



# Jaarverslag 2021

---



19 april 2022

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Bestuursverslag</b>	<b>5</b>	
1.1	Voorwoord		5
1.2	Organisatie		7
1.3	Opzet Koersplan en stand van zaken		9
1.4	Vooruitblik 2022		21
<b>2</b>	<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	<b>24</b>	
2.1	Maatschappelijke waarde		24
2.2	Vastgoedwaarde		41
2.3	Organisatiewaarde		47
2.4	Vermogenswaarde		67
<b>3</b>	<b>Governance-verslag</b>	<b>76</b>	
3.1	Bericht van de voorzitter van de Raad van Commissarissen		76
3.2	Toezicht in 2021		77
3.3	Interne organisatie bestuurlijk		80
3.4	Interne organisatie van het toezicht		81
3.5	Kwaliteitsborging intern toezicht		83
<b>4</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>86</b>	
4.1.	Balans na resultaatbestemming		86
4.2.	Winst- en verliesrekening (functioneel)		88
4.3.	Kasstroomoverzicht		89
4.4.	Algemene toelichting		90
4.5.	Grondslag voor waardering van activa en passiva		95
4.6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat		107
4.7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht		112
4.8.	Toelichting op de balans		113
4.9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)		133
4.10	Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB		143
4.11	Ondertekening van de jaarrekening		147
	<b>Overige gegevens</b>	<b>149</b>	

<b>Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat</b>	149
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	151



# 1. Bestuursverslag

---

# 1 Bestuursverslag

## 1.1 Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag en de jaarrekening over 2021. Dit jaarverslag geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording weer over 2021. Het jaarverslag is een terugblik op de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in 2021. In ons jaaroverstijgend Koersplan staan de doelen die we als Woonmeij willen bereiken. Dit zijn de volkshuisvestelijke doelen die men van een corporatie mag verwachten, echter dan met de urgentie, focus en benadering van Woonmeij. Dit Koersplan uit 2019 hebben we eind 2021 herijkt op basis van onze huidige inzichten en de maatschappelijke opgave van dit moment. Dit geactualiseerde Koersplan is dan ook vanaf 2022 de nieuwe leidraad op basis waarvan we werken en keuzes maken de komende jaren. Dit natuurlijk nog steeds gericht op de opgave in beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij stellen we onze klant nog meer centraal en blijven we onszelf uitdagen om telkens een stapje te verbeteren.

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

Ook werkten we in 2021 opnieuw aan beschikbaarheid. We voegden 20 woningen aan onze voorraad toe en vergrootten onze projectenportefeuille zoals opgenomen in de begroting van 2022 tot concrete plannen met meer dan 800 nieuwe woningen. Daarnaast is in 2021 de samenwerking met zorgpartners en gemeenten verder geïntensiveerd. Dit om de veranderende behoefte in het toekomstige “zelfstandig blijven wonen” vanuit een gezamenlijke uitdaging te benaderen. Iets waar we ook in 2022 nadrukkelijk op doorpakken.

Naast deze inzet op beschikbaarheid is ook betaalbaarheid in 2021 een nog relevanter 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot met onze verduurzamingswerkzaamheden.

Desondanks kwam in het laatste kwartaal van het jaar het onderwerp energiearmoede ongekend snel op onze huurders af. Landelijke en geopolitieke ontwikkelingen zetten hiermee de druk op de betaalbaarheid van het wonen in onze lokale omgeving. Een nieuwe uitdaging voor 2022, die we in het belang van onze huurders, samen met collega-corporaties en gemeenten aangaan. Met deze uitdaging komen de verduurzamingsdoelstellingen om naar CO<sub>2</sub>-neutraal te gaan en het streven naar betaalbaarheid elkaar nadrukkelijk tegen.

Geopolitieke ontwikkelingen en daarmee gepaard gaande uitdagingen zien we ook in Oekraïne ontstaan. De inval vanuit Rusland brengt een enorme vluchtelingenstroom op gang. Wij kunnen en willen onze ogen daar niet voor sluiten. Dit betekent dat we actief op zoek gaan naar geschikte opvangmogelijkheden om deze beschikbaar te stellen.

In 2021 startte ook de vierjaarlijkse visitatie. Visitatiebureau Ecorys ving in de vroege zomer aan met deze visitatieklus en rondde het visitatierapport af in november. De visitatie blikt terug van 2017 tot en met 2020. 2017 en 2018 waren echt fusiejaren. Een fusie naar Woonmeij, waarvan we zelf al concludeerden dat deze goed is verlopen. Desondanks toch reden om trots te zijn op de goede scores (tussen 7,2 en 8,0) bij de vier hoofdthema's waarop wordt gevisiteerd. Daarnaast zien we Woonmeij inmiddels ook in de sectorbenchmark op alle onderdelen op een gemiddelde B-score uitkomen, waarmee enkele uitschieters naar een C-score tot het verleden behoren.

Onze interne organisatie is in 2021 in omvang een klein beetje gegroeid als gevolg van de grotere opgave en de inzet op maatschappelijk samenwerken. Deze groei past bij de uitdaging die voor ons ligt om echt het verschil te maken op wonen en zorg bij wonen. Vanuit ons klantperspectief pakken we samen met onze maatschappelijke partners door op deze uitdaging in 2022. Het jaar waarin we ook weer meer verwachten van live samenwerken en waarin we steeds natuurlijker gaan wennen aan corona in onze samenleving. Een samenleving waarin we als Woonmeij "*prettig duurzaam samen wonen*" verder vormgeven.

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 juist in 2021 tegen het licht is gehouden en begin 2022 opnieuw is vastgesteld als versie 2.0.

### *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 de visie van Woonmeij 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***

Woonmeij is 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.

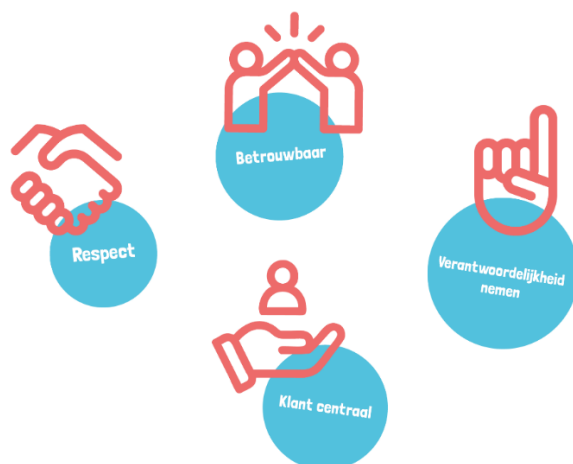
### **Financiële continuïteit**

De financiële continuïteit van onze corporatie is een randvoorwaarde voor alle ambities. Het huishoudboekje van Woonmeij is op orde. We zijn financierbaar 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 lage 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

