	-219.325.662	-26.018.914
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-228.181.924	-315.583.659	-4.621.579	-5.878.421	-232.803.503	-321.462.080
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-118.638.002	-94.584.139	-4.015.521	-1.111.353	-122.653.523	-95.695.492
Stap 4: Beheer	-6.993.439	-8.568.012	76.604	-3.071	-6.916.835	-8.571.083
Stap 5: Disconteringsvoet	193.140.310	-	3.644.511	-	196.784.821	-
Totaal aanpassingen	-373.406.802	-444.222.911	-11.507.900	-7.524.658	-384.914.702	-451.747.569
Beleidswaarde per 31 december	612.349.446	428.176.352	26.182.841	26.621.008	638.532.287	454.797.360

De mutatie in de beleidswaarde tussen 2023 en 2024 laat zich verklaren door een serie effecten die individuele toegelicht worden hieronder.

In stap 1 is het effect van het forceren van het doorexploiteerscenario veel groter dan in 2023.

In stap 2 is het effect van een aanpassing in het streefhuurbeleid te zien, wat als doel heeft om huren beter aan te laten sluiten bij de sterk gestegen geïndexeerde inkomens van de doelgroep ten opzichte van inkomensgrenzen voor passend toewijzen.

In stap 3 rekent Woonmeij sinds 2024 met een geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting, wat leidt tot hogere verwachte onderhoudslasten. Ook wordt hier het elimineren van lage energielabels meegenomen.

Naast deze drie effecten is een extra stap toegevoegd voor de aangepaste disconteringsvoet, welke een stuk lager ligt dan de rendementseis voor de marktwaaarde.

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

Uitgangspunt	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur in % van maximaal redelijk	65,8%	65,2%
Onderhoudsnorm (euro)	2.862	2.471
Beheerlasten (euro)	999	927
Disconteringsvoet	4,19%	6,15%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaaarde 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.

Woonmeij blijft investeren in het accurater vormen van de onderhoudsbegroting voor de volledige 60-jaarshorizon van de beleidswaarde. Voor de jaarrekening 2024 hanteert Woonmeij de huidige horizon van 20 jaar, waarna het gemiddelde van de eerste 20 jaar als norm gebruikt wordt. Door het maken van gerichtere keuzes en inzet op het verfijnen van de onderhoudsbegroting wordt de onderhoudsnorm de komende jaren nog accurater.

Gevoeligheidsanalyse

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

Parameter	Uitgangspunt beleidswaarde 2024	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde euro
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-117.734.101
		-1%-punt	164.847.620
Streefhuur per maand (woningen)	€ 705	€ 25 hoger	29.780.824
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.862	€ 100 hoger	-20.518.613

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024 euro	2023 euro
Stand per 1 januari 2024		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		
Herwaarderings		
Cumulatieve waardeverminderingen	66.446.211	69.035.012
Boekwaarde per 1 januari 2024	66.446.211	69.035.012
Mutaties		
Investerings	-	879.750
Desinvesterings	-1.090.052	-2.402.430
Waardeverandering	5.751.342	-1.066.121
Totaal mutaties	4.661.290	-2.588.801
Boekwaarde per 31 december 2024	71.107.501	66.446.211

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 315 woningen opgenomen. Hiervan zijn 276 (2023: 279) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 39 (2023: 41) 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 8,8%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024 euro	2023 euro
Stand per 1 januari 2024		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	14.609.963	19.902.759
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.044.552	-10.624.572
Boekwaarde per 1 januari 2024	3.565.411	9.278.187
Mutaties		
Investerings	17.332.563	25.674.233
Desinvesterings	-1.815	-
Waardeverminderingen	-4.054.436	-10.387.450
Overboeking waardeverminderingen naar Daeb vastgoed in exploitatie	3.806.582	9.681.246
Overboeking waardeverminderingen naar Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	-	286.224
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	3.179.191	5.151.993
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	830.339	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-12.020.564	-35.532.745
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-586.277
Totaal mutaties 2024	9.071.860	-5.712.776
Stand per 31 december 2024		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	23.929.677	14.609.963
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.292.406	-11.044.552
Boekwaarde per 31 december 2024	12.637.271	3.565.411

