

Jaarverslag 2023, samenvatting

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Bestuursverslag	3
3	Volkshuisvestingsverslag	4
4	Governance-verslag	5
5	De cijfers over 2023	6

1 Inleiding

Op 28 mei 2024 is het volkshuisvestingsverslag 2023 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij goedgekeurd en de jaarrekening vastgesteld. Aan de Algemene Ledenvergadering van Woonmeij zal op 25 juni worden gevraagd decharge te verlenen voor het gehouden toezicht.

Het volledige jaarverslag wordt op de website van Woonmeij gepubliceerd. Voor degene die zich bij het lezen wil beperken tot de -voor de huurders- belangrijkste onderdelen uit dit jaarverslag, is voorliggende samenvatting gemaakt.

2 Bestuursverslag

Het jaarverslag 2023 geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording over dat jaar weer. Het is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen. Doelen die voortkomen uit ons Koersplan “Prettig, duurzaam wonen”. We constateren dat onze doelstellingen passen bij de later vastgestelde landelijke prestatieafspraken, regionale woondeal en de extra urgentie om te verduurzamen. Inmiddels zien we dat de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties groter blijft worden en dat dit ook de grenzen van de financiële mogelijkheden op lange termijn raakt.

In 2023 hielden we onze 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 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 in totaal meer dan 1.000 woningen. Daarnaast is in 2023 de samenwerking op vastgoedprojecten, met zorgpartners en gemeenten, geïntensiveerd. Het project Wijhoven in Wijbosch met Laverhof Zorg, is hiervan een voorbeeld.

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

Afgelopen jaar zetten we flink in op de verduurzamingsaanpak 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 uit aan onderhoud en € 9,7 miljoen aan verbetering en verduurzaming. We voerden tevens bij 109 woningen kleine energiebesparende ingrepen uit.

Door middel van themabijeenkomsten, gebaseerd op onderwerpen die huurders zelf aanbrachten, zochten we op een succesvolle wijze het contact met onze huurders.

3 Volkshuisvestingsverslag

Woonmeij zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit is onze maatschappelijke taak, passend bij de landelijke prestatieafspraken tussen Rijk, gemeenten, Woonbond en corporaties.

In het volkshuisvestingsverslag geven we weer hoe we in 2023 gepresteerd hebben:

- De mutatiegraad is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar: 5,64 om 5,27%. Daarmee is deze nog steeds iets onder de norm (6%) die we onszelf gesteld hadden;
- Het aantal woningzoekenden stond eind 2023 op ruim 40.000. Daarvan is 16,5% actief woningzoekend. De gemiddelde inschrijfduur is afgenomen van ruim 10 naar 9 jaar;
- Bijna 99% van de toewijzingen betreft toewijzingen die voldoen aan de regels van de inkomenstoetsing (minimale eis = 92,5%);
- 88% van het aanbod is beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- De jaarlijkse huurverhoging is in 2023 voor de sociale doelgroep op 2,6% gezet.

Zowel met de gemeente Meierijstad als Sint-Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden aan woningzoekenden met 'voorrang'. In 2023 is in Sint-Michielsgestel 20% en in Meierijstad 25% met voorrang toegewezen (exclusief herstructureringsurgentie betrof dit respectievelijk 18% en 22%).

We zetten erop in om de kwaliteit van ons bezit goed te houden, de klanttevredenheid over het onderhoudsproces te verbeteren en ons bezit te verduurzamen. Door een overstap in de meetmethode in 2023, hebben we geen exacte klanttevredenheidscijfer over het uitgevoerde onderhoud. Onderzoeken vanuit onze onderhoudspartners lieten een 7,9 (badkamer-, keuken-, toiletaanpak) en 7,5 (verduurzaming) zien.

In 2023 realiseerden we in zes verschillende projecten in totaal 148 woningen. We hadden daarnaast verschillende verbeterings- en verduurzamingsprojecten onder handen, zoals complex Margrietplein e.o. Sint-Michielsgestel (67 van de 100 woningen zijn in 2023 verduurzaamd). In de duurzaamheidsaanpak focussen we op vier thema's: bewustwording, energiereductie, circulariteit en biodiversiteit. Daarbij streven we naar CO₂ neutraal in 2050, pakken we samen met de gemeenten energiearmoede aan en elimineren we de slechte-labelwoningen. Tot slot reduceren we de CO₂ footprint van onze bedrijfsmiddelen, onderhoudswerkzaamheden en grondstoffen van nieuwbouwwoningen.

In de voorbereiding van de verduurzaming van 62 woningen in de Bloemenwijk in Schijndel, overlegden we voor het eerst met een klankbordgroep. We maakten daarmee een beter plan. We spraken met de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel over het betrekken van kopers bij onze verduurzamingsprojecten. Met Meierijstad zijn inmiddels afspraken gemaakt over een pilot bij ons project van 129 woningen in Schijndel waarmee we in 2024 starten.

4 Governance-verslag

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

De RvC besloot in 2023 onder andere om het jaarverslag 2022, het bod aan de gemeenten en het treasury- en MCF jaarplan goed te keuren. Verder verleende ze haar goedkeuring aan een aantal voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten nieuwbouw en aan het Programmabesluit verduurzaming. Twee leden van de RvC werden voor een periode van vier jaar herbenoemd.

Door de RvC is dit jaar met de bestuurder meegedacht over de vraag hoe Woonmeij zich moet vormen om als professionele organisatie de strategische doelen te bereiken in een veranderende omgeving. De RvC is betrokken in de doorvertaling naar een organisatieverandering.