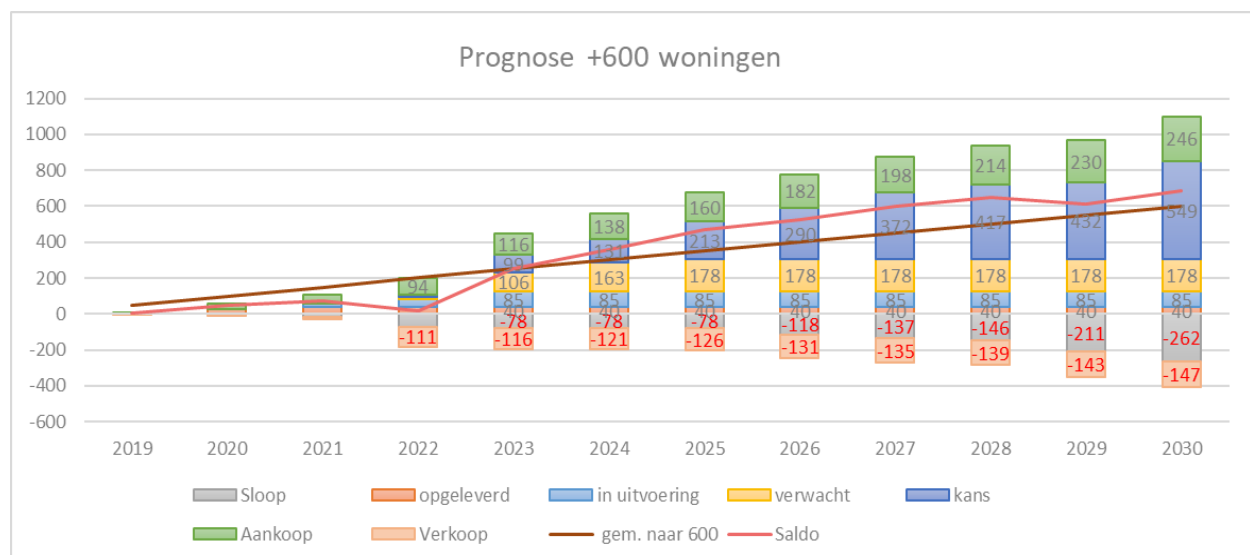
Bij de totstandkoming van ons Koersplan zijn we uitgegaan van het driekamermodel, waarin de maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde en vermogenswaarde van ons beleid en onze investeringen worden weergegeven. We hebben daar de organisatiewaarde aan toegevoegd, als afgeleide van deze drie waarden. De organisatiewaarde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

#### 1.3.1 Maatschappelijke waarde

Woonmeij gaat 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 geholpen worden. Als kerntaak zorgen we voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving. Dit vormt de maatschappelijke waarde van Woonmeij.

#### Doelstelling Koersplan: +600 woningen

Vanuit het Koersplan kent Woonmeij de volgende doelstelling als het gaat om het toevoegen van woningen: Voor 2030 breiden wij onze woningvoorraad uit met 600 woningen, verspreid over alle kernen waar wij bezit hebben. In onderstaande tabel de verwachting ten aanzien van de te realiseren woningen. Enkele initiatieven zijn hierin nog niet verwerkt.



Opgeleverd incl. verplaatsbare woningen (26 woningen)

We verwachten dat het uitbreiden van de portefeuille met 600 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 2021 zijn er in totaal 20 woningen toegevoegd. Dit het resultaat van 7 verkopen, 16 sloop, 10 aankoop en 33 nieuwbouw (waaronder 17 verplaatsbare woningen).

### ***Doelstelling Koersplan: Woonlasten***

Vanuit het Koersplan kent Woonmeij 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.

In 2021 stelde Woonmeij haar huurbeleid op. Daarin is uitgewerkt op welke wijze we werken aan betaalbare huren. In de keuzes die Woonmeij maakt, staat de huurder centraal. Bij het vaststellen van de streefhuren zijn we uitgegaan van de samenstelling van onze actief woningzoekenden, wat betreft inkomen. We bieden vanaf 2022 meer woningen aan onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Vanaf 2022 gaan we actief aan de slag met het vraagstuk rondom Energiearmoede.

#### ***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, kijken naar de inschrijftijden van onze woningzoekenden en ontwikkelingen volgen op demografisch gebied. Bovendien willen we de specifieke klantbehoefte weten. Immers “de vraag” verandert.

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 geleverd wordt energieneutraal is. Tot slot zetten we in op het bouwproces zelf en op onze eigen bedrijfsvoering.

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

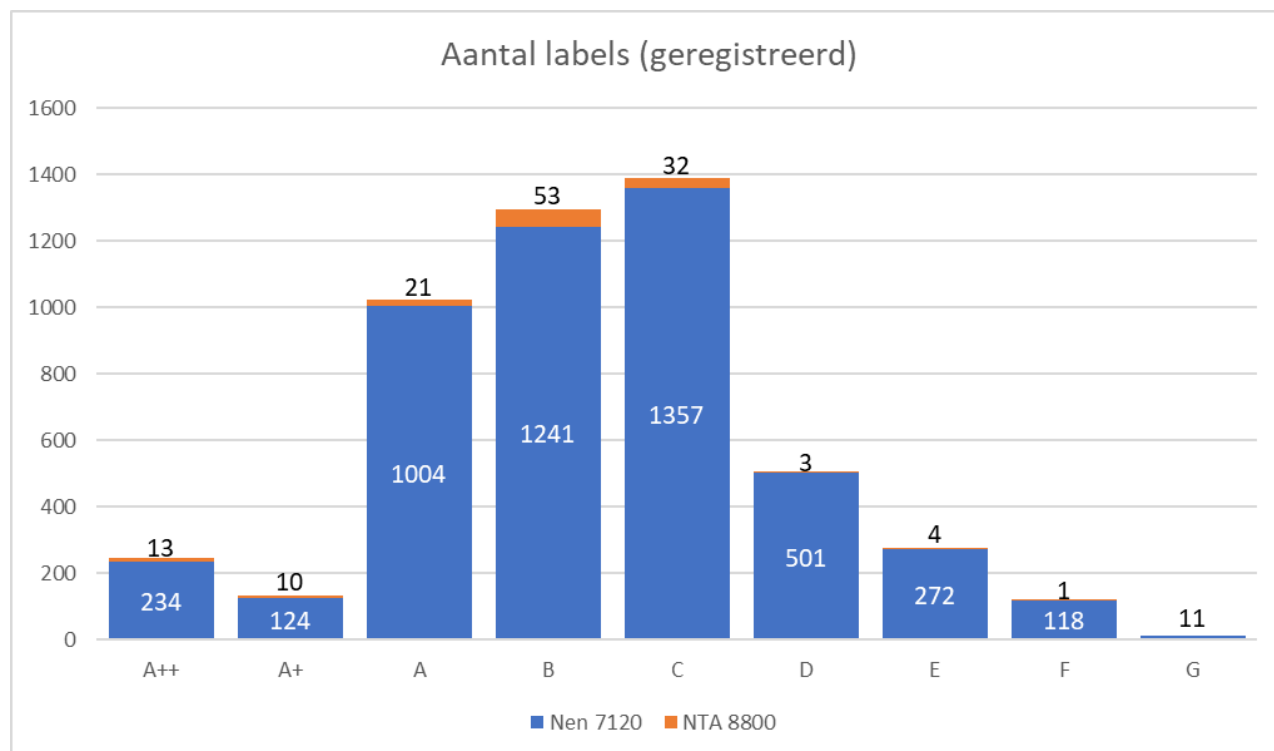
Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
Doelstelling	30% reductie CO <sub>2</sub> -uitstoot eind 2030	In 2020 werd duidelijk dat de oorspronkelijke doelstelling om de CO <sub>2</sub> -uitstoot in 2025 met 30% te reduceren ten opzichte van 2019 niet reëel was. Belangrijkste oorzaak hiervoor was dat de verduurzamingsprojecten een aanlooperperiode nodig hebben, waardoor er in de eerste jaren vertraging plaats vindt. Daarom is besloten de doelstelling om de CO <sub>2</sub> -uitstoot met 30% te reduceren te verschuiven naar 2030. De kpi is gerelateerd aan het woningbezit op 1 januari 2019. De uitstoot was op dat moment 13.937.000 kg CO <sub>2</sub> per jaar.
Constatering	KPI 2021 = 7,5% reductie	De uitstoot is in de jaren 2019 en 2020 gedaald met 775.271 kg CO <sub>2</sub> . Dit een daling van 5,6%. Een nieuwe, verplichte, rekenmethodiek maakt het onmogelijk de resultaten van 2021 te vergelijken met 2019.
Bevinding	Tot 2021 werd de uitstoot berekend volgens de NEN 7120. Per 1-1-2021 is deze norm vervangen door de NTA8800, met hierbij ook een andere rekenmethodiek. Dit maakt het onmogelijk de CO <sub>2</sub> -uitstoot in 2021 (volgens NTA8800) te vergelijken met 2019. Ter verduidelijking hoe groot de verschillen zijn tussen beide methodieken: Ondanks de in 2021 uitgevoerde werkzaamheden voor verduurzaming en de reeds behaalde 5,6% reductie, is de berekende CO <sub>2</sub> -uitstoot bij Woonmeij volgens NTA8800 ca 25% hoger dan de berekende CO <sub>2</sub> -uitstoot net vóór de invoering van de NTA8800.	
Opvolging	Er wordt gezocht naar een nieuwe methode om de verduurzamings-resultaten beter inzichtelijk te maken en aansluit bij de NTA8800. Er ligt momenteel een voorstel bij de regering, ondersteund door Aedes. Als de regering hiermee akkoord gaat kunnen wij daarop aansluiten.	