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

4.10.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfs- Vervoermiddelen gebouwen		Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	2024	2024	2024	2024
	euro	euro	euro	euro
Stand per 1 januari 2024				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.360.560	441.539	728.018	3.530.117
Cumulatieve afschrijvingen	-1.103.965	-313.990	-489.381	-1.907.337
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.256.595	127.548	238.637	1.622.780
Mutaties 2024				
Investerings	1.909	103.034	336.888	441.831
Desinvesteringen historische kosten	-2.050		-72.415	-74.465
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	1.409		72.415	73.824
Afschrijvingen	-104.568	-45.966	-84.843	-235.377
Totaal mutaties 2024	-103.300	57.068	252.045	205.813
Stand per 31 december 2024				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.360.419	544.573	992.491	3.897.483
Cumulatieve afschrijvingen	-1.207.124	-359.956	-501.809	-2.068.890
Boekwaarde per 31 december 2024	1.153.295	184.616	490.682	1.828.593

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

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

4.10.4 Financiële vaste activa

Deelneming Thuispoort

Deelneming Thuispoort	31-12-24	31-12-23
	euro	euro
Stand per 1 januari	-	-
Bij: storting	71.024	-
Stand per 31 december	71.024	-

Woonmeij neemt deel in Thuispoort. Het aandeel van Woonmeij in het geplaatst kapitaal is 6,5%. Op Thuispoort vind je het aanbod van 8 woningcorporaties om huurders te helpen bij het vinden van een woning.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Stand per 1 januari	111.638	245.182
Mutatie ten laste van resultaat	-17.332	-133.544
Stand per 31 december	94.306	111.638

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,29% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 102.620 (2023: € 121.300). Deze post heeft alleen betrekking op langlopende leningen. Van deze latentie heeft € 75.939 (2023: € 93.253) een verwachte looptijd langer dan 1 jaar. Woonmeij heeft geen latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel. De omvang van het afschrijvingspotentieel bedraagt per 31 december 2024 € 866.370 (2023: € 1.119.154).

4.10.5 Voorraden

Voorraden	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Vastgoed bestemd voor verkoop	372.586	337.585
Overige voorraden	209.887	195.042
	582.473	532.627

Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 2 woningen en 1 parkeerplaats die in 2024 worden verkocht.

4.10.6 Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Huurdebiteuren	404.261	370.764
Voorziening huurdebiteuren	-179.960	-147.713
	224.301	223.051

Overheid

Overheid	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Gemeente Meierijstad	12.747	-
	12.747	-

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Vennootschapsbelasting	2.205.019	2.650.123
	2.205.019	2.650.123

Het bedrag van de vennootschapsbelasting € 2.205.019 is als volgt opgebouwd:

- Acute belastingen 2023: € 1.144.158
- Acute belastingen 2024: € 1.060.861

Op 27 januari 2024 heeft de Belastingdienst een voorlopige aanslag opgelegd van € 3.816.735. Dit bedrag is afgeleid van belastingaanslagen uit eerdere jaren. Echter er is geen rekening gehouden met het feit dat de terugname van de afwaardering is afgenomen. De verschuldigde vennootschapsbelasting is berekend op € 2.755.874.

Overige vorderingen

Overige vorderingen	31-12-24	31-12-23
	euro	euro
Overige vorderingen	777	494
	777	494

Overlopende activa

Overlopende activa	31-12-24	31-12-23
	euro	euro
Nog te ontvangen posten	196.524	338.946
Overige transitoria	16.834	250.857
	213.358	589.803

De overlopende activa hebben een looptijd van korter dan één jaar.

4.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-24	31-12-23
	euro	euro
Rabobank	6.036.053	3.882.833
ABN-Amro	2.021.550	1.850.022
	8.057.603	5.732.855

4.10.8 Eigen vermogen

Eigen vermogen	2024	2023
	euro	euro
Eigen vermogen per 1 januari	718.439.017	748.591.969
Resultaat boekjaar	108.010.634	-30.152.952
Eigen vermogen per 31 december	826.449.651	718.439.017
Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:		
- Herwaarderingsreserve	615.097.389	523.138.710
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	211.352.262	195.300.307
	826.449.651	718.439.017

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve	2024 euro	2023 euro
Stand per 1 januari	523.138.710	547.088.495
Realisatie door verkoop / sloop	-3.828.980	-5.557.806
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	95.787.659	-18.391.979
Stand per 31 december	615.097.389	523.138.710

Per 31 december 2024 is in totaal € 615 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 523 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van de (latente) belastingdruk over de herwaarderingsverschillen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 462 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2023: € 452 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 kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Overige reserves

Overige reserve	2024 euro	2023 euro
Stand per 1 januari	195.300.307	201.503.474
Resultaat boekjaar	108.010.634	-30.152.952
Mutatie herwaarderingsreserve	-91.958.679	23.949.785
Stand per 31 december	211.352.262	195.300.307

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 resultaat ter grootte van € 108 miljoen toe te voegen aan de overige reserves van Woonmeij. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 mei 2025 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 door de Raad van Commissarissen tevens het volkshuisvestingsverslag goedgekeurd en is besloten het bestuur decharge te verlenen op basis van de jaarstukken. De jaarstukken worden toegelicht in de Algemene Ledenvergadering.

