

Jaarverslag 2021, Samenvatting

Datum	19 april 2022
Status	definitief
Versie	V-01
Auteur	Woonmeij



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Bestuursverslag	3
3	Volkshuisvestingsverslag	4
4	Governance-verslag	5
5	De cijfers over 2021	6

1 Inleiding

Op 19 april 2022 is het jaarverslag 2021 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij vastgesteld, onder voorbehoud van behandeling in de Algemene Ledenvergadering. Deze ledenvergadering vindt 14 juni 2022 plaats. Het jaarverslag wordt op de website van Woonmeij gepubliceerd. Voor degene die zich bij het lezen wil beperken tot de -voor de huurders- belangrijkste onderdelen uit dit jaarverslag, is voorliggende samenvatting gemaakt.

2 Bestuursverslag

In het jaarverslag over 2021 blikken we terug op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2021. Deze doelen komen voort uit ons Koersplan, wat we eind 2021 herijkt hebben. Dit nieuwe Koersplan is vanaf 2022 de leidraad op basis waarvan we werken en keuzes maken.

Ondanks dat 2021 opnieuw een jaar met corona bleek, hebben we onze werkzaamheden en dienstverlening op peil gehouden. Dit uit zich onder meer in de gemiddelde klanttevredenheidsscore van 7,9, welke op de verschillende KWH-onderdelen uiteenloopt tussen een 7,3 en 8,3.

Aangaande de beschikbaarheid van woningen konden we in 2021 20 woningen aan onze voorraad toevoegen. We vergrootten tevens onze projectenportefeuille tot concrete plannen met meer dan 800 nieuwe woningen.

Financieel staan we er nog steeds goed voor. We hebben een positief financieel jaarresultaat na belastingen van € 87.712.430. Dit wordt echter voor het grootste deel veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoed van € 80.981.882. Dit zijn overigens geen beschikbare euro's! Het gaat hier echt alleen om 'waarde'. Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is met € 16.946.873 iets lager dan vorig jaar als gevolg van huurbevrozing en hogere onderhoudslasten.

Naast de inzet op beschikbaarheid is ook betaalbaarheid een zeer relevant thema geworden. De jaarlijkse huurverhoging is landelijk op 0% gezet en er kwamen zo'n 340 huishoudens in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Eind 2021 realiseerden we het sectordoel energielabel B, zoals in 2012 was voorgenomen in het convenant "Energiebesparing Huursector" en reduceerden we CO₂-uitstoot met onze verduurzamingswerkzaamheden.

In 2021 is ook de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd over de periode 2017 tot en met 2020. We zijn trots op de goede scores (tussen 7,2 en 8,0) bij de vier hoofdthema's waarop wordt gevisited. Daarnaast zien we Woonmeij ook in de sectorbenchmark op alle onderdelen op een gemiddelde B-score uitkomen, waarmee enkele uitschieters naar een C-score tot het verleden behoren.

Nu we inmiddels in 2022 zitten liggen er door geopolitieke ontwikkelingen twee grote uitdagingen voor ons. De energiearmoede, door de enorm gestegen energieprijzen en een vluchtelingenstroom vanuit Oekraïne. Beide uitdagingen zullen we samen met collega-corporaties en gemeenten aangaan. Want zeker in deze is het belangrijk invulling te geven aan "*prettig duurzaam wonen*".

3 Volkshuisvestingsverslag

Woonmeij gaat voor prettig duurzaam wonen. Dit betekent voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Daarbij zetten we in op duurzaamheid maar houden we ook oog voor onze financiële continuïteit.

In het volkshuisvestingsverslag geven we weer hoe we in 2021 gepresteerd hebben:

- De mutatiegraad is iets gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar: 6,1 om 6,15%. Daarmee is deze boven de norm gebleven die we onszelf gesteld hadden;
- Het aantal woningzoekenden stond eind 2021 op ruim 34.000. Daarvan is ruim 17% actief woningzoekend. De gemiddelde inschrijfduur is opgelopen naar 7,5 jaar;
- Ruim 96% van de toewijzingen betreft toewijzingen die voldoen aan de regels van de inkomenstoetsing (minimale eis = 90%);
- 85% van het aanbod is beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- De jaarlijkse huurverhoging is in 2021 voor het DAEB-bezit op 0% gezet. 340 huishoudens kwamen zelfs in aanmerking voor een huurverlaging.