Woonmeij maakt voor de programmering van de verduurzaming gebruik van een CO<sub>2</sub>-monitor. Dit is een digitaal hulpmiddel, gevuld met informatie van alle complexen. Op basis hiervan zijn de maatregelenpakketten 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. De uitvoering van het eerste verduurzamingsproject is in 2020 gestart. In 2021 zijn 2 projecten uitgevoerd. 3 Projecten (waarvan 2 'Nul Op de Meter') zijn voorbereid zodat de uitvoering begin 2022 kan starten. Voor de komende jaren zijn de projecten in een programmering opgenomen in de meerjarenbegroting.

Woonmeij heeft zich eerder aangesloten bij het Energieconvenant dat sectorbreed is afgesloten. Doelstelling toen was het bereiken van gemiddeld een label B in 2021. Per 1-1-2021 is de NTA8800 van kracht geworden. Dit betekent dat de rekenmethode voor het opstellen van energielabels is gewijzigd. Daarom moeten we 2 gemiddelden bepalen, namelijk van de woningen met een label vóór 1-1-2021 en de woningen met een label vanaf deze datum.

Verduurzaming woningen	KPI	Omschrijving
<b>Doelstelling</b>	Bereiken gemiddeld energielabel B	In 2021 hebben we te maken met energielabels die bepaald zijn met de methode voor 1-1-2021 (Nen 7120) en na 1-1-2021 (NTA 880). Beide methoden hebben hun eigen PI: - Label B volgens Nen 7120: EI < 1,40 - Label B volgens NTA 8800: EP-2 < 190 KWh/m2
<b>Constatering</b>	Gemiddelde 2021: - 4862 woningen volgens Nen 7120: Gemiddelde EI = 1,37 (voldoet) - 137 woningen volgens NTA 8800: Gemiddelde EP-2 = 164 KWh/m2 (voldoet)	
<b>Bevinding</b>	Zowel de woningen die zijn berekend volgens de oude methode als volgens de nieuwe methode scoren gemiddeld een label B. De prestatie is daarmee behaald en ook binnen het gewenste tijdsbestek.	
<b>Opvolging</b>	Met het behalen van deze prestatie eindigt het rapporteren op dit onderdeel. Vanuit het geactualiseerde koersplan kunnen (en zullen) nieuwe ambities volgen die tot nieuwe KPI's leiden.	

De stand van de energie-labeling op woningniveau ziet er per eind 2021 als volgt uit:



Verduurzaming betreft niet alleen technische maatregelen maar is ook afhankelijk van gedrag. Daarom is ingezet op bewustwording van duurzaam gedrag. Dit gebeurt intern via push-berichten en extern via het Meij-magazine. Het programma voor interne bewustwording is gereed en uitgerold. Hiervoor is een 'kernteam' duurzaamheid samengesteld.

Per 1 maart 2022 start een nieuwe medewerker in de functie specialist duurzaamheid die daar verder invulling aan gaat geven.

Ook is in 2021 de CO<sub>2</sub>-footprint geactualiseerd van de eigen bedrijfsvoering. De interpretatie en de vervolgaanpak op de resultaten krijgt in 2022 verder vorm.

In 2021 heeft Woonmeij de functie van sociaal projectleider toegevoegd aan het team Vastgoedbeheer. De sociaal projectleider werkt samen met de projectleider aan de onderhouds-, verduurzaming- en herstructureringsprojecten. Hierbij ligt vooral de focus op de huurder en het communicatieproces. Doel hiervan is de klanten beter te betrekken bij de projecten. Dit verhoogt het deelnamepercentage zodat de kans dat projecten doorgang vinden hoger wordt en de tevredenheid van klanten toeneemt. Daarnaast creëren we bewustwording onder huurders over het effect van hun gedrag op energiebesparing. Alleen als huurders hun gedrag aanpassen is het effect van de verduurzaming maximaal.

De sociaal projectleider is inmiddels bij de projecten Hoogakkers, 't Liereke en de Oase ingezet. Mede hierdoor is de vereiste 70% deelnamebereidheid bereikt zodat in 2022 met de uitvoering kan worden gestart.

In 2022 gaat Vastgoedbeheer haar basisprocessen (buitenonderhoud, binnenonderhoud en verduurzaming) verder optimaliseren met de focus op 'klant centraal'.

### *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 stuurt Woonmeij op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering duidelijk zijn vastgelegd.

#### *Duurzaam verdienmodel Woonmeij*

Er zijn meerdere 'aan de knoppen sessies' georganiseerd op basis waarvan het duurzaam verdienmodel van Woonmeij is ontstaan. In 2020 is de notitie 'Continuïteit geborgd' vastgesteld. Het nieuwe financieel beleid van Woonmeij wordt in paragraaf 2.4.3 in het kort uiteengezet. In 2022 wordt het Financieel Reglement hierop aangepast.

De bedrijfsmatige continuïteit wordt ieder tertiaal beoordeeld en gerapporteerd.

