



# Jaarverslag 2023



*jouw*  
**HART  
VOOR  
WONEN**



## Jaarverslag 2023

Datum	28 mei 2024
Status	definitief
Versie	v-02
Auteur	Woonmeij

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Bestuursverslag .....</b>	<b>7</b>
1.1	Voorwoord .....	7
1.2	Organisatie .....	9
	Kernwaarden .....	10
1.3	Opzet Koersplan en stand van zaken .....	11
	1.3.1 Maatschappelijke waarde .....	11
	1.3.2 Vastgoedwaarde.....	13
	1.3.3 Vermogenswaarde .....	17
	1.3.4 Organisatiewaarde .....	22
1.4	Vooruitblik 2024.....	25
	1.4.1 Vooraf.....	25
	1.4.2 Belangrijke thema's 2024 .....	25
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestingsverslag .....</b>	<b>27</b>
2.1	Maatschappelijke waarde .....	27
	2.1.1 Beschikbaarheid .....	27
	2.1.2 Specifieke doelgroepen .....	30
	2.1.3 Betaalbaarheid .....	33
	2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling.....	34
	2.1.5 Aan- en verkopen .....	34
	2.1.6 Leefbaarheid en kwaliteit.....	35
	Inzicht .....	38
	Uitvoering en Samenwerking .....	38
	Trends.....	39
	2.1.7 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders.....	42
	2.1.8 Prestatieafspraken .....	45
2.2	Vastgoedwaarde .....	46
	2.2.1 Rendementssturing .....	46
	2.2.2 Direct rendement .....	48
	2.2.3 (Des)investeringen .....	56
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 .....	68
	2.3.6 Intern risicobeheersings- en controlesysteem.....	72
	2.3.7 Informatisering en Automatisering .....	80
	2.3.8 Privacy .....	81

2.4	Vermogenswaarde .....	82
2.4.1	Continuïteit naar de toekomst .....	82
2.4.2	Financieel beleid.....	82
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.....	88
2.4.8	Fiscaliteiten .....	90
2.4.9	Netto bedrijfslasten.....	90
2.4.10	Splitsing van activiteiten naar DAEB en niet-DAEB .....	91
<b>3</b>	<b>Governanceverslag .....</b>	<b>92</b>
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen .....	92
3.2	Toezicht in 2023 .....	94
3.2.1	Verslag toezichttaken Raad van Commissarissen .....	94
3.2.2	Vergadering Raad van Commissarissen .....	94
3.2.3	Vergaderingen Commissies .....	95
3.2.4	Algemene ledenvergadering .....	96
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
<b>4</b>	<b>Jaarrekening.....</b>	<b>103</b>
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 en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	114
4.7.5.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	120
4.7.5.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....	122
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.....	123
4.7.7.1	Latente belastingvorderingen .....	123
4.7.8	Vorraden.....	123
4.7.8.1	Vastgoed bestemd voor verkoop .....	123
4.7.8.2	Overige voorraden .....	124
4.7.9	Vorderingen.....	124
4.7.10	Liquide middelen.....	124
4.7.11	Vermogen.....	124
4.7.11.1	Herwaarderingsreserve .....	124
4.7.12	Voorzieningen .....	125
4.7.12.1	Voorziening voor onrendabele investeringen/herstructureringen	125
4.7.13	Langlopende schulden .....	126
4.7.13.1	Schulden aan Kredietinstellingen.....	126

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 .....	127
4.8	Grondslagen voor bepaling van resultaat .....	128
4.8.1	Algemeen.....	128
4.8.1.1	Lastenverantwoording algemeen .....	128
4.8.1.2	Lonen, salarissen en sociale lasten .....	128
4.8.1.3	Pensioenlasten .....	128
4.8.1.4	Afschrijvingen materiële en immateriële vaste activa .....	129
4.8.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	129
4.8.2.1	Algemeen .....	129
4.8.2.2	Huuropbrengsten .....	129
4.8.2.3	Opbrengsten servicecontracten.....	129
4.8.2.4	Lasten servicecontracten .....	129
4.8.2.5	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	130
4.8.2.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	130
4.8.2.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	130
4.8.3	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	130
4.8.4	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	131
4.8.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	131
4.8.5.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	131
4.8.5.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	131
4.8.5.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	131
4.8.6	Netto resultaat overige activiteiten .....	132
4.8.7	Overige organisatiekosten.....	132
4.8.8	Kosten omtrent leefbaarheid .....	132
4.8.9	Saldo financiële baten en lasten .....	132
4.8.10	Belastingen.....	132
4.8.11	Toegerekende organisatiekosten.....	133
4.8.11.1	Personeelsbeloningen .....	133
4.8.11.2	Pensioenregelingen .....	134
4.9	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	135
4.10	Toelichting op de balans .....	138

4.10.1	Immateriële vaste activa .....	138
4.10.2	Vastgoedbeleggingen .....	139
4.10.3	Materiële vaste activa .....	148
4.10.4	Financiële vaste activa .....	148
4.10.5	Voorraden .....	149
4.10.6	Vorderingen.....	149
4.10.7	Liquide middelen.....	150
4.10.8	Eigen vermogen.....	150
4.10.9	Voorzieningen .....	152
4.10.10	Langlopende schulden .....	153
4.10.11	Kortlopende schulden .....	154
4.10.12	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's.....	156
4.10.13	Verbonden partijen.....	158
4.11	Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel).....	159
4.11.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	159
4.11.2	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	160
4.11.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	160
4.11.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	161
4.11.5	Netto resultaat overige activiteiten .....	162
4.11.6	Overige organisatiekosten .....	162
4.11.7	Kosten omtrent leefbaarheid .....	162
4.11.8	Saldo financiële baten en lasten .....	163
4.11.9	Belastingen.....	163
4.11.10	Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa.....	164
4.11.11	Lonen en salarissen .....	164
4.11.12	Accountantshonoraria onafhankelijke accountant.....	165
4.11.13	WNT-verantwoording .....	165
4.11.14	Gebeurtenissen na balansdatum .....	168
4.12	Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2023 .....	169
4.12.1	Gescheiden balans na resultaatbestemming.....	169
4.12.2	Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel).....	171
4.12.3	Gescheiden kasstroomoverzicht .....	172
4.13	Ondertekening van de jaarrekening .....	173
	Overige gegevens.....	174
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	175





×

*jouw*  
**HART  
VOOR  
WONEN**



# Bestuursverslag





# 1 Bestuursverslag

## 1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2023. Dit jaarverslag geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording weer over 2023. Het jaarverslag is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2023. In ons jaaroverstijgend Koersplan staan de doelen die we willen bereiken. Dit Koersplan hebben we begin 2022 herijkt en opnieuw vastgesteld. Hierin hebben we onze bestaande ambities aangescherpt, onze maatschappelijke rol verbreed en met name de bouwopgave opgeplust. In ons Koersplan zien we een opgave van 900 extra woningen en inmiddels kregen we in 2023, als gevolg van nieuwe demografische prognoses, inzichten dat deze opgave mogelijk nog iets hoger moet. Daarnaast zijn in het Koersplan ook onze duurzaamheidsdoelstellingen scherper gedefinieerd. Een mooie conclusie die we eind 2023 kunnen trekken is dat het huidige Koersplan, in de huidige context en tijd, nog steeds past als een goede strategische koers. De ambities passen namelijk goed op de later vastgestelde landelijke prestatieafspraken, regionale woondeal en de extra urgentie om te verduurzamen. Inmiddels zien we wel dat de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties groter blijft worden en dat dit ook de grenzen van de financiële mogelijkheden op lange 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. In 2024 geven we dit een plek in de nieuwe herijking van ons Koersplan.

Ook in 2023 bleven we inzetten op het centraal stellen van onze klant, door onszelf uit te dagen om telkens een stapje te verbeteren. In 2023 hielden we onze werkzaamheden en dienstverlening op peil. Dit uit zich onder andere in de gemiddelde klanttevredenheidsscore op de verschillende onderdelen tussen een 7,7 en 7,9, waar we zelf een 8,0 ten doel stellen. We scoorden hiermee net iets boven de sectorbenchmark met een gemiddelde B-score.

We zetten in 2023 voor het eerst een grotere stap in de beschikbaarheid van wonen. We leverden 148 nieuwbouwwoningen op. In nagenoeg alle kernen zijn we actief met nieuwbouw of herstructurering. Onze ontwikkelportefeuille bevat inmiddels in totaal meer dan 1.000 woningen. 2023 is het eerste jaar waarin we startten 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 2023 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 project Wijhoven in Wijbosch samen met Laverhof Zorg is hiervan een in het oog springend voorbeeld. Maar ook de samenwerking met Reinier van Arkel om te komen tot een woonvorm voor een kwetsbare groep aan de Bernhardstraat/Julianastraat in Schijndel is er een toonbeeld van.

Ook betaalbaarheid bleef in 2023 een urgent thema. We hebben de huren van onze sociale doelgroep wederom beperkt verhoogd met 2,6% terwijl de inflatie behoorlijk hoog opliep. Daarbij kozen we er dit jaar opnieuw voor om huishoudens, wonende in een minder geïsoleerde woning, te ontzien van huurverhoging. In 2023 ontvingen 1.277 van onze huurders een huurverlaging op basis van een wettelijke eenmalige huurverlagingsregeling.

Afgelopen jaar maakten we ook progressie op de vastgoed gerelateerde aanpak op verduurzaming en daarmee de woonlasten van onze huurders. Eind 2023 hadden we 185 woningen met D, E, F, of G-label minder dan het jaar ervoor. We gaven € 9,6 miljoen aan onderhoud en € 9,7 miljoen aan verbetering en verduurzaming uit aan onze woningen. Waarbij we vooraf bij de verduurzamingsprojecten 97% voorgaande instemming van bewoners wisten te behalen. Daarnaast voerden we bij 109 woningen kleine energiebesparende ingrepen uit in samenspraak met individuele huurders. We reduceerden inmiddels 16,3% aan CO<sub>2</sub>-uitstoot sinds 2019. Hiermee liggen we op koers van de door ons beoogde 30% reductie per 2030.

Net als in 2022 groeide onze organisatie in 2023 in omvang. Als gevolg van de groeiende opgave, de aanwas van vastgoedprojecten en meer maatwerk-aandacht voor klanten was ook in 2023 de werkdruk hoog. Tegelijkertijd zijn we trots op een blijvend laag ziekteverzuim (2,8%). 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 voeren we hiertoe vanaf 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. Dit alles ook om invulling te kunnen geven aan de intensievere samenwerking met zorg, welzijn, gemeenten en voor de regionale samenwerking tussen woningcorporaties.

2023 was een jaar waarin we ontzettend veel geleverd hebben, terwijl de dynamiek om ons heen veel van ons vroeg. Ontzettend veel waardering daarom voor onze medewerkers! Die vanuit de *jaarkalender participatie*, middels de themabijeenkomsten ook allemaal betrokken waren bij de succesvolle stap naar voren in het contact met onze klant. Themabijeenkomsten gebaseerd op onderwerpen die huurders zelf aanbrachten. Deze manier van het betrekken van huurders slaat aan, zetten we daarom in 2024 voort en wordt gesteund door onze ledenvergadering en huurdersbelangenvereniging.

Terugkijkend kunnen we op basis van 2023 met trots en vertrouwen 2024 tegemoet zien!

Mark Wonders  
directeur-bestuurder



## 1.2 Organisatie

Onze missie en visie vormen de leidraad voor de keuzes die we maken over de manier waarop we onze volkshuisvestelijke middelen inzetten. Deze missie en visie worden beschreven in ons Koersplan 2019-2030, “Prettig, duurzaam wonen”, welke in 2021 tegen het licht is gehouden en begin 2022 opnieuw is vastgesteld als versie 2.0. Beoogd is om dit Koersplan in 2024 weer van een nieuwe update te voorzien.

### *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 CO<sub>2</sub>-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 verduurzamingslag 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.



### **1.3 Opzet Koersplan en stand van zaken**

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

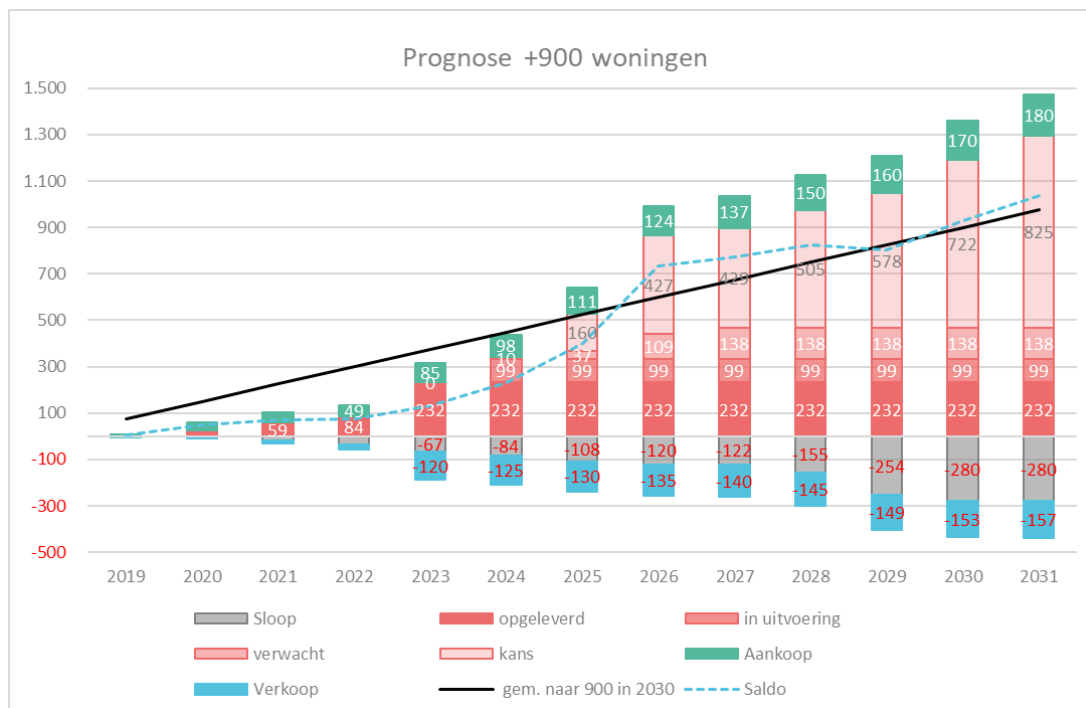
#### **1.3.1 Maatschappelijke waarde**

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

##### *Doelstelling Koersplan: +900 woningen*

*Vanuit het Koersplan kennen we de volgende doelstelling als het gaat om het toevoegen van woningen: t/m 2030 breiden wij onze woningvoorraad uit met 900 woningen, verspreid over alle kernen waar wij bezit hebben. Van deze woningen zijn er 800 sociaal en 100 in het middensegment.*

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



Tot en met 2023

Totaal opgeleverd (inclusief 17 flexwoningen en 29 woningen aan de Julianastraat) 232 woningen.

Sloop is inclusief 29 woningen aan de Julianastraat (interne herstructurering).

Aankoop incl. ruil Berlerode/Mieke de Brefstraat met BrabantWonen (28 woningen in 2023).

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

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

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

In 2023 zijn er in totaal 54 woningen toegevoegd. Deze worden in onderstaande tabel gespecificeerd.

Mutatie 2023	Aantal	Toelichting
Nieuwbouw	148	Zie paragraaf 2.2.3
Aankoop	36	Waarvan 28 uitruil Brabantwonen
Verkoop	-100	Waarvan -91 uitruil BrabantWonen
Sloop	-30	29 Julianastraat + 1 onttrekking Offenbachstraat
<b>Totaal</b>	<b>54</b>	

*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. Wanneer de woning naar 0-op-de-meter wordt verbeterd, vroegen we in 2023 een energieprestatievergoeding.

Ook in 2023 hebben we actief ingezet op energiearmoede. In beide gemeenten werkten we samen om huishoudens die te maken hebben met energiearmoede te benaderen. Onze servicedienst bracht in 109 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. Dit heeft als resultaat dat de slaagkans van jongeren vanaf 2023 is verbeterd. De gemiddelde inschrijftijd bij het accepteren van een woning via loting was in 2023 21 maanden.

### **1.3.2 Vastgoedwaarde**

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

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

*Doelstelling Koersplan: Verlaging CO<sub>2</sub>-uitstoot*

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	30% vermindering CO <sub>2</sub> -uitstoot eind 2030. De KPI is gerelateerd aan het woningbezit op 1 januari 2019.	Voor de reductie van de uitstoot CO <sub>2</sub> 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 <sub>2</sub> per jaar. Dit komt neer op 2829 kg CO <sub>2</sub> per woning. In 2030 moet de gemiddelde uitstoot met 30% zijn gedaald naar 1980 kg CO <sub>2</sub> per woning.
Constatering	Eind 2020 was de gemiddelde uitstoot gedaald naar 2.647 kg CO <sub>2</sub> per woning (-6,43%). Door een nieuwe rekenmethodiek in 2021 steeg de gemiddelde berekende uitstoot in 2021 naar 3.425 kg CO <sub>2</sub> (+29%). Ten opzichte van deze waarde is de CO <sub>2</sub> uitstoot in 2023 gedaald met 9,87% naar 3.087 kg CO <sub>2</sub> . Rekening houdende met de gewijzigde rekenmethodiek is een reductie van 16,3% CO <sub>2</sub> gerealiseerd.	
Bevinding	In 5 jaar is 16,3% CO <sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-monitor. Dit is een digitaal hulpmiddel, gevuld met informatie van alle complexen. Op basis hiervan zijn de maatregelpakketten per complex samengesteld. Vervolgens geeft de CO<sub>2</sub>-monitor inzicht in de CO<sub>2</sub>-reductie, kosten en de omvang van de opgave voor de organisatie (aantal projecten per jaar). Dit met als doel in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Leidend is het optimaal inzetten van de middelen en het behoud of verminderen van de woonlasten van onze huurders. In 2023 zijn bij 4 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 hebben<sup>1</sup>.

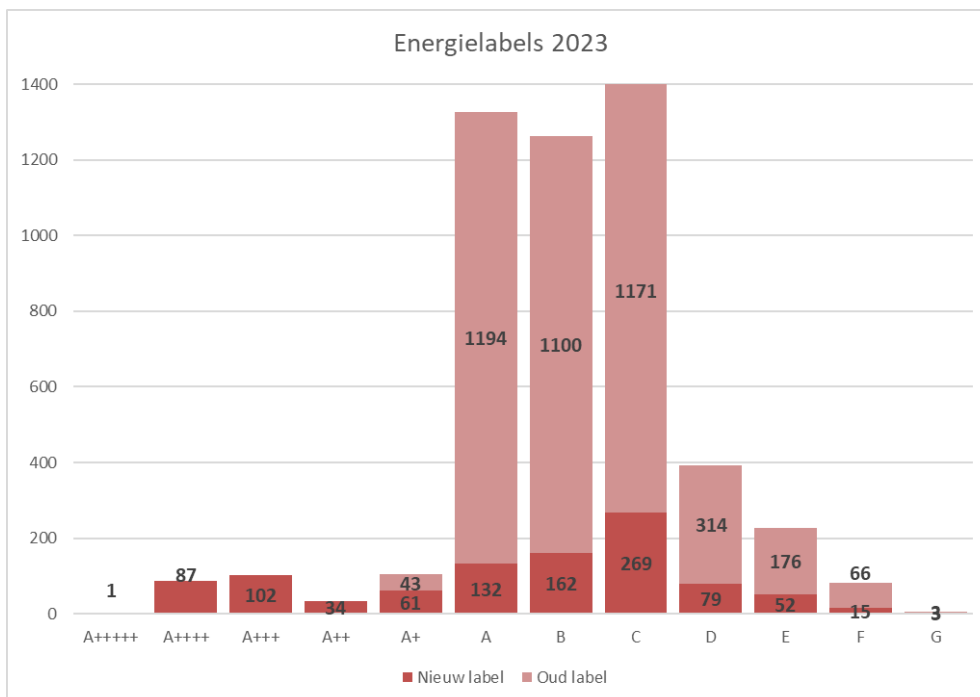
<sup>1</sup> Behoudens monumenten en sloopwoningen



Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	Energielabel C of beter.	In 2028 hebben al onze woningen een energielabel C of beter.
Constatering		Eind 2023 zijn er 705 woningen die een label D of lager hebben. Eind 2022 waren dit er 890. Een daling van 185 woningen.
Bevinding		Het aantal woningen met een DEFG-label is in 2023 met 20,4% gedaald. Daarmee lopen we voor 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.

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

De verhouding tussen de verschillende energielabels ziet er eind 2023 als volgt uit:



### **Verduurzaming**

Waar Woonmeij op grond van wet- en regelgeving en haar eigen Koersplan bewust kiest voor het programmatisch aanpakken van haar woningen, met positieve effecten voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot en het verbeteren van haar woningen, doen onze huurders dat niet. Uiteraard zijn veruit de meeste huurders er voorstander van dat hun energielasten beperkt worden door de maatregelen. Echter, zij kiezen er niet bewust voor om onderdeel te zijn van een renovatieplan waar we soms ook nog bezig zijn met innovatie en ontwikkeling. Ook hebben zij geen invloed op het moment van uitvoering. We moeten er dus rekening mee houden dat huurders niet altijd net zo enthousiast zijn over onze renovatieplannen als wij en voorkomen dat men weerstand gaat vertonen. Daarnaast is het van belang dat huurders zich anders gaan gedragen in hun woning na de renovatie, met sterk verbeterde isolatie en nieuwe installaties. In 2023 hebben we belangrijke stappen gezet om dit te borgen in het onderhoudsproces. Zo hebben we de “klantreis verduurzaming” vastgesteld. Dit is 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. Uiteindelijke doel is om het draagvlak voor de uit te voeren werkzaamheden onder onze huurders te vergroten, waarbij wij streven naar een intrinsiek gemotiveerde deelname van minimaal 85%, maar liever nog 100% van de huurders.

In 2023 gingen we verder met de verduurzaming van in totaal 100 woningen in Sint-Michielsgestel, waarmee we in 2022 startten. Voor het gehele project haalden we 97% draagvlak op.

We ronden het pilotproject af waarbinnen we 17 woningen in Den Dungen energieneutraal maakten (0-op-de-meter). Net als bij het pilotproject 66 appartementen dat we in 2022 afronden, hadden we hier bijzondere aandacht voor de nazorg aan huurders. We blijven zoeken naar de juiste manier en/of middelen om huurders bewuster te maken. Hun gedrag is immers van belang in het daadwerkelijk behalen van de verduurzamingsdoelstellingen.

In de voorbereiding van de verduurzaming van 62 woningen in de Bloemenwijk in Schijndel, overlegden we voor het eerst met een klankbordgroep. Deze groep huurders dacht mee in de totstandkoming van ons definitieve plan van aanpak waarbij zij waardevolle input gaven vanuit huurdersperspectief. We maakten daarmee een beter plan waar hopelijk alle huurders achter zullen staan. In het voorjaar van 2024 weten we of dat gelukt is.

We spraken met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel over het betrekken van kopers bij onze verduurzamingsprojecten (gespikkeld bezit). Met gemeente Meierijstad zijn inmiddels afspraken gemaakt over het starten van een pilot bij ons verduurzamingsproject van 129 woningen in Schijndel waarmee we in 2024 starten.

### **Herstructurering**

We voerden met de huurders en omwonenden van 2 wijken in Nijnsel en Sint-Oedenrode een dialoog over de sloop en vernieuwbouw van respectievelijk 12 en 24 woningen. Op basis van deze dialoog voerden we in beide plannen verbeteringen door waarna deze positief werden ontvangen door de wijken. Het laat zien dat het aannemen van een open houding ten aanzien van input van de mensen die de meeste kennis hebben van historie, dagelijks gebruik en knel- en verbeterpunten van hun wijk, belangrijk is. We maken onze plannen voor en met wijkbewoners.

De huurders van de te slopen woningen boden we een goed sociaal plan dat ervoor zorgt dat hun belangen goed worden geborgd voor, tijdens en na de verhuizing naar een nieuwe woning. We nemen deze huurders “bij de hand” als zij daar behoefte aan hebben en laten pas los als zij goed gesetteld zijn op hun nieuwe plekje.

### **Planmatig onderhoud**

We maakten een klantreis voor het communicatieproces voor planmatig buitenonderhoud. En we startten met het opstellen van een klantreis voor renovatie van badkamer, keuken en toilet. Een traditionele renovatie duurt immers zo’n 3 weken waarbij het ongemak voor de huurders groot is. Dat vraagt in ieder geval om een zorgvuldig communicatieproces zodat de huurder steeds goed weet wat hij kan verwachten. Doel hiervan is dat al onze bewoners op dezelfde manier worden betrokken en geïnformeerd, ongeacht de onderhoudspartner die het werk uitvoert.

We keken ook naar het verkleinen van de impact van een badkamer, keuken, toilet (BKT) - renovatie. Een manier om dat te doen is om de huurder keuze te geven in het moment dat de ingreep plaats vindt, het “vraaggestuurd onderhoud”. Huurders krijgen meer invloed op het proces en dat wordt gewaardeerd. We probeerden het toepassen van kunststof panelen in plaats van tegelwerk uit. De overlast voor de huurders vermindert hiermee aanzienlijk en het product wordt ook gewaardeerd. In 2023 hebben we hiermee ervaring opgedaan en in 2024 willen we hiermee verder.

### **1.3.3 Vermogenswaarde**

*Doelstelling Koersplan: Continuïteit geborgd*

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

- Duurzaam verdienmodel Woonmeij

Het volkshuisvestelijk vermogen wordt in beginsel aangewend voor het uitbreiden van de woningvoorraad. De netto operationele kasstroom wordt ingezet voor betaalbaarheid en

duurzaamheid. Het financieel beleid en de bewaking van de financiële continuïteit wordt in paragraaf 2.4.2 en 2.4.3 nader uitgewerkt.

De bedrijfsmatige continuïteit wordt ieder tertiaal beoordeeld en gerapporteerd.

Continuïteit	KPI	Omschrijving
Doelstelling	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. De extra ruimte die is ontstaan door het wegvallen van de verhuurderheffing wordt te niet gedaan door de negatieve werking van de ATAD, rente en inflatie. Borgingsplafond t.b.v. financiering voorziet in de behoeften t/m 2024. De bevindingen van WSW en AW/ILT geven geen signalen van aandacht.
Bevinding	De continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd.	Op 8 juni 2023 is de borgbaarheidsverklaring en een nieuw voldoende ruim borgingsplafond afgegeven door het WSW. Op 31 december 2023 bedraagt het financieringsoverschot € 10,4 miljoen (borgingsplafond € 196,5 -/- leningenportefeuille € 186,1).
Opgvolging	De duurzaamheidsopgave komt vanuit financieel perspectief onder druk te staan.	In 2024 bediscussiëren we hoe we onze financiële middelen efficiënt gaan inzetten in directe relatie met onze koersplandoelstellingen. Monitoring liquiditeitspositie in 2024, gerelateerd aan de voortgang van aan- en verkopen, investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw.