Vanuit de leefbaarheidsmonitor van de gemeente Meierijstad zijn er twee wijken benoemd die extra aandacht krijgen. Er is een plan van aanpak gemaakt door de gemeente, Area en Woonmeij om in deze wijken de leefbaarheid te verbeteren. De ervaringen op het gebied van aanpak en samenwerking worden gebruikt om in de toekomst voor heel Meierijstad toe te passen.

Zowel met de gemeente Meierijstad als Sint-Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden aan woningzoekenden die 'voorrang' krijgen. In 2021 is in Sint-Michielsgestel 33,33% en in Meierijstad 30,5% met voorrang toegewezen. Herstructurering van bestaand bezit ligt mede ten grondslag aan deze hoge percentages (stadsvernieuwingssurgentie).

We voegden in 2021 20 woningen aan onze voorraad toe. Voor diverse nieuwbouwprojecten werd het initiatief genomen. We startten bovendien verschillende verbeteringsprojecten op:

- De NOM (nul op de meter) projecten Deken Baekersstraat (30 meergezinswoningen Schijndel) en 't Liereke (36 woningen Sint-Michielsgestel). Beide projecten gaan in het voorjaar van 2022 in uitvoering.
- Haydnplein e.o. (26 + 31 woningen Sint Oedenrode). De verduurzaming van de eerste 26 woningen is begin 2021 afgerond. De overige 31 woningen in de 2de helft van 2021. Aansluitend zal in 2022 de uitvoering starten bij aanliggend complex Componistenlaan e.o.

We kochten in 2021 ook een bedrijfspand aan de Kortestraat in Sint-Oedenrode aan, ten behoeve van transformatie naar sociale huurwoningen. In Schijndel is de locatie Boschweg aangekocht.

2021 Was ook het jaar waarin de Vestia-deal tot stand is gekomen. Om het risicoprofiel van Vestia te verbeteren wordt zij gesplitst in drie afzonderlijke corporaties en hebben nagenoeg alle andere corporaties in Nederland een vrijwillige bijdrage verstrekt in de vorm van een leningenruil. Op 21 december heeft Woonmeij een 'Vestia-ruillening' afgesloten met een hoofdsom van € 1.672.369.

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 samenstelling van de Raad van Commissarissen is, sinds de fusie in 2018, volledig gewijzigd. Eind 2021 beëindigde -wegens einde zittingstermijn- het laatst overgebleven lid van de oorspronkelijke Raad zijn functie. Er is een nieuw lid, bij een nieuw profiel -bestuur en samenleving- aangetrokken. De RvC besteedde dit jaar veel aandacht aan de consequenties van de Vestia-deal en het strategisch programma WSW.

De RvC besloot in 2021 onder andere om het jaarverslag 2020, het bod aan de gemeenten en het treasury- en MCF jaarplan goed te keuren en de directeur-bestuurder te herbenoemen. Verder verleende ze haar goedkeuring aan een aantal uitvoeringsbesluiten nieuwbouw. 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 2021 vonden er twee Algemene Ledenvergaderingen plaats. In verband met de coronamaatregelen vonden deze digitaal plaats. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere het jaarverslag en de jaarrekening 2020 toegelicht en tevens de begroting voor 2022. Een voorstel tot statutenwijziging kreeg niet de instemming van de leden. Een statutencommissie werd in het leven geroepen om met een nieuw voorstel te komen. Ook is in 2021 besloten om met de leden in gesprek te gaan over de toekomst van de ledenparticipatie. De ALV maakte in 2021 twee keer gebruik van haar adviesrecht.

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

Conform bepalingen, opgenomen in de statuten van Woonmeij, heeft de RvC de externe accountant opgedragen om de jaarrekening en het jaarverslag 2021 te onderzoeken. De RvC heeft over deze en andere stukken met de accountant gesproken. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

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

5 De cijfers over 2021



woonmeij

Hart voor wonen

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 werken daarbij vanuit onze vier kernwaarden.