Continuïteit	KPI	Omschrijving
Doelstelling	geborgd	Het op lange en korte termijn realiseren van de bedrijfscontinuïteit. Dit vanuit zowel de balanspositie, de liquiditeitspositie alsook de financieringspositie. Tevens staat ten doel op goede relatie te staan met het externe toezicht.
Constatering	geborgd	Alle financiële ratio's staan op groen. Borgingsplafond t.b.v. financiering voorziet in de behoeften t/m 2022. Het WSW geeft de borgingsruimte over 2023 (nog) niet vrij. De alignment van WSW en Aw/ILT geeft geen signalen van aandacht.
Bevinding		De continuïteit van de bedrijfsvoering is geborgd. Op 25 mei 2021 is de borgbaarheidsverklaring en een nieuw voldoende ruim borgingsplafond afgegeven door het WSW. Op 31 december 2021 bedraagt het financieringsoverschot € 1,2 miljoen.
Opvolging / actie		In de financieringsbehoefte 2021 is inmiddels voorzien. Monitoring liquiditeitspositie in het derde tertiaal, gerelateerd aan de voortgang van verkopen, verbeteringsinvesteringen, nieuwbouw, afdracht verhuurdersheffing en de aankoop van VoV.

Het Aw en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld. De marktwaarde en de beleidswaarde, inclusief de 'beleidswaardewaterval' nemen hierin een prominente plaats in. Deze waardebegrippen moeten (nog meer) een plek krijgen in de interne beoordeling van onze financiële positie en in rendementsberekeningen van investeringen. Naar aanleiding hiervan is besloten om het investeringsstatuut te herijken.

#### *Toetsingskader investeringen*

In 2022 wordt het Financieel Reglement van Woonmeij geactualiseerd. Het financieel beleid en het investeringsstatuut zijn onderdelen van het Financieel Reglement. In het investeringsstatuut is onder andere het toetsingskader voor investeringen vastgelegd.

In 2021 is er een raamwerk ontwikkeld waarmee investeringen kunnen worden beoordeeld.

Ieder **nieuwbouwproject** wordt financieel getoetst aan een referentieobject. 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.

Investeringen in de **bestaande voorraad** zijn lang niet altijd rendabel. Vooral duurzaamheidsinvesteringen worden vaak (gedeeltelijk) onrendabel aangebracht.

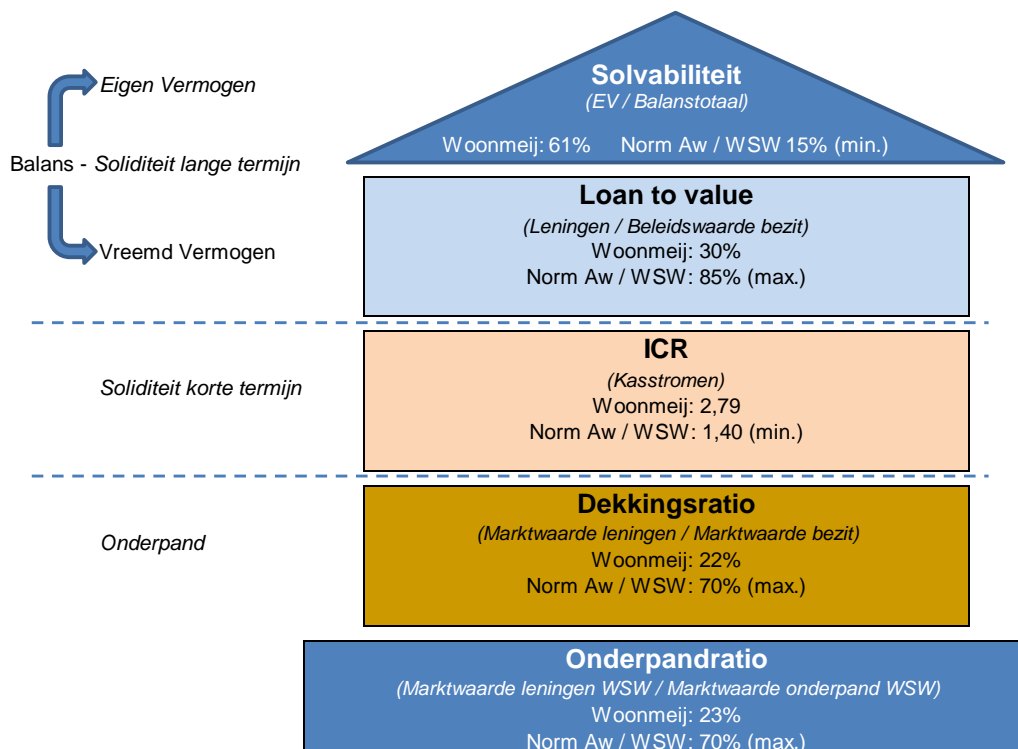
Om te voorkomen dat er maatschappelijk vermogen weglekt, door het doen van onverstandige investeringen, worden er een aantal scenario's doorgerekend. Op basis van investerings- en exploitatiekasstromen worden de varianten tegen elkaar afgezet.

De besluitvorming, om te komen tot het beste scenario, komt tot stand door de maatschappelijke bijdrage af te zetten tegen het kasstroomresultaat. Dit met als doel om voor elke euro een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement te realiseren in relatie tot de kasstroom.

### Ratio's

De financiële randvoorwaarden van Woonmeij sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Woonmeij voldoet 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 2021 gepresenteerd.



\*Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

### Waardering: marktwaarde en beleidswaarde

Toezichtshouders 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 corporaties.

#### *Marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaarde*

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat*

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Woonmeij past de waardering op marktwaaarde in verhuurde staat toe op basis van de basisversie van het handboek modelmatig waarden marktwaaarde. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2021. De marktwaaarde van het vastgoed muteert van € 767 miljoen eind 2020 naar een marktwaaarde van € 867 miljoen eind 2021. Deze stijging van € 100 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van de algemene waardeontwikkeling.

	<b>x € 1.000</b>
<b>Marktwaaarde ultimo 2020</b>	<b>767.201</b>
Vorraadmutaties	3.169
Mutatie objectgegevens	16.325
Methodische wijzigingen handboek en software	154
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	19.548
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	61.001
<b>Marktwaaarde ultimo 2021</b>	<b>867.398</b>

*Mutatie objectgegevens = o.a. contractuur / leegstand, WOZ-waarde, max. redelijke huur*

Een uitgebreidere verklaring van de marktwaardemutatie van 2020 naar 2021 is beschreven in paragraaf 4.8.2 Vastgoedbeleggingen. Van ruim 90 procent van het gehele bezit wordt de marktwaaarde bepaald op basis van het uitpondscenario.

#### *Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde*

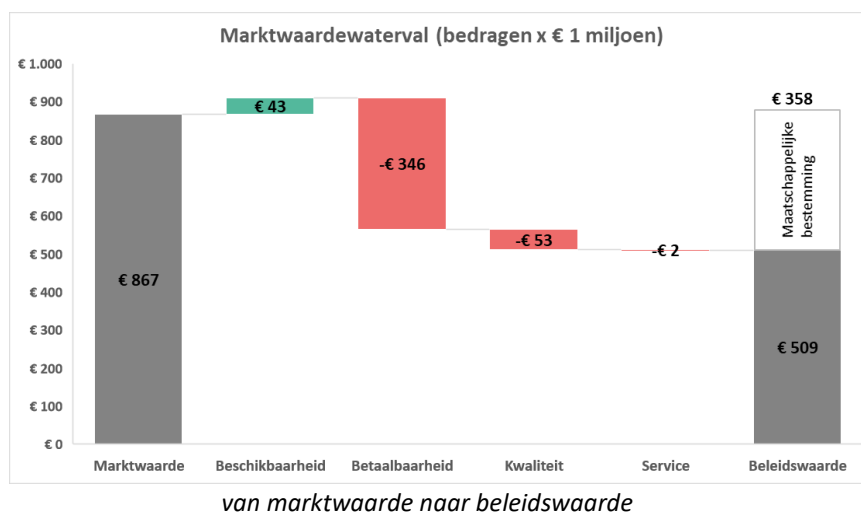
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde 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.