4.10.9 Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2024 euro	2023 euro
Stand voorziening per 1 januari	7.440.175	8.460.898
Dotatie	10.511.542	15.223.765
Onttrekking	-12.261.056	-15.626.414
Vrijval	-356.227	-618.074
Stand per 31 december	5.334.434	7.440.175

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

De voorzieningen hebben een looptijd van een jaar.

4.10.10 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	2024 euro	2023 euro
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,29%	2,16%
Schuldrestant per 1 januari	188.073.489	179.763.298
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-8.073.889	-22.955.832
Nieuwe leningen	30.000.000	31.800.000
Agio nieuwe leningen	-	-522.869
Amortisatie agio	-13.419	-11.108
Schuldrestant per 31 december	209.986.181	188.073.489
Af te lossen leningen in 2025 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-8.099.576	-8.073.889
Amortisatie agio in 2025 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-59.372	-59.056
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2024	201.827.233	179.940.544

Rentepercentages		euro	Resterende looptijd		euro
< 1%		52.145.267	1 jaar		5.000.000
1% - 2%		37.373.334	2 < 5 jaar		5.932.957
2% - 3%		55.600.000	5 < 10 jaar		13.181.660
3% - 4%		40.269.726	10 < 20 jaar		18.000.000
4% - 5%		19.605.326	20 < 30 jaar		54.666.667
5% - 6%		3.000.000	30 < 40 jaar		27.172.369
> 6%		-	40 < 50 jaar		84.040.000
		207.993.653			207.993.653

excl. Agio van € 1.992.528

In het kader van taakoverdracht in 2023, heeft Woonmeij leningen overgenomen van Brabantwonen tegen niet-marktconforme condities. Deze overname leidt derhalve tot het opnemen van disagio. Daarnaast is agio opgenomen als gevolg van het overnemen van leningen in 2021 tegen niet-marktconforme condities bij de Vestia-deal.

Borgstelling

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

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (inclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 177.609.153 (2023: € 169.338.638).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024 euro	2023 euro
Boekwaarde per 1 januari	65.340.153	67.868.953
Mutaties:		
Investerings		879.750
Desinvesterings	-1.034.840	-2.387.048
Waardeverandering	5.517.352	-1.021.502
Herwaardering	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	69.822.665	65.340.153

Deze verplichting bestaat uit 276 (2023: 279) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 39 (2023: 41) met een terugkooprecht.

Overige schulden

Overige schulden	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Stand 1 januari	43.701	43.701
Ontvangen waarborgsommen	-	-
Uitbetaalde waarborgsommen	-	-
Stand 31 december	43.701	43.701

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

4.10.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Schulden aan overheid	-	649
Schulden aan kredietinstellingen	8.158.948	8.132.945
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.090.829	3.307.581
Premies van sociale verzekeringen en pensioenen	332.305	270.442
Belastingen - BTW	2.658.004	1.576.219
Overlopende passiva	3.775.321	3.578.832
	17.015.407	16.866.668

Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor € 8.099.576 uit contractuele aflossingen op leningen in 2024. Het restant betreft mutatie vrijval agio op een lening.

Overlopende passiva

Overlopende passiva	31-12-24 euro	31-12-23 euro
Niet vervallen rente van leningen	2.068.124	1.561.128
Te betalen vakantie-uren	259.838	254.403
Vooruitontvangen huur	254.595	209.492
Af te rekenen servicekosten	181.964	426.723
Overige transitoria	1.010.800	1.127.086
	3.775.321	3.578.832

Onder de overlopende passiva zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

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

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Jaarlijks obligo

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

Gecommitteerd obligo

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Woonmeij heeft een obligolening afgesloten bij de Nederlandse Waterschapsbank voor € 4.775.000. Ultimo 2024 was er niets getrokken op de obligolening.

Verplichtingen nieuwbouw

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 13.472.500 (2023: € 22.523.110).