#### - Beoordelingskader Aw/WSW

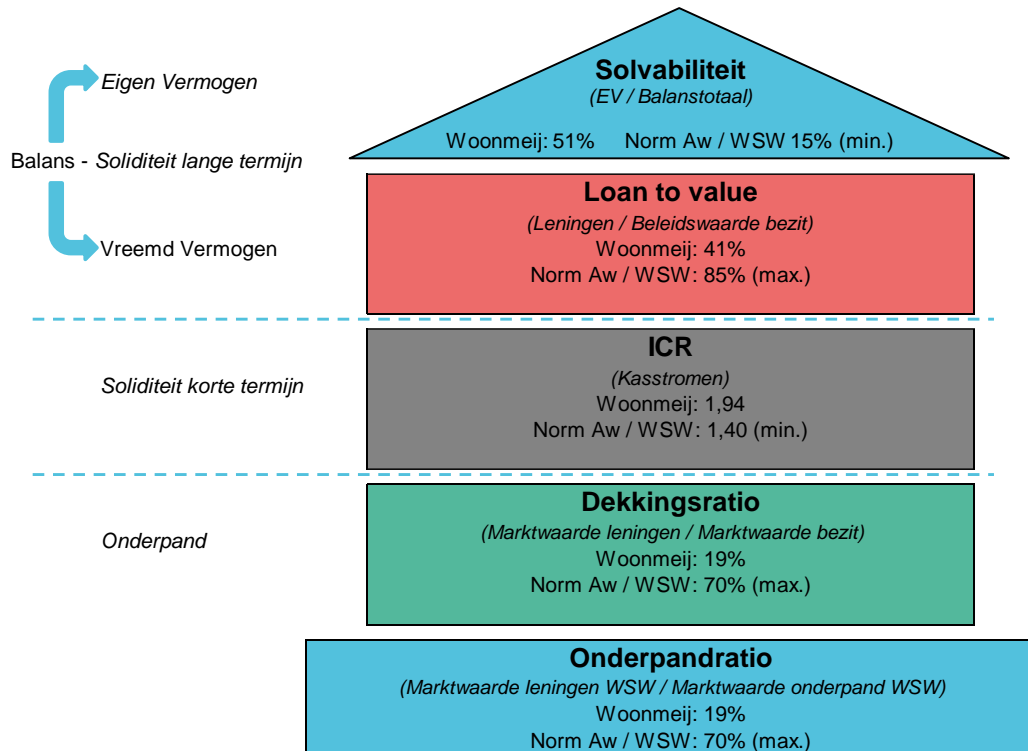
De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op vijf financiële ratio's (solvabiliteit, LTV, ICR en dekkingsratio en onderpandratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van 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 2023 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 2023, inclusief update parameters per 31 maart 2024.

- Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat  
Het jaar 2023 kenmerkt zich door een woningmarkt die zich ten opzichte van 2022 weer opwaarts beweegt, maar met een moeilijker investeringsklimaat voor vastgoedbeleggers. De licht negatieve waardeontwikkeling is een samenspel van een relatief grote stijging van de WOZ-waardes tegenover een significante aanpassing van de disconteringsvoet als gevolg van validatie over de marktwaarde van 2022. De hogere disconteringsvoet is een reflectie van een negatiever marktbeeld voor vastgoedbeleggers, wat voortkomt uit o.a. gestegen rente, fiscaal beleid en politieke onzekerheid omtrent vastgoedbeleggingen.

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 2023. De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 916 miljoen eind 2022 naar een marktwaarde van € 906 miljoen eind 2023.

Ontwikkeling marktwaarde in verhuurde staat	1.000 euro
<b>Marktwaarde ultimo 2022</b>	<b>€ 915.812</b>
Vorraadmutaties	€ 9.653
Mutatie objectgegevens	€ 78.876
Methodische wijzigingen handboek en software	€ - 22.313
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	€ - 64.926
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	€ -10.557
<b>Marktwaarde ultimo 2023</b>	<b>€ 906.545</b>

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2022 naar 2023 is beschreven in paragraaf 4.10.2 Vastgoedbeleggingen. Van 97 procent van het gehele bezit wordt de marktwaarde bepaald op basis van het uitpondscenario.

- Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

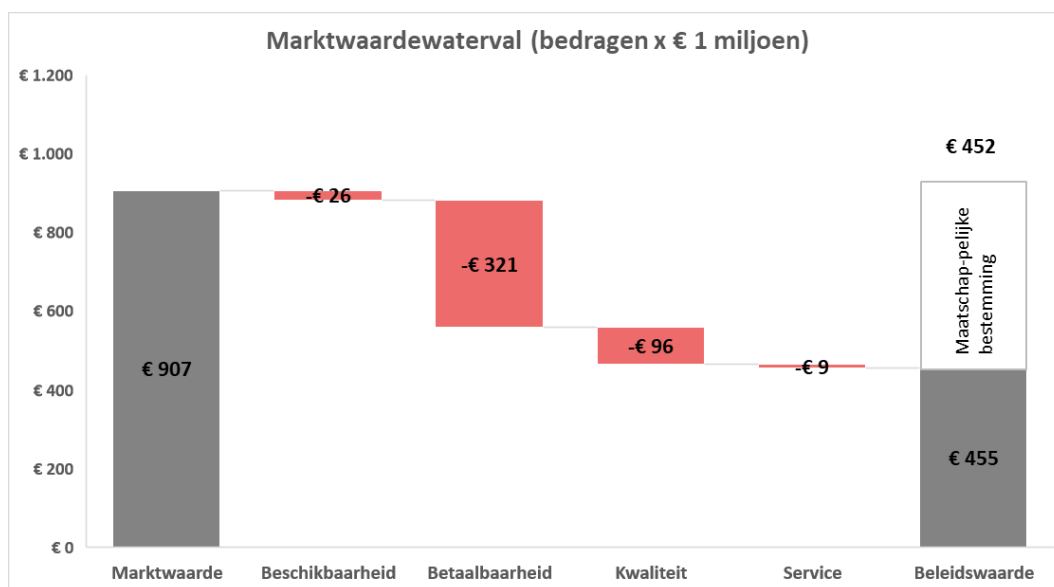
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse 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 en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus



van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 452 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



Ca. 63% 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 (€ 452 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:

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

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

- Jaarresultaat 2023

In 2023 is een negatief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van - € 30,2 miljoen. Het overgrote deel, namelijk - € 41,3 miljoen, wordt veroorzaakt door negatieve waarderingseffect op het vastgoedbezit.

Het operationeel nettoresultaat op de exploitatie is € 18,2 miljoen. Dit resultaat is in vergelijking met 2022 (€ 17,7 miljoen) iets hoger als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing, welke besteed is aan verbeteringsonderhoud.

Het saldo van de financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2022 in 2023 vrijwel sterk gestegen (- € 5,2 miljoen) als gevolg van het aantrekken van nieuwe financiering tegen hogere rentes.

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

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

#### **1.3.4 Organisatiewaarde**

Vanuit de organisatiewaarde blijven we werken aan onze eigen ontwikkeling, met als doel om vanuit de ontwikkeling van medewerkers en teams verder te komen in onze professionaliteit. We leggen hierbij de nadruk op het verbeteren 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 2023 was de personele formatie 66,83 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). De eigen onderhoudsdienst exclusief reparatielijn en planning is 8,75 fte. Niet alle woningcorporaties hebben een eigen onderhoudsdienst, echter wij kiezen hier bewust voor. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting 58,08 fte. Dit is 11,1 fte / 1.000 woningen.

*Doelstelling Koersplan: Organisatieontwikkeling*

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

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 wat 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 een start gemaakt met het uitrollen van het organisatieplan. Ten doel staat om in 2024 de nieuwe structuur en werkwijze zodanig te hebben ingebed dat we onze klant en onze opgave nog beter kunnen invullen komende jaren.

In nagenoeg dezelfde periode als waarin de visie op de organisatie en het organisatieplan zijn opgemaakt, is de vraag naar voren gekomen of een onderzoek naar de meerwaarde van een mogelijke fusie relevant zou zijn. Wij hebben daarop besloten eerst te (laten) onderzoeken wat onze eigen positie precies is. Op basis van het uitgebrachte advies is daarop besloten de meerwaarde van een fusie niet te onderzoeken. Vooralsnog pakken we de opgave in ons werkgebied zelfstandig op.

- Samenwerkingsverbanden

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

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

- Pact Wonen, Welzijn & Zorg Meierijstad met BrabantZorg, Welzijn de Meierij, KBO, Seniorenraad Meierijstad, gemeente Meierijstad, Area, BrabantWonen, Laverhof, Dichterbij en GGZ Oost-Brabant;
- Klachtenadviescommissie met Area, JOOST, Woonveste en Charlotte van Beuningen;
- Opzet regionale klachtencommissie met Area, JOOST, Woonveste, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Zayaz, Wonen Vierlingsbeek en BrabantWonen;
- Woonruimtebemiddeling (Ons Huiz) en urgentiecommissie met Area;
- Regionaal Woonruimtevindstelsel Brabant Noordoost en Gennip met in totaal acht corporaties: Area, Brabant Wonen, Charlotte van Beuningen, Joost, Woonveste, Mooiland, Zayaz en Woonmeij. Verwachte implementatie april 2024;
- 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;
- Samenwerking Wij-hoven met zorgpartner Laverhof;
- Bestuurlijke vergrijzingstafel (WWZ) Sint-Michielsgestel.

## **1.4 Vooruitblik 2024**

### **1.4.1 Vooraf**

In 2024 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 2023 zijn ingezet. Daarom geven we onderstaand vanuit 2023 een vooruitblik op 2024.

### **1.4.2 Belangrijke thema's 2024**

#### - Visie op de organisatie / organisatieontwikkeling

Eind 2022 hebben we onze Visie op de Organisatie opgesteld, welke in de loop van 2023 is vertaald naar een Organisatieplan (zie paragraaf 1.3.4). Het 'uitrollen' hiervan in 2024 betekent dat een aantal functies ingevuld moet worden (al dan niet intern), dat teams worden samengevoegd of juist gesplitst, dat een aantal functies beperkt wijzigen en dat aansturing voor sommige medewerkers door een andere leidinggevende plaatsvindt. De begeleiding van medewerkers en van het proces is in deze essentieel. We hebben niet alleen aandacht voor de 'bovenstroom' (de harde kant: instrumenten, procedures, middelen) maar ook voor de 'onderstroom' (de zachte kant: begrip, urgentiebesef, weerstand, gedrag).

#### - Regionaal woonruimtevindingsysteem Thuispoort

In 2022 zijn de voorbereidingen gestart voor een regionaal woonruimtevindingsysteem, waarbij 8 corporaties uit Noordoost-Brabant (en Gennep) gaan 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. Begin 2024 wordt de laatste hand gelegd aan 'Coöperatief Thuispoort U.A.' zoals het woonruimtevindingsysteem gaat heten. De livegang is op 15 mei 2024. Komend jaar zullen, voor zover nog nodig, spelregels nader worden afgestemd en monitoren we de effecten voor woningzoekenden.

#### - Jaarkalender Participatie

In 2023 hielden we vier zogenaamde themabijeenkomsten, die niet alleen goed werden bezocht, maar ook zeer waardevol bleken. We hebben dan ook besloten deze themabijeenkomsten in 2024 door te zetten. Zoals ook eind 2022 gebeurde, hebben we in december 2023 een enquête onder onze huurders uitgezet om hen te vragen welke onderwerpen zij in 2024 met ons willen bespreken. Van ruim 1200 huurders ontvingen we een reactie. Op een speciaal hiervoor uitgeschreven ledenvergadering (1-2-2024) hebben we met de leden de onderwerpen geselecteerd die aan bod zullen komen. Wij gaan deze bijeenkomsten voorbereiden, zodat het voor onze leden laagdrempelig is om aan te sluiten.

- Klachtencommissie

Met ingang van 1 januari 2024 is er een Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties, waaraan 9 corporaties deelnemen (Area, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, Joost, Mooiland, Wonen Vierlingsbeek, Woonveste, Zayaz en Woonmeij).

Vanuit de corporaties is voor uitbreiding / wijziging van de huidige commissies gekozen, met name om de volgende redenen: door deze uitbreiding krijgt de klachtencommissie meer zaken te behandelen en kan daardoor professioneler opereren en door deze uitbreiding wordt het aantrekkelijk om te kiezen voor professionele ondersteuning van de commissie en hoeft dit niet vanuit één van de aangesloten corporaties plaats te vinden. De klachtencommissie heeft een eigen website en een eigen contactpersoon.

- Update Koersplan

In 2021 hebben we het eerste Koersplan van Woonmeij tegen het licht gehouden en konden we in januari 2022 een geactualiseerde versie presenteren. Inmiddels zijn we twee jaar verder en wordt het opnieuw tijd voor een actualisatie. Deze zal in 2024 plaatsvinden, waarbij we opnieuw stakeholders betrekken.





✕  
*jouw*  
**HART  
VOOR  
WONEN**



✕ — ✕  
**Volkshuisvestings-  
verslag**



## 2 Volkshuisvestingsverslag

### 2.1 Maatschappelijke waarde

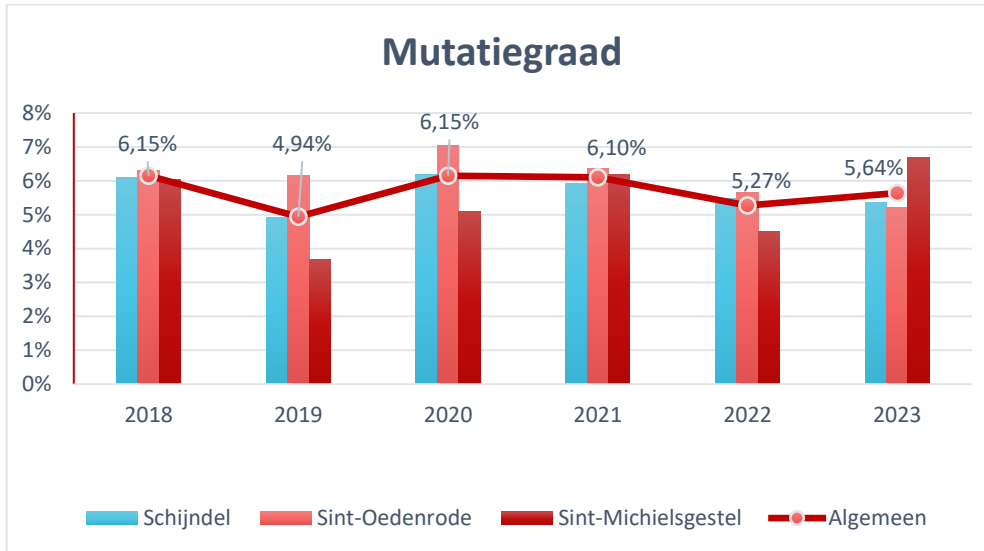
Wij gaan voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. Op alle plekken waar we werken pakken we de verduurzaming samen met onze bewoners actief op. De tevredenheid van de huurder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

#### 2.1.1 Beschikbaarheid

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

#### - Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2023	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woningaanbod te bevorderen.	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties.	> 6%	5,64%	De mutatiegraad is het aantal verhuringen van bestaande wooneenheden (exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen).

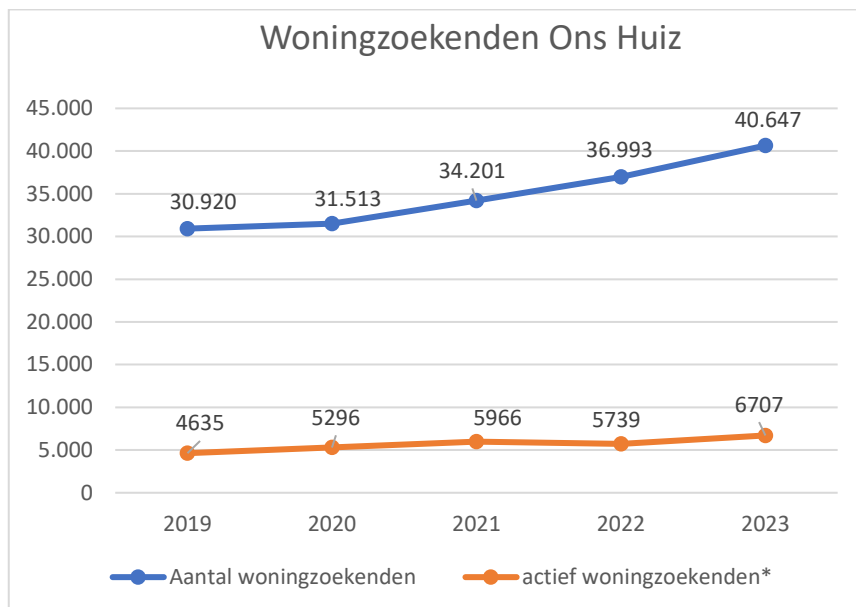


In vergelijking met de afgelopen 2 jaar is de mutatiegraad in de kernen Schijndel en Sint-Oedenrode verder afgenomen. In tegenstelling tot Sint-Michielsgestel. Verklaring hiervoor is een nieuwbouwproject in Sint-Michielsgestel waarbij huurders van Woonmeij voorrang kregen.

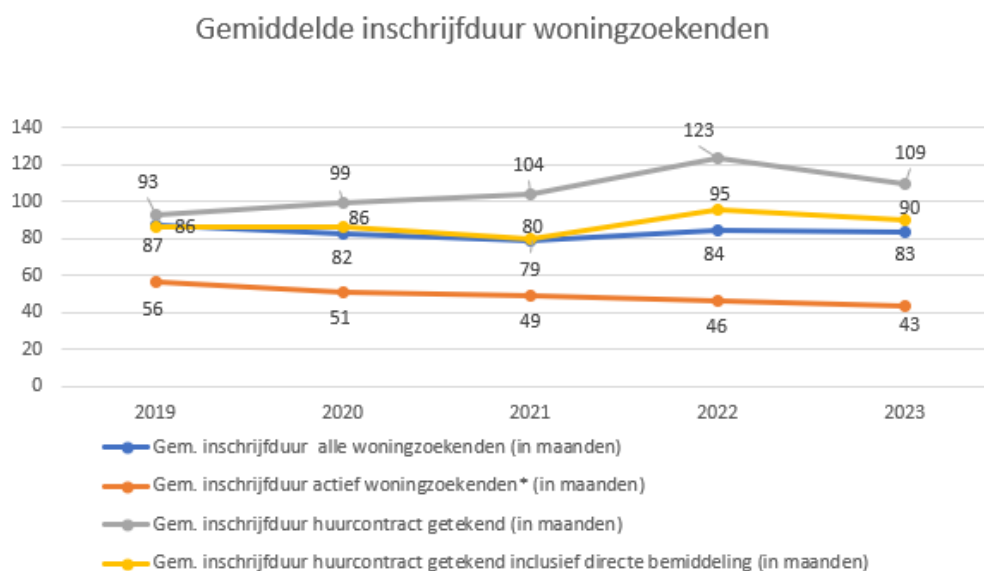
#### - Woningzoekenden

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

In 2022 zijn de voorbereidingen gestart voor een regionaal woonruimtevindingsysteem, waarbij 8 corporaties uit Noordoost-Brabant (en Gennep) gaan 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. Begin 2024 wordt de laatste hand gelegd aan 'Coöperatief Thuispoort U.A.' zoals het woonruimtevindingsysteem gaat heten. De verwachte livegang is mei 2024. Komend jaar zullen, voor zover nog nodig, spelregels nader worden afgestemd en zal monitoring plaatsvinden op het effect voor woningzoekenden.



In 2023 bedraagt de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract 9 jaar (exclusief inschrijfduur bij directe bemiddeling). In 2022 was dit nog ruim 10 jaar. Met name het grotere aanbod in 2023 en toewijzen via loting heeft bijgedragen aan een daling van de gemiddelde inschrijfduur om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning van Woonmeij.



### 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 2023 hebben we in Meierijstad 25% en in Sint-Michielsgestel 20% met voorrang toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Door de verhoogde taakstelling is het grootste 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 22% en Sint-Michielsgestel op 18%. 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.

#### - Project 'van groot naar beter'

In het kader van huisvesting voor specifieke doelgroepen en om de doorstroom van senioren (leeftijd > 65 jaar) te bevorderen naar een woning die meer passend is, maken we gebruik van het project 'van groot naar beter'. Senioren die wonen in een eengezinswoning kunnen met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning. In 2023 zijn 9 doorstromers onder de voorwaarden van het project 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.

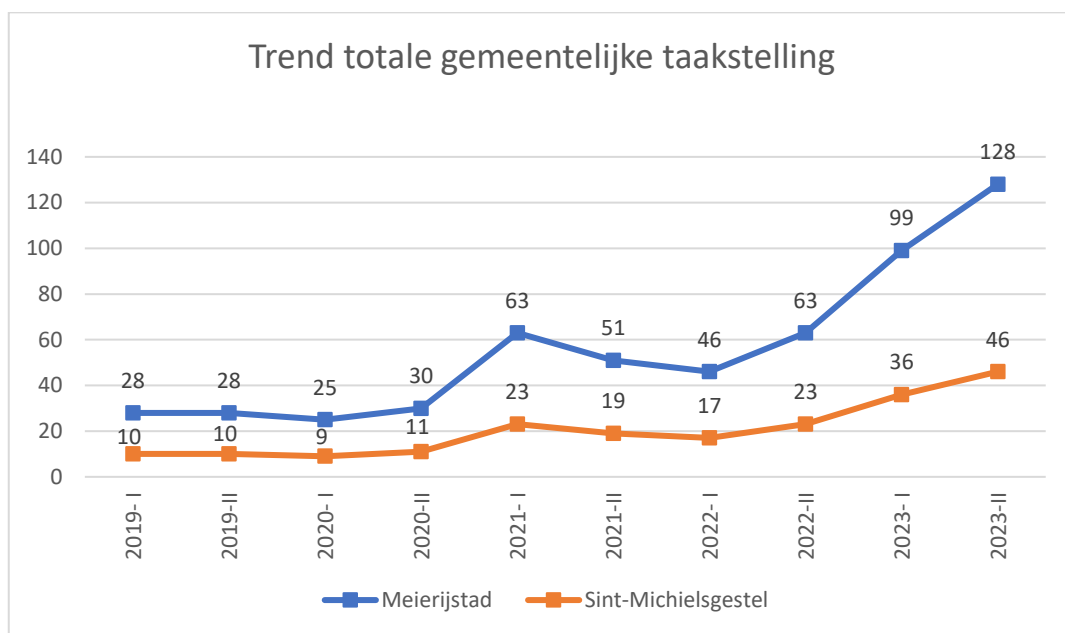


\*Verhuizingen tot juli 2020 zijn gerealiseerd in Sint-Michielsgestel en Schijndel. Vanaf de tweede helft 2020 worden seniorenwoningen in het totale werkgebied (dus ook Sint-Oedenrode) aangeboden.

- Taakstelling statushouders

Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons samen met de gemeenten, Vluchtelingenwerk en corporaties in ons werkgebied ingezet om in 2023 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken.

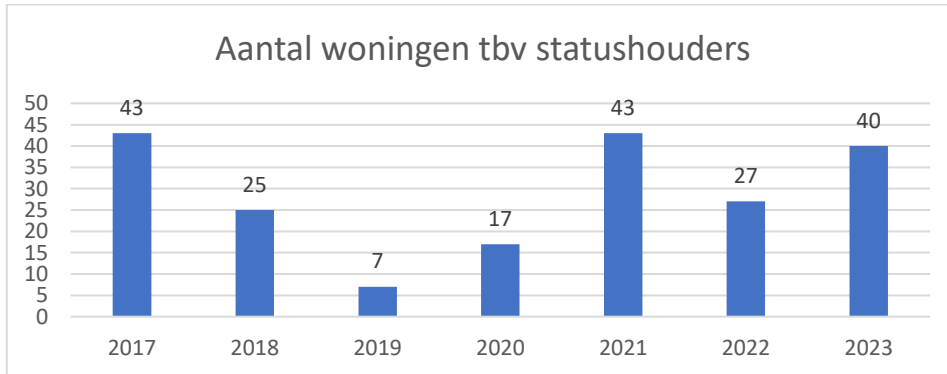
De taakstelling is in 2023 wederom flink gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. De taakstelling van de tweede helft van 2023 was, vanwege de nood situatie in Ter Apel, flink hoger dan de eerste helft.



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 2023 in totaal 40 woningen beschikbaar gesteld aan de gemeenten: 27 woningen in Meierijstad en 13 woningen in Sint-Michielsgestel.



- Vluchtelingen Oekraïne

Vanuit de veiligheidsregio Brabant Noordoost, kreeg de gemeente Meierijstad in 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 beschikbaar gesteld aan 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 maken samen met gemeenten en de zorgpartijen afspraken over hoe we huurovereenkomsten kunnen aanpassen en gebruik kunnen maken van nieuwe vormen van huurovereenkomsten zoals tijdelijke contracten. De samenwerking is gericht op het bieden van (specifieke) huisvesting in combinatie met zorg of begeleiding. Via het regionaal huisvestingsnetwerk maken we afspraken met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad over de uitstroom van Beschermd Wonen. Dit gebeurt in samenwerking met andere woningcorporaties, maatschappelijke opvang en zorgpartijen, zowel regionaal als lokaal.

### 2.1.3 Betaalbaarheid

We zijn er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 44.036 voor alleenwonenden en € 48.626 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 92,5% van de vrijkomende woningen toegewezen. Alleen bij uitzondering wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een inkomen boven de maximale inkomensgrens. Al onze vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen volgens de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in een te dure woning gaan wonen. In ons huurbeleid zijn de uitgangspunten voor de streefhuren vastgelegd.

Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2023	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomensstoetsing.	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing.	> 92,5% onder inkomensgrens toewijzen.	98,8%	We voldoen aan gestelde regels en normstelling.
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen.	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing.	> 95%, conform passendheids criteria BTIV.	99,7%	We voldoen aan gestelde regels en normstelling.

- Voldoende aanbod per prijsklasse incl. toewijzing conform passendheid

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

In 2023 was 88% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 693,60 per maand).

Daadwerkelijk 80% van het vrijkomende aanbod is verhuurd aan de doelgroep van passend toewijzen. Dit percentage is lager omdat in de huurprijscategorie tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens ook 1 en 2 persoonshuishoudens kunnen reageren zonder recht op huurtoeslag. Daarnaast kunnen bij het project 'van groot naar beter' en bij herstructurering, huurders zonder recht op huurtoeslag een woning betrekken met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens.