Het bestuur van Woonmeij heeft 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 € 358 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



Ca. 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Woonmeij zet dit deel (€ 358 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 blijft Woonmeij haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

#### *Beoordelingskader Aw/WSW*

De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op inmiddels 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.

#### *Jaarresultaat 2021*

In 2021 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 87.712.430.

Het overgrote deel, namelijk € 80.981.882, wordt veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit.

Het operationeel nettoresultaat op de exploitatie is € 16.946.873. Dit resultaat is in vergelijking met 2020 (€ 17.784.024) iets verslechterd als gevolg van huurbevriezing en hogere onderhoudslasten.

Het saldo van de financiële baten en lasten (rentelasten) is ten opzichte van 2020 in 2021 met € 230.858 verder gedaald naar € 3.682.908. Dit is het gevolg van renteherzieningen en herfinancieringen tegen een gunstig rentetarief.

In het resultaat is een bedrag aan belastingen opgenomen van € 3.239.127.

De overige posten worden nader uiteengezet in de toelichting op de winst- en verliesrekening (paragraaf 4.9).

#### *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 de professionaliteit van Woonmeij. We leggen hierbij de nadruk op het verbeteren en faciliteren van een werkwijze middels een platte organisatie en verantwoordelijkheid laag in de organisatie. De kernwaarden behoren tot het DNA van Woonmeij.

#### *Een slanke organisatie*

Een van de thema's uit onze visie is de financiële continuïteit: het huishoudboekje van Woonmeij dient op orde te zijn. Dit betekent dat we goed moeten nadenken over inzet van onze financiële middelen. We letten bijvoorbeeld sterk op de omvang van onze werkorganisatie. Dat neemt niet weg dat uitbreiding soms toch noodzakelijk is. De inspanningen op duurzaamheidsgebied en op het ontwikkelen van nieuwbouwlocaties vragen de komende jaren veel extra aandacht en dus menskracht.

Eind 2021 was de personele formatie 53,1 fte (inclusief eigen onderhoudsdienst). Dit is 10,1 fte / 1.000 gewogen vhe. Niet alle woningcorporaties hebben een eigen onderhoudsdienst, echter we kiezen hier bij Woonmeij bewust voor. Exclusief de eigen onderhoudsdienst is deze bezetting (-5,6 fte) 47,5 fte. Dit is 9,1 fte / 1.000 woningen.

#### ***Doelstelling Koersplan: Organisatieontwikkeling***

Nadat we in 2019 waren gestart met het team klantenservice wilden we in 2020 en 2021 graag doorpakken op verbeteringen gericht op de klantvraag en het klantcontact. We wilden daarbij inzetten op onze kernwaarden en mogelijke dilemma's waar we als organisatie en als individuele medewerker mee te maken kunnen krijgen. Door de coronamaatregelen waarmee we geconfronteerd werden en het vele werken op afstand, is dit minder van de grond gekomen dan

beoogd. Met de herijking van ons Koersplan roepen we 2022 voor onszelf uit tot 'klantjaar'. Organisatiebreed geven we er extra aandacht aan hoe we nog beter invulling kunnen geven aan de kernwaarde "klant centraal" en klantgericht verbeteren.

### *Samenwerkingsverbanden*

Woonmeij is een betrokken en betrouwbare organisatie, we zijn lokaal verbonden en weten wat er speelt in onze wijken en buurten (Koersplan, paragraaf 6.1.4). 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;
- Woonruimtebemiddeling (Ons Huis) en urgentiecommissie met Area;
- Strategische samenwerking met Area;
- Fiscale samenwerking met BergOpwaarts, Goed Wonen en Woonstichting De Zaligheden;
- 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.

### *Visitatie*

Op basis van de Woningwet laten corporaties eens per vier jaar hun volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties beoordelen. Dit heet 'visiteren' en gebeurt door een onafhankelijk bureau. Woonmeij heeft, na een selectieprocedure, begin 2021 aan Ecorys de opdracht gegeven deze visitatie uit te voeren. In december verscheen hun rapportage, welke de periode 2017 – 2020 beslaat. Met het visitatierapport wordt aan Woonmeij niet alleen een spiegel voorgehouden hoe zij feitelijk presteert, maar ook hoe zij wordt ervaren door belanghebbenden zoals huurders, collega corporaties en gemeenten.

Het visitatierapport geeft veel herkenning. Het is mooi om complimenten te lezen op onderwerpen waar we als Woonmeij de goede dingen doen en de bevestiging dat we een belangrijke en prettige samenwerkingspartner zijn. Daarnaast geeft het visitatierapport ook een mooi compliment voor de geslaagde fusie naar Woonmeij. Zowel de herkenbare en verhelderende positieve bevindingen, als de kritische kanttekeningen in het rapport, geven ons richting om weer een stapje te verbeteren in de komende jaren.

### **Scorekaart**

Presteren naar opgave en ambities		
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,3	7,2
Ambities in relatie tot opgave	7,0	
Presteren volgens belanghebbenden		
Prestaties	7,4	7,6

Relatie en communicatie	7,8	
Invloed op beleid	7,6	
<b>Presteren naar vermogen</b>		
Vermogensinzet	8,0	8,0
<b>Governance en maatschappelijk presteren</b>		
Strategievorming en prestatiebesturing	7,5	7,3
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7,0	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	7,5	

Op onze website staat het volledige visitatierapport, inclusief de bestuurlijke reactie;  
<https://woonmeij.nl/over-woonmeij/governancecode-woningcorporaties/visitatie> .

## 1.4 Vooruitblik 2022

### 1.4.1 Vooraf

Evenals in 2020 heeft ook in 2021 het coronavirus een belangrijke impact op Woonmeij gehad. Diverse keren moesten we kijken of nieuwe richtlijnen invloed hadden op het wel of niet op kantoor werken, op het wel of niet uitvoeren van projectmatige werkzaamheden en op de wijze waarop kleine herstelwerkzaamheden in de woningen konden worden uitgevoerd. Het virus heeft ook enkele van onze medewerkers getroffen. Desondanks konden onze primaire processen doorgang vinden. Door corona heeft inmiddels ook het hybride werken bij Woonmeij zijn intrede gedaan. Nog wel veel als 'verplichting' omdat werken op kantoor niet wordt gestimuleerd, maar inmiddels ook meer en meer als een bewuste keuze.

Voor het komende jaar gaan we ervan uit dat de voorgenomen activiteiten wat betreft onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw regulier doorgang kunnen vinden, met dien verstande dat de uitvoering voorlopig zeker op een 'aangepaste' wijze zal plaatsvinden. Ook onze normale werkzaamheden, verband houdend met het verhuren en beheren van woningen, kunnen in principe normaal doorgaan. Soms zal hierbij een aangepaste vorm noodzakelijk zijn.