Verplichtingen verbeteringsinvesteringen, verduurzaming en planmatig onderhoud

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

Verplichting	2024 Bedrag Euro	2023 Bedrag euro
Planmatig onderhoud	3.176.751	1.422.846
Verbeteringsinvesteringen	-	81.566
Verduurzaming	17.316.239	7.051.197
	20.492.990	8.555.609

Verplichtingen overige investeringen

Viewpoint

- Contract: mantelovereenkomst tot en met eind 2027.
- Prijs per jaar € 168.652

NEH Group

- Contract: overeenkomst 5 jaar (ingaande livegang 7 sept 2019, einde 30 april 2025).
- Prijs tot en met 30 april 2025: € 107.831

Ekco

- Contract: overeenkomst 3 jaar (ingaande livegang 1 april 2025)
- Prijs per jaar € 160.538

4.10.13 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft sinds 2024 een deelneming in Thuispoort voor 6,5%.

4.11 Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel)

4.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2024 euro	2023 euro
Huren	37.788.025	36.187.374
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	43.805	43.298
Huurderving	-308.796	-345.249
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-32.247	10.167
	37.490.787	35.895.590
De stijging van de post huren ten opzichte van 2023 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2024	950.000	
Huurverhoging 2023	433.000	
Huurverlaging 2023	-451.000	
Mutaties bezit 2024	6.500	
Mutaties bezit 2023	581.000	
Harmonisaties en verbeteringen 2023-2024	81.500	
	1.601.000	

Opbrengst servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2024 euro	2023 euro
Servicekosten	1.191.150	880.219
Derving	-32.651	-25.778
	1.158.499	854.441

Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2024 euro	2023 euro
Servicekosten	-1.224.346	-906.939
	-1.224.346	-906.939

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024 euro	2023 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-1.782.675	-1.518.496
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.274.069	-1.240.485
	-3.056.744	-2.758.981

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2024 euro	2023 euro
Planmatig onderhoud	-9.175.705	-7.662.024
Mutatieonderhoud	-1.829.837	-1.788.888
Klachtenonderhoud	-1.280.517	-1.240.823
Toegerekende lonen en salarissen	-1.517.412	-1.271.361
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-767.911	-780.763
	-14.571.382	-12.743.859

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024 euro	2023 euro
Gemeentelijke heffingen	-1.983.982	-1.898.362
Contributie Aedes	-45.087	-42.138
Verhuurderbijdrage aan Huurcommissie	-21.743	-18.407
Verzekeringen	-187.998	-176.540
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-36.307	-29.066
	-2.275.117	-2.164.513

4.11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2024 euro	2023 euro
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
	-	-

4.11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2024 euro	2023 euro
Verkoopopbrengst woningen marktconform	2.606.393	19.848.890
	2.606.393	19.848.890

Onderdeel van de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille 2023 is de verkoop van het complex 'Berlerode' voor € 17 miljoen in het kader van taakoverdracht.

Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	2024 euro	2023 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-133.728	-117.502
Toegerekende overige bedrijfslasten	-92.638	-98.637
	-226.366	-216.139

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2024 euro	2023 euro
Boekwaarde woningen marktconform	-1.617.693	-16.726.515
	-1.617.693	-16.726.515

Onderdeel van de boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille 2023 is de verkoop van het complex 'Berlerode' voor € 15,2 miljoen in het kader van taakoverdracht.

4.11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024 euro	2023 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-1.302.279	-966.411
Toegerekende overige bedrijfslasten	-575.579	-513.751
Waardevermindering projecten in ontwikkeling	-6.202.159	-2.544.626
Terugname waardevermindering projecten in ontwikkeling	356.227	618.074
Afgeboekte projecten in ontwikkeling	-5.052	-
Waardevermindering activa in exploitatie	-3.953.156	-12.679.139
Terugname waardevermindering activa in exploitatie	14.655.916	-5.704.536
	2.973.917	-21.790.389

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024 euro	2023 euro
Waardeverandering Daeb bezit bezit	92.013.051	-18.570.548
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	3.605.368	-927.115
	95.618.419	-19.497.663

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2024 euro	2023 euro
Waardeverandering VOV	178.778	-60.001
	178.778	-60.001

4.11.5 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2024 euro	2023 euro
Vergoeding kosten woningaanpassingen	31.077	61.185
Omzet EPV	217.247	137.088
Omzet servicekosten zonnepanelen	147.654	90.213
Overige baten	19.620	-19.656
Verkoopopbrengst vov woningen	-	873.948
	415.597	1.142.778

Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2024 euro	2023 euro
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-2.851	-162
Kosten woningaanpassingen	-64.133	-67.703
Monitoring EPV	-41.963	-20.981
Kosten wasautomaten en drogers	-629	-2.859
Onderhoud en vervanging zonnepanelen	-18.797	-
ICT kosten zonnepanelen	-3.014	-
Terugkoopwaarde vov woningen	-2.652	-767.190
	-134.039	-858.895