#### 2.1.4 Verhuringen naar huurprijscategorie en huishoudsamenstelling

BTIV huishouden omvang	BTIV leeftijd	BTIV inkomen	Goedkoop	Betaal-baar	Duur tot liberalisatiegr ens	Duur vanaf libera- lisatie- grens	Totaal
Eenpersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	22	161	-	-	183
	Geen AOW	Hoog	-	9	20	1	30
	Wel AOW	Laag	-	29	1	-	30
	Wel AOW	Hoog	-	1	8	1	10
<b>Totaal</b>			<b>22</b>	<b>200</b>	<b>29</b>	<b>2</b>	<b>253</b>
Tweepersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	-	45	-	-	45
	Geen AOW	Hoog	-	2	6	5	13
	Wel AOW	Laag	-	26	1	-	27
	Wel AOW	Hoog	-	7	11	3	21
<b>Totaal</b>			<b>-</b>	<b>80</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>106</b>
Drie- en meerpersoons huishoudens	Geen AOW	Laag	-	37	1	-	38
	Geen AOW	Hoog	-	6	7	-	13
	Wel AOW	Laag	-	-	-	-	-
	Wel AOW	Hoog	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>			<b>-</b>	<b>43</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>51</b>
<b>SOM</b>			<b>22</b>	<b>323</b>	<b>55</b>	<b>10</b>	<b>410</b>

#### 2.1.5 Aan- en verkopen

##### - Aankopen

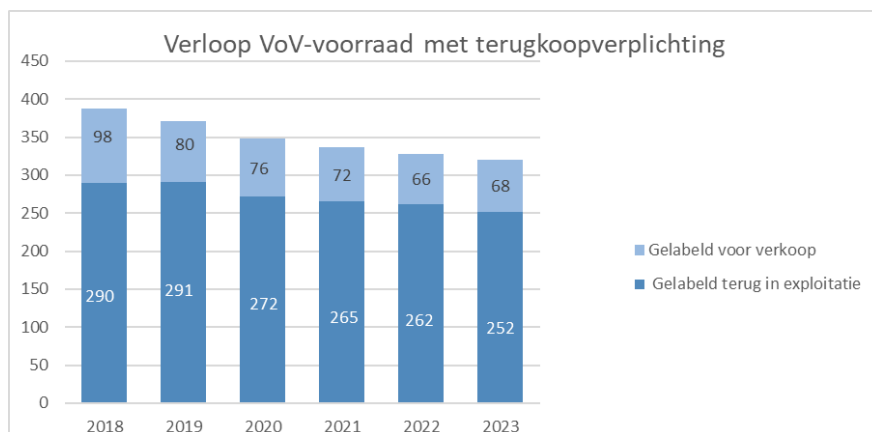
Het strategisch aankopen van particuliere woningen is een goed instrument om versnipperd bezit terug te dringen, huurwoningen toe te voegen aan de sociale woningportefeuille en potentiële herontwikkelingen te bevorderen. Deze aankopen dragen bij aan de koersplandoelstelling '+900 woningen' en de Wensportefeuille 2030. In 2023 zijn geen particuliere woningen strategisch aangekocht. Drie mogelijkheden zijn serieus onderzocht. Door de hoge aankoopprijs of ligging is besloten niet tot aankoop over te gaan.

##### - Verkopen

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

##### - Ontwikkeling VoV-portefeuille

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



De VOV-portefeuille had in 2023 onderstaande mutaties:

Aantal VoV-woningen 1-1	328
Huurwoning als VoV verkocht	1
Terugkoop en in exploitatie genomen	-8
Terugkoop en marktconform verkocht	-1
Terugkoop VoV	-2
Wederverkoop VoV	2
<b>Totaal</b>	<b>320</b>

## 2.1.6 Leefbaarheid en kwaliteit

### Leefbaarheid

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

- Incasso
- Sociale problematiek
- Participatie

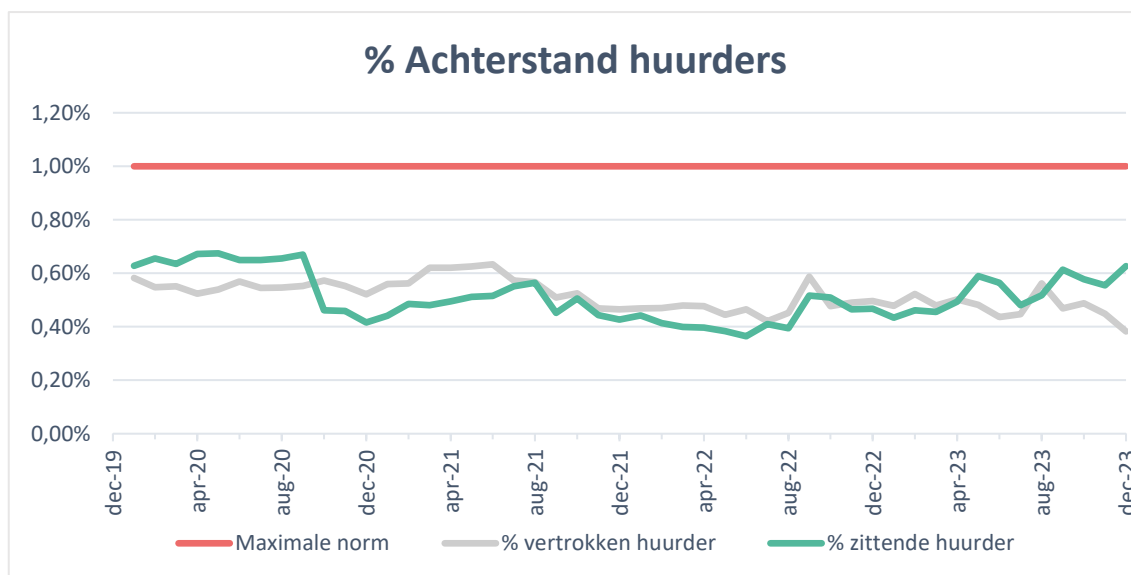
#### *Incasso*

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	2023	Toelichting
Minimaliseren huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid.	Terugdringen deriving.	< 1%	0,95%	We voldoen aan de normstelling.
Minimaliseren huurachterstanden zittende huurders.	Terugdringen achterstanden.	< 1%	0,63%	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 team Leefbaarheid actiehouder in overleg met team incasso.

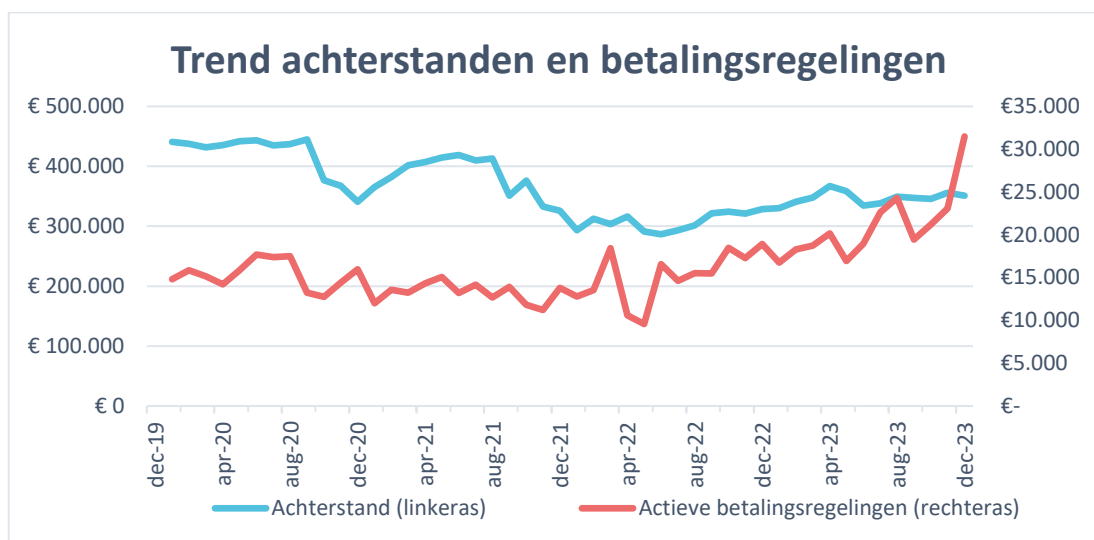
Ten aanzien van betalingsachterstanden wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen zittende en vertrokken huurders. De kans achterstallige betalingen te innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders. In onderstaande grafiek zijn achterstanden van zittende en vertrokken huurders afgezet tegen de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



De huurachterstand van zittende huurders loopt in 2023 evenals in 2022 langzaam maar duidelijk verder op. Deze trend past in het beeld dat de kosten voor levensonderhoud in 2022 en 2023 hoger zijn geworden. Voor 2024 verwachten wij een kentering op basis van een reële

stijging van lonen en uitkeringen gedurende 2023 en 2024. De huidige trend geeft geen directe reden om onze aanpak van huurachterstanden te intensiveren.

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.



Het volume aan betalingsregelingen is ten opzichte van december 2022 met 66% toegenomen. De toename is zowel terug te zien in het aantal, als in de gemiddelde hoogte van regelingen. In deze trend herkennen we enerzijds de toename van achterstanden ten opzichte van 2022, anderzijds ook de beleving dat huurders vaker vragen naar een betalingsregeling voor een ontstane achterstand.

In de volgende tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2023 opgenomen. In 2023 zijn er 6 ontruimingën aangezegd waarvan er uiteindelijk 2 (beide vanwege huurachterstand) zijn doorgezet.

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

De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 36 dossiers van zittende huurders en 35 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In euro's
Deurwaardersdossiers	71	€ 221.470
Betalingsregelingen regulier	51	€ 31.482
Aanzegging tot ontruiming	6	
Totaal aantal woningen ontruimd	2	

Het merendeel van de huurders (83%) betaalt per automatisch 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

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

De sociaal adviseurs in het cluster leefbaarheid plegen met name inzet op (samenwerking met externen bij) complexe sociale problematiek en op de participatie van onze huurders.

In het licht van participatie onderhouden wijkbeheerders en sociaal adviseurs contact met actieve bewoners(groepen) en bewonerscommissies.

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

Dit bereiken wij door:

- 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.

*Inzicht*

In 2023 hebben we gewerkt aan het inrichten van het 'zaakgericht werken' bij zowel leefbaarheid, als 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'. In 2024 wordt in samenhang met het ophanden zijnde leefbaarheidsbeleid verder vorm en inhoud gegeven aan het dashboard.

*Uitvoering en Samenwerking*

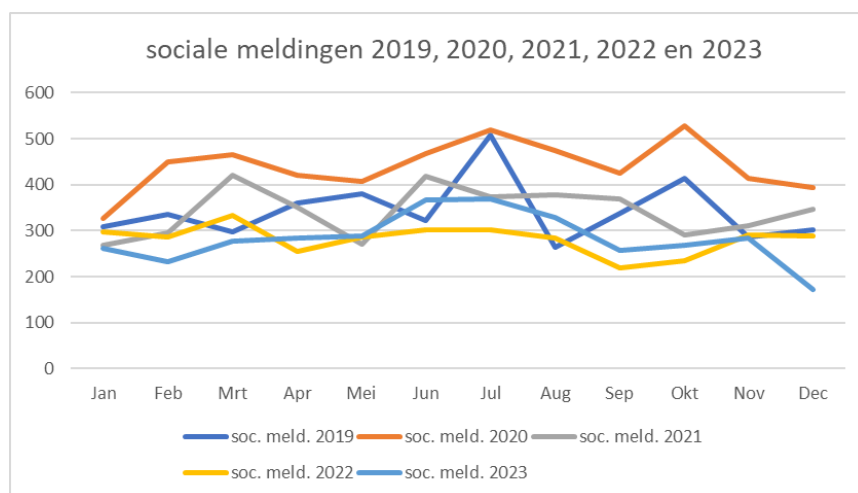
- Samen met de gemeente Meierijstad en Area is de werkwijze Urgentieplus aangescherpt;
- Samen met politie en gemeente zijn diverse gesprekken met huurders gevoerd waarin zij opgeroepen worden hun overlast gevende en/of risicovolle gedrag te staken, de zogenaamde stopgesprekken;
- Met de brandweer hebben we een brandpreventie bijeenkomst georganiseerd voor senioren in Sint-Oedenrode;

- We hebben enkele scootmobielprojecten succesvol afgerond;
- We hebben inzet gepleegd bij verschillende herstructurerings-/verduurzamingsprojecten;
- We zijn, samen met JOOST en de gemeente Sint-Michielsgestel gestart met het opstellen van uitvoeringsafspraken met de gemeentelijke WMO;
- We hebben afspraken gemaakt over de uitvoering van woonadvies scans in samenwerking met de seniorenraad en het organiseren van een bijeenkomst over valpreventie;
- In het kader van participatie stimuleren en ondersteunen we het initiatief onder onze huurders.

#### Trends

- We zien een toename in alleenstaande mensen die overleden zijn zonder erfgenamen;
- We zien een toename van verzoeken achterblijvende (wees-)kinderen na overlijden van de ouder(s);
- We zien een toename in zowel de medische urgenties als in het aantal urgentieplus zaken (uitstroom Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang).

Urgentie	Aangevraagd	Toegekend
Sociale urgentie	10	5
Medische urgentie	15	15
Urgentieplus	16	16



Het totaal aantal sociale meldingen in 2023 loopt redelijk gelijk met het aantal meldingen in het voorgaande jaar. Hier is geen eenduidige oorzaak voor aan te wijzen. Het eerder beschreven zaakgericht werken moet meer inzicht gaan geven in de aard, omvang en complexiteit van verschillende casussen bij zowel wijkbeheer, als bij sociaal adviseurs.

## 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. Door de overstap naar Inceptivize en de inrichting hiervan die tijd nodig had, zijn wij pas in december 2023 gedeeltelijk gestart met bevragingen over het uitgevoerde onderhoud. Het aantal vragenlijsten dat is uitgezet is daarom te laag om in dit jaarverslag een gedegen conclusie aan te verbinden.

Voor 2023 gaan we daarom uit van de onderzoeken die onze onderhoudspartners voor het badkamer-, keuken-, toilet (BKT)-onderhoud en verduurzaming nog deden (in 2024 stoppen zij hiermee). De vragenlijsten die zij hanteerden komen grotendeels overeen met de door ons vastgestelde vragenlijsten. Voor badkamer-, keuken-, toiletonderhoud komt het cijfer gemiddeld op 7,9. Voor verduurzaming komt het cijfer gemiddeld op een 7,5. Het gemiddelde cijfer komt hierdoor uit op een 7,7 welke we aanhouden in onderstaande tabel. Dit cijfer omvat dus niet al het onderhoud dat in 2023 is uitgevoerd. We voldoen nog niet aan de doelstelling van een 8.

Een opmerking over de score op verduurzaming: we zijn nog maar relatief kort bezig met het verduurzamen van onze woningen. Daarnaast is de samenwerking met onze onderhoudspartners voor verduurzaming en de focus op “klant centraal” grotendeels tijdens de uitvoering van de renovatie vorm gegeven en aangescherpt.

Doelstelling t.a.v. realisatie	Succesfactor	PI / Norm	2023	Toelichting
<b>onderhoudsbegroting</b>				
Een goede dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het Onderhoudsproces.	Klantgerichte benadering middels gezamenlijk vastgestelde klantreizen en monitoren / verbeteren op basis van meetresultaten	> 8	7,7	In 2022 is de ambitie verhoogd van 7,5 naar 8,0. De behaalde score is 7,7 en daarmee hoger dan 2022 (7,3). Met name de communicatie over de (gewijzigde) planning en het nakomen van gewekte verwachtingen is een punt van aandacht.

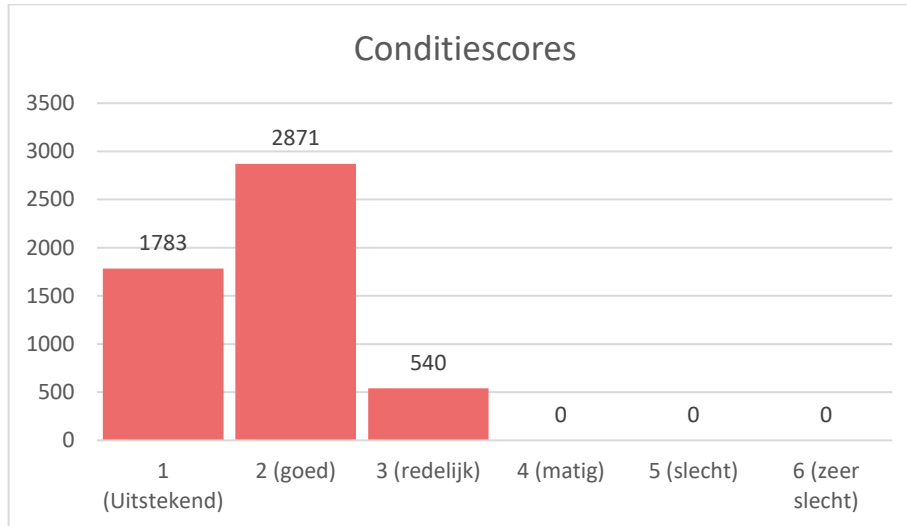
In 2023 zetten we verdere stappen die moeten leiden naar het verhogen van de klanttevredenheid. Zo stelden we voor het verduurzamingsproces het ‘Handboek spoor 1’ vast waarin we ook afspraken maakten voor het centraal stellen van onze huurders, onder meer door het vaststellen van een klantreis en huurdersparticipatie onderdeel te maken van het ontwerpproces. Ook voor het BKT-onderhoud maakten we een aanzet voor een klantreis die mede moet leiden tot een nog betere dienstverlening aan onze klant.

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	2023	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld op basis van de NEN2767.	Jaarlijks wordt 25% van het bezit geïnspecteerd door gespecialiseerd bureau.	Eens per 4 jaar wordt elk complex geïnspecteerd.	25% van het bezit is in 2022 geïnspecteerd	Elk jaar wordt een dwarsdoorsnede van +/- 25% van de woningen gemeten.
Onderhoudsstaat buitenschil op orde conform norm / doelstelling.	Kwalitatieve meting in combinatie met onderhoudsprogramma.	Nog geen interne norm vastgesteld.	1,7 (2022)	Kwaliteitscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). De gemiddelde score van het bezit was in 2022 1,7 ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk). De score voor 2023 is nog niet beschikbaar door een softwareprobleem.

In onderstaande grafiek staat de scoreverdeling van uitgevoerde conditiemetingen. Dit is de stand van zaken in 2022. De gegevens voor 2023 zijn nog niet beschikbaar i.v.m. een softwareprobleem.





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

### **2.1.7 Samenwerking met maatschappelijke stakeholders**

#### *Doelstelling Koersplan: Samenwerking*

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

*Doelstelling Koersplan: We maken een participatieplan om het belang van onze huurders en woningzoekenden een degelijke plek te geven in de keuzes die we maken, nu en in de toekomst.*

In het licht van onze koersplandoelstelling spraken we met de Algemene Ledenvergadering (ALV) en Huurdersbelang Woonmeij (HBW) over de mogelijkheid om meer huurders te betrekken bij de keuzes die we maken. Diverse ronde tafel bijeenkomsten en gesprekken met onze actieve huurders hebben geresulteerd in het idee van de Jaarkalender Participatie. Een jaarkalender waarop de thema’s staan waarover huurders met ons in gesprek kunnen. Eind 2022 hebben we een vragenlijst uitgezet onder onze huurders om input op te halen voor die Jaarkalender Participatie. Op deze vragenlijst reageerden 854 huurders, waarvan er circa 530 graag wilden deelnemen aan één of meerdere themabijeenkomsten.

In 2023 organiseerden we vier bijeenkomsten in het kader van huurdersparticipatie, met als onderwerpen:

- Dienstverlening van Woonmeij;
- Betaalbaar wonen & energielasten;
- Het serviceabonnement;
- Communicatie van Woonmeij en haar onderhoudspartners.

De opkomst per bijeenkomst varieerde tussen 50 en ruim 80 huurders. We zijn blij met deze opkomst en hebben de bijeenkomsten als zeer succesvol en leerzaam ervaren. In 2024 zetten we de formule van de jaarkalender voort. Eind 2023 is daarom een nieuwe vragenlijst uitgezet onder onze huurders om de thema's waar zij met ons in 2024 over in gesprek willen, op te halen. Het resultaat hiervan is overweldigend. Er hebben 1222 huurders gereageerd (24% van het totaal). Zo'n 60% van die 1222 geeft aan graag door ons benaderd te worden als er een thema-avond georganiseerd wordt. We zijn trots om zo'n grote betrokkenheid te zien en content 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, dan wel overleggen, staat in het volgende overzicht:

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

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

Een aantal belanghouders lichten we nog wat nader toe:

#### - Huurdersbelang Woonmeij

Huurdersbelang Woonmeij (HBW) vertegenwoordigt de belangen van alle huurders van Woonmeij. We voeren conform de Overlegwet overleg met onze huurdersorganisatie. In 2023 hebben we zes keer bestuurlijk overleg met de HBW gevoerd. De huurdersvereniging

adviseerde in 2023 over het beleid voor Wonen, Welzijn en Zorg, de uitbreiding van de regionale klachtencommissie en de oprichting van de coöperatie voor het regionaal woonruimtevindingsysteem Thuispoort. De HBW nam ook deel aan het tripartite overleg met de gemeenten. In 2023 zijn twee nieuwe leden toegetreden tot het bestuur van de HBW en heeft er een wisseling van voorzitter plaatsgevonden.

- Gemeenten

In 2023 vond op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaats met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel. Bij het tripartite overleg zijn de gemeente, huurdersorganisaties en wijzelf betrokken. In beide gemeenten worden in 2024 nieuwe meerjaren prestatieafspraken gemaakt.

- Bewonerscommissies en actieve huurders

In 2023 hebben we diverse 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.

- Intensivering samenwerking politie en gemeente

De samenwerking met politie en gemeente is verder geïntensiveerd, bijvoorbeeld bij het gezamenlijk signaleren en aanpakken van overlast. Dit hebben we gedaan door structurele deelname aan het signaleringsoverleg en door het voeren van zogeheten stopgesprekken. Hierin voert Woonmeij samen met gemeente en/of politie een gesprek met huurder(s) om hen te manen het overlast gevende of risicovolle gedrag te staken. Ook hebben we gewerkt aan een nauwere/betere samenwerking met maatschappelijke opvang Meierijstad onder meer via de diverse urgentieplustrajecten.

- Zorg- en welzijnsinstellingen

Ook in 2023 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. Zo zijn we met Welzijn de Meierij en Reinier van Arkel verkennende gesprekken gestart voor de vorming van een steunpunt c.q. krachtpunt in de wijk Hoevenbraak in Schijndel.

- Seniorenraad Meierijstad

De Seniorenraad Meierijstad blijft een belangrijke partner voor ons, onder andere bij het ontwikkelen van het B'ons Thuis concept. In 2023 hebben we het positieve bericht ontvangen dat ook de gemeente een financiële bijdrage wil leveren aan dit concept gericht op samenredzaamheid van senioren. In 2023 is de bouw van het complex gestart en zijn in samenwerking met de seniorenraad en Welzijn de Meierij verdere voorbereidingen getroffen

voor onder meer de toewijzing. Samen met de Seniorenraad en vakschool Sint-Lucas in Bostel is daarnaast een project gestart om de inrichting van de gezamenlijke ruimte vorm te geven.

### **2.1.8 Prestatieafspraken**

In 2023 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 2023 gemonitord en pakten we de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken op. In beide gemeenten is een prestatie-monitor opgesteld, waarmee we meer zicht krijgen op de maatschappelijke effecten van de afspraken.

In 2023 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 beide gemeenten wordt gewerkt aan een nieuwe woonzorgvisie. In Sint-Michielsgestel is de woonzorgvisie eind 2023 vastgesteld. In Meierijstad is de verwachting dat dit in het derde kwartaal van 2024 gebeurt.

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

- De aanpak van het middensegment concretiseren;
  - Het realiseren van modulaire woningen;
  - Aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen heroverwegen.
- 
- Opgave wonen, welzijn en zorg

In 2023 hadden we weer intensief contact met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. In Meierijstad nemen we deel aan de Steungroep WWZ van het Pact WWZ dat met een groot aantal partners is gesloten. In Sint-Michielsgestel neemt Woonmeij actief deel aan de vergrijzingstafel. We kijken onder andere naar specifieke woonvormen die preventief kunnen werken als het gaat om benodigde zorg. Een voorbeeld daarvan is het B'ons Thuis concept, waarbij senioren zelfstandig maar toch samen (door middel van een gezamenlijke ruimte) kunnen wonen. Door het deel samen wonen wordt onder meer eenzaamheid tegengegaan. Een ander voorbeeld is het project met Stichting Eigen Sleutel, een ouderinitiatief voor jongvolwassenen met een gemiddeld hoger IQ en een storing in het autistische spectrum.

## 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

Verskillende 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	Succesfactor	KPI	2023	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.

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

- Investeren in bestaande voorraad

Om ervoor te zorgen dat de bestaande voorraad courant blijft, zijn waarde behoudt en blijft voldoen aan de bestaande wet- en regelgeving is Woonmeij genoodzaakt om te blijven investeren in haar bezit. Om te voorkomen dat er maatschappelijk vermogen weglekt, door het doen van onverstandige investeringen, wordt er op dit moment gewerkt aan een vernieuwd toetsingskader.

De eerste contouren zijn voorgelegd aan het Strategisch cluster en de Audit- en Vastgoedcommissie (AVC). In het kort kan de nieuwe methodiek als volgt worden omschreven:

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 wordt 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 2023 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 (2,6%);
- hoge inkomens in sociale huurwoning 6% huurverhoging;
- niet gereguleerd: CAO-loonontwikkeling (3,1%);
- De huurders van een woning met een slecht energielabel (E-F-G) hebben een huurbefriëzing gehad.

We ontvingen in 2023 7 bezwaren huurverhoging, waarvan 4 toegekend. Daarnaast ontvingen we 21 verzoeken tot huurverlaging. Daarvan zijn er 15 toegekend.

#### - Eenmalige huurverlaging

In 2023 voerden we daarnaast een wettelijke eenmalige huurverlaging door. Huishoudens in een sociale huurwoning met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen kwamen hiervoor in aanmerking. In 2023 hebben 1.277 van onze huurders een huurverlaging ontvangen. De financiële impact hiervan is € 92.102.

#### - Onderhoud van het bezit

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

- Risico's voortkomend uit achterstallig onderhoud

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

#### Realisatie MJOP

Doelstelling t.a.v. realisatie	Succes-factor	PI / Norm	2023	Toelichting
<b>onderhoudsbegroting</b>				
Realiseren ten doel gestelde jaarbegroting 2023.		€ 1.429 p/vhe	€ 1.792 p/vhe	De onderhoudsbegroting voor 2023 was € 1.663 per vhe en valt niet binnen de onderhoudsnorm van € 1.429. De onderbouwing van deze overschrijding is te vinden in de begroting 2023 dd 10 okt 2022. De prognose voor 2023 komt uit op € 1.762 per vhe. De onderbouwing van deze overschrijding staat onder de tabel 'Onderhoud (incl. SD) 2023

De onderhoudsnorm is in 2023 overschreden. De oorzaak hiervan is te vinden in de hoge prijsstijgingen in 2022/2023 die nog niet waren doorgerekend in de onderhoudsnorm.

In onderstaande tabel zijn de onderhoudsuitgaven, inclusief overloop en extra budgetaanvragen, afgezet tegen hetgeen begroot was voor 2023.