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

In 2023 vonden er drie Algemene Ledenvergaderingen plaats. Tijdens de reguliere vergaderingen zijn onder andere het jaarverslag en de jaarrekening 2022 toegelicht en de begroting voor 2023. Ook is een toelichting gegeven op het opzetten van een gezamenlijk woonruimtevindingsysteem in NO-Brabant. Een separate vergadering werd besteed aan het kiezen van onderwerpen voor speciale themabijeenkomsten met huurders. De ALV maakte in 2023 geen gebruik van haar adviesrecht.

In opdracht van de RvC onderzocht de externe accountant de jaarrekening en het jaarverslag 2023. De RvC heeft over deze en andere stukken met de accountant gesproken. De Raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleidsplannen en het Koersplan en de daarin gestelde doelen.

5 De cijfers over 2023

o **Kerncijfers duurzaamheid**

-16,3%

CO₂ reductie
(peildatum
1-1-2019)

185

woningen aangepakt
met D-E-F- of
G-label

◆ **Verbetering
bestaand bezit**

Totale
investerings

€ 9.715.000

◆ **Kernwaarden**

Onze kerntaak is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Dit doen we voor mensen die niet zelfstandig in hun woonbehoeften kunnen voorzien. We maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Daarbij werken we vanuit onze vier kernwaarden.



Klant centraal



Betrouwbaar



Respect



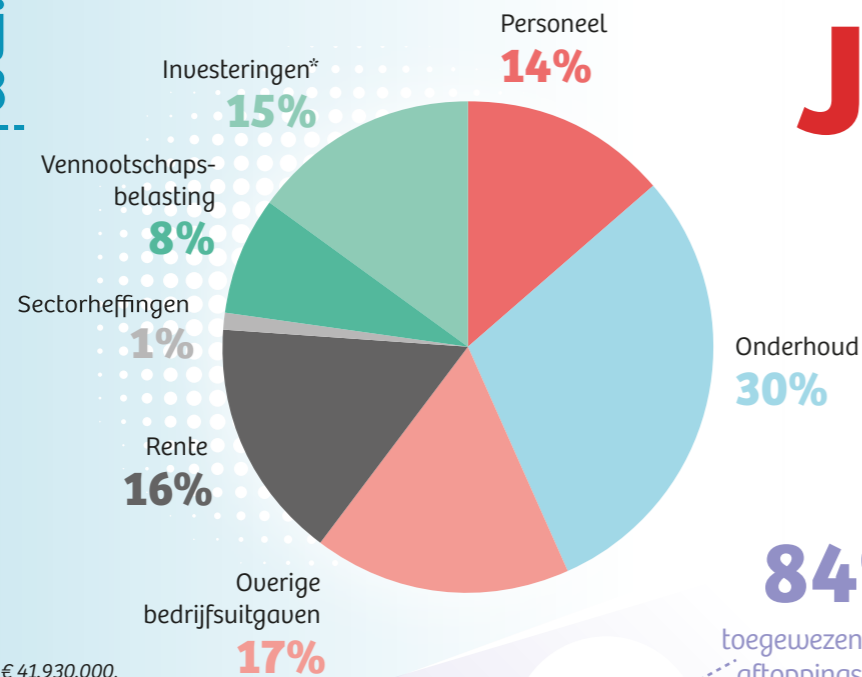
Verantwoorde-
lijkheid nemen

**HART
VOOR
WONEN**
jouw

**Jaarverslag
2023**

o **Woonmeij
euro 2023**

De inkomsten van
37,4 miljoen zijn
als volgt verdeeld:



*Totale investeringen in 2023 € 41.930.000, waarvan 5,6 miljoen eigen middelen (= 15% van de Woonmeij Euro)

✕ **Woningzoekenden**

40.647

woningzoekenden
ingeschreven bij
OnsHuis

16,5%

van hen was
actief woning-
zoekend*

Woonmeij en Area zitten sinds 2019 samen in het woonruimteverdeelstelsel OnsHuis. Eind 2023 stonden 40.647 woningzoekenden ingeschreven.

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



Sint-Michiëlsgestel
38 woningen Irenestraat

Sint-Oedenrode
26 woningen Fioretti
28 woningen Kortestraat

Schijndel
12 woningen Boschweg
15 woningen Gasthuisstraat
29 woningen Julianastraat

Nieuwbouw
+148 woningen
gerealiseerd

84%

toegewezen onder de
aftoppingsgrenzen

99,7%

passend toegewezen

253

1-persoons
huishoudens

106

2-persoons
huishoudens

51

3- en meerpersoons
huishoudens

410

woningen
totaal

Passend toewijzen = met een
(doelgroepenafhankelijke) huurprijs
tot maximaal € 693,60 per maand.

✕ **Toewijzingen**

In 2023 behaalde Woonmeij een negatief financieel resultaat van € 30,2 miljoen. Voor een bedrag van € 41,3 miljoen wordt dit veroorzaakt door een negatief waarderings-effect op het vastgoed. Ofwel, de stenen zijn dit jaar minder waard geworden.

o **Resultaat**

◆ **Kwaliteit
dienstverlening**

Doelstelling / onderdeel SCORE 2023

Nieuwe woning **7,7**

Huur opzeggen **7,7**

Reparaties **7,9**

Op alle drie onderdelen met betrekking tot het huurdersoordeel scoort Woonmeij op of boven de benchmark.