4.11.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2024 euro	2023 euro
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-57.064	-62.985
Lonen en salarissen	-887.884	-705.354
Overige personeelskosten	-152.620	-150.017
Huisvestingskosten	-27.811	-23.082
Bestuurskosten	-109.060	-91.464
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-149.159	-131.253
Algemene kosten	-272.226	-257.339
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-30.748	-28.545
Volkshuisvestelijke bijdrage	-57.162	-262.710
	-1.743.735	-1.712.749

4.11.7 Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid	2024 euro	2023 euro
Sociale investeringen leefbaarheid	-106.052	-118.510
Toegerekende lonen en salarissen	-496.356	-421.409
Toegerekende overige bedrijfslasten	-283.092	-292.750
	-885.500	-832.669

4.11.8 Saldo financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024 euro	2023 euro
Overige rentebaten	219.331	95.928
	219.331	95.928

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2024 euro	2023 euro
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-4.445.728	-3.836.353
Borgstellingsvergoeding	-36.893	-44.936
Overige rentelasten	-68.387	-1.646.106
	-4.551.008	-5.527.395

In het kader van taakoverdracht in 2023, heeft Woonmeij leningen overgedragen aan Brabantwonen en bij overdracht geherwaardeerd naar de marktwaarde van de betreffende leningen. Deze herwaardering leidt voor drie leningen tot een last en voor 1 lening tot een bate. De bavinlasten en lasten hiervan zijn opgenomen onder “Overige rentelasten”.

4.11.9 Belastingen

Belastingen	2024 euro	2023 euro
Acute vennootschapsbelasting 2024	-2.755.874	-
Acute vennootschapsbelasting 2023	48.867	-2.643.289
Acute vennootschapsbelasting 2022	359.183	98.022
Acute vennootschapsbelasting 2021	-	484.938
Acute vennootschapsbelasting 2020	-	1
Vrijval belastinglatentie leningen	-17.332	-133.544
	-2.365.156	-2.193.872

De acute vennootschapsbelasting (vpb) voor het jaar 2024 bedraagt € 2.755.874 (2023: € 2.643.289).

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving. Woonmeij volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8% in 2024 (2023: 25,8%). De effectieve belastingdruk bedraagt 2,14% (2023: -/- 7,85%). Het verschil in belastingdruk is het gevolg van het verschil tussen de commerciële en fiscale resultaatbepaling.

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

Belastingen	2024 euro	2023 euro
Commercieel resultaat voor belasting	110.375.790	-27.959.080
<u>Correcties:</u>		
Resultaat verkoop woningen	-800.275	-3.215.351
Afschrijvingen materiële vaste activa	-438.663	-460.849
Lasten onderhoud en overige bedrijfslasten	465.984	-1.221.331
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-100.648.973	39.867.891
Rentelasten	24.408	1.109.044
Terugname afwaardering i.v.m. stijgende woz waarde	137.251	385.299
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	1.605.526	1.788.556
Overige fiscale regelingen	13.351	3.842
Belastbare winst	10.734.399	10.298.021
Verschuldigde winstbelasting	2.755.874	2.643.289
Voorlopige aanslag	-3.816.735	-3.738.580
Nog te betalen vennootschapsbelasting	-1.060.861	-1.095.291

4.11.10 Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2024 euro	2023 euro
Immateriële vaste activa	39.207	104.155
Overige onroerende en roerende zaken	2.851	162
Activa ten dienste van de exploitatie	232.526	195.772
	274.584	300.089

4.11.11 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2024 euro	2023 euro
Lonen en salarissen	4.781.847	3.876.014
Premies sociale verzekeringen	785.455	631.677
Premies pensioenen	553.031	492.842
	6.120.333	5.000.533

Het gemiddeld aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2024 is 69,3 (2023: 61,0). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Overzicht van het gemiddeld aantal fte's	2024	2023
Directie & Staf		
Directeur	1,0	
Bestuurssecretariaat	1,0	
HRM	0,8	
Organisatie & Communicatie	4,0	
Vastgoedsturing	2,0	
Control	2,5	
Klant & Wonen		
Manager K&W	0,2	
Wonen	11,2	
Leefbaarheid	8,2	
Beleid- & Procesontwikkeling K&W	1,2	
Klant & Vastgoed		
Manager K&V	0,1	
Onderhoudsdienst	11,5	
Vastgoedprojecten	10,2	
Bedrijfsbureau	2,1	
Beleid- & Procesontwikkeling K&V	1,9	
Financiën & Digitale Bedrijfsvoering		
Manager F&D	1,0	
Informatisering & Automatisering	4,0	
Financiën	6,5	
	69,3	61,0

Vanwege de gewijzigde organisatiestructuur ten opzichte van 2023 is het niet mogelijk om vergelijkende cijfers op teamniveau te presenteren.