Onderhoud (incl. SD) 2023	Begroting	Extra budget	Overloop	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop naar 2024
<b>Planmatig onderhoud</b>						
- Hoogakkers			€ 224.000	€ 224.000	€ 346.000	
- contractbeheer	€ 1.082.000			€ 1.082.000	€ 950.000	
- schilderwerk	€ 1.235.000	€ 102.000	€ 137.000	€ 1.474.000	€ 1.257.000	€ 48.000
- installatie	€ 828.000		€ 204.000	€ 1.032.000	€ 1.075.000	
- dak en gevel	€ 610.000		€ 74.000	€ 684.000	€ 404.000	€ 280.000
- Badkamer, Keuken, Toiletaanpak (BKT)	€ 2.801.000	€ -425.000*	€ 190.000	€ 2.899.000	€ 1.857.000	€ 1.042.000
		€ 333.000				
- overig	€ 482.000			€ 482.000	€ 335.000	€ 53.000
<b>Reparatieverzoeken / dagelijks onderhoud</b>	€ 804.000	€ 644.000		€ 1.448.000	€ 1.476.000	
<b>Mutatie onderhoud</b>	€ 1.061.000	€ 294.000		€ 1.780.000	€ 1.891.000	
		€ 425.000*				
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.903.000</b>	<b>€ 1.373.000</b>	<b>€ 829.000</b>	<b>€ 11.105.000</b>	<b>€ 9.591.000</b>	<b>€ 1.423.000</b>

\* Budget overgeheveld van BKT naar Mutatie onderhoud



Binnen bovengenoemde onderhoudskosten is voor € 336.000 (o.b.v. uurloon) besteed aan de eigen onderhoudsdienst, verdeeld over de budgetten reparatie- en mutatieonderhoud.

Bijzonderheden in bovenstaande tabel:

Planmatig onderhoud:

- Hoogakkers: Er zijn extra werkzaamheden uitgevoerd bij de uitvoering van het schilderwerk. Dit betreft werkzaamheden aan losliggende muurafdekkers. De extra kosten zijn opgevangen met minderwerk bij schilderwerk.
- Contractbeheer: De uitruil van complex 14001 Kloosterhof met 11090 Mieke de Brefstraat leidt tot lagere uitgaven dan begroot. Tot slot geeft het totaal meer- en minderwerk bij contractbeheer een positief resultaat.
- Schilderwerk: Kosten voor schilderwerk vallen hoger uit dan begroot: De in 2023 begrootte bedragen waren gebaseerd op een indexering van 1,9%. Indexering bij schilderwerk is uitgekomen op 12%. Vandaar dat er extra budgetaanvraag is gedaan van € 137.000. Minderwerk dat is ontstaan is gebruikt om de extra kosten op te vangen die zijn ontstaan bij de Hoogakkers (zie eerste bullit). Een bedrag van € 48.000 loopt over naar 2024. Dit schilderwerk is gerelateerd aan het gevelonderhoud dat is uitgesteld als gevolg van Flora en Fauna.
- Dak- / gevelonderhoud: Door bevindingen vanuit Flora & Fauna zijn werkzaamheden stilgelegd en uitgesteld. Een deel van de geplande werkzaamheden zal pas in 2024 tot uitvoering komen. € 292.000 zal overlopen naar 2024.
- Badkamer, keuken, toilet-aanpak (BKT): In de begroting 2023 is er nog vanuit gegaan dat BKT's die tijdens mutatieonderhoud worden uitgevoerd als planmatig onderhoud worden geregistreerd. Vanaf 1 jan 2023 worden deze echter geboekt als mutatieonderhoud. Daarom vindt er een overheveling plaats van € 425.000 van planmatig onderhoud naar mutatieonderhoud. Extra budget is aangevraagd o.a. door de prijsindexatie. De in 2023 begrootte bedragen waren gebaseerd op een indexering van 1,9%. Indexering bij BKT is uitgekomen op 10%. Overloop van € 1.042.000 is het gevolg van werkzaamheden die 2023 zijn opgedragen maar pas in 2024 kunnen worden uitgevoerd.
- Overig: De kosten voor vastgoedgerelateerde software waren begroot als onderhoudskosten maar zijn ten laste van I&A gekomen.

Reparatieonderhoud:

- Reparatieonderhoud: Het budget voor 2023, zijnde € 804.000,- was gebaseerd op de begroting van 2022 (€ 785.000,-) met de inzichten die we medio 2022 hadden. De totale uitgaven voor 2022 waren uiteindelijk € 1.075.000,-. Het budget voor 2023 liep daarmee al achter op de uitgaven van 2022. In oktober is extra budget aangevraagd voor 2023 van € 644.000. Verklaring van de substantiële kostenverhoging: Economische ontwikkelingen en hoger aantal meldingen/opdrachten. Het aantal opdrachten neemt met 14% toe t.o.v. 2022 en de kosten met 40%.

Mutatie onderhoud:

- In verband met extra mutatiwerkzaamheden is voor het project 11053 Hoogakkers het budget voor mutatieonderhoud bijgesteld op basis van een akkoord bevonden extra budgetaanvraag van € 294.000.
- Het vervangen van BKT bij mutatie was begroot bij planmatig onderhoud. Er heeft in 2023 een overheveling van het budget van € 425.000 plaatsgevonden van planmatig onderhoud naar mutatieonderhoud.
- Het mutatiebudget is bepaald op basis van historische uitgaven. In 2023 was de mutatiegraad hoger dan voorgaand jaar, met hogere uitgaven als gevolg.

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

Type serviceverzoek	Eigen dienst	Derden	Totaal 2023	Naar verhouding
Reparatieonderhoud	4.257	2.088	6.345	68%
Mutatieonderhoud	740	368	1.108	12%
Serviceabonnement	1.330	285	1.615	18%
Schade	21	18	39	0%
Glasherstel/overig	39	149	188	2%
<b>Totaal</b>	<b>6.387</b>	<b>2.908</b>	<b>9.295</b>	<b>100%</b>

Projecten verbetering bestaand bezit:

Verbeteringsprojecten 2023	Begroting	Extra budget	Overloop	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop 2024
Asbestsanering	€ 497.000	€ 0	€ 0	€ 497.000	€ 335.000	€ 82.000
- Complex 12021 ('t Liereke) budget 2022			€ 126.000	€ 126.000	€ 87.000	
- Complex 11037 Deken Baekersstraat budget 2022			€ 856.000	€ 856.000	€ 908.000	
- 11037 + 12021 subsidie			€ -865.000	€ -865.000	€ -863.000	
<b>Totaal MustBe0: 11037 en 12021</b>			€ 117.000	€ 117.000	€ 132.000	
Complex 11031 Fresia e.o.	€ 3.547.000			€ 3.547.000	€ 141.000	
Complex 13010 Staakakker		€ 302.000	€ 374.000	€ 676.000	€ 521.000	
Complex 12010 Margrietplein e.o.	€ 5.993.000	€ 227.000		€ 6.220.000	€ 6.227.000	
Complex 21026 Sweelinckplein 16	€ 0	€ 120.000		€ 120.000	€ 114.000	
DEFG=labels aanpak	€ 1.000.000			€ 1.000.000	€ 608.000	€ 300.000

Verbeteringsprojecten 2023	Begroting	Extra budget	Overloop	Begroting incl overloop en extra budget	Realisatie	Overloop 2024
Ecologisch onderzoek, voorbereidende werkzaamheden	€ 200.000			€ 200.000	€ 162.000	
Zonnepanelen individueel, isolerende werkzaamheden bij MUTO, LED	€ 570.000	€ 1.104.000		€ 1.674.000	€ 1.128.000	€ 248.000
Langer zelfstandig blijven wonen	€ 108.000			€ 108.000	€ 81.000	
Investering verbetering	€ 165.000			€ 165.000	€ 29.000	
Wijkbeheer fysiek	€ 55.000			€ 55.000	€ 36.000	
badkamerplaatsing		€ 160.000		€ 160.000	€ 154.000	
badkamer vergroting		€ 12.000		€ 12.000	€ 4.000	
Aanleg cv		€ 26.000		€ 26.000	€ 43.000	
<b>Totaal</b>	<b>€ 12.135.000</b>	<b>€ 1.951.000</b>	<b>€ 491.000</b>	<b>€ 14.577.000</b>	<b>€ 9.715.000</b>	<b>€ 630.000</b>

- Asbestsanering: de kosten voor asbestsanering vallen lager uit dan begroot. Een deel van het budget is in opdracht gegeven maar de uitvoering loopt over naar 2024 (€ 82.000)
- 11031 Fresia e.o.: Flora en Fauna-onderzoek hebben er toe geleid dat de uitvoering pas in 2024 kan starten. Deze is niet als overloop aangemerkt maar opnieuw in de begroting 2024 opgevoerd.
- 13010 Staakakker: Uitvoering heeft in 2022 plaatsgevonden. De levering van de warmtepompen heeft vertraging opgelopen waardoor de afronding van dit project in 2023 heeft plaatsgevonden. Voor de extra kosten is een budgetaanvraag gedaan en geaccordeerd (€ 374.000).
- 12010 Margrietplein e.o.: Van de 100 woningen zijn in 2022 8 woningen verduurzaamd. In 2023 zijn er 67 verduurzaamd. De resterende 25 volgen in 2024.
- 21026 Componistenlaan. Dit complex is in 2022 verduurzaamd. Eén woning die dit jaar is teruggekocht is alsnog verduurzaamd (extra budgetaanvraag € 120.000).
- De aanpak van de DEFG-labels loopt. Veel woningen met een slecht pré-label blijken bij het opnieuw opstellen van een label beter te scoren. Daarom is er in 2023 een extra batch in opdracht gegeven om opnieuw te labelen. De isolerende maatregelen die nodig zijn om het label te verbeteren zijn in opdracht gezet. De uitvoering loopt over naar 2024 (€ 300.000)
- De uitgaven voor het plaatsen van PV-panelen en isolerende maatregelen overstijgen het begrootte budget. In 2023 wordt de achterstand die in 2022 is ontstaan door de grote toegenomen vraag weggewerkt. Hiervoor zijn budgetaanvragen gedaan en geaccordeerd ter grootte van € 419.000 en € 685.000. Uitvoering is gestart vanaf april 2023. Op veel

woningen van Woonmeij zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst. Het animo voor nieuwe zonnepanelen neemt inmiddels af, waardoor het budget niet geheel nodig is. Een deel van de werkzaamheden loopt over naar 2024 (€ 248.000).

- Investering verbetering. Van het budget van € 165.000 was € 85.000 bestemd voor de aanpak van de wateroverlast in de Zeeheldenbuurt. Deze kosten worden door de gemeente gedragen.
- Investeringen voor badkamerverplaatsingen, badkamervergrotingen en CV-aanleg zijn, net als voorgaande jaren, niet begroot. Dit jaar zijn relatief veel badkamerverplaatsingen aangevraagd. Tegenover deze investering staan extra huurinkomsten. Een budgetaanvraag ter grootte van € 198.000 is goedgekeurd. Vanaf 2024 is voor deze werkzaamheden een bedrag opgenomen in de MJOP.

#### *Koersplandoelstelling: Duurzaamheid*

Vanuit het Koersplan zijn vier thema's (bewustwording, energiereductie, circulariteit en biodiversiteit) bepaald waar Woonmeij de komende jaren op focust met duurzaamheidsprojecten.

- Om de bewustwording te vergroten, wil Woonmeij de bedrijfsvoering en de huurders inzicht geven in welke milieu-impact wij creëren en met welke gedrags- en procesverandering wij de milieu-impact kunnen verlagen.
- Door de energievraag van onze bestaande woningen en woningbouw sterk terug te dringen, creëren wij een energiereductie die moet leiden tot CO<sub>2</sub> neutrale woningen in 2050.
- Met circulariteit willen wij afvalstromen opnieuw inzetten met zo min mogelijk waardeverlies en hiermee de uitputting van grondstoffen voorkomen. Waar ook naar wordt gekeken is de CO<sub>2</sub> reductie door het gebruik van boombast,- recycled materialen en door materiaal te gaan hergebruiken.
- Met biodiversiteit bedoelen wij de verscheidenheid van alle soorten planten, dieren en micro-organismen in een ecosysteem, waar wij met duurzaamheidsprojecten een evenwichtige biodiversiteit in willen creëren.

Vanuit deze thema's zijn er 3 sporen uitgezet die moeten leiden tot meetbare prestaties voor het verduurzamen van de organisatie en haar huurders. Hieronder een kort overzicht van welke resultaten er zijn geboekt.

#### **Spoor 1: Verduurzaming naar CO<sub>2</sub>-neutraal**

Het reduceren van de CO<sub>2</sub>-uitstoot is momenteel vertaald in 2 doelstellingen, namelijk 30% reductie in 2030 ten opzichte van 2019 en CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050. Om de gerealiseerde reductie inzichtelijk te maken stellen we jaarlijks de CO<sub>2</sub>-uitstoot vast (zie paragraaf 1.3.2).

In het kader van verduurzaming zijn in 2023 de volgende projecten uitgevoerd:

- 11037 Deken Baekersstraat is een Mustbe0 project en is in 2023 afgerond (30 won);
- 12010 Margrietplein e.o.: Van de 100 woningen zijn dit jaar fasen 2 en 3 (van 4) uitgevoerd. Dit betreft 41 + 26 = 67 woningen;

- 13010 Staakakker: Uitvoering heeft in 2022 plaatsgevonden. De levering van de warmtepompen heeft vertraging opgelopen waardoor de afronding van dit project in 2023 heeft plaatsgevonden. Betreft 17 woningen;
- 21026 Componistenlaan. Dit complex is in 2022 verduurzaamd. Eén woning is in 2023 teruggekocht en alsnog verduurzaamd.

### **Spoor 2.1 Energiearmoede**

De aanpak energiearmoede samen met gemeente Meierijstad en Sint-Michielsgestel loopt nog steeds. Huurders in een slechte-label-woning kunnen gratis advies krijgen van een energiecoach vanuit de gemeente. Daarnaast kan de onderhoudsdienst van Woonmeij of de regionale klusbus kosteloos ingezet worden om kleine energiebesparende maatregelen (EBM) uit te voeren bij de huurders.

Een gezamenlijke wijkaanpak met de gemeente Meierijstad en de welzijnsorganisatie, heeft ervoor gezorgd dat er in een korte tijd ca. 50 huurders zijn geholpen met kleine EBM. In totaal zijn er bij 109 huurwoningen in Meierijstad kleine EBM uitgevoerd door de onderhoudsdienst van Woonmeij. De gemeente Sint-Michielsgestel kan vanwege de AVG niet aangeven hoe vaak de regionale klusbus is ingezet voor Woonmeij huurders.

- Betaalbare duurzame energie

Om te onderzoeken of betaalbare duurzame energie ingezet kan worden voor huurders, zijn wij gestart met een pilot voor energieopslag bij het kantoor. De energiestromen worden een half jaar gemonitord en vervolgens wordt er gekeken of er een energieopslag nodig is en/of met welke capaciteit. Met de ervaringen vanuit de pilot, kan verder onderzocht worden of energieopslag toekomst heeft voor onze huurders.

### **Spoor 2.2 Aanpak slechte labels**

Een programma van uitvoering voor het elimineren van slechte energie-labels loopt. Met deze programmering zullen de slechte labels (D, E, F, G) vanaf 2028 geëlimineerd zijn. (zie paragraaf 1.3.2)

### **Spoor 3 CO<sub>2</sub>-footprint reduceren**

- *In 2026 hebben we de CO<sub>2</sub>-footprint van onze bedrijfsmiddelen met 30% teruggedrongen.*
- *In 2026 hebben we de CO<sub>2</sub>-footprint van onze onderhoudswerkzaamheden met 30% teruggedrongen.*
- *In 2026 hebben we de grondstoffen CO<sub>2</sub> footprint van onze nieuwbouwwoningen met 30% teruggedrongen.*

- Bedrijfsmiddelen

De koersplandoelstelling om de CO<sub>2</sub> footprint van bedrijfsmiddelen met 30% te reduceren in 2026 ten opzichte van 2021, is al in 2023 behaald. Er is in 2023 een CO<sub>2</sub> reductie gerealiseerd van 36% t.o.v. 2021 (nulmeting). De reductie komt door het verlagen van de thermostaat in het kantoor (-26% gasverbruik t.o.v. 2021) en door 100% inkoop van groene stroom. Het doel

is nu om in 2026 de CO<sub>2</sub> footprint van de hele organisatie met 30% te verlagen, in plaats van enkel van de bedrijfsmiddelen. Dit kan bereikt worden door het huidige wagenpark in 8 jaar te vervangen door elektrische voertuigen. Hiervoor zijn richtlijnen in 2023 opgesteld en goedgekeurd. De eerste twee elektrische bussen voor de onderhoudsdienst zijn besteld.

- Onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw woningen

Afgelopen jaar heeft Woonmeij geïnvesteerd in de BCI tool en de implementatie hiervan loopt nog. Met deze tool kan Woonmeij de circulariteit en CO<sub>2</sub> uitstoot van materiaal meten van haar vastgoed, de onderhoudsdienst en van de grondstoffen voor de nieuwbouw ten behoeve van doelstellingen in spoor 3. Er is voor 80% van de woningvarianten een nulmeting gedaan. Daaruit blijkt dat 80% van het bezit een gemiddelde BCI score heeft van 32%. Deze score geeft aan dat het vastgoed voor 32% circulair is op basis van de milieu-impact en losmaakbaarheid van het materiaal.

Samen met vastgoedbeheer en projectontwikkeling wordt momenteel een routekaart opgesteld voor het toepassen van circulariteit en biobased materiaal. De BCI tool meet en stuurt de routekaart aan. In de routekaart wordt ook de implementatie van de BCI tool in de desbetreffende processen verder uitgewerkt. De circulaire routekaart is in opmaak en de eerste circulaire projecten zijn gedefinieerd.

*Doelstelling Koersplan*

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

- Duurzaamheidskapstok

Er is een infographic gemaakt van het verduurzamingprogramma van Woonmeij om de verduurzaming op een duidelijke manier weer te geven aan huurders, organisatie en stakeholders. Deze duurzaamheidskapstok geeft per thema aan wat onze doelstellingen zijn, hoever wij zijn met een thema en wat de lopende projecten zijn. De kapstok wordt op onze website gepubliceerd.

- Duurzaamheidshandboek ketenpartners

Het afgelopen jaar is samen met de ketenpartners een verduurzamingshandboek opgesteld ten behoeve van spoor 1 uit het Koersplan. Hierin staan gezamenlijke activiteiten beschreven die zijn afgesproken om verduurzaming op het gebied van energiereductie, circulariteit, biodiversiteit en bewustwording meer slagkracht te geven. Het handboek is getekend en wordt uitgevoerd.

- Duurzaamheidsakkoord Sint-Michielsgestel

Vier werkgroepen (inwoner, energie, circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit), bestaande uit medewerkers van de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, de waterschappen, welzijnsorganisaties en de gemeente Sint-Michielsgestel, zijn aan de slag gegaan om de beoogde effecten vanuit het duurzaamheidsakkoord Sint-Michielsgestel te

behalen. Zo zijn onderwerpen zoals gespikkeld bezit en de invoering van een SMP (soortenmanagementplan) op de agenda gezet en verder uitgewerkt.

### **2.2.3 (Des)investeringen**

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

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

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

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



De gewenste vastgoedportefeuille:

Doelstelling t.a.v. de vastgoedportefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2023	Toelichting
Tot 2030 + 900 woningen toevoegen (800 sociale huur en 100 middensegment)	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Met aandacht voor de acute markt vraag en ontwikkelingen.	100% aansluiting op de wensportefeuille in 2030.	+ 54 vhe	De totale portefeuille is toegenomen met 54 woningen. Dit is de totale som van nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop.
Realisatie van projecten in 2023	Planning en voortgangsbewaking	149 nieuwbouw huur begroting	148 vhe	Verschil van 1 komt door oplevering Spreeuwenbos 9 in T3 2022.
		12 Boschweg	12 vhe	Opgeleverd in T1 2023
		38 Irenestraat	38 vhe	Opgeleverd in T2 2023
		29 Julianastraat (herbestemming)	29 vhe	Opgeleverd T2 2023
		28 Kortestraat	28 vhe	Opgeleverd T3 2023
		26 Fioretti	26 vhe	Opgeleverd T3 2023
		15 Gasthuisstraat	15 vhe	Opgeleverd T3 2023
		1 Spreeuwenbos	0 vhe	Opgeleverd T3 2022

Er was in 2023 geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed die ook als zodanig wordt verhuurd.

Voor de nieuwbouwontwikkeling aan de Philippusstraat in Sint-Oedenrode hebben we in 2023 het voormalige KPN-gebouw en de gronden aangekocht.

### Taakoverdracht

In 2023 heeft een woningruil via taakoverdracht met collega-corporatie BrabantWonen plaatsgevonden. Vanuit Woonmeij is het complex Berlerode in Berlicum met in totaal 51 appartementen, gezamenlijke ruimtes en 40 PG plaatsen naar BrabantWonen gegaan, hier hebben we 28 appartementen, 30 parkeerplaatsen en een gezamenlijke ruimte aan de Mieke de Brefstraat in Schijndel voor terug gekregen.

De overdracht vond plaats middels een taakoverdracht, waarbij zowel de activa als passiva worden overgedragen. Dat houdt in dat naast het vastgoed (activa) ook de bijbehorende leningen (passiva) over en weer worden overgedragen en dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. In het kader van deze taakoverdracht heeft Woonmeij aan BrabantWonen een toegift betaald van € 694.280. De bedragen staan in onderstaande tabel weergegeven:

*bedragen x € 1 miljoen*

Complex	Activa	Passiva	Saldo
Mieke de Brefstraat	6,89	5,50	1,39
Berlerode	17,00	16,31	0,69
Per saldo te betalen			0,70

Deze woningruil is voorafgegaan door een participatieproces met bewonersvertegenwoordiging vanuit beide complexen en vertegenwoordiging van de gemeenten. Tijdens het participatietraject en de planvoorbereiding is constructief samengewerkt met de collega corporatie BrabantWonen.

## 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*

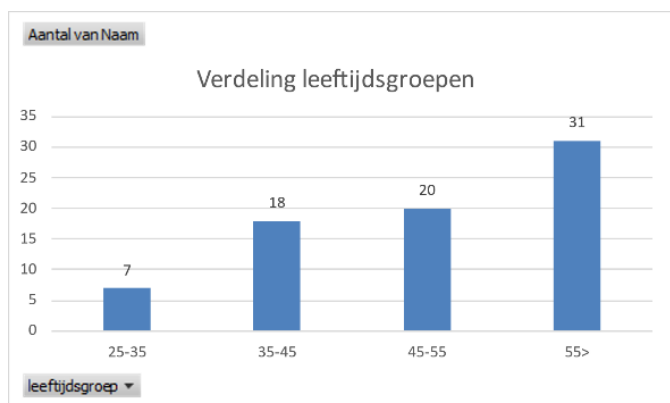
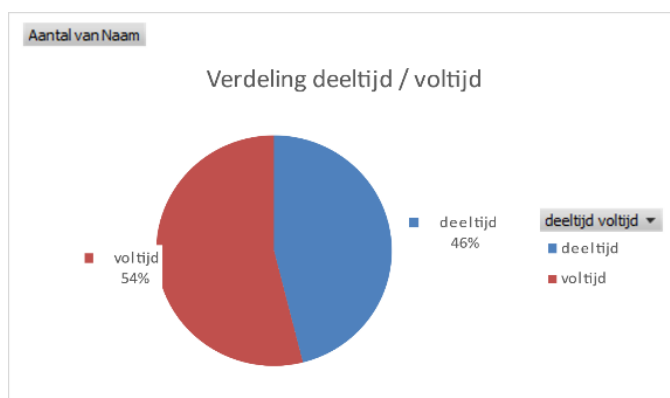
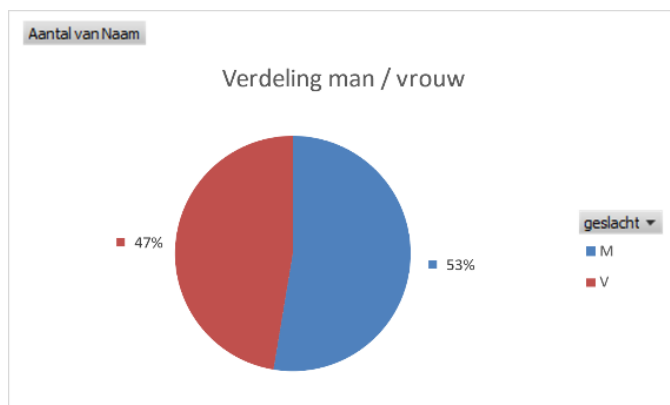
Woonmeij is ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16024073.

#### *Deelnemingen*

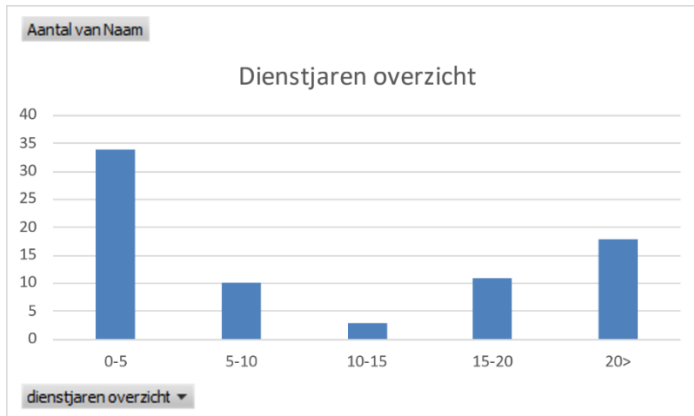
Ultimo 2023 hebben we geen deelnemingen of verbindingen.

### 2.3.2 De werkorganisatie

Op 31 december 2023 hadden we 76 werknemers (66,83<sup>2</sup> fte) in dienst (inclusief directeur-bestuurder). Daarnaast zijn er nog 2 stagiaires.



<sup>2</sup> Bruto getal, zonder correctie generatiepact, correctie vroegtijdige invulling van vacant te komen functies, correctie van uitdienststreders, correctie zorgverlof, correctie tijdelijk en inmiddels uit dienst



- De personele bezetting

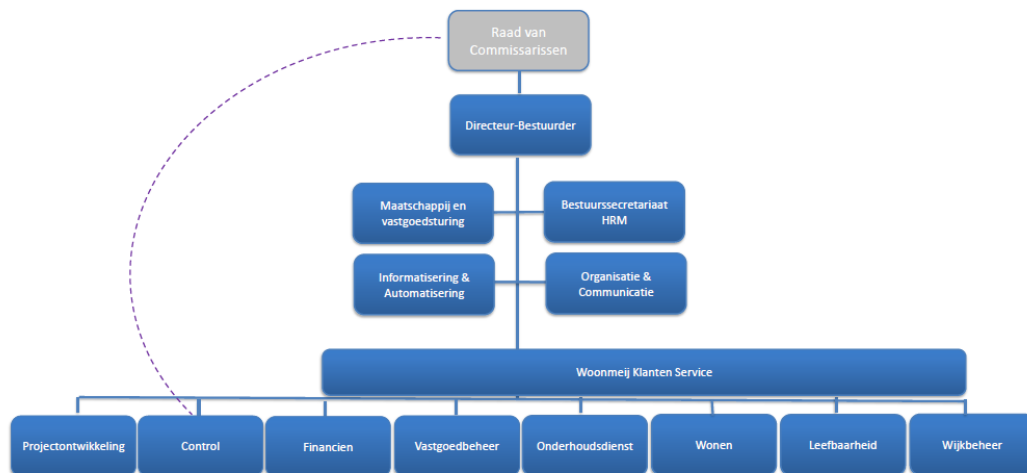
Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2023	Toelichting
Voldoende, bekwame, betrokken, enthousiaste medewerkers.	De juiste medewerker op de juiste plek.	58,3	66,83 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst.
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde.	Gezonde organisatie.	4,6%	2,8%	

De overschrijding van het aantal fte's is een bewuste keuze, welk onder andere te maken heeft met bijvoorbeeld een groeiende vastgoedportefeuille maar ook een bredere maatschappelijke opgave die wij als corporatie voor ons zien. Deze groei zet zich in 2024 voort. In de begroting voor 2024 zijn ruim 64 fte opgenomen.