### 1.4.2 Belangrijke thema's 2022

In 2022 zullen binnen de organisatie een aantal thema's aandacht opeisen, onder andere als gevolg van het actualiseren van ons Koersplan, maar ook als gevolg van keuzes en ontwikkelingen die in 2021 zijn ingezet. Daarom geven we onderstaand vanuit 2021 een vooruitblik op 2022.

#### *Rondetafelgesprekken*

Met ingang van 1 januari 2022 is de woningwet aangepast. Een van de belangrijkste wijzigingen voor Woonmeij als vereniging is het aanpassen van het adviesrecht voor de leden. Bij eerdere aanpassingen verschoof de controlefunctie van de vereniging naar de Aw en de RvC. Feitelijk betekent dit dat er nauwelijks nog bevoegdheden voor de leden overblijven.

Ten aanzien van het adviesrecht constateerden we overigens eerder dat daarvan niet of nauwelijks gebruik wordt gemaakt. Niet in de laatste plaats, omdat de deelname aan de ledenvergaderingen zeer gering is. Met de leden willen we dan ook in 2022 het gesprek aangaan wat voor consequenties deze wijzigingen van de woningwet hebben en hoe we toch een goede inbreng -in het belang van huurders en woningzoekenden- kunnen waarborgen en faciliteren.

#### *Regionaal woonruimteverdeelsysteem Brabant Noord-oost*

Binnen het regionaal directeurenoverleg is de wens uitgesproken om te onderzoeken of we toe kunnen werken naar één gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. De 10 corporaties in de regio Noordoost-Brabant werken nu met verschillende systemen. Voor woningzoekenden die bij een van deze systemen staan ingeschreven is het niet logisch dat -als zij alsnog in 'een aangrenzend dorp' willen gaan wonen- er sprake is van een nieuwe inschrijving en opnieuw wachttijd opbouwen. Samenvoeging van systemen vergroot de flexibiliteit van woningzoekenden. Daadwerkelijke implementatie van een nieuw systeem zal mogelijk eind 2023 plaatsvinden.

### *Klantjaar 2022*

In de voorbereiding van ons Koersplan hebben we met de medewerkers de kernwaarden van Woonmeij bepaald. Een van deze kernwaarden is 'klant centraal'. We spraken met elkaar af dat de klant zich gehoord, begrepen en geholpen moet voelen. Onze inspanningen zijn er niet alleen op gericht om klantvriendelijk te zijn, maar ook klantgericht. Dit vereist een continue aandacht vanuit de organisatie.

De manier waarop we nog meer voor onze klant kunnen betekenen gaan we in 2022 aandacht geven. Ieder team en iedere individuele medewerker moet zich ervan bewust zijn dat we uiteindelijk maar voor één doel werken; onze klant een goede betaalbare woonruimte bieden in een fijne woonomgeving. Dit met een goede dienstverlening en met maatwerk, indien nodig.

### *Landelijke ontwikkelingen*

Het lijkt erop dat de problemen op de woningmarkt eindelijk de aandacht krijgen die zij zo nodig hebben. Volkshuisvesting staat weer op de politieke agenda en er is zelfs een apart ministerie voor in het leven geroepen: ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Op de site van de rijksoverheid geeft de kersverse minister aan waar zijn grootste prioriteit ligt: *"Mijn eerste opdracht is zorgen dat er heel veel gebouwd gaat worden"*. Als de minister ons de ruimte biedt, steken wij de komende jaren graag de handen uit de mouwen.



## 2. Volkshuisvestingsverslag

---

## 2 Volkshuisvestingsverslag

### 2.1 Maatschappelijke waarde

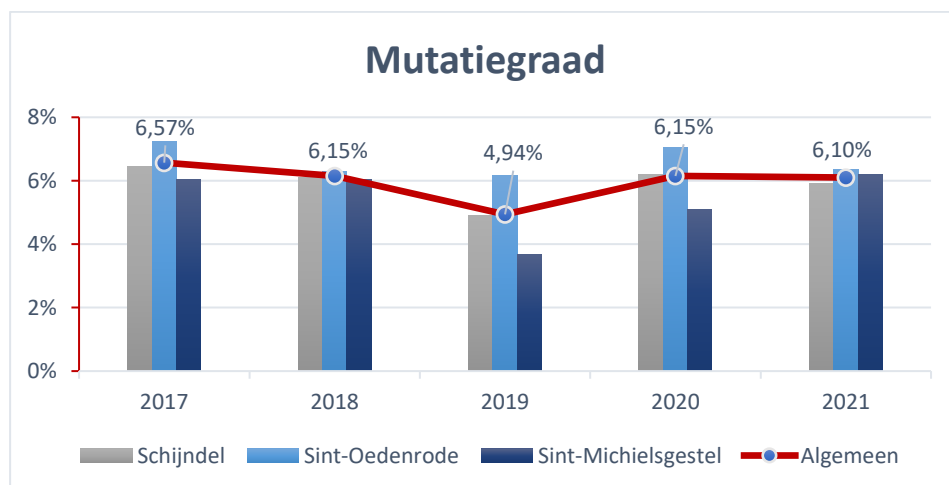
Woonmeij gaat voor prettig duurzaam wonen. Niet alleen in nieuwe woningen, maar ook in bestaande woningen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. Op alle plekken waar we werken pakken we de verduurzaming samen met onze bewoners actief op. De tevredenheid van de 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 de maatschappelijke waarde van Woonmeij.

#### 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 slaagkans voor de doelgroepen senioren, jongeren, mensen met een urgente huisvestingsvraag en bijzondere doelgroepen.

#### Mutatiegraad

Doelstelling t.a.v. beschikbaarheid	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Het op peil houden van de mutatiegraad om doorstroming en woningaanbod te bevorderen	Een mutatiegraad in lijn met regionale collega corporaties	> 6%	6,10 %	De mutatiegraad is het aantal verhueringen van bestaande wooneenheden (exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen)





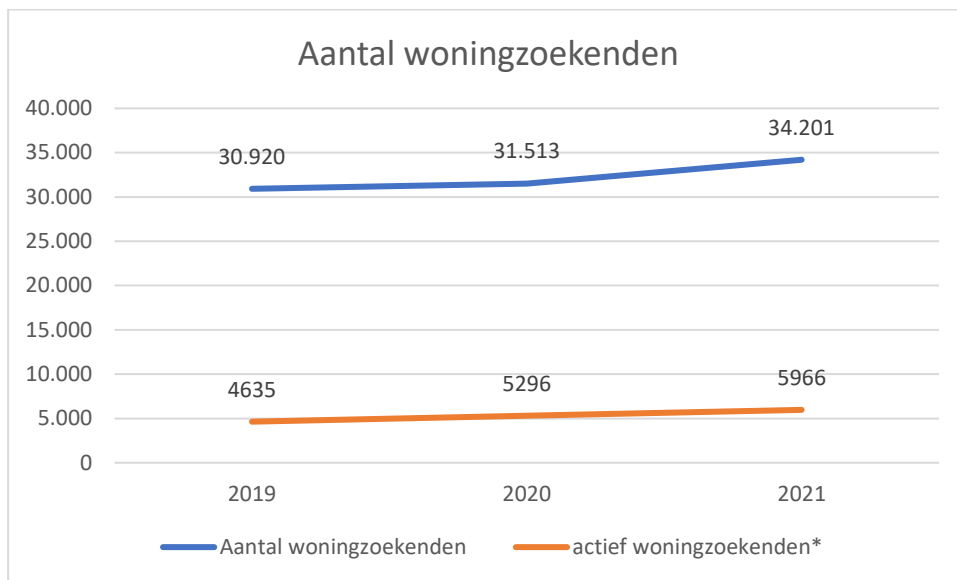
In vergelijking met 2020 is de mutatiegraad afgenomen, behalve in Sint-Michielsgestel. In verband met een herstructureringsproject zijn daar verschillende huurders doorgestroomd, al dan niet naar een wisselwoning in afwachting van terugkeer naar de nieuwbouw.