4.11.12 Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

Accountantskosten	2024	2023
	euro	euro
Controle jaarrekening	119.804	104.302
Andere controlewerkzaamheden	7.260	6.897
	127.064	111.199

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonmeij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en hebben betrekking op Forvis Mazars Accountants N.V..

4.11.13 WNT-verantwoording

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonmeij. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonmeij van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woonmeij is € 195.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

In onderstaande tabel zijn van de leidinggevende topfunctionarissen, de bezoldiging conform de WNT en de lasten van de bezoldiging conform het jaarrekeningrecht weergegeven in één tabel. Woonmeij wijkt door deze overzichtelijke manier van presenteren, naar haar mening, ten positieve af van de gestelde richtlijn van het Ministerie van BZK.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking		2024	2023
Naam topfunctionaris		M.A.W. Wonders	M.A.W. Wonders
		euro	euro
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Functie		Bestuurder	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte		1,00	1,00
Dienstbetrekking		ja	ja
Totaal beloning		169.019	157.119
Totaal beloning op termijn		22.715	21.138
Totaal bezoldiging conform WNT		191.734	178.257
Individueel WNT-maximum		195.000	187.000
Overschrijding WNT-grens?		NEE	NEE
Motivering indien overschrijding			

In de vergelijkende cijfers 2023 is een bedrag van -441 euro opgenomen voor bijtelling fiets. Met deze correctie blijft de bezoldiging 2023 onder het WNT-maximum.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2024 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2024					
Naam topfunctionaris	J.L.W. Liebrecht	H.E.H.M. Salemink	H.J.A. van Hezik	C.M.A. van Uden	P.G. Bartels
	euro	euro	euro	euro	euro
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging					
Beloning	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Toepasselijk WNT-maximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2023					
	euro	euro	euro	euro	euro
Functie(s)	Voorzitter	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging					
Beloning	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging conform WNT	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Toepasselijk WNT-maximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden 10%. Woonmeij conformeert zich echter aan de geadviseerde lagere maxima van de beroepscode van het VTW, met maximale percentages van 12% respectievelijk 8%.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2024 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 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4.11.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Mutaties eigen vermogen

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

Huurbevriezing 2025 en 2026

Op 16 april 2025 stemde het kabinet in met de voorjaarsnota. In de voorjaarsnota is een huurbevriezing voor 2025 en 2026 opgenomen. Dit besluit is nog niet goedgekeurd door het parlement. De impact voor Woonmeij van een huurbevriezing staat beschreven in paragraaf 1.4.3.

Overige belangrijke gebeurtenissen

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

4.12 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2024

4.12.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-24 DAEB euro	31-12-24 Niet-DAEB euro	31-12-23 DAEB euro	31-12-23 Niet-DAEB euro
Vaste activa				
<u>Immateriële vaste activa</u>				
Software	10.573	556	47.819	2.517
	10.573	556	47.819	2.517
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB vastgoed in exploitatie	985.756.248	-	872.399.263	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	37.690.741	-	34.145.666
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.256.802	27.850.699	40.360.171	26.086.040
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.637.271	-	3.565.411	-
	1.041.650.321	65.541.440	916.324.845	60.231.706
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.794.828	33.765	1.604.471	18.309
	1.794.828	33.765	1.604.471	18.309
<u>Financiële vaste activa</u>				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	49.397.493	-	44.667.305	-
Interne lening	4.286.079	-	5.038.185	-
Deelneming Thuispoort	-	71.024	-	-
Latente belastingvorderingen	94.306	-	111.638	-
	53.777.878	71.024	49.817.128	-
Som der vaste activa	1.097.233.600	65.646.785	967.794.263	60.252.532
Vlottende activa				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	359.358	13.228	337.585	-
Overige voorraden	199.392	10.495	185.290	9.752
	558.750	23.723	522.875	9.752
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	213.086	11.215	211.898	11.153
Overheid	12.110	637	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	14.000.000	-	14.000.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.094.768	110.251	2.517.617	132.506
Overige vorderingen	738	39	469	25
Overlopende activa	202.690	10.668	579.613	10.190
	2.523.392	14.132.810	3.309.597	14.153.874
<u>Liquide middelen</u>	6.195.000	1.862.603	4.336.491	1.396.364
Som der vlottende activa	9.277.142	16.019.136	8.168.963	15.559.990
Totaal	1.106.510.742	81.665.921	975.963.226	75.812.522