De inzet van inhuurkrachten is in 2023 een stuk groter geweest dan begroot. In de begroting werd uitgegaan van € 300.000 en uiteindelijk zijn we uitgekomen op zo'n € 685.000. 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.

- Structuur

Onderstaand organogram laat zien hoe we georganiseerd zijn.



- In-, door- en uitstroom

Er zijn 18 nieuwe werknemers ingestroomd en 6 werknemers uitgestroomd.

Er zijn 3 vakantiewerknemers, 1 trainee en 3 stagiairs geweest.

Negen werknemers hebben in 2023 een vermindering cq vermeerdering van arbeidsuren gekregen (+5 uur/0,13 fte). Daarnaast werd van zes werknemers het contract voor bepaalde tijd omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd.

Eén collega heeft gebruik gemaakt van zwangerschapsverlof en 4 andere medewerkers van zowel onbetaald als betaald ouderschapsverlof, wat neerkomt op 0,44 fte.

- Traineeship 2021-2023

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

In 2023 is er een trainee geweest bij de afdeling Maatschappij en Vastgoedsturing. Na de periode van 8 maanden is er een tijdelijk contract van 6 maanden aanboden.

- Generatiepact

In 2023 namen in totaal 7 werknemers deel aan het generatiepact. Dit betreft een vermindering van 20% van de arbeidsuren te weten in totaal 1,40 fte. De werknemer krijgt voor het aantal uren dat hij minder gaat werken buitengewoon verlof. In 2024 verwachten we wederom nieuwe deelnemers aan het generatiepact.

- Vacante functies

Op 31-12- 2023 zijn er zes functies vacant:

- 2 vacatures voor manager Klant en Vastgoed en manager Klant en Wonen;
- 1,5 fte vacature voor projectconsulent;
- 1 vacature van projectmanager vastgoedontwikkeling;
- 1 vacature coördinator Onderhoudsdienst in verband pensionering.

De vacatures voor de Managersfuncties is een uitbreiding ten gevolge van de verandering in de organisatiestructuur.

- Arbeidsomstandigheden

In 2023 is er in afstemming met de OR een nieuwe preventiemedewerker aangesteld.

Er zijn dit jaar 4 incidenten geweest:

- Een medewerker is slachtoffer geworden van geweld (op locatie). Hier is direct op gereageerd door de directeur-bestuurder, die een brief heeft geschreven naar de betrokken partij. Ook is er melding gedaan bij de politie en er was nazorg voor de betreffende medewerker.
- Een ander incident was bij Woonmeij op het terrein met een externe, die door eigen handelen medische zorg nodig had. Hier is door Woonmeij BHV inzet gepleegd en vervolgens doorverwezen naar het ziekenhuis voor behandeling.
- Een medewerker is op een beledigende en agressieve manier te woord gestaan door een klant, waarna dezelfde klant zeer negatieve, beledigende berichten op social media heeft gezet, waarin niet alleen Woonmeij maar ook persoonlijke beledigingen werden geuit. De directeur-bestuurder heeft hierop een aangetekende brief gestuurd met de mededeling dat alle contact met de klant verbroken wordt.
- Een medewerker is bij een bewoner door een hond in zijn hand gebeten. De medewerker is met zijn gewonde hand naar de huisarts geweest.

- Werkdruk

De maatschappelijke en economische omstandigheden en de snelheid van veranderingen om ons heen blijft een bepaalde werkdruk met zich mee blijven 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 2024 aandacht houden, zowel in afstemming met leidinggevenden 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 2023

Over het jaar 2023 was ons ziekteverzuimpercentage in totaal 2,8%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van vorig jaar (2,4% in 2022). In 2023 76 ziekmeldingen ontvangen, dat is gelijk aan het aantal meldingen in 2022. De gemiddelde verzuimduur in 2023 was 11,2 dagen en dat is een verhoging ten opzichte van 2022 (10,46).

- Teambuilding

In juni hadden we een personeelsbijeenkomst. Deze dag stond in het teken van teambuilding en afscheid van een collega die na 41 dienstjaren met vroegpensioen is gegaan. In het kader daarvan organiseerden we diverse activiteiten, hadden we een educatief moment op de agenda staan en was er ruimte voor gezelligheid en het genoemde afscheid.

- Erkend leerbedrijf voor stagiairs

We hechten, als maatschappelijk ondernemer, veel belang aan het bieden van stageplaatsen vanuit de optiek dat leerlingen en werkzoekenden de mogelijkheid moet worden geboden om werkervaring op te doen. We beschikken over diverse erkenningen van het Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) op het gebied van bouw en infra, economie en administratie en zorg en welzijn. In totaal hebben we 3 stagiairs gehad. Eén bij team vastgoedbeheer, een bij de onderhoudsdienst en een die bij beide teams stage heeft gelopen.

- 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. Voor 2024 wordt er gekeken naar een opleidingsplan om de werknemers nog meer te stimuleren in hun ontwikkeling. In 2023 is er € 68.000 uitgegeven aan functiegerichte opleidingen en € 8.000 aan persoonlijk ontwikkelbudget van de individuele medewerker.

- CAO en arbeidsvoorwaarden

Er is in 2022 met terugwerkende kracht een nieuwe CAO afgesloten van 1 januari 2022 t/m 31 december 2023. Het individuele salaris van corporatiewerknemers is per 1 januari 2023 verhoogd met 2,4%. 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. Tot slot hebben we een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. Zij is in 2023 tweemaal geraadpleegd door werknemers voor advies.

In 2023 zijn twee anonieme brieven ontvangen. Eén gericht aan de directeur-bestuurder en één aan een individuele medewerker op het huisadres. Beide brieven hadden dezelfde strekking en hadden op inhoud geen directe betrekking op de directeur-bestuurder. Twee interne oproepen of de schrijver zich wilde melden, leverde niets op. Nader generiek digitaal onderzoek ook niet. Na advies ingewonnen te hebben van twee externe bureaus, is besloten om geen vervolgonderzoek in te stellen om de schrijver(s) te achterhalen. Op de specifieke inhoud van de brieven is naar aard beoordeeld en gehandeld door de directeur-bestuurder in samenspraak met de HR-functionaris en de Controller.

#### - 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 6 werknemers deel. Wij stimuleren dat werknemers voor het woon-werk verkeer - indien mogelijk- de fiets gebruiken. Verder nodigen wij werknemers uit om tijdens de lunch een wandeling te maken.

Als organisatie hebben wij meegedaan aan de week van de Vitaliteit, van 25 t/m 29 september 2023, om onze werknemers bewust te maken van het belang van de eigen vitaliteit. Het thema was Veerkracht. We hebben het afgelopen jaar gemerkt dat er behoefte is aan het vergroten van veerkracht. Het aantal mensen dat psychische klachten ervaart groeit helaas nog steeds.

### **2.3.3 Ondernemingsraad**

#### - Algemene indruk

Het jaar 2023 is een overgangsjaar voor de OR en voor Woonmeij, we werken weer volledig op kantoor, maar thuiswerken is ook toegestaan. Woonmeij is nog zoekende naar een goede balans tussen beide. Verder is het document Visie op de organisatie begin 2023 ontstaan en is naar aanleiding van deze Visie een plan ontwikkeld voor een Organisatieverandering. Deze Organisatieverandering is eind 2023 ingezet en zal in 2024 verder worden uitgerold. De grootste verandering is dat er een managementlaag tussen komt, die samen met de directeur-bestuurder het directieteam vormt. Ook in de samenstelling van de teams zijn veranderingen voorzien. Hierdoor kunnen we de opgave in de toekomst beter aan en de klant nog beter helpen. Maar ook de werkdruk voor de medewerkers blijft hierdoor beheersbaar.

- Samenstelling OR

In 2023 heeft de OR een nieuwe samenstelling gekregen. Drie medewerkers hebben de OR verlaten. De OR van Woonmeij bestaat op 31 december 2023 uit de volgende leden:

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

- Activiteiten OR

In 2023 heeft de Ondernemingsraad 7 reguliere overlegvergaderingen gehad met de directie 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 hebben er nog een aantal extra overleggen plaatsgevonden in verband met het nieuwe Organisatieplan en de implementatie daarvan.

Belangrijke onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2023 waren:

- Fietsregeling
- Safeguard (alarmeringssysteem AOT en BHV)
- Lastpass (opslag wachtwoorden)
- Jaarrekening
- Visie op de organisatie / Organisatieplan 2024 / Implementatieplan
- WVS regionaal (Woonruimte verdeel systeem)
- Preventiemedewerker
- Verzuimbeleid
- Samenwerking Area
- Positiebepaling
- Sturingsfilosofie
- Communicatieplan
- Werving managers
- Interne vacature procedure en beleid
- Aanpassing reiskostenvergoeding en thuiswerkvergoeding
- Begroting 2024
- Klokkenluidersregeling
- Camera Toezicht
- CAO onderhandelingen

De Ondernemingsraad is lid van Informatief. Dit is een regionaal OR-platform van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2023 zijn 2 fysieke bijeenkomsten geweest. Een afvaardiging van de OR van Woonmeij heeft deze bijeenkomsten bijgewoond.

Er is door de OR in 2023 gebruik gemaakt van de diensten van haar adviseur Ellis van Bellen. Zij is vanaf november 2023 de nieuwe adviseur van de OR. De OR heeft met haar het Organisatieplan doorgenomen en besproken. Zij is ook bij de bespreking van het plan met de directeur-bestuurder aanwezig geweest. Aan haar is ook advies gevraagd bij het implementatieplan.

De OR heeft in 2023 een opleidingsdag gehad samen met Area en 2 leden hebben de OR Basis training gevolgd.

- Advies en instemming

Er is in 2023 één adviesaanvraag behandeld door de ondernemingsraad:

- Organisatieplan 2024

Hier heeft de OR een voorlopig advies uitgebracht en na de ledenraadpleging een definitief advies met een aantal aandachtspunten, deze zullen meegenomen worden bij het implementatieplan.

In 2023 zijn de volgende instemmingsaanvragen behandeld door de ondernemingsraad:

- Monitoringsbeleid
- Lastpass
- Safeguard
- Fietsregeling
- Verzuimbeleid

Op deze 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 behouden. Dit is in 2023 onder andere gedaan door:

- Spreekuren in te lassen;
- Stukjes te plaatsen in de nieuwsbrieven;
- Vragenlijsten en een brievenbus;
- Eigen e-mail adres;
- Als OR-lid actief bijwonen van medewerkersbijeenkomsten.

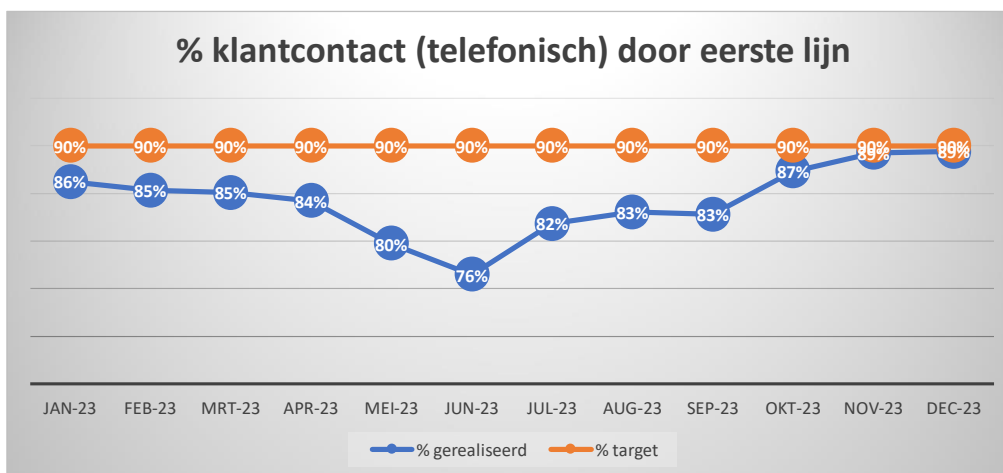
#### **2.3.4 Het personeelsfonds**

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 2023 werd een “Happen en trappen” georganiseerd, een uitstapje naar Rotterdam en een Sinterklaasfeest. Vanuit de medewerkers is er doorgaans sprake van een grote deelname. Naast deze activiteiten verzorgde het personeelsfonds een heerlijke lunch en trakteert zij regelmatig op gebak of een andere versnapering.

### 2.3.5 Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering

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



In bovenstaand overzicht zien we dat eind 2023 op een fractie na ons doel is bereikt. Op het schema is ook te zien dat we halverwege het afgelopen jaar een dipje hebben gehad. In die tijd heeft de eerste lijn wat moeite gehad om zelfstandig vragen af te handelen rondom de huurverhoging. Het team zat toen ook net met nieuwe collega's en met inhuur. Ook werden er wat nieuwbouw projecten opgeleverd waarvan de vragen niet zelfstandig konden worden afgehandeld.

De klant centraal stellen is een van de kernwaarden uit ons Koersplan. Dit vullen we in door zichtbaar in wijken te opereren, door persoonlijk contact, door een goede professionele opvolging van vragen en klachten en ook door een goede digitale klantomgeving. We bieden onze klanten laagdrempelig persoonlijk contact met bekende gezichten. De wijze van contact past bij de behoefte van de individuele klant. We betrekken onze huurders en woningzoekenden bij onze keuzes. Ook de volgende jaren geven we verder vorm aan het

klantbedieningsconcept, waarin we aangeven dat de klant zich gehoord, begrepen en geholpen moet voelen. Nadat we 2022 bestempelden als 'klantjaar' zetten we dit in 2023 en de komende jaren door en gaan we verder met de professionalisering van de organisatie.

- Aedes Benchmark

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

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

De Aedes Benchmark kent 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 2023 weergegeven. De scores hebben betrekking op 2022 m.u.v. het huurdersoordeel, dat is van medio 2023.

Benchmarkresultaten Woonmeij 2023	Score
Prestatieveld Huurdersoordeel	B
Prestatieveld Bedrijfslasten	B
Prestatieveld Duurzaamheid	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B
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 kernteam. In dit team worden de resultaten van de Aedes benchmark besproken en acties voor de komende periode bepaald.

Over 2023 scoort Woonmeij op alle drie de onderdelen met betrekking tot het huurdersoordeel op- of boven de benchmark. Namelijk op het onderdeel nieuwe woning 7,7 (andere woningcorporaties: 7,7), op het onderdeel reparaties 7,9 (andere woningcorporaties: 7,7) en op het onderdeel huur opzeggen 7,7 (andere woningcorporaties: 7,4). Op basis hiervan is vanuit de Aedes benchmark op het huurdersoordeel een B-status toegekend aan Woonmeij. Hieruit mag geconcludeerd worden dat de dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening van Woonmeij op één onderdeel op het gemiddelde scoort en bij twee onderdelen boven het gemiddelde van andere woningcorporaties.

-

**Benchmarkresultaten Huurdersoordeel**

	Woonmeij		letter	Sector
	score	score		score
	2022	2023		2023
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>			<b>B</b>	
Nieuwe huurders	7,7	7,7	B	7,7
Huurders met een reparatieverzoek	7,9	7,9	B	7,7
Vertrokken huurders	8,1	7,7	B	7,4

- **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. Daarom is in 2022 de keuze gemaakt om voor het meten van de klantwaardering per 1 januari 2023 de overstap te maken van KWH naar Inceptivize. De voornaamste reden hiervoor is dat KWH achteraf op vaste onderdelen een bevraging doet. Dit geeft ons geen totaalbeeld over de dienstverlening en door de bevraging achteraf kan er niet meer actueel op de situatie worden ingespeeld. Inceptivize biedt een tool die aansluit op de huidige processen en huurders op het gewenste moment kan bevragen. Dit stelt onze medewerkers direct in staat te reageren indien dit noodzakelijk of gewenst is. De resultaten vanuit Inceptivize worden, net zoals voorheen bij KWH, gebruikt ten behoeve van de Aedes benchmark. In het herziene Koersplan wordt voortaan als doelstelling voor de klanttevredenheid over onze dienstverlening minimaal een 8,0 als PI/norm gehanteerd. Die norm wordt over 2023 op alle onderdelen nog (net) niet gehaald.

- **Huurdersportaal**

We zetten onze bedrijfsmiddelen zo optimaal mogelijk in voor de primaire doelgroep, om zo de klanttevredenheid verder te vergroten. De diensten die we aanbieden zijn grotendeels ook online beschikbaar voor onze huurders via het huurdersportaal mijn.woonmeij.nl. Het inzien



van contractgegevens, het melden van een reparatieverzoek of het indienen van een huuropzegging is 24 uur per dag, 7 dagen per week, 365 dagen per jaar digitaal mogelijk.

Gebruiksgemak en flexibiliteit voor de klant staan hierbij voorop. Al onze huurders kunnen gebruik maken van het huurdersportaal; een overzichtelijke plek waarop zij eenvoudig informatie kunnen opvragen en beheren, maar ook verzoeken kunnen indienen, volgen en aanpassen. Dit alles met als doel dat wij deze goed, snel en efficiënt afhandelen.

We zijn met een werkgroep gestart met een selectietraject voor een (nieuwe) leverancier ten behoeve van het vernieuwen van onze website. Hierbij willen we tevens een doorsteek maken naar het huurdersportaal, een KlantVolgSysteem en een huurdersapp. Hiermee verwachten we de bestaande onderdelen verder te optimaliseren en daarnaast met de uitbreiding op nieuwe onderdelen het gebruiksgemak te verbeteren. De implementatie hiervan staat gepland voor 2024.

Online klantbediening betekent overigens niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijven we op werkdagen van 08.30-13.00 uur telefonisch bereikbaar (en voor spoedeisende reparatieverzoeken 24/7); 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 2023 zijn er 5 officiële klachten in behandeling genomen.

Soort klacht	Aantal	Niet ontvankelijk	Afgewezen	Toegewezen	Hoor / wederhoor
Technische klacht	1			1	
Beleid	2		2		1
Woongenot					
Toewijzing					
Personeel	2		1	1	
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

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

In 2023 werden twee klachten over ons ingediend bij de Klachtenadviescommissie. Bij een van de klachten was ons eindstandpunt nog niet bekend. De klacht werd daarom niet ontvankelijk verklaard. Deze is echter alsnog door ons opgepakt. De andere klacht was wat voortijdig bij de Klachtenadviescommissie ingediend, we waren nog in overleg met de klager. De Klachtenadviescommissie heeft de klacht afgewezen.

### **2.3.6 Intern risicobeheersings- en controlesysteem**

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

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

Het MCF is gericht op twee hoofdlijnen, te weten:

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

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

De inrichting van het MCF is gevormd vanuit:

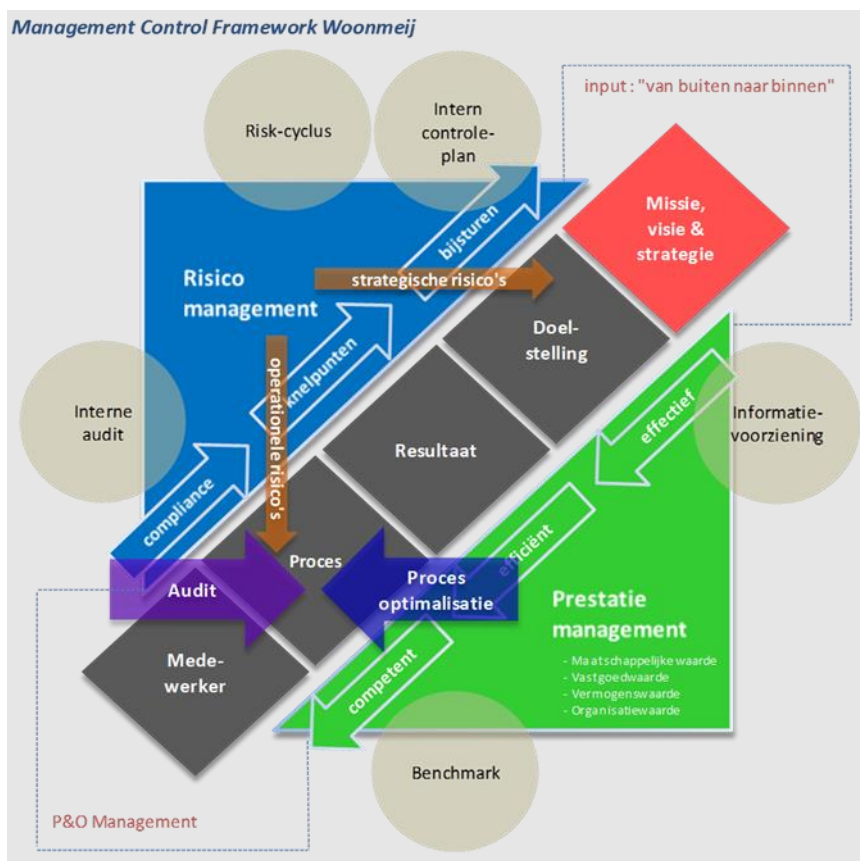
- Governance;
- Het Koersplan (missie, visie en kernwaarden);
- Compliance. In het Toezicht- en Toetsingskader (T&T-kader) zijn alle interne beleidsdocumenten en de meeste relevante externe wetten en regels opgenomen. Compliance betekent voldoen aan interne en externe regelgeving. Wij vertalen compliance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

is het nodig hier regelmatig aandacht aan te schenken. Hiertoe organiseren we in dilemmatraining..

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 driedig:

- 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 paragraaf kan dwingende gevolgen hebben ten aanzien van de motivatie achter de besluitvorming. Daar waar risico's als hoog ( $\geq 15$ ) worden aangemerkt, dient dit specifiek terug te komen in de formulering van het besluit.

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

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

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

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

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

- Opzet
- Bestaan
- Werking

De risico's van de nieuwbouwprojecten worden gepresenteerd in een spreidingsgrafiek, waarin het top risico 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 imagerisico's en organisatorische risico's.

Onderstaand is deze risicooversie of juist risicotolerantie visueel gemaakt.

Risicotolerantie Woonmeij	1	2	3	4	5
	Aversie	Beperkt	Voorzichtig	Flexibel	Open
<b>Financieel</b>					
We hebben de financiële middelen en durven dus ook financiële risico's te nemen om onze doelstellingen te halen				●	
<b>Imago</b>					
Het imago van woningcorporaties is nog broos			●		
<b>Organisatorisch</b>					
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					
Impact	5	4	3	2	1
5	2	0	0	0	0
4	4	8	4	0	0
3	1	6	10	1	0
2	1	3	2	1	0
1	0	0	0	0	0
<b>Kans</b>	1	2	3	4	5

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

Risico	Belangrijkste maatregelen
<p>Hacken van IT omgeving, waardoor data verdwijnen / worden gewijzigd of niet meer benaderbaar zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Goede beveiliging conform informatiebeveiligingsbeleid.</li> <li>- Backup-procedure.</li> <li>- Software update technische software tijdig doorvoeren.</li> <li>- Bewustwording.</li> <li>- Opstellen, up-to-date houden en bij calamiteit uitvoeren van bedrijfscontinuïteitsplan (BCP). Bedrijfskritieke documenten, waaronder het bedrijfscontinuïteitsplan/calamiteitenplan worden fysiek en digitaal bewaard.</li> </ul>
<p>Organisatie heeft niet het vermogen tot zelfontwikkeling waardoor medewerkers stagneren in hun ontwikkeling en de ontwikkeling voor Woonmeij waardoor de kwaliteit van de personele organisatie niet meegroeit in de tijd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Driejaarlijks medewerkersonderzoek geeft terugkerend een beeld van de sterke en zwakkere punten van Woonmeij als werkgever.</li> <li>- Woonmeij doet mee aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan. Dit wordt ook op onze website en via LinkedIn gedeeld. Daarnaast neemt Woonmeij met regelmaat stagiairs aan.</li> <li>- Woonmeij promoot actief gebruik van het opleidings- en ontwikkelbudget.</li> <li>- Woonmeij stimuleert dat medewerkers zich ontwikkelen, o.a. doordat in de gesprekkencyclus gewenste opleidingen aan de orde komen vanuit de leidinggevende en de medewerker.</li> </ul>
<p>Woonmeij is niet in staat om geschikte nieuwe medewerkers te vinden, als gevolg van bijvoorbeeld een moeilijke arbeidsmarkt. Hierdoor haalt Woonmeij haar strategische doelen niet en stijgt haar werkdruk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In het HRM beleid is aandacht voor de dynamiek van de arbeidsvoorwaarden waaronder flexibele werktijden, maar ook de filosofie achter verantwoordelijkheid laag in de organisatie (echt iets kunnen betekenen) trekt jonge professionals.</li> <li>- Woonmeij doet mee aan het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan. Dit wordt ook op onze website en via LinkedIn gedeeld. Daarnaast neemt Woonmeij met regelmaat stagiairs aan.</li> <li>- Werving via filmpjes op social media.</li> </ul>
<p>Woonmeij past haar organisatie niet tijdig aan op het (toekomstige) transitieprogramma. Hierdoor haalt Woonmeij haar strategische doelen niet en stijgt haar werkdruk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Actief samenwerking zoeken met collega-corporaties op meerdere vlakken waaronder verduurzaming en renovatie, tijdelijke woningen (en misschien ook wel nieuwbouw/herstructurering...).</li> <li>- Woonmeij stelt een visie op de (toekomstige) organisatie op.</li> </ul>



Risico	Belangrijkste maatregelen
<p>Woonmeij realiseert minder projecten en haalt daardoor haar doelstelling van +900 woningen niet als gevolg van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hoge bouwkosten of bouwers hebben geen interesse</li> <li>- hoge marktwaarde (met name bij sloop/nieuwbouw)</li> <li>- veel investeren in relatief korte periode</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afspraken maken met aannemers, bijvoorbeeld door aansturen op open begrotingen en een duurzame samenwerkingsvorm.</li> <li>- Samen met collega-corporaties inkopen om grip op kosten te houden.</li> <li>- Financiële ratio's monitoren en projecten doorrekenen voor aanvang.</li> <li>- Ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in aantallen en bedragen blijven monitoren.</li> </ul>

#### *Procesrisico's*

Ten aanzien van de processen onderkennen we drie 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
<p>Risico dat de continuïteit van (kritieke) processen van Woonmeij langdurig verstoord worden door ICT-calamiteiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opstellen, up-to-date houden en bij calamiteit uitvoeren van bedrijfscontinuïteitsplan (BCP). Bedrijfskritieke documenten, waaronder het bedrijfscontinuïteitsplan/calamiteitenplan worden fysiek en digitaal bewaard.</li> </ul>
<p>Het risico dat kwaadaardige programmatuur (malware, ransomware, virussen, etc.) op het netwerk van Woonmeij geïnstalleerd wordt, waar het schade aanricht of informatie onttrekt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewustzijns campagne door Woonmeij omtrent beveiliging met aandacht voor o.a. phishing.</li> <li>- Beleid en procedures gericht op selecteren van leveranciers, software en hardware met passende/minimale beveiliging vormen onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid.</li> <li>- 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.</li> </ul>

Risico	Belangrijkste maatregelen
<p>Het risico dat applicaties niet meer toegankelijk zijn, doordat leveranciers het contract op korte termijn opzeggen of als gevolg van surseance van betaling, faillissement e.d.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inventariseren risico per applicatie (o.a. juridisch afdekken met opzegtermijnen, kunnen veiligstellen data) en op basis daarvan maatregelen per kritische applicatie nemen en dit overzicht periodiek actualiseren.</li> <li>- Beleid en procedures gericht op selecteren van leveranciers, software en hardware met passende/minimale beveiliging vormen onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid.</li> </ul>

#### *Projectrisico's*

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

#### *Compliancerisico's*

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

#### *Financiële impact van risico's*

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

#### *- Intern controleplan*

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

In het IC jaarplan zijn de key-controls opgenomen en met welke periodiciteit de controles worden uitgevoerd. Deze key-controls zijn geabstraheerd uit de risico-inventarisaties. Het betreft de controls van zowel de strategische- als de operationele risico's met een groot inherent risico, dat wil zeggen het risico zonder rekening te houden met de

beheersmaatregelen (ter beoordeling van team Control). Dit is immers het risico dat we lopen als de beheersmaatregel onvoldoende functioneert. Key-controls worden minimaal 1x per jaar uitgevoerd.