### *Woningzoekenden*

In maart 2019 hebben we ons aangesloten bij regionaal woonruimtebemiddelingsstelsel Ons Huiz. Hierin werken we samen met corporatie Area en Woonzorg Nederland. De gezamenlijke website, [www.onshuiz.nl](http://www.onshuiz.nl), faciliteert woningzoekenden uit Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen in hun zoektocht naar een passende woning in de breedste zin van het woord. Area en Woonmeij werken samen om Ons Huiz verder te optimaliseren en uit te breiden. Binnen het regionaal directeurenberaad is de wens uitgesproken om te onderzoeken of we toe kunnen werken naar één gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de regio Brabant Noordoost. De voorbereidingen hiervoor starten in 2022.

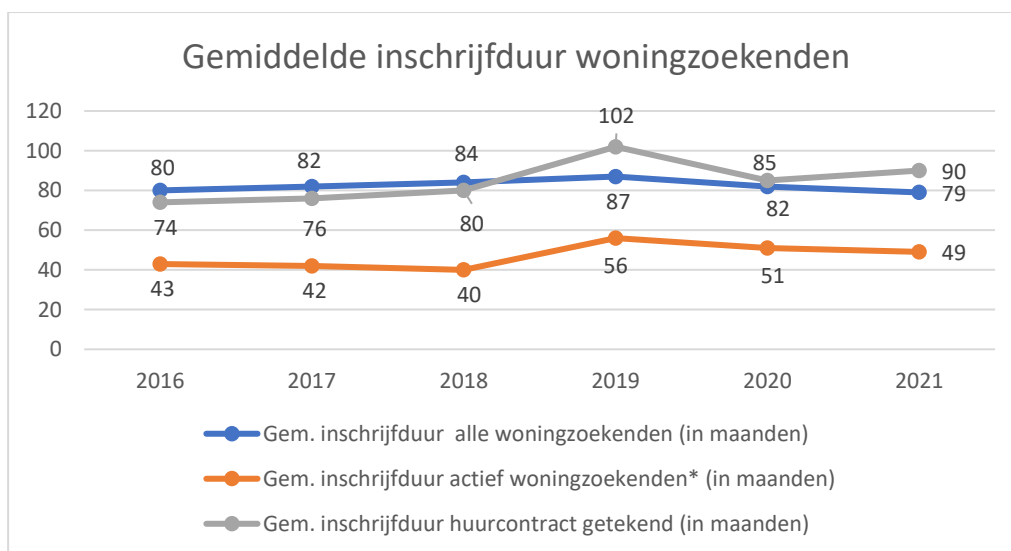


Vrijkomende woningen worden via het systeem geadverteerd, zodat ingeschreven woningzoekenden kunnen reageren. Bij bijzondere situaties, zoals urgentie, komt het voor dat woningen direct worden bemiddeld.



\*actief woningzoekenden: de woningzoekende heeft ten minste één keer in 365 dagen gereageerd op het woningaanbod.

In 2021 is de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract opgelopen naar 7,5 jaar. In 2020 was dit nog 7 jaar. Met name de grotere groep actief woningzoekenden veroorzaakte de toegenomen druk op de woningmarkt in 2021.



\*actief woningzoekenden: de woningzoekende heeft ten minste één keer in 365 dagen gereageerd op het woningaanbod.

#### 2.1.2 Specifieke doelgroepen

Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder op te laten lopen, hebben we met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michiëlsgestel prestatieafspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In Meierijstad en Sint-Michiëlsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt

aangeboden. In 2021 hebben we in Sint-Michielsgestel 33,33% en in Meierijstad 30,5% met voorrang toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Door herstructurering van bestaand bezit zijn met name huurders op basis van een stadsvernieuwingsurgentie doorgestroomd. De toewijzing van deze nieuwbouw aan reguliere woningzoekenden heeft in 2021 plaatsgevonden, maar de daadwerkelijke oplevering van de woningen is in 2022. We verwachten dat daarmee het aandeel toewijzingen aan bijzondere doelgroepen in 2022 daalt. Daarnaast is door de verhoogde taakstelling een groot deel aangeboden aan statushouders. We zijn ons ervan bewust dat huisvesten met voorrang ten opzichte van de reguliere woningzoekenden een aandachtspunt is vanwege de druk op de woningmarkt.

#### *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.



\*Verhuizingen tot juli 2020 zijn gerealiseerd in Sint-Michielsgestel en Schijndel. Vanaf de 2<sup>e</sup> helft van 2020 worden ook seniorenwoningen in Sint-Oedenrode (dus in het totale werkgebied) aangeboden.

In 2021 zijn slechts 2 doorstromers onder de voorwaarden van het project doorgestroomd naar een seniorenwoning. De verklaring hiervoor is dat het aantal vrijkomende seniorenwoningen veel lager is geweest in 2021. Daarnaast hebben bij 3 seniorenwoningen geen doorstromers gereageerd waardoor deze woningen onder de reguliere voorwaarden zijn verhuurd. In 2022 brengen we het project meer onder de aandacht en betrekken hier ook welzijn- en zorginstanties en collega corporatie Area bij.

#### *Taakstelling statushouders*

Net zoals in voorgaande jaren hebben we ons samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk ingezet om in 2021 statushouders te huisvesten. Om dit op een juiste manier te doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over buurten en wijken.

Vanwege de coronapandemie heeft het huisvesten van statushouders in 2020 vertraging opgelopen. Hierdoor is 2021 met een achterstand op de taakstelling gestart zowel in Meierijstad als Sint-Michielsgestel.

Daarnaast is de taakstelling voor 2021 enorm gestegen ten opzichte van 2020. In beide gemeenten bedraagt de taakstelling voor de eerste helft van 2021 meer dan de hele taakstelling van 2020. De taakstelling voor de 2<sup>e</sup> helft van 2021 is iets lager dan de 1<sup>e</sup> helft. De taakstelling 2021 is een grote opgave vanwege de coronacrisis en de krapte op de woningmarkt.

Naar aanleiding van de fors gestegen taakstelling is in de gemeente Meierijstad een 'actieteam taakstelling' opgericht met als opdracht een plan van aanpak op te stellen. Parallel hieraan is in het eerste half jaar van 2021 vooral ingezet op het huisvesten van grote gezinnen in eengezinswoningen in Meierijstad.

De eerste helft van het jaar was het niet mogelijk woningen aan te bieden aan de gemeente Sint-Michielsgestel. In verband met het herstructureringsproject Meidoornstraat/Seringenlaan zijn bewoners voor eind april via herstructureringsurgentie verhuisd. De 2<sup>e</sup> helft van het jaar zijn weer meer woningen aangeboden aan de gemeente Sint-Michielsgestel.