PASSIVA	31-12-24 DAEB euro	31-12-24 Niet-DAEB euro	31-12-23 DAEB euro	31-12-23 Niet-DAEB euro
Eigen vermogen				
<u>Vermogen</u>				
Herwaarderingsreserve	615.097.389	13.843.501	523.138.710	10.750.419
Overige reserve	211.352.262	35.553.992	195.300.307	33.916.886
	826.449.651	49.397.493	718.439.017	44.667.305
<u>Voorzieningen</u>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	5.191.077	143.357	7.397.390	42.785
	5.191.077	143.357	7.397.390	42.785
Vreemd vermogen				
<u>Langlopende schulden</u>				
Schulden aan kredietinstellingen	201.827.233	-	179.940.544	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.386.662	27.436.003	39.606.892	25.733.261
Interne lening	-	4.286.079	-	5.038.185
Overige schulden	18.487	25.214	18.487	25.214
	244.232.382	31.747.296	219.565.923	30.796.660
<u>Kortlopende schulden</u>				
Schulden aan overheid	-	-	617	32
Schulden aan kredietinstellingen	8.158.948	-	8.132.945	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.951.288	139.541	3.142.202	165.379
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.000.000	-	14.000.000	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.799.177	191.132	1.754.328	92.333
Overlopende passiva	3.728.219	47.102	3.530.804	48.028
	30.637.632	377.775	30.560.896	305.772
Totaal	1.106.510.742	81.665.921	975.963.226	75.812.522

4.12.2 Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	2024 DAEB euro	2024 Niet-DAEB euro	2023 DAEB euro	2023 Niet-DAEB euro
Huuropbrengsten	35.604.764	1.886.023	34.030.370	1.865.220
Opbrengsten servicecontracten	1.059.275	99.224	774.296	80.145
Lasten servicecontracten	-1.204.319	-20.027	-894.352	-12.587
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.907.604	-149.140	-2.630.060	-128.921
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.093.903	-477.479	-12.078.154	-665.705
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.158.559	-116.558	-2.047.942	-116.571
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.299.654	1.222.043	17.154.158	1.021.581
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.786.273	820.120	15.159.192	4.689.698
Toegerekende organisatiekosten	-215.667	-10.699	-205.962	-10.177
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.006.209	-611.484	-12.588.644	-4.137.871
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	564.397	197.936	2.364.586	541.650
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.005.563	-31.646	-21.109.417	-680.972
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.013.051	3.605.368	-18.570.548	-927.115
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	116.861	61.917	-29.763	-30.238
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.135.475	3.635.639	-39.709.728	-1.638.325
Opbrengst overige activiteiten	406.895	8.702	251.778	891.000
Kosten overige activiteiten	-130.989	-3.050	-83.935	-774.960
Netto resultaat overige activiteiten	275.906	5.652	167.843	116.040
Overige organisatiekosten	-1.658.004	-85.731	-1.638.632	-74.117
Kosten omtrent leefbaarheid	-842.426	-43.074	-793.220	-39.449
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	211.560	7.771	94.113	1.815
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.458.351	-92.657	-5.433.327	-94.068
Saldo financiële baten en lasten	-4.246.791	-84.886	-5.339.214	-92.253
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	105.528.211	4.847.579	-27.794.207	-164.873
Belastingen	-2.247.765	-117.391	-2.090.856	-103.016
Resultaat niet-daeb tak	4.730.188	-	-267.889	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN	108.010.634	4.730.188	-30.152.952	-267.889