Over de voortgang van het Intern controleplan wordt halfjaarlijks gerapporteerd.

- Informatievoorziening

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

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

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

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

- Benchmark

De Benchmark staat nader omschreven bij paragraaf 2.3.5.

### **2.3.7 Informatisering en Automatisering**

2023 was voornamelijk gericht op consolidatie en op het voorbereiden van de organisatieverandering die werd aangekondigd voor 2024. Vooruitlopend op het aantrekken van een *Manager Financiën en Digitale Bedrijfsvoering* werd team I&A uitgebreid met een *Coördinator I&A*, een *Informatieanalist*, en een *Specialist Procesbeheer en Kwaliteit* om klaar te zijn voor een aantal grotere projecten en om de verdere professionalisering van de afdeling mogelijk te maken. Dit sluit naadloos aan bij één van de doelstellingen in het Koersplan: *Procesgerichte Organiseerverbetering*.

Qua samenwerkingsinitiatieven op het gebied van ICT mogen de start van het *Thuispoort* project voor regionale woonruimteverdeling plus de succesvolle continuering van *ICT-Platform Zuid-Oost Brabant* niet onvermeld blijven. Vanuit het laatste initiatief werd gestart met de

gezamenlijke selectie van een mogelijk nieuwe kantoorautomatiseringspartner. Leren van de ervaringen van de aangesloten corporaties staat hoog in het vaandel en hier wordt bijna wekelijks gebruik van gemaakt.

Met het oog op informatiebeveiliging is een retainer afgesloten met Fox-IT: In het geval dat we worden gehackt neemt Fox-IT als ervaren cyber security specialist de regierol op het technische vlak om vervolgschade te beperken en een snelle doorstart mogelijk te maken. In 2024 worden acties geïnitieerd om de slagingskans van een dergelijke ingreep te optimaliseren.

Pijnpunten in de huidige informatievoorziening zijn geïnterpreteerd, omgevormd tot verbeterpunten, en vertaald in een keur aan projecten waar ook in 2024 aandacht voor zal zijn.

### **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	2023	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 2024.

### 2.4.2 Financieel beleid

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

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

We hanteren 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 CO<sub>2</sub>-reductie zoveel als mogelijk te behalen.

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

Schematisch ziet ons duurzaam verdienmodel er als volgt uit:



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

- Fall back scenario

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

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

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

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

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

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

In paragraaf 2.4.4 staan de grafieken weergegeven waarin het Fall back scenario is afgezet tegen het basisscenario uit de meest recente begroting 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

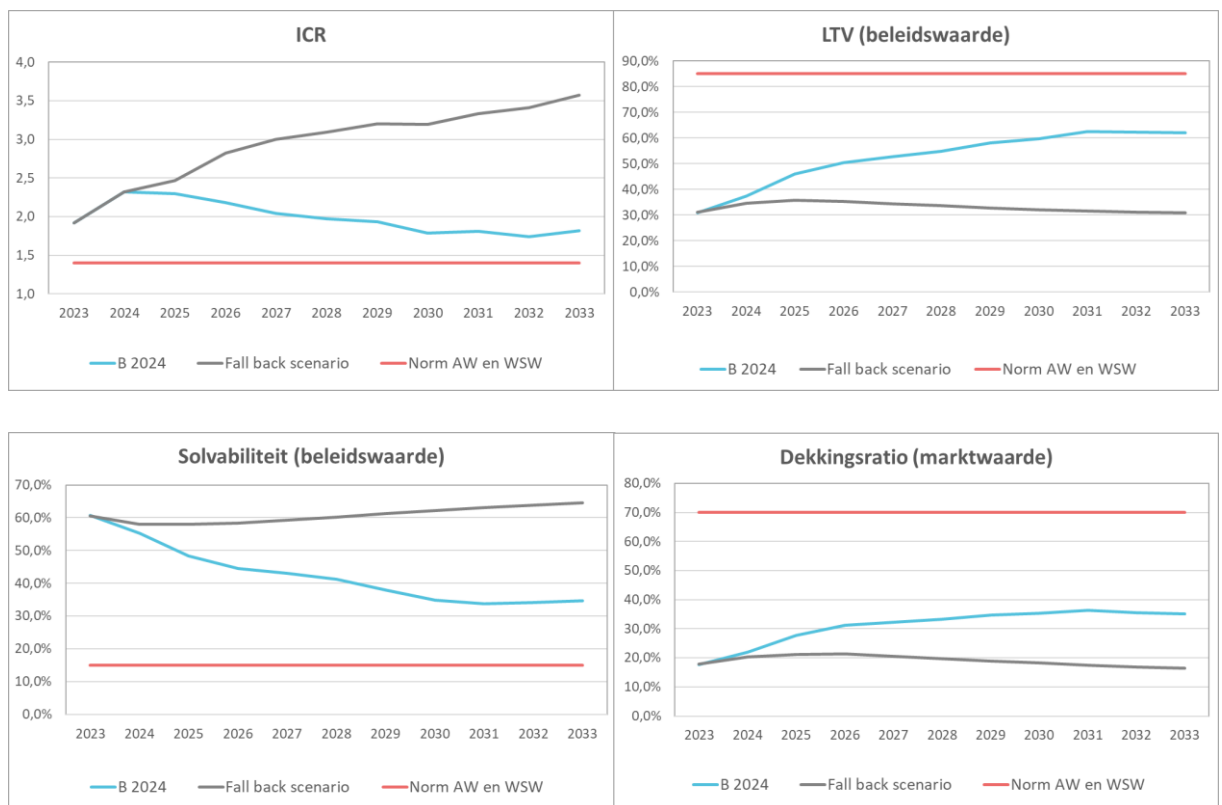


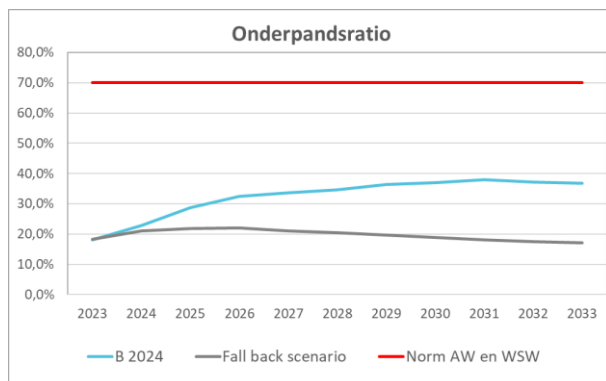
name inzicht te krijgen in negatieve financiële effecten van ontwikkelingen en factoren die niet of nauwelijks te beïnvloeden zijn door de corporatie. Deze vroegtijdige inzichten in het financiële meerjarenperspectief worden door ons gebruikt om indien noodzakelijk tijdig beleidsmatige keuzes te maken 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 2024 (oktober 2023). De ontwikkelingen van de belangrijkste ratio's worden hieronder gepresenteerd:





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

#### 2.4.5 Financiële risico's

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

- Een belangrijk risico voor woningcorporaties is de mate van onzekerheid waaraan de ontwikkeling van economische parameters onderhevig is. Door de toenemende onzekerheden neemt het belang van risicomanagement toe. Recent voorbeelden zijn de stijgende rente op leningen, de stijging van de Vpb-lasten als gevolg van ATAD, de sterke inflatie en de sterke bouwkosten- en onderhoudsstijging in combinatie met achterblijvende huurstijging. Genoemde voorbeelden hebben allen een negatief effect op de kasstromen;
- Vanuit verschillende invalshoeken is gekeken naar mogelijke risico's door diverse scenario's door te rekenen. Op deze manier kan een beter waardeoordeel worden gevormd over de basisvariant die in de meerjarenplanning is doorgerekend;
- Terugkoop VoV; Wij hebben een grote voorraad woningen verkocht onder voorwaarden (VoV) met een terugkoopverplichting. Deze verplichting kan in extreme situaties tot een grote terugkoophausse leiden. De mogelijke liquiditeitsbehoefte wordt ondervangen door het inzetten van twee leningen met een variabele hoofdsom tot een bedrag van 2x € 4 miljoen. Eind 2023 bedraagt het aantal nog 320 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 vervolgfafspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

De meest recente toezichtsbrief van de Aw dateert van 4 mei 2023. In de brief wordt vermeld dat er geen aanleiding is om een nader onderzoek uit te voeren en dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Er worden geen interventies opgelegd en geen aanvullende toezichtafspraken gemaakt.

Op 29 november 2023 ontvingen we het oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2022. De Aw constateert geen onrechtmatigheden.

- WSW

Op 8 juni 2023 is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond door het WSW afgegeven. Het borgingsplafond voor 2023, 2024 en 2025 bedraagt respectievelijk € 196,5 miljoen, € 233,7 miljoen en € 263,8 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 20 december 2023 is een terugkoppeling gegeven over het risicoprofiel en hun bevindingen. Het risicoprofiel van Woonmeij is verbeterd van *'laag tot gemiddeld'* in 2022 naar *'laag'* in 2023. De recent herijkte portefeuillestrategie en de financieringsstrategie hebben hier positief aan bijgedragen. De bedrijfsrisico's worden ook in voldoende mate beheerst.

De overige bevindingen kunnen als volgt worden samengevat:

- Woonmeij is een financieel gezonde corporatie;
- Het WSW constateerde een zorgvuldig vastgoedsturingsproces;
- Uit de herijkte portefeuillestrategie blijkt een duidelijke transitieopgave;
- Om de organisatie beter te laten aansluiten op de transitieopgave, wordt de organisatiestructuur gewijzigd;

- Het WSW vraagt aandacht voor een evenredige spreiding van de leningenportefeuille. Op 31 december 2023 heeft 60% van de leningenportefeuille een looptijd van 30 jaar of langer.

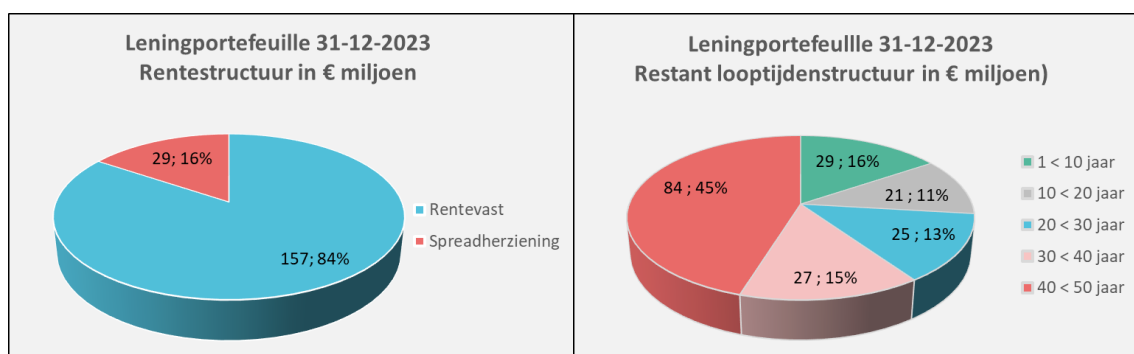
### 2.4.7 Treasury

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 2023 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 2023 het treasuryjaarplan 2024 opgesteld. In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doelstellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks vooraf het mandaat aan de directeur-bestuurder afgegeven om, gehoord hebbende de interne treasurycommissie, naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

#### - Portefeuillestructuur

We hadden eind 2023 een leningenportefeuille met een omvang van € 186 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 een aanpassing van de richtlijn geborgde leningen aangekondigd. De concentratie van leningen met een looptijd langer dan 30 jaar mag maximaal 40% van de totale leningenportefeuille bedragen. Eind 2023 heeft 60% van de leningportefeuille een

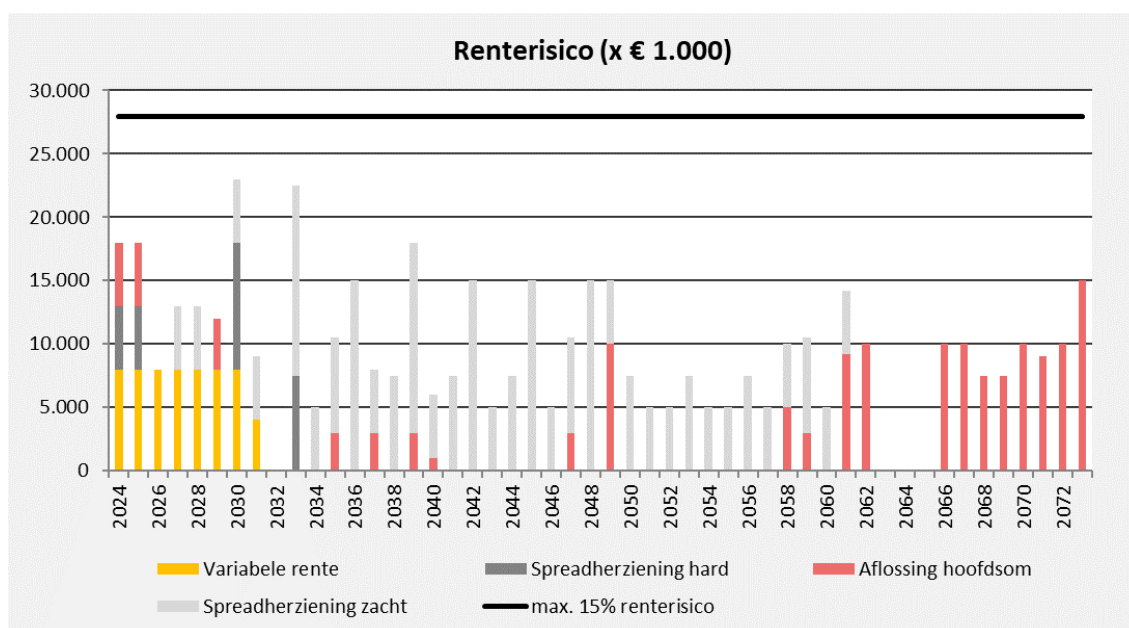
looptijd van 30 jaar of langer. De financieringsvoorstellen vanaf 1 januari 2024 worden hierop afgestemd.

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2023 bedraagt 2,16% (2022, 2,19%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 32,4 jaar (2022; 29,1 jaar). De leningenportefeuille had in 2023 onderstaande mutaties:

Beginstand leningenportefeuille 1-1	€ 177.223.000
Vervroegde aflossing	- € 1.581.000
Vervroegde aflossing woningruil	- € 14.333.000
Aflossing hoofdsom	- € 3.800.000
Aflossingstermijnen	- € 3.241.000
Aangetrokken leningen	€ 25.800.000
Aangetrokken leningen woningruil	€ 6.000.000
Eindstand leningen portefeuille 31-12	€ 186.068.000

- Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 46 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. 16% van de portefeuille kent een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur. De renterisico's per 31 december 2023 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



- Rente-instrumenten

We gebruikten in 2023 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 2023 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 23 november 2022 is vrijstelling gevraagd aan de Belastingdienst voor de overdrachtsbelasting. Dit in het kader van de taakoverdracht met BrabantWonen. Op 6 februari 2023 heeft de Belastingdienst schriftelijk goedkeuring verleend.

Op 3 april heeft er een fiscaal overleg plaatsgevonden tussen de Belastingdienst en Woonmeij, met als belangrijkste agendapunten:

- Ontwikkelingen Woonmeij en Belastingdienst;
- Nieuwbouw en renovatieprojecten;
- Uitleg processen in relatie tot loonheffingen;
- Beantwoording vragen Belastingdienst in relatie tot de omzetbelasting;
- Toelichting op aangifte vennootschapsbelasting 2021.

Op 8 juli 2022 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan over de fiscale verwerking van de vermindering verhuurderheffing. Op 14 februari 2023 heeft Woonmeij een verzoek ingediend bij de Belastingdienst om de aangifte vennootschapsbelasting 2020 te herzien. Het bezwaar is op 24 april 2023 gegrond verklaard door de Belastingdienst. Het fiscaal voordeel is € 21.257 (exclusief rentevergoeding).

#### **2.4.9 Netto bedrijfslasten**

Voor de jaarrekening 2023 is de toerekening van de post salarissen opnieuw bepaald op basis van de huidige bezetting.

De begrote netto bedrijfslasten over 2023 bedragen € 992 per gewogen vhe. De intern gestelde norm voor 2023 bedraagt € 953 per gewogen vhe.

In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2022 € 1.044 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 (- € 29 per vhe) en anderzijds door een stijging van de kosten van de organisatie (€ 81 per vhe).

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

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

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

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





×

*jouw*  
**HART  
VOOR  
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.

#### *Visie op de organisatie*

Begin 2023 is vanuit het bestuur aan de RvC een document voorgelegd genaamd Visie op de Organisatie. De vraag die hierin naar voren komt is welk beeld Woonmeij de komende jaren voor zich ziet, welke betekenis daaraan gegeven moet worden en hoe Woonmeij daarop inspeelt. De vervolgvraag luidde hoe Woonmeij als organisatie actief richting geeft en zich moet vormen om als professionele organisatie de strategische doelen te bereiken in een veranderende omgeving. De RvC heeft actief meegedacht in deze vraagstukken en is betrokken in de doorvertaling naar een organisatieverandering voor de organisatie, waarvan de implementatie inmiddels in volle gang is.

#### *Samenwerking collega-corporatie(s)*

Daar waar dit meerwaarde oplevert werkt Woonmeij samen met collega-corporaties uit de regio. De vraag deed zich in 2023 voor, of een intensivering van deze samenwerking -mogelijk leidend tot fusie- met een van deze corporaties voor Woonmeij nog meer zou opleveren. Als Raad van Commissarissen hebben we daarover uitgebreid gesproken met de bestuurder. Een extern onderzoek welke werd uitgevoerd naar de positie die Woonmeij bekleed, voedde de discussie. De Raad van Commissarissen heeft zijn goedkeuring verleend op het voorstel van de bestuurder om vooralsnog als zelfstandige organisatie de uitdagingen die voor ons liggen, op te pakken.

#### *Vastgoedbezit commissarissen*

In de vergadering van eind mei is een onderwerp besproken in de Raad van Commissarissen, wat landelijk 'het nieuws' had gehaald: commissarissen van woningcorporaties, die zelf vastgoed zouden verhuren. In die vergadering hebben de commissarissen naar elkaar toe uitgesproken of en in welke mate hiervan bij hen sprake was. Het onderwerp heeft gedurende het jaar de blijvende aandacht gehad, waarbij al snel duidelijk werd dat een formelere verklaring wenselijk was. Deze is later in het jaar geformuleerd:

De RvC heeft kennis genomen van de Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit van de VTW/Aedes. De RvC heeft haar leden verzocht opgave te doen van eventueel vastgoed in bezit, zoals dit is weergegeven bij uitgangspunt 3 in voornoemde Handreiking. Door twee commissarissen is een dergelijke opgave verstrekt. De andere commissarissen hebben geen bezit, zoals in de handreiking bedoeld. De beide opgaven zijn door de RvC beoordeeld, zoals eveneens in de handreiking beschreven onder uitgangspunt 4. Hoewel van beide commissarissen het bezit is gelegen in de woningmarktregio van de corporatie (maar niet in

het werkgebied), is de RvC toch van mening dat er geen sprake is van (schijn van) belangenverstrengeling en of de integriteit in het geding is. Bij een van de commissarissen betreft het een 'mantelzorgwoning' die slechts voor 50% in bezit is. Voor beide commissarissen geldt dat zij dit bezit hebben verworven, vòòr hun periode als commissaris van Woonmeij. Er is dus geen sprake van voorkennis. De RvC is dan ook van oordeel dat in beide gevallen geen sprake is van handelen in strijd met de Governancecode.

## **3.2 Toezicht in 2023**

### **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 negen keer regulier vergaderd. Daarnaast heeft de Raad enkele andere bijeenkomsten gehad:

- een rondrit met medewerkers van Woonmeij, waarbij in verschillende kernen bouwlocaties en projecten zijn bezocht;
- voorafgaande aan een regulier overleg heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden (zie paragraaf 3.5.4).

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:

- the tone at the top, waarbij onder andere informatie wordt ingewonnen bij de OR, de controller en de accountant;
- vastgoed in eigendom bij commissarissen (zie paragraaf 3.1).

De RvC heeft in 2023 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring Jaarverslag 2022 Woonmeij;
- Goedkeuring 'bod' aan gemeenten;
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2024;
- Goedkeuring Treasury- en MCF-jaarplan 2024;
- Voorbereidingsbesluit herstructurering Dahliastraat (Nijnsel) en Kiemveld / Veldstraat (Den Dungen);
- Uitvoeringsbesluit verduurzaming Beatrixplein e.o. (100 woningen in Sint-Michielsgestel), Kapittelhof (sloop-vervangende nieuwbouw Sint-Oedenrode), HAVS-ROOTS terrein Eerschotsestraat (56 woningen, Sint-Oedenrode);
- Goedkeuring Programmabesluit verduurzaming;
- Goedkeuring sloop- en voorbereidingsbesluit Philippusstraat (Sint-Oedenrode).

Jaap Liebrecht en Harry Salemink zijn in 2023 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 2023 geen verandering in gekomen.

De audit- en vastgoedcommissie ziet onder andere toe op:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de financiële informatieverstopping 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 2023 geen reden gehad om een apart overleg te voeren met de accountant zonder de aanwezigheid van directeur-bestuurder. De RvC doet dit jaarlijks, ook al is er geen directe aanleiding. Daarmee wordt in ieder geval een band met de accountant opgebouwd en wordt een dergelijk gesprek als vanzelfsprekend beschouwd. Dit gesprek van de RvC met de accountant vond eind november plaats.

De audit- en vastgoedcommissie vergaderde in 2023 negen maal.

In 2023 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 2023 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 2023 vier 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 2023 vonden er in totaal drie Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 20 juni en op 30 november waren er reguliere ledenvergaderingen. Op 7 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 2023 besproken en/of besloten zijn:

- Het gevoerde beleid over 2022 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 2022;
- De begroting 2024 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen;
- Er is een toelichting gegeven op het opzetten van een gezamenlijk woonruimtevindingsysteem NO-Brabant.

De ALV maakte in 2023 geen gebruik van haar adviesrecht.

### 3.3 Interne organisatie bestuurlijk

#### 3.3.1 Samenstelling bestuur

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

#### 3.3.2 Nevenactiviteiten Bestuur

De heer Wonders had gedurende de bestuurlijke termijn in 2023, in het kader van statutaire en governance bepalingen, geen relevante te vermelden nevenfuncties.

#### 3.3.3 Tegenstrijdige belangen bestuur

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

#### 3.3.4 Permanente educatie bestuur

De bestuurder dient zich blijvend te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het bestuur. Hiervoor volgt de bestuurder actief diverse PE-activiteiten. Bestuurders zijn verplicht binnen 3 jaar totaal 108 PE-punten te behalen. Onderstaand overzicht geeft de periode 2021-2023 weer.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Wonders	2021	22
	2022	23
	2023	43
Totaal		88

In 2023 behaalde de heer Wonders ruimschoots het aandeel PE-punten. Het lage aantal punten in 2021 en 2022, met het vervallen van een groot aantal PE-punten uit 2020 geeft een achterstand in PE-punten. De heer Wonders haalt deze achterstand in de eerste helft van 2024 ruimschoots in middels een reeds geplande opleiding.

#### 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 2023 was de WNT-2 van kracht. In 2023 ontving de heer Wonders conform de WNT een bezoldiging van € 178.698. 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. Twee commissieleden zitten in hun tweede termijn. De maximale zittingstermijn is in totaal acht jaar. Per 31 december 2023 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.	Vice voorzitter RvC / voorzitter Vastgoedcommissie Woningstichting Servatius; Manager vastgoed a.i. Stichting ORO
Ing. H.J.A. van Hezik (v)	1962	Lid	Audit- en vastgoed commissie	Bestuurssecretaris 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	Commissaris RvT Jeugdhulp-Xtra

#### 3.4.2 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen

In het rooster van aftreden is rekening gehouden met de bepalingen uit de Governance Code en met de continuïteit van de Raad. Werving en selectie vinden plaats aan de hand van RvC-profielchetsen.

Functie in 2022	Voorletters	Naam	m/v	eerste benoeming	aftredend	herbenoembaar
Vz	J.L.W.	Liebregt	M	01 sept 2019	01 sept 2027	Nee
Lid / vice vz	H.E.H.M.	Salemink	M	01 sept 2019	01 sept 2027	Nee
Lid	H.J.A.	Van Hezik	V	01 sept 2020	01 sept 2024	Ja
Lid	C.M.A.	Van Uden	M	01 sept 2020	01 sept 2024	Ja
Lid	P.G.	Bartels	V	01 jan 2022	01 jan 2026	Ja

### 3.4.3 Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

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

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

### 3.5 Kwaliteitsborging intern toezicht

#### 3.5.1 Tegenstrijdige belangen

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

#### 3.5.2 Onafhankelijkheid en nevenactiviteiten

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

#### 3.5.3 Permanente educatie Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wil zich blijven voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Hiervoor volgt de Raad van Commissarissen diverse PE-activiteiten. In de jaren 2022 en 2023 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten<sup>1</sup> behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Liebregt	2022	9
	2023	3
Totaal		12
Dhr. Salemink	2022	8
	2023	5
Totaal		13
Mw. Van Hezik	2022	11
	2023	54
Totaal		65
Dhr. Van Uden	2022	6
	2023	4
Totaal		10
Mw. Bartels	2022	6
	2023	4
Totaal		10

#### **3.5.4 Evaluatie**

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. In september 2023 gebeurde dit onder leiding van de voorzitter van de RvC.

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie had de voorzitter telefonisch contact met de individuele leden van de RvC om bespreekpunten op te halen. Hieruit kwam naar voren dat de leden veiligheid ervaren, dat er goed naar elkaar wordt geluisterd en er goede discussies plaatsvinden. Misschien nog wel belangrijker was de gedeelde mening dat de leden elkaar ook goed durven tegen te spreken. Discussies worden met voldoende scherpheid gevoerd. Als punt van aandacht ziet de RvC voor zichzelf enerzijds elkaar beter leren kennen en anderzijds meer zichtbaar zijn in het netwerk van Woonmeij. Ten aanzien van het eerste punt is besloten gezamenlijk een incompany training te volgen, waarbij zowel kennis wordt opgedaan, als deelnemers elkaar beter leren kennen. Aangaande het netwerken, wordt elke RvC vergadering besproken welke bijeenkomsten er in het Woonmeij-netwerk zijn en of het voor Woonmeij meerwaarde heeft als daar een van de RvC leden bij aansluit.