Betrouwbaarheid – klant centraal – respect – verantwoordelijkheid

Nieuwbouw

+ 20 nieuwbouw-woningen

+ 1 Grondpositie

+ 1 Bedrijfspannd voor transformatie naar sociale woningbouw



Woningzoekenden

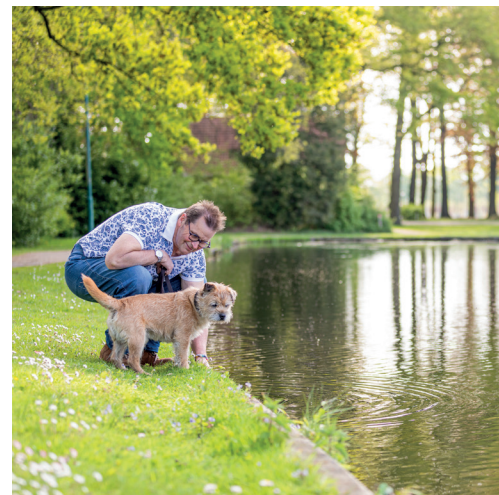
34.201 woningzoekenden ingeschreven bij OnsHuisz.

17% van hen was actief zoekend



Resultaat

In 2021 behaalde Woonmeij een positief financieel resultaat van € 87 miljoen. Daarvan is bijna € 80 miljoen veroorzaakt door een positief waarderings-effect op het vastgoed.



Investerings / duurzaamheid

Verduurzaming, incl. overloop 2020	€ 3.694.906
Verbeteringen vanuit SVB	€ 2.965.510
Zonnepanelen en isolerende maatregelen	€ 562.106
Asbestverwijdering	€ 315.368
Langer zelfstandig blijven wonen	€ 116.531
Fysiek wijkbeheer	€ 141.265
Ledverlichting en rookmelders plaatsen	€ 104.771
Overige verbeteringen (badkamer-uitbreiding/verplaatsing, aanleg cv)	€ 109.716

Totale investeringen
€ 8.010.173

Kerncijfers duurzaamheid

Energie-index: **1,37** Norm: <1,40

EP-2: **164 kWh/m²** Norm: <190 kWh/m²

Kwaliteit dienstverlening

Doelstelling-onderdeel	Score 2021
Algemene dienstverlening (voorheen Contact)	7,3
Woning zoeken	7,7
Nieuwe woning	7,6
Huur opzeggen	7,9
Reparaties	8,3
Onderhoud	7,8

Eindcijfer
7,9



Toewijzingen

196 1-persoons huishoudens

87 2-persoons huishoudens

62 3-persoons en meerpersoons huishoudens

345 woningen totaal

76% toegewezen onder de aftoppingsgrenzen

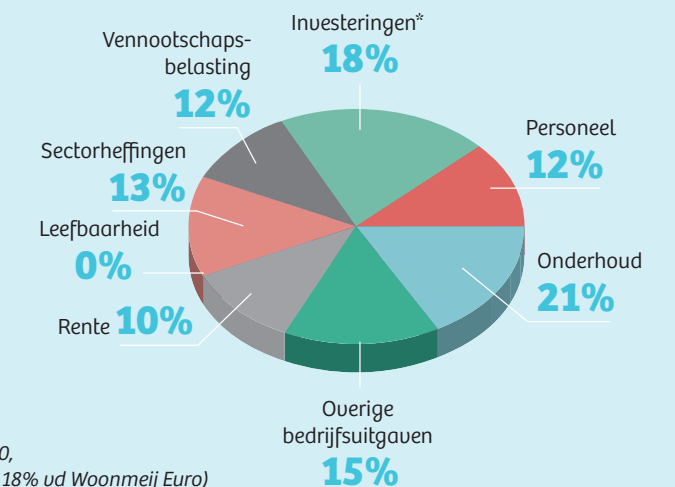
Leefbaarheid

Leefbaarheidsprojecten

€ 78.921

Woonmeij Euro 2021

De inkomsten van 36 miljoen zijn als volgt verdeeld:



Totale investeringen in 2021 € 21.271.000, waarvan 6,3 miljoen eigen middelen (= 18% vd Woonmeij Euro)