4.12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2024 DAEB euro	2024 niet-DAEB euro	2023 DAEB euro	2023 niet-DAEB euro
<u>Operationele activiteiten</u>				
Huurontvangsten	35.657.000	1.891.000	34.018.000	1.800.000
Vergoedingen	1.401.000	74.000	1.271.000	67.000
Overige bedrijfsontvangsten	314.000	17.000	270.000	14.000
Ontvangen interest	236.000	8.000	97.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>37.608.000</i>	<i>1.990.000</i>	<i>35.656.000</i>	<i>1.881.000</i>
Betalen aan werknemers	5.871.000	309.000	4.850.000	255.000
Onderhoudsuitgaven	11.874.000	366.000	10.571.000	583.000
Overige bedrijfsuitgaven	6.761.000	284.000	6.022.000	282.000
Betaalde interest	3.999.000	92.000	5.929.000	94.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	89.000	1.000	282.000	3.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	185.000	10.000	158.000	8.000
Vennootschapsbelasting	1.808.000	95.000	2.784.000	146.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>30.587.000</i>	<i>1.157.000</i>	<i>30.596.000</i>	<i>1.371.000</i>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>7.021.000</i>	<i>833.000</i>	<i>5.060.000</i>	<i>510.000</i>
<u>(Des)Investeringsactiviteiten</u>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.739.000	1.406.000	15.163.000	6.015.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-	-	880.000
Verkoopontvangsten grond	-	-	4.000	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële activa</i>	<i>1.739.000</i>	<i>1.406.000</i>	<i>15.167.000</i>	<i>6.895.000</i>
Nieuwbouw huur	18.294.000	298.000	24.000.000	171.000
Verbeteruitgaven	9.603.000	24.000	7.996.000	10.000
Aankoop	1.327.000	611.000	8.804.000	1.533.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	481.000
Investerings overig	355.000	17.000	256.000	12.000
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>29.579.000</i>	<i>950.000</i>	<i>41.056.000</i>	<i>2.207.000</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-27.840.000</i>	<i>456.000</i>	<i>-25.889.000</i>	<i>4.688.000</i>
Ontvangsten verbindingen	752.000	-	14.087.000	-
Uitgaven verbindingen	-	-71.000	-	-14.000.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>752.000</i>	<i>-71.000</i>	<i>14.087.000</i>	<i>-14.000.000</i>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	<i>-27.088.000</i>	<i>385.000</i>	<i>-11.802.000</i>	<i>-9.312.000</i>
<u>Financieringsactiviteiten</u>				
Nieuwe te borgen leningen	30.000.000	-	31.800.000	-
Aflossing geborgde leningen	-8.074.000	-	-22.956.000	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-752.000	-	-87.000
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>21.926.000</i>	<i>-752.000</i>	<i>8.844.000</i>	<i>-87.000</i>
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	<i>1.859.000</i>	<i>466.000</i>	<i>2.102.000</i>	<i>-8.889.000</i>
<u>Verloop liquide middelen</u>				
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	<i>4.336.000</i>	<i>1.397.000</i>	<i>2.234.000</i>	<i>10.286.000</i>
Mutatie liquide middelen	1.859.000	466.000	2.102.000	-8.889.000
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<i>6.195.000</i>	<i>1.863.000</i>	<i>4.336.000</i>	<i>1.397.000</i>

4.13 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel, 20 mei 2025

Opmaken van de Jaarrekening

Bestuur:

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

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

De heer J.L.W. Liebregt

De heer H.E.H.M. Salemink

Mevrouw H.J.A. van Hezik

De heer C.M.A. van Uden

Mevrouw P.G. Bartels

Overige gegevens

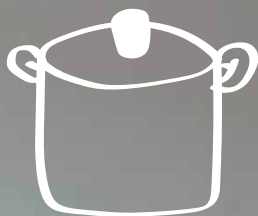
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



**HART
VOOR
WONEN** *jouw*



**Controle
verklaring**



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonmeij

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van 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 Woonmeij op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 22,41 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% 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 € 0,77 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief incidentele verkooptransacties).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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 de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 672.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonmeij en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonmeij inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Woonmeij heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 2.3.6 op de pagina's 71 tot en met 79.

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

- Het doornemen van het integriteitsbeleid en de meldregeling Wet bescherming klokkenluiders en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonmeij.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de business controller/auditor en manager financiën en digitale bedrijfsvoering.

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

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van:
 - Journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en
 - Belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor de risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonmeij verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

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

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controle-aanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonmeij en van de door Woonmeij gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het directieteam, de raad van commissarissen en de audit- en vastgoedcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de business controller/auditor of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben

	voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
--	---

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonmeij mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

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

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonmeij om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.023 miljoen hetgeen neerkomt op 91,3% van het balanstotaal van 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. Woonmeij past hierbij voor een deel van het bezit ad € 960 miljoen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina's 115 en 116 van de jaarrekening.

De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Voor de flexwoningen, het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 26 miljoen past Woonmeij de full-versie van het Handboek toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woonmeij een externe taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woonmeij en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuurlaag belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte parameters zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie is mede gebaseerd op belangrijke schattingen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. 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 van het volgens de full-versie van het Handboek gewaardeerde bezit, hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde 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 waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting in paragraaf 4.4.5, op pagina 107 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaarde berekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Woonmeij niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

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

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, 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 Woonmeij;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Apeldoorn, 23 mei 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA

✕—- Jaarverslag 2024



**HART
VOOR
WONEN** *jouw*