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

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

#### **3.5.6 Accountant**

Sinds het boekjaar 2019 werken we met Mazars als accountant. Deze is eind 2018 aangesteld, voor de periode 2019-2022, waarbij er jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. In 2023 is besloten om de opdracht met 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 Mazars Accountants N.V. opdracht verstrekt om de jaarrekening 2023 en het jaarverslag 2023 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 30 november 2023 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 1 mei 2024 besproken. De RvC heeft in haar vergadering van 28 mei 2024, in aanwezigheid van Mazars, 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.





×

*jouw*  
**HART  
VOOR  
WONEN**



**Jaarrekening**





## 4 Jaarrekening

### 4.1 Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31-12-23	31-12-22
		euro	euro
<b>Vaste activa</b>			
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.10.1		
Software		50.336	167.095
		<b>50.336</b>	<b>167.095</b>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie		872.399.263	876.526.451
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		34.145.666	39.285.519
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		66.446.211	69.035.012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.565.411	9.278.187
		<b>976.556.551</b>	<b>994.125.169</b>
<u>Materiële vaste activa</u>	4.10.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.622.780	1.584.886
		<b>1.622.780</b>	<b>1.584.886</b>
<u>Financiële vaste activa</u>	4.10.4		
Latente belastingvorderingen		111.638	245.182
		<b>111.638</b>	<b>245.182</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>978.341.305</b>	<b>996.122.332</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<u>Vorraden</u>	4.10.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		337.585	182.117
Overige voorraden		195.042	148.183
		<b>532.627</b>	<b>330.300</b>
<u>Vorderingen</u>	4.10.6		
Huurdebiteuren		223.051	207.528
Overheid		-	35.388
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.650.123	1.779.967
Overige vorderingen		494	4.645
Overlopende activa		589.803	424.136
		<b>3.463.471</b>	<b>2.451.664</b>
<u>Liquide middelen</u>	4.10.7	<b>5.732.855</b>	<b>12.520.499</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>9.728.953</b>	<b>15.302.463</b>
<b>Totaal</b>		<b>988.070.258</b>	<b>1.011.424.795</b>



PASSIVA	ref.	31-12-23	31-12-22
		euro	euro
<b>Eigen vermogen</b>			
<u>Vermogen</u>	<b>4.10.8</b>		
Herwaarderingsreserve		523.138.710	547.088.495
Overige reserve		195.300.307	201.503.474
		<b>718.439.017</b>	<b>748.591.969</b>
<u>Voorzieningen</u>	<b>4.10.9</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		7.440.175	8.460.898
		<b>7.440.175</b>	<b>8.460.898</b>
<b>Vreemd vermogen</b>			
<u>Langlopende schulden</u>	<b>4.10.10</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		179.940.544	172.904.728
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		65.340.153	67.868.953
Overige schulden		43.701	43.701
		<b>245.324.398</b>	<b>240.817.382</b>
<u>Kortlopende schulden</u>	<b>4.10.11</b>		
Schulden aan overheid		649	4.735
Schulden aan kredietinstellingen		8.132.945	6.858.570
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.307.581	2.329.121
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.846.661	2.097.010
Overlopende passiva		3.578.832	2.265.110
		<b>16.866.668</b>	<b>13.554.546</b>
<b>Totaal</b>		<b>988.070.258</b>	<b>1.011.424.795</b>

## 4.2 Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	ref.	2023	2022
		euro	euro
Huuropbrengsten		35.895.590	35.471.361
Opbrengsten servicecontracten		854.441	1.048.118
Lasten servicecontracten		-906.939	-1.093.858
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.758.981	-2.623.041
Lasten onderhoudsactiviteiten		-12.743.859	-10.979.911
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.164.513	-4.182.270
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.11.1</b>	<b>18.175.739</b>	<b>17.640.399</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>4.11.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		19.848.890	1.752.491
Toegerekende organisatiekosten		-216.139	-172.078
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-16.726.515	-955.869
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.11.3</b>	<b>2.906.236</b>	<b>624.544</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-21.790.389	-8.329.650
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-19.497.663	39.573.049
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		-60.001	379.446
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.11.4</b>	<b>-41.348.053</b>	<b>31.622.845</b>
Opbrengst overige activiteiten		1.142.778	582.572
Kosten overige activiteiten		-858.895	-518.850
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4.11.5</b>	<b>283.883</b>	<b>63.722</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>4.11.6</b>	<b>-1.712.749</b>	<b>-1.429.746</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>4.11.7</b>	<b>-832.669</b>	<b>-795.403</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		95.928	60.238
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.527.395	-3.802.802
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.11.8</b>	<b>-5.431.467</b>	<b>-3.742.564</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>-27.959.080</b>	<b>43.983.797</b>
Belastingen	4.11.9	-2.193.872	-2.057.743
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-30.152.952</b>	<b>41.926.054</b>

### 4.3 Kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2023	2022
	euro	euro
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
Huurontvangsten	35.818.000	35.359.000
Vergoedingen	1.338.000	1.120.000
Overige bedrijfsontvangsten	284.000	46.000
Ontvangen interest	3.000	1.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	37.443.000	36.526.000
Betalingen aan werknemers	5.105.000	4.556.000
Onderhoudsuitgaven	11.154.000	8.850.000
Overige bedrijfsuitgaven	6.304.000	6.153.000
Betaalde interest	5.929.000	3.756.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	285.000	108.000
Verhuurdersheffing	-	2.095.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	166.000	183.000
Vennootschapsbelasting	2.930.000	4.028.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	31.873.000	29.729.000
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b>5.570.000</b>	<b>6.797.000</b>
<b><u>(Des)Investeringsactiviteiten</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	19.845.000	1.780.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	880.000	491.000
Verkoopontvangsten grond	4.000	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële activa</i>	20.729.000	2.271.000
Nieuwbouw huur	24.171.000	11.048.000
Verbeteruitgaven	8.006.000	11.940.000
Aankoop	9.004.000	1.324.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	481.000	483.000
Investeringen overig	268.000	93.000
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	41.930.000	24.888.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-21.201.000	-22.617.000
<b><i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i></b>	<b>-21.201.000</b>	<b>-22.617.000</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
Nieuwe te borgen leningen	31.800.000	35.000.000
Aflossing geborgde leningen	-22.956.000	-7.859.000
Aflossing ongeborgde leningen		-48.000
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>8.844.000</b>	<b>27.093.000</b>
<b><i>Toename (afname) van geldmiddelen</i></b>	<b>-6.787.000</b>	<b>11.273.000</b>
<b><u>Verloop liquide middelen</u></b>		
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	12.520.000	1.247.000
Mutatie liquide middelen	-6.787.000	11.273.000
<b><i>Eindsaldo 31 december</i></b>	<b>5.733.000</b>	<b>12.520.000</b>

#### **4.4 Toelichting op de balans en Winst en Verliesrekening**

##### **4.4.1 Activiteiten**

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

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

##### **4.4.2 Continuïteit**

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

- De impact van de oorlog in Oekraïne op de economische ontwikkeling en beschikbaarheid/prijzen van bouwmaterialen;
- Stikstofcrisis;
- Teruglopende koopkracht;
- Inflatie.

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

##### **4.4.3 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

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

##### **4.4.4 Stelselwijzigingen**

In 2023 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

##### **4.4.5 Schattingswijzigingen**

In 2023 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

#### **4.4.6 Presentatiewijzigingen**

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

#### **4.4.7 Oordelen en schattingen**

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

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

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

#### **4.4.8 Salderen**

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

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

#### **4.4.9 Financiële instrumenten**

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

#### **4.5 Toelichting op het kasstroomoverzicht**

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

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

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



#### 4.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><b>Balans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurdebiteuren</li> <li>- Verkoop onder voorwaarden (VOV)</li> </ul> <p><b>Winst en Verliesrekening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><b>Balans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materiele vaste activa</li> <li>- Vastgoedbeleggingen (excl. VOV)</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings</li> </ul> <p><b>Winst en Verliesrekening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Kosten omtrent leefbaarheid</li> <li>- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen ook als DAEB.</p>	<p><b>Balans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiële vaste activa</li> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> </ul> <p><b>Winst en Verliesrekening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonmeij op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5</p>	<p><b>Balans</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige voorraden</li> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><b>Winst en Verliesrekening</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV)</li> <li>- Toegerekende organisatiekosten</li> </ul> <p><b>Kasstroomoverzicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betalingen aan werknemers</li> </ul>

## **4.7 Grondslag voor waardering van activa en passiva**

### **4.7.1 Regelgeving**

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

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

### **4.7.2 Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **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 en 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 2023').

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 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woonmeij bedraagt het validatie-effect in corop regio Noordoost-Noord-Brabant conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024-0,7%.

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 waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip



“marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurl, 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 2023 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 2023 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 woonegelegenheden) 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.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio waarin Woonmeij actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,61%-punt (COROP regio Noordoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering

tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de gevoeligheidsanalyse zoals opgenomen in hoofdstuk 4.10.2, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 1% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR -76 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,60% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 6,15%. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

#### **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 waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### **4.7.8 Voorraden**

##### **4.7.8.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn

begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de eventuele toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid 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 portefeuilleniveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa). Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

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 voor 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 2023" (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 subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, rioolheffingen en de verhuurderheffing.

#### **4.8.3 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

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

#### **4.8.4 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

#### **4.8.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### **4.8.5.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

##### **4.8.5.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

##### **4.8.5.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV**

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

#### **4.8.6 Netto resultaat overige activiteiten**

Dit betreft de opbrengsten en kosten van de niet-primaire activiteiten van Woonmeij. Onder niet-primaire activiteiten wordt verstaan: activiteiten die niet gerelateerd zijn het exploiteren, het ontwikkelen of het verkopen van vastgoed. Hieronder zijn bijvoorbeeld verantwoord: woningaanpassingen, 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 2023 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, servicecontracten, leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten.

##### **4.8.11.1 Personeelsbeloningen**

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

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

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

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



#### **4.8.11.2 Pensioenregelingen**

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

- Woonmeij heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling);
- De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonmeij betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald;
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2023 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad was ultimo december 131,5% (2022: 133,7%). Hiermee wordt voldaan het aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% 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 renteaftspraken 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 2024 bedraagt € 234 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 2024 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 renteaftspraken 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	2023 euro	2022 euro
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.032.247	1.034.068
Cumulatieve afschrijvingen	-865.152	-664.538
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>167.095</b>	<b>369.530</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	-	-
Desinvesteringen historische kosten	-33.784	-1.821
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	21.180	-
Afschrijvingen	-104.155	-200.614
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-116.759</b>	<b>-202.435</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	998.463	1.032.247
Cumulatieve afschrijvingen	-948.127	-865.152
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>50.336</b>	<b>167.095</b>

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 2023 euro	Niet-DAEB 2023 euro	Totaal 2023 euro
<b>Stand per 1 januari</b>			
Verrijgings- of verwaardigingsprijzen	355.762.955	29.423.318	385.186.273
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.543.116	-1.919.676	-16.462.792
Cumulatieve herwaarderingen	535.306.612	11.781.877	547.088.489
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>876.526.451</b>	<b>39.285.519</b>	<b>915.811.970</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings in vastgoed in exploitatie	16.904.103	216.580	17.120.683
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	35.532.745	586.277	36.119.022
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-5.151.993	-	-5.151.993
Herrubricering van DAEB naar niet-DAEB	-472.918	472.918	-
Herrubricering van niet-DAEB naar DAEB	217.395	-217.395	-
Desinvesteringen vanwege verkoop	-12.526.212	-4.419.914	-16.946.126
(Terugname van) waardeverminderingen	-20.893.360	-1.123.294	-22.016.654
Herwaarderingen	-17.736.948	-655.025	-18.391.973
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-4.127.188</b>	<b>-5.139.853</b>	<b>-9.267.041</b>
<b>Stand per 31 december</b>			
Verrijgings- of verwaardigingsprijzen	394.613.846	26.166.135	420.779.981
Cumulatieve waardeverminderingen	-34.602.878	-2.770.884	-37.373.762
Cumulatieve herwaarderingen	512.388.295	10.750.415	523.138.710
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>872.399.263</b>	<b>34.145.666</b>	<b>906.544.929</b>

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 523.138.710. Binnen de boekwaarde per 1 januari is een verschuiving opgenomen tussen de posten cumulatieve waardeverminderingen en cumulatieve herwaarderingen. Deze verschuiving heeft geen bate of last tot gevolg.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2023 uit 5.177 woongelegenheden, 460 parkeergelegenheden en 31 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 1.375.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

In het verloop van het vastgoed in exploitatie zijn de verkoop van het complex 'Berlerode' voor een boekwaarde van € 15,2 miljoen en de aankoop van het complex 'Mieke de Brefstraat' tegen verkrijgingsprijs van € 6,7 miljoen in het kader van taakoverdracht verwerkt, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.3 (Des)investeringen.

##### Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Contracthuurstijging gereguleerde woningen	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%	2,50%
Contracthuurstijging geliberaliseerde woningen	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,0% van de huursom					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe EGW	€ 1.612 tot € 2.205 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe MGW	€ 1.357 tot € 2.315 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.446 tot € 2.194 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 443 tot € 783 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe Extramurale zorgeneheid	€ 1.857 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe EGW	€ 925 tot € 1.150 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe MGW	€ 803 tot € 1.342 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.446 tot € 2.194 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 473 tot € 783 per jaar					
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe Extramurale zorgeneheid	€ 1.857 per jaar					
Beheerkosten EGW	€ 509					
Beheerkosten MGW	€ 499					
Beheerkosten Studenteneenheid	€ 471					
Beheerkosten Zorgeneheid	€ 460					
Belastingen en verzekeringen	0,07% van de WOZ waarde					
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld 6,12% (4,00% tot 50,00%)					
Mutatiekans bij uitponden	Gemiddeld 6,73% (4,00% tot 50,00%)					



Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Verkoopkosten	1,00% van de leegwaarde					
Disconteringsvoet	5,50% tot 8,37%					

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurl. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheden.

Woonmeij past voor de woongelegenheden en garages de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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	5,50%	5,75%
Disconteringsvoet uitponden	6,00%	7,25%
Exit Yield doorexploiteren	5,75%	5,75%
Exit Yield uitponden	6,75%	6,75%

### Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 63 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 213 per jaar			
Beheerkosten parkeerplaats	€ 32 per jaar			
Beheerkosten garagebox	€ 43 per jaar			
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ waarde			
Verkoopkosten	€ 604			
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,69%			
Disconteringsvoet garagebox	7,78%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### BOG/MOG/ZOG

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

Impact hantering vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG	Minimum	Maximum
Markthuur per m2	€ 64	€ 205
Disconteringsvoet	3,95%	9,35%
Exit Yield	5,3%	11,00%

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

#### Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed BOG/MOG/ZOG in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daarop volgende jaren wordt volstaan met een taxatie-update over de volledige portefeuille. Op twee toegevoegde complexen is in 2023 wel een volledige taxatie door middel van gevel/zicht gedaan.

## Verklaring marktwaardemutatie

Verklaring marktwaardemutatie	DAEB vastgoed in exploitatie euro	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie euro
<b>Marktwaarde ultimo 2022</b>	<b>876.526.451</b>	<b>39.285.519</b>
<b>Voorraadmutaties</b>		
Verkoop / sloop / overig weg	-17.787.368	-4.419.915
Wijziging waarderingsmodel	-12.833	-
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	31.340.277	532.923
Classificatiewijzigingen	-255.522	255.522
<b>Totaal voorraadmutaties</b>	<b>13.284.554</b>	<b>-3.631.470</b>
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>		
Oppervlakte	114.299	6.389
Overige basisgegevens	292.467	-
Contractuur	-1.437.199	372.482
Leegstand	1.281.024	5.588
Maximale huur	13.611.494	-
Mutatiegraad doorexploiteren	-2.327.076	-126.796
WOZ-waarde	63.345.444	1.451.538
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-19.005	-130.880
Complexdefinitie en verkooprestricties	2.424.773	11.026
<b>Totaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>77.286.221</b>	<b>1.589.347</b>
<b>Methodische wijzigingen</b>		
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-910.219	-362.431
Overdrachtskosten	-20.255.147	-785.462
<b>Totaal methodische wijzigingen</b>	<b>-21.165.366</b>	<b>-1.147.893</b>
<b>Validatie</b>		
Validatie markthuur	-22.790.022	-771.354
Validatie disconteringsvoet	-40.006.675	-1.357.619
<b>Totaal validatie</b>	<b>-62.796.697</b>	<b>-2.128.973</b>
<b>Marktontwikkelingen</b>		
Macro-economische parameters	-5.326.736	19.119
Liberalisatiegrens	-4.657.200	-
Reguliere huurstijging	13.174.351	201.568
Markthuur	4.049.784	489.367
Historische leegwaardestijging	-12.128.577	-314.687
Leegwaardestijging	10.412.620	224.335
Splitsingskosten	-34.339	-13.527
Verkoopkosten	-364	-8.873
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.432.079	-157.761
Beheerkosten	-2.822.181	-58.251
Belastingen en verzekeringen	3.518.671	88.811
Disconteringsvoet	-15.468.363	-332.620
Exit yield	-21.487	41.655
<b>Totaal parameteraanpassingen.a.g.v. marktontwikkelingen</b>	<b>-10.735.900</b>	<b>179.136</b>
<b>Marktwaarde ultimo 2023</b>	<b>872.399.263</b>	<b>34.145.666</b>

De marktwaardemutatie ten opzichte van ultimo 2022 laat zich verklaren door een sterk gestegen WOZ-waarde op waardepeildatum 1-1-2022, afgezet tegen een inhaaleffect door correctie op de disconteringsvoet per ultimo 2022 als gevolg van validatie van het handboek marktwaardering. De gestegen disconteringsvoet reflecteert een hogere rendementseis voor vastgoedbeleggers als gevolg van gestegen rente, fiscale prikkels en politieke onzekerheid.

Overige grote veranderingen in de marktwaardeberekening zijn de toevoeging van nieuw gebouwde en aangekochte VHE's, de sloop en verkoop van voormalige VHE's en het gestegen tarief van de overdrachtsbelasting, van 8,0% naar 10,4%.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 herzien naar aanleiding van de constatering dat marktwaardeontwikkelingen in de basisversie door de WOZ-waardeontwikkeling hoger liggen dan voor de wetgever wenselijk is op basis van het marktbeeld (Autoriteit Woningcorporaties, 07-03-2024). De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de uitkomsten van corporaties met vergelijkbaar bezit die full-waardering toepassen.

#### 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 2023	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op marktwaarde euro
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-74.701.784
		-1%-punt	108.378.758
Prijsinflatie	handboek basis	1%-punt	172.812.316
		-1%-punt	-10.075.457
Mutatiegraad	6,33%	1%-punt	38.014.431
		-1%-punt	-46.717.648
Leegwaardestijging	handboek basis	1%-punt	6.462.146
		-1%-punt	-6.450.966

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 454.797.360. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2023 euro	2022 euro	2023 euro	2022 euro	2023 euro	2022 euro
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>872.399.263</b>	<b>876.526.451</b>	<b>34.145.666</b>	<b>39.285.519</b>	<b>906.544.929</b>	<b>915.811.970</b>
<b>Aanpassingen naar eigen beleid</b>						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-25.487.101	143.566.409	-531.813	4.632.026	-26.018.914	148.198.435
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-315.583.659	-383.334.738	-5.878.421	-9.001.512	-321.462.080	-392.336.250
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-94.584.139	-66.197.998	-1.111.353	-776.532	-95.695.492	-66.974.530
Stap 4: Beheer	-8.568.012	-12.514.063	-3.071	550	-8.571.083	-12.513.513
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>-444.222.911</b>	<b>-318.480.390</b>	<b>-7.524.658</b>	<b>-5.145.468</b>	<b>-451.747.569</b>	<b>-323.625.858</b>
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>428.176.352</b>	<b>558.046.061</b>	<b>26.621.008</b>	<b>34.140.051</b>	<b>454.797.360</b>	<b>592.186.112</b>

De mutatie in de beleidswaarde tussen 2022 en 2023 laat zich verklaren door de gestegen disconteringsvoet, waardoor het forceren van het doorexploiteerscenario in Stap 1: Beschikbaarheid leidt tot een grotere afslag. Deze afslag volgt niet direct uit beleidskeuzes van Woonmeij, maar is het resultaat van de afhankelijkheid van de oplopende rendementseis in de waarderingssystematiek.

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

Uitgangspunt	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur in % van maximaal redelijk	65,2%	70,2%
Onderhoudsnorm (euro)	2.471	2.138
Beheerlasten (euro)	927	897
Disconteringsvoet	6,15%	5,52%

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.

#### 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 2023	Mutatie parameter t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde euro
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-76.228.071
		-1%-punt	111.693.406
Streefhuur per maand (woningen)	€ 656	€ 25 hoger	21.215.010
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.471	€ 100 hoger	-15.633.139

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023 euro	2022 euro
<b>Stand per 1 januari 2023</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		
Herwaarderingen		
Cumulatieve waardeverminderingen	69.035.012	61.602.792
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>69.035.012</b>	<b>61.602.792</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	879.750	490.500
Desinvesterings	-2.402.430	-1.568.161
Waardeverandering	-1.066.121	8.509.881
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.588.801</b>	<b>7.432.220</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>66.446.211</b>	<b>69.035.012</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 320 woningen opgenomen. Hiervan zijn 279 (2022: 288) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 41 (2022: 40) 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 -1,6%. 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	2023 euro	2022 euro
<b>Stand per 1 januari 2023</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.902.759	12.562.965
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.624.572	-7.411.647
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>9.278.187</b>	<b>5.151.318</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringsen	25.674.233	13.826.688
Desinvesteringsen	-	-
Waardeverminderingen	-10.387.450	-6.018.101
Overboeking waardeverminderingen naar Daeb vastgoed in exploitatie	9.681.246	2.805.176
Overboeking waardeverminderingen naar Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	286.224	
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	5.151.993	639.753
Overboeking van Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-35.532.745	-7.126.647
Overboeking naar Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-586.277	-
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-5.712.776</b>	<b>4.126.869</b>
<b>Stand per 31 december 2023</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	14.609.963	19.902.759
Cumulatieve waardeverminderingen	-11.044.552	-10.624.572
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>3.565.411</b>	<b>9.278.187</b>

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 herstructureringsen 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
	2023 euro	2023 euro	2023 euro	2023 euro
<b>Stand per 1 januari 2023</b>				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.398.125	332.883	658.072	3.389.080
Cumulatieve afschrijvingen	-1.028.276	-280.975	-494.943	-1.804.194
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>1.369.849</b>	<b>51.908</b>	<b>163.129</b>	<b>1.584.886</b>
<b>Mutaties 2023</b>				
Investeringsen	13.726	108.656	136.768	259.149
Desinvesteringen historische kosten	-51.291		-66.822	-118.113
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	30.719		62.073	92.791
Afschrijvingen	-106.408	-33.015	-56.511	-195.934
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-113.254</b>	<b>75.640</b>	<b>75.508</b>	<b>37.894</b>
<b>Stand per 31 december 2023</b>				
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
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.256.595</b>	<b>127.548</b>	<b>238.637</b>	<b>1.622.780</b>

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

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

#### 4.10.4 Financiële vaste activa

##### Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Stand per 1 januari	245.182	255.382
Mutatie ten laste van resultaat	-133.544	-10.200
<b>Stand per 31 december</b>	<b>111.638</b>	<b>245.182</b>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,16% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt € 121.300 (2022: € 275.753). Deze post heeft alleen betrekking op langlopende leningen. Van deze latentie heeft € 93.253 (2022: € 216.966) 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 2023 € 1.119.154.

#### 4.10.5 Voorraden

Voorraden	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Vastgoed bestemd voor verkoop	337.585	182.117
Overige voorraden	195.042	148.183
	<b>532.627</b>	<b>330.300</b>

#### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

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

#### 4.10.6 Vorderingen

##### *Huurdebiteuren*

Huurdebiteuren	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Huurdebiteuren	370.764	365.408
Voorziening huurdebiteuren	-147.713	-157.880
	<b>223.051</b>	<b>207.528</b>

##### *Overheid*

Overheid	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Gemeente Meierijstad	-	35.388
	-	<b>35.388</b>

##### *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Vennootschapsbelasting	2.650.123	1.779.967
	<b>2.650.123</b>	<b>1.779.967</b>

Het bedrag van de vennootschapsbelasting € 2.650.123 is als volgt opgebouwd:

- Acute belastingen 2022: € 1.554.832
- Acute belastingen 2023: € 1.095.291

Op 28 januari 2023 heeft de Belastingdienst een voorlopige aanslag opgelegd van € 3.738.580. 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 € 2.643.289.

##### *Overige vorderingen*

Overige vorderingen	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Overige vorderingen	494	4.645
	<b>494</b>	<b>4.645</b>

#### Overlopende activa

Overlopende activa	31-12-23	31-12-22
	euro	euro
Nog te ontvangen posten	338.946	411.917
Overige transitoria	250.857	12.219
	<b>589.803</b>	<b>424.136</b>

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

#### 4.10.7 Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-23	31-12-22
	euro	euro
Rabobank	3.882.833	7.910.621
ABN-Amro	1.850.022	4.609.878
	<b>5.732.855</b>	<b>12.520.499</b>

#### 4.10.8 Eigen vermogen

Eigen vermogen	2023	2022
	euro	euro
Eigen vermogen per 1 januari	748.591.969	706.665.915
Resultaat boekjaar	-30.152.952	41.926.054
<b>Eigen vermogen per 31 december</b>	<b>718.439.017</b>	<b>748.591.969</b>
Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:		
- Herwaarderingsreserve	523.138.710	547.088.495
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	195.300.307	201.503.474
	<b>718.439.017</b>	<b>748.591.969</b>

In de vergelijkende cijfers is een verschuiving opgenomen van 5 miljoen tussen de overige reserves en de herwaarderingsreserve. Deze verschuiving heeft betrekking op een correctie in voorgaand boekjaar die niet materieel is. De correctie leidt niet tot een bate of last uit hoofde van het herstel.

#### Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve	2023	2022
	euro	euro
Stand per 1 januari	547.088.495	514.093.350
Realisatie door verkoop / sloop	-5.557.806	-2.574.339
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-18.391.979	35.569.484
<b>Stand per 31 december</b>	<b>523.138.710</b>	<b>547.088.495</b>

Per 31 december 2023 is in totaal € 523 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 547 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de

marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van de (latente) belastingdruk over de herwaarderingsverschillen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 452 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2022: € 324 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 markthuurlen 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	2023 euro	2022 euro
Stand per 1 januari	201.503.474	192.572.565
Resultaat boekjaar	-30.152.952	41.926.054
Mutatie herwaarderingsreserve	23.949.785	-32.995.145
<b>Stand per 31 december</b>	<b>195.300.307</b>	<b>201.503.474</b>

#### 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 negatieve resultaat ter grootte van € 30,2 miljoen te onttrekken aan de overige reserves van Woonmeij. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 mei 2024 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	2023 euro	2022 euro
Stand voorziening per 1 januari	8.460.898	12.290.334
Dotatie	15.223.765	10.298.335
Onttrekking	-15.626.414	-13.207.667
Vrijval	-618.074	-920.104
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.440.175</b>	<b>8.460.898</b>

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	2023 euro	2022 euro
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,16%	2,19%
Schuldrestant per 1 januari	179.763.298	152.698.230
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-22.955.832	-7.245.040
Nieuwe leningen	31.800.000	34.368.537
Agio nieuwe leningen	-522.869	-
Amortisatie agio	-11.108	-58.429
<b>Schuldrestant per 31 december</b>	<b>188.073.489</b>	<b>179.763.298</b>
Af te lossen leningen in 2024 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-8.073.889	-6.799.829
Amortisatie agio in 2024 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-59.056	-58.741
<b>Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2024</b>	<b>179.940.544</b>	<b>172.904.728</b>

Rentepercentages	euro
< 1%	53.834.739
1% - 2%	37.660.000
2% - 3%	50.766.667
3% - 4%	20.767.721
4% - 5%	20.038.420
5% - 6%	3.000.000
> 6%	-
	<b>186.067.547</b>

Resterende looptijd	euro
1 jaar	5.000.000
2 < 5 jaar	5.000.000
5 < 10 jaar	19.134.126
10 < 20 jaar	20.434.386
20 < 30 jaar	25.166.666
30 < 40 jaar	27.172.369
40 < 50 jaar	84.160.000
	<b>186.067.547</b>

excl. Agio van € 2.005.942

In het kader van taakoverdracht in 2023, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.3 (Des)investeringen, 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.

#### Marktw waarde

De marktw waarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (inclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 169.338.638 (2022: € 154.042.454).

*Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht	2023 euro	2022 euro
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>67.868.953</b>	<b>60.816.179</b>
<b>Mutaties:</b>		
Investeringen	879.750	490.500
Desinvesteringen	-2.387.048	-1.520.891
Waardeverandering	-1.021.502	8.083.165
Herwaarderings	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>65.340.153</b>	<b>67.868.953</b>

Deze verplichting bestaat uit 279 (2022: 288) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 41 (2022: 40) met een terugkooprecht.

*Overige schulden*

Overige schulden	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Stand 1 januari	43.701	74.076
Ontvangen waarborgsommen	-	-
Uitbetaalde waarborgsommen	-	-30.375
<b>Stand 31 december</b>	<b>43.701</b>	<b>43.701</b>

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

**4.10.11 Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden	31-12-23 euro	31-12-22 euro
Schulden aan overheid	649	4.735
Schulden aan kredietinstellingen	8.132.945	6.858.570
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.307.581	2.329.121
Premies van sociale verzekeringen en pensioenen	270.442	263.483
Belastingen - BTW	1.576.219	1.833.527
Overlopende passiva	3.578.832	2.265.110
	<b>16.866.668</b>	<b>13.554.546</b>

*Schulden aan kredietinstellingen*

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor € 8.073.889 uit contractuele aflossingen op leningen in 2023. Het restant betreft mutatie vrijval agio op een lening.



*Overlopende passiva*

Overlopende passiva	31-12-23	31-12-22
	euro	euro
Niet vervallen rente van leningen	1.561.128	1.526.938
Te betalen vakantie-uren	254.403	251.067
Vooruitontvangen huur	209.492	233.228
Af te rekenen servicekosten	426.723	157.808
Overige transitoria	1.127.086	96.069
	<b>3.578.832</b>	<b>2.265.110</b>

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 2023 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 € 22.523.110 (2022: € 18.464.599).

*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	2023 Bedrag Euro	2022 Bedrag euro
Planmatig onderhoud	1.422.846	829.849
Verbeteringsinvesteringen	81.566	639.000
Verduurzaming	7.051.197	0
	<b>8.555.609</b>	<b>1.468.849</b>

*Verplichtingen overige investeringen*

Viewpoint

- Contract: mantelovereenkomst tot en met eind 2027.
- Prijs per jaar € 165.289

NEH Group

- Contract: Overeenkomst 5 jaar (ingande livegang 7 sept 2019).
- Prijs per jaar € 280.368

#### **4.10.13 Verbonden partijen**

Als verbonden partijen worden aangemerkt als rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft in 2023 geen deelnemingen.

#### 4.11 Toelichting op de Winst en Verliesrekening (functioneel)

##### 4.11.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

###### *Huuropbrengsten*

Huuropbrengsten	2023 euro	2022 euro
Huren	36.187.374	35.921.967
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	43.298	37.229
Huurderving	-345.249	-480.597
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	10.167	-7.238
	<b>35.895.590</b>	<b>35.471.361</b>
De stijging van de post huren ten opzichte van 2022 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2023	433.392	
Huurverhoging 2022	378.000	
Huurverlaging 2023	-451.678	
Mutaties bezit 2022	-56.449	
Mutaties bezit 2023	-55.045	
Harmonisaties en verbeteringen 2022-2023	17.187	
	<b>265.407</b>	

###### *Opbrengst servicecontracten*

Opbrengsten servicecontracten	2023 euro	2022 euro
Servicekosten	880.219	1.070.581
Derving	-25.778	-22.463
	<b>854.441</b>	<b>1.048.118</b>

###### *Lasten servicecontracten*

Lasten servicecontracten	2023 euro	2022 euro
Servicekosten	-906.939	-1.093.858
	<b>-906.939</b>	<b>-1.093.858</b>

###### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023 euro	2022 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-1.518.496	-1.546.388
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.240.485	-1.076.653
	<b>-2.758.981</b>	<b>-2.623.041</b>

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	2023 euro	2022 euro
Planmatig onderhoud	-7.662.024	-7.203.543
Mutatieonderhoud	-1.788.888	-1.266.206
Klachtenonderhoud	-1.240.823	-899.915
Toegerekende lonen en salarissen	-1.271.361	-1.030.097
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-780.763	-580.150
	<b>-12.743.859</b>	<b>-10.979.911</b>

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	2023 euro	2022 euro
Gemeentelijke heffingen	-1.898.362	-1.834.802
Verhuurdersheffing	-	-2.095.100
Contributie Aedes	-42.138	-40.278
Verhuurderbijdrage aan Huurcommissie	-18.407	-11.927
Verzekeringen	-176.540	-153.173
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.066	-46.990
	<b>-2.164.513</b>	<b>-4.182.270</b>

#### **4.11.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2023 euro	2022 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	2023 euro	2022 euro
Verkoopopbrengst woningen marktconform	19.848.890	1.752.491
	<b>19.848.890</b>	<b>1.752.491</b>

Onderdeel van de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is de verkoop van het complex 'Berlerode' voor € 17 miljoen in het kader van taakoverdracht, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.3 (Des)investeringen.

*Toegerekende organisatiekosten*

Toegerekende organisatiekosten	2023 euro	2022 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-117.502	-90.026
Toegerekende overige bedrijfslasten	-98.637	-82.052
	<b>-216.139</b>	<b>-172.078</b>

*Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille*

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2023 euro	2022 euro
Boekwaarde woningen marktconform	-16.726.515	-955.869
	<b>-16.726.515</b>	<b>-955.869</b>

Onderdeel van de boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille is de verkoop van het complex 'Berlerode' voor € 15,2 miljoen in het kader van taakoverdracht, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.3 (Des)investeringen.

**4.11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023 euro	2022 euro
Toegerekende lonen en salarissen	-966.411	-746.277
Toegerekende overige bedrijfslasten	-513.751	-332.076
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	-	312.231
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-2.544.626	-7.842.461
Vrijval onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	618.074	-
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-	-1.874
Terugname onrendabele investeringen activa in exploitatie	-5.704.536	1.816.577
Onrendabele investeringen activa in exploitatie	-12.679.139	-1.535.770
	<b>-21.790.389</b>	<b>-8.329.650</b>

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023 euro	2022 euro
Waardeverandering Daeb bezit bezit	-18.570.548	37.799.018
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	-927.115	1.774.031
	<b>-19.497.663</b>	<b>39.573.049</b>

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2023 euro	2022 euro
Waardeverandering VOV	-60.001	379.446
	<b>-60.001</b>	<b>379.446</b>



#### 4.11.5 Netto resultaat overige activiteiten

##### Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten	2023 euro	2022 euro
Vergoeding kosten woningaanpassingen	61.185	22.442
Omzet EPV	137.088	45.387
Omzet servicekosten zonnepanelen	90.213	10.559
Overige baten	-19.656	20.015
Verkoopopbrengst vov woningen	873.948	484.169
	<b>1.142.778</b>	<b>582.572</b>

##### Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2023 euro	2022 euro
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-162	-
Kosten woningaanpassingen	-67.703	-20.801
Monitoring EPV	-20.981	-10.120
Kosten wasautomaten en drogers	-2.859	-1.272
Terugkoopwaarde vov woningen	-767.190	-486.657
	<b>-858.895</b>	<b>-518.850</b>

#### 4.11.6 Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2023 euro	2022 euro
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-62.985	-77.623
Lonen en salarissen	-705.354	-661.585
Overige personeelskosten	-150.017	-100.916
Huisvestingskosten	-23.082	-32.988
Bestuurskosten	-91.464	-97.626
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-131.253	-106.424
Algemene kosten	-257.339	-244.667
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-28.545	-27.819
Volkshuisvestelijke bijdrage	-262.710	-80.098
	<b>-1.712.749</b>	<b>-1.429.746</b>

#### 4.11.7 Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid	2023 euro	2022 euro
Sociale investeringen leefbaarheid	-118.510	-121.848
Toegerekende lonen en salarissen	-421.409	-410.919
Toegerekende overige bedrijfslasten	-292.750	-262.636
	<b>-832.669</b>	<b>-795.403</b>

#### 4.11.8 Saldo financiële baten en lasten

##### Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023 euro	2022 euro
Overige rentebaten	95.928	60.238
	<b>95.928</b>	<b>60.238</b>

##### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten	2023 euro	2022 euro
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-3.836.353	-3.712.387
Borgstellingsvergoeding	-44.936	-37.983
Overige rentelasten	-1.646.106	-52.432
	<b>-5.527.395</b>	<b>-3.802.802</b>

In het kader van taakoverdracht in 2023, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.3 (Des)investeringen, 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 baten en lasten hiervan zijn opgenomen onder Overige rentelasten.

#### 4.11.9 Belastingen

Belastingen	2023 euro	2022 euro
Acute vennootschapsbelasting 2023	-2.643.289	-
Acute vennootschapsbelasting 2022	98.022	-2.388.088
Acute vennootschapsbelasting 2021	484.938	74.410
Acute vennootschapsbelasting 2020	1	266.135
Vrijval belastinglatentie leningen	-133.544	-10.200
	<b>-2.193.872</b>	<b>-2.057.743</b>

De acute vennootschapsbelasting (vpb) voor het jaar 2023 bedraagt € 2.643.289 (2022: € 2.388.088).

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 2023 (2022: 25,8%). De effectieve belastingdruk bedraagt 6,6% (2022: 4,7%). 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	2023 euro	2022 euro
<b>Commercieel resultaat voor belasting</b>	<b>33.357.626</b>	<b>43.983.797</b>
<i>Correcties:</i>		
Resultaat verkoop woningen	-3.215.351	-680.040
Afschrijvingen materiële vaste activa	-460.849	-801.340
Lasten onderhoud en overige bedrijfslasten	-1.221.331	-3.729.868
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-21.448.815	-32.703.072
Rentelasten	1.109.044	-44.136
Terugname afwaardering i.v.m. stijgende woz waarde	385.299	1.745.474
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	1.788.556	1.656.014
Overige fiscale regelingen	3.842	-5.325
<b>Belastbare winst</b>	<b>10.298.021</b>	<b>9.421.504</b>
Verschuldigde winstbelasting	2.643.289	2.388.088
Voorlopige aanslag	-3.738.580	-3.844.898
<b>Nog te betalen vennootschapsbelasting</b>	<b>-1.095.291</b>	<b>-1.456.810</b>

#### 4.11.10 Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa

Afschrijvingen op immateriële en materiele vaste activa	2023 euro	2022 euro
Immateriele vaste activa	104.155	200.614
Overige onroerende en roerende zaken	162	-
Activa ten dienste van de exploitatie	195.772	169.021
	<b>300.089</b>	<b>369.635</b>

#### 4.11.11 Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2023 euro	2022 euro
Lonen en salarissen	3.876.014	3.472.993
Premies sociale verzekeringen	631.677	556.844
Premies pensioenen	492.842	455.454
	<b>5.000.533</b>	<b>4.485.291</b>

Het gemiddeld aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2023 is 61,0 (2022: 55,0). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Overzicht van het gemiddeld aantal fte's	2023	2022
Bestuurssecretariaat/HRM	1,2	1,6
Financiën	6,7	5,7
Control	2,3	3,0
Planmatig onderhoud en beheer	7,1	6,6
Projectontwikkeling	3,0	2,6
Onderhoudsdienst (incl. wijkbeheer)	10,9	8,6
Informatisering & Automatisering	2,9	2,0
Leefbaarheid	4,8	3,8
Wonen	7,5	7,0
Maatschappij en vastgoedsturing	4,5	4,3
Organisatie en communicatie	4,0	3,6
Woonmeij Klantenservice (WKS)	5,1	5,5
Directie	1,0	1,0
	<b>61,0</b>	<b>55,0</b>

#### 4.11.12 Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

Accountantskosten	2023	2022
	euro	euro
Controle jaarrekening	104.302	86.938
Andere controlewerkzaamheden	6.897	6.897
	<b>111.199</b>	<b>93.835</b>

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

#### 4.11.13 WNT-verantwoording

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

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Woonmeij is € 187.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

#### *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking*

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

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking		2023	2022
Naam topfunctionaris		M.A.W. Wonders	M.A.W. Wonders
		euro	euro
<b>Aanvang en eind functievervulling</b>		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Functie</b>		Bestuurder	Bestuurder
<b>Omvang dienstverband in fte</b>		1,00	1,00
<b>Dienstbetrekking</b>		ja	ja
Salaris		141.921	133.589
Vakantiegeld		11.354	10.687
FLOW (werkgeversdeel)		-	-
Bijtelling auto		4.285	3.987
<b>Totaal beloning</b>		<b>157.560</b>	<b>148.263</b>
<b>Totaal belaste kostenvergoeding</b>		-	-
<b>Totaal betaalbaar op termijn</b>		<b>21.138</b>	<b>18.821</b>
Totaal beloning		157.560	148.263
Totaal beloning op termijn		21.138	18.821
<b>Totaal bezolding conform WNT</b>		<b>178.698</b>	<b>167.084</b>
<b>Individueel WNT-maximum</b>		<b>187.000</b>	<b>181.000</b>
<b>Overschrijding WNT-grens?</b>		<b>NEE</b>	<b>NEE</b>
Motivering indien overschrijding			

*Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking*

In 2023 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

### *Toezichthoudende topfunctionarissen*

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2023					
Naam topfunctionaris	J.L.W. Liebregt	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
<b>Bezoldiging</b>					
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
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>22.440</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>28.050</b>	<b>18.700</b>	<b>18.700</b>	<b>18.700</b>	<b>18.700</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen 2022					
	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
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>21.720</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>27.150</b>	<b>18.100</b>	<b>18.100</b>	<b>18.100</b>	<b>18.100</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Het WNT-maximum voor de voorzitter bedraagt 15% van het WNT-maximum, voor overige leden 10%. Woonmeij conformeert zich echter aan de 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 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

#### **4.11.14 Gebeurtenissen na balansdatum**

##### *Mutaties eigen vermogen*

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

##### *Overige belangrijke gebeurtenissen*

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

## 4.12 Gescheiden verantwoording DAEB en Niet-DAEB 2023

### 4.12.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	31-12-23	31-12-23	31-12-22	31-12-22
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	euro	euro	euro	euro
<b>Vaste activa</b>				
<u>Immateriële vaste activa</u>				
Software	47.819	2.517	158.740	8.355
	<b>47.819</b>	<b>2.517</b>	<b>158.740</b>	<b>8.355</b>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>				
DAEB vastgoed in exploitatie	872.399.263	-	876.526.451	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	34.145.666	-	39.285.519
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.360.171	26.086.040	41.677.949	27.357.063
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.565.411	-	9.029.100	249.087
	<b>916.324.845</b>	<b>60.231.706</b>	<b>927.233.500</b>	<b>66.891.669</b>
<u>Materiële vaste activa</u>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.604.471	18.309	1.574.134	10.752
	<b>1.604.471</b>	<b>18.309</b>	<b>1.574.134</b>	<b>10.752</b>
<u>Financiële vaste activa</u>				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	44.667.305	-	44.935.194	-
Interne lening	5.038.185	-	5.124.783	-
Latente belastingvorderingen	111.638	-	245.182	-
	<b>49.817.128</b>	<b>-</b>	<b>50.305.159</b>	<b>-</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>967.794.263</b>	<b>60.252.532</b>	<b>979.271.533</b>	<b>66.910.776</b>
<b>Vlottende activa</b>				
<u>Voorraden</u>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	337.585	-	182.117	-
Overige voorraden	185.290	9.752	140.774	7.409
	<b>522.875</b>	<b>9.752</b>	<b>322.891</b>	<b>7.409</b>
<u>Vorderingen</u>				
Huurdebiteuren	211.898	11.153	197.152	10.376
Overheid	-	-	33.619	1.769
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	14.000.000	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.517.617	132.506	1.690.969	88.998
Overige vorderingen	469	25	4.413	232
Overlopende activa	579.613	10.190	414.352	9.784
	<b>3.309.597</b>	<b>14.153.874</b>	<b>2.340.505</b>	<b>111.159</b>
<u>Liquide middelen</u>	<b>4.336.491</b>	<b>1.396.364</b>	<b>2.234.118</b>	<b>10.286.381</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>8.168.963</b>	<b>15.559.990</b>	<b>4.897.514</b>	<b>10.404.949</b>
<b>Totaal</b>	<b>975.963.226</b>	<b>75.812.522</b>	<b>984.169.047</b>	<b>77.315.725</b>



PASSIVA	31-12-23 DAEB euro	31-12-23 Niet-DAEB euro	31-12-22 DAEB euro	31-12-22 Niet-DAEB euro
<b>Eigen vermogen</b>				
<u>Vermogen</u>				
Herwaarderingsreserve	523.138.710	10.750.419	547.088.495	11.620.203
Overige reserve	195.300.307	33.916.886	201.503.474	33.314.991
	<b>718.439.017</b>	<b>44.667.305</b>	<b>748.591.969</b>	<b>44.935.194</b>
<u>Voorzieningen</u>				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	7.397.390	42.785	8.460.898	-
	<b>7.397.390</b>	<b>42.785</b>	<b>8.460.898</b>	<b>-</b>
<b>Vreemd vermogen</b>				
<u>Langlopende schulden</u>				
Schulden aan kredietinstellingen	179.940.544	-	172.904.728	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.606.892	25.733.261	40.894.907	26.974.046
Interne lening	-	5.038.185	-	5.124.783
Overige schulden	18.487	25.214	18.487	25.214
	<b>219.565.923</b>	<b>30.796.660</b>	<b>213.818.122</b>	<b>32.124.043</b>
<u>Kortlopende schulden</u>				
Schulden aan overheid	617	32	4.498	237
Schulden aan kredietinstellingen	8.132.945	-	6.858.570	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.142.202	165.379	2.212.665	116.456
Schulden aan groepsmaatschappijen	14.000.000	-	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.754.328	92.333	1.992.160	104.850
Overlopende passiva	3.530.804	48.028	2.230.165	34.945
	<b>30.560.896</b>	<b>305.772</b>	<b>13.298.058</b>	<b>256.488</b>
<b>Totaal</b>	<b>975.963.226</b>	<b>75.812.522</b>	<b>984.169.047</b>	<b>77.315.725</b>

#### 4.12.2 Gescheiden Winst en Verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING	2023	2023	2022	2022
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	euro	euro	euro	euro
Huuropbrengsten	34.030.370	1.865.220	33.572.223	1.899.138
Opbrengsten servicecontracten	774.296	80.145	971.562	76.556
Lasten servicecontracten	-894.352	-12.587	-1.079.402	-14.456
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.630.060	-128.921	-2.499.555	-123.486
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.078.154	-665.705	-10.670.331	-309.580
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.047.942	-116.571	-4.072.934	-109.336
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.154.158</b>	<b>1.021.581</b>	<b>16.221.563</b>	<b>1.418.836</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.159.192	4.689.698	1.752.491	-
Toegerekende organisatiekosten	-205.962	-10.177	-164.133	-7.945
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.588.644	-4.137.871	-955.869	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.364.586</b>	<b>541.650</b>	<b>632.489</b>	<b>-7.945</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.109.417	-680.972	-8.183.120	-146.530
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.570.548	-927.115	37.799.018	1.774.031
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-29.763	-30.238	169.681	209.765
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-39.709.728</b>	<b>-1.638.325</b>	<b>29.785.579</b>	<b>1.837.266</b>
Opbrengst overige activiteiten	251.778	891.000	92.236	490.336
Kosten overige activiteiten	-83.935	-774.960	-32.139	-486.711
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>167.843</b>	<b>116.040</b>	<b>60.097</b>	<b>3.625</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.638.632</b>	<b>-74.117</b>	<b>-1.358.541</b>	<b>-71.205</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-793.220</b>	<b>-39.449</b>	<b>-758.164</b>	<b>-37.239</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	94.113	1.815	60.230	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.433.327	-94.068	-3.694.523	-108.279
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.339.214</b>	<b>-92.253</b>	<b>-3.634.293</b>	<b>-108.271</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-27.794.207</b>	<b>-164.873</b>	<b>40.948.730</b>	<b>3.035.067</b>
Belastingen	-2.090.856	-103.016	-1.955.366	-102.377
Resultaat niet-daeb tak	-267.889	-	2.932.690	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-30.152.952</b>	<b>-267.889</b>	<b>41.926.054</b>	<b>2.932.690</b>

#### 4.12.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

OMSCHRIJVING	2023	2023	2022	2022
	DAEB euro	niet-DAEB euro	DAEB euro	niet-DAEB euro
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>				
Huurontvangsten	34.018.000	1.800.000	33.550.000	1.809.000
Vergoedingen	1.271.000	67.000	1.064.000	56.000
Overige bedrijfsontvangsten	270.000	14.000	44.000	2.000
Ontvangen interest	97.000	-	106.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>35.656.000</b>	<b>1.881.000</b>	<b>34.764.000</b>	<b>1.867.000</b>
Betalingen aan werknemers	4.850.000	255.000	4.328.000	228.000
Onderhoudsuitgaven	10.571.000	583.000	8.619.000	231.000
Overige bedrijfsuitgaven	6.022.000	282.000	5.918.000	235.000
Betaalde interest	5.929.000	94.000	3.756.000	105.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	282.000	3.000	103.000	5.000
Verhuurdersheffing	-	-	2.095.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	158.000	8.000	174.000	9.000
Vennootschapsbelasting	2.784.000	146.000	3.827.000	201.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>30.596.000</b>	<b>1.371.000</b>	<b>28.820.000</b>	<b>1.014.000</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.060.000</b>	<b>510.000</b>	<b>5.944.000</b>	<b>853.000</b>
<b><u>(Des)Investeringsactiviteiten</u></b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	15.163.000	6.015.000	1.780.000	1.131.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	880.000	-	491.000
Verkoopontvangsten grond	4.000	-	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële activa</i>	<b>15.167.000</b>	<b>6.895.000</b>	<b>1.780.000</b>	<b>1.622.000</b>
Nieuwbouw huur	24.000.000	171.000	11.713.000	242.000
Verbeteruitgaven	7.996.000	10.000	11.925.000	15.000
Aankoop	8.804.000	1.533.000	1.298.000	250.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	481.000	-	483.000
Investerings overig	256.000	12.000	88.000	5.000
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<b>41.056.000</b>	<b>2.207.000</b>	<b>25.024.000</b>	<b>995.000</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<b>-25.889.000</b>	<b>4.688.000</b>	<b>-23.244.000</b>	<b>627.000</b>
Ontvangsten verbindingen	14.087.000	-	618.000	-
Uitgaven verbindingen	-	-14.000.000	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<b>14.087.000</b>	<b>-14.000.000</b>	<b>618.000</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-11.802.000</b>	<b>-9.312.000</b>	<b>-22.626.000</b>	<b>627.000</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>				
Nieuwe te borgen leningen	31.800.000	-	35.000.000	-
Aflossing geborgde leningen	-22.956.000	-	-7.859.000	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-87.000	-48.000	-618.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>8.844.000</b>	<b>-87.000</b>	<b>27.093.000</b>	<b>-618.000</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>2.102.000</b>	<b>-8.889.000</b>	<b>10.411.000</b>	<b>862.000</b>
<b><u>Verloop liquide middelen</u></b>				
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	2.234.000	10.286.000	-8.177.000	9.424.000
Mutatie liquide middelen	2.102.000	-8.889.000	10.411.000	862.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
<b>Eindsaldo 31 december</b>	<b>4.336.000</b>	<b>1.397.000</b>	<b>2.234.000</b>	<b>10.286.000</b>

#### 4.13 Ondertekening van de jaarrekening

Schijndel, 28 mei 2024

*Opmaken van de Jaarrekening*

Bestuur:

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

*Vaststellen van de jaarrekening*

Raad van Commissarissen:

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**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Vereniging Woonmeij

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Vereniging Woonmeij (hierna: 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 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 ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19,7 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 € 0,7 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 2023.

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 € 530.000 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 en niet naleving van wet- en regelgeving**

### **Onze frauderisico-analyse**

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en 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 3.5.7 op pagina 101 van het jaarverslag.

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

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van 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 als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed 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 auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de business controller en de manager Financiën & 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 het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
  - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).

- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Woonmeij verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook 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 controleaanpak 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 en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze journaalboekingen 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 en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	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 de raad van commissarissen en de audit- en vastgoedcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de business controller 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.

## **Niet naleven van wet- en regelgeving**

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

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook hebben wij interviews gehouden met de business controller en de manager Financiën & Digitale Bedrijfsvoering en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

## **Onze bevindingen**

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

## **Controleaanpak continuïteit**

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

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Woonmeij dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

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

## De kernpunten van onze controle

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

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

## Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 ad € 906 miljoen hetgeen neerkomt op 91,7% 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 € 880 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 waardebeoordeling 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 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 NRV (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 markthuur 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, waarderingmethodiek 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 waarderinguitkomsten geëvalueerd.

Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige waardebepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij heeft in paragraaf 4.10.2, onderdeel "Verklaring marktwaardemutatie" van de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2023 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingmethodiek en de waarderinguitkomsten 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 en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

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

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

Daarnaast is voor de bepaling van de beleidswaarde overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,63%-punt (COROP regio Noordoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde afgenomen. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisversie te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals bijvoorbeeld de leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. De voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Voor het potentiële effect van de aanpassing van de disconteringsvoet op de uitkomst van de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 1% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde ad € 76 miljoen negatief.

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

De door 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. Woonmeij heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 gereede 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 2023, 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 gerede 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, 28 mei 2024

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA



Kerkendijk 55  
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06  
info@woonmeij.nl

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