In beide gemeenten zijn de taakstellingen van 2021 inclusief achterstand 2020 behaald. Daarvoor hebben we in 2021 in Meierijstad en Sint-Michielsgestel in totaal 43 woningen beschikbaar gesteld aan de gemeenten. Dit is fors meer dan de 17 woningen in 2020, de 7 woningen in 2019 en de 25 woningen in 2018. Maar vergelijkbaar met 2017, toen ook de taakstelling fors was gestegen. Destijds hebben we 43 woningen beschikbaar gesteld.

#### *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 wonen deze mensen zelfstandig (met passende begeleiding) in een eigen woning. 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

Woonmeij is er voor de doelgroep met een bruto jaarinkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021), dat is onze primaire doelgroep. Aan deze doelgroep wordt jaarlijks ten minste 90% 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 € 40.024 (prijspeil 2021). Alle vrijkomende sociale huurwoningen van Woonmeij worden toegewezen volgens de wettelijke regels van passend toewijzen. Dit betekent dat woningzoekenden alleen een huurwoning krijgen aangeboden als de huurprijs van de woning past bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. Deze maatregel zorgt ervoor dat huishoudens met de laagste inkomens niet in een te dure woning gaan wonen. In 2021 actualiseerde Woonmeij het huurbeleid. Hierin zijn de uitgangspunten voor de streefhuren vastgelegd.

Doelstelling verhuringen aan primaire doelgroep	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Betaalbaarheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent inkomenstoetsing	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 90% onder inkomensgrens toewijzen	96,35%	Woonmeij voldoet aan gestelde regels en normstelling
Passendheid: Het toewijzen van woningen conform BTIV regels omtrent passend toewijzen	Duidelijk beleid en kwalitatieve toetsing	> 95%, conform passendheid-criteria BTIV	99,55%	Woonmeij voldoet 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. Woonmeij toetst de inkomens volgens de wet- en regelgeving. De inkomenstoetsing gebeurt binnen de gestelde kaders en daarmee is de kwaliteit van de toetsing op orde.

In 2021 was 85% van het aanbod beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep met recht op huurtoeslag (kale huurprijs maximaal € 678,66 per maand). Daadwerkelijk 73% van het vrijkomende aanbod is verhuurd aan de doelgroep van passend toewijzen. Dit percentage is lager omdat in de huurprijscategorie tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> 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	Betaalbaar	Duur < liberalisatie grens	Duur > liberalisatie grens	Totaal
<b>Eenpersoons huishouden</b>	Geen AOW	laag	45	71	-	-	116
	Geen AOW	hoog	2	6	31	2	41
	Wel AOW	laag	6	19	-	-	25
	Wel AOW	hoog	1	3	10	-	14
		<b>totaal</b>	<b>54</b>	<b>99</b>	<b>41</b>	<b>2</b>	<b>196</b>
<b>Tweepersoons huishouden</b>	Geen AOW	laag	4	41	-	-	45
	Geen AOW	hoog	-	1	12	5	18
	Wel AOW	laag	1	11	-	1	13
	Wel AOW	hoog	1	2	6	2	11
		<b>totaal</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>87</b>
<b>Drie- en meerpersoons huishouden</b>	Geen AOW	laag	-	43	-	-	43
	Geen AOW	hoog	-	3	13	1	17
	Wel AOW	laag	-	2	-	-	2
		<b>totaal</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>13</b>	<b>1</b>	<b>62</b>
		<b>som</b>	<b>60</b>	<b>202</b>	<b>72</b>	<b>11</b>	<b>345</b>

Tabel: Verantwoording verhuringen (exclusief intermediaire verhuur) conform BTIV.

## 2.1.5 Aan- en verkopen

### Aankopen

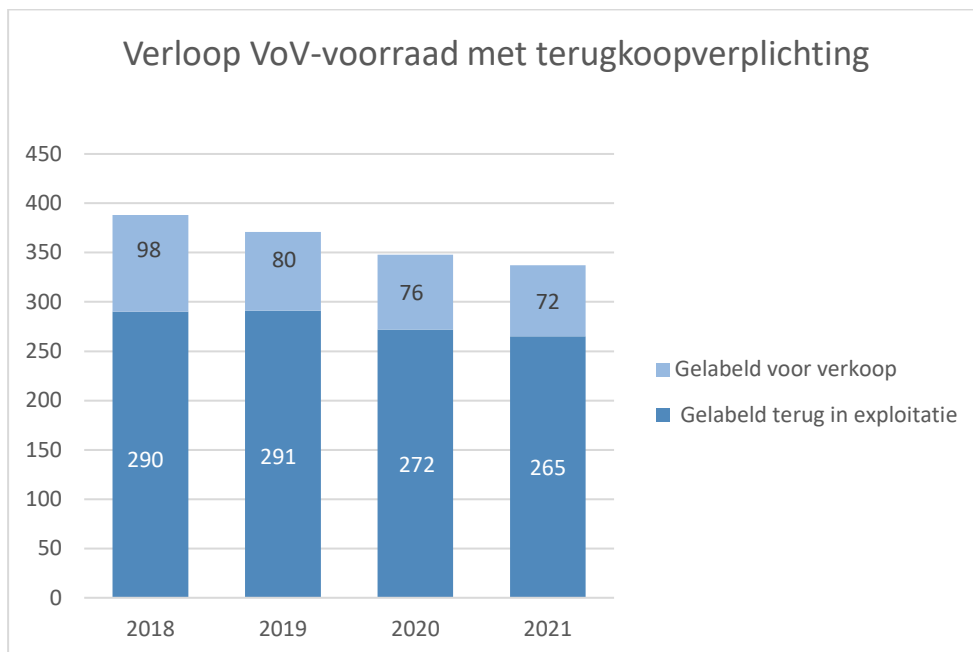
Het strategisch aankopen van particuliere woningen is een goed instrument om versnipperd bezit terug te dringen, huurwoningen toe te voegen aan de sociale woningportefeuille en potentiële herontwikkelingen te bevorderen. Deze aankopen dragen bij aan de koersplandoelstelling ‘+600 woningen’ en de Wensportefeuille 2030. In 2021 zijn drie particuliere woningen (in Meierijstad en Sint-Michielsgestel) strategisch aangekocht. Na aankoop zijn de woningen verhuurd.

### Verkopen

Het uitgangspunt van Woonmeij is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen na terugkoop opnieuw verhuurd worden. Door 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.



In 2021 zijn in totaal 17 woningen na terugkoop of na beëindigen van de huur conform verkoopbeleid op de vrije markt (zonder terugkoopverplichting) verkocht en nog 1 woning opnieuw met koopgarant verkocht.

### 2.1.6 Kwaliteit en leefbaarheid

#### 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. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardersdossiers worden met zorg behandeld door team Leefbaarheid. Het incassoteam heeft tweewekelijks overleg om een zo goed mogelijke opvolging te waarborgen.

Als gevolg van de coronacrisis zijn er aanvullende maatregelen genomen:

- Als een huurder belt met betaalproblemen voortkomend uit maatregelen vanuit de overheid, dan gaat het incassoteam daar flexibel mee om door samen naar een oplossing te zoeken in de vorm van een regeling, uitstel of ander maatwerk.
- De lijst met aanmaningen wordt binnen het incassoteam besproken. Hieruit wordt een selectie gemaakt en deze mensen worden actief benaderd via telefoon of email. In het uiterste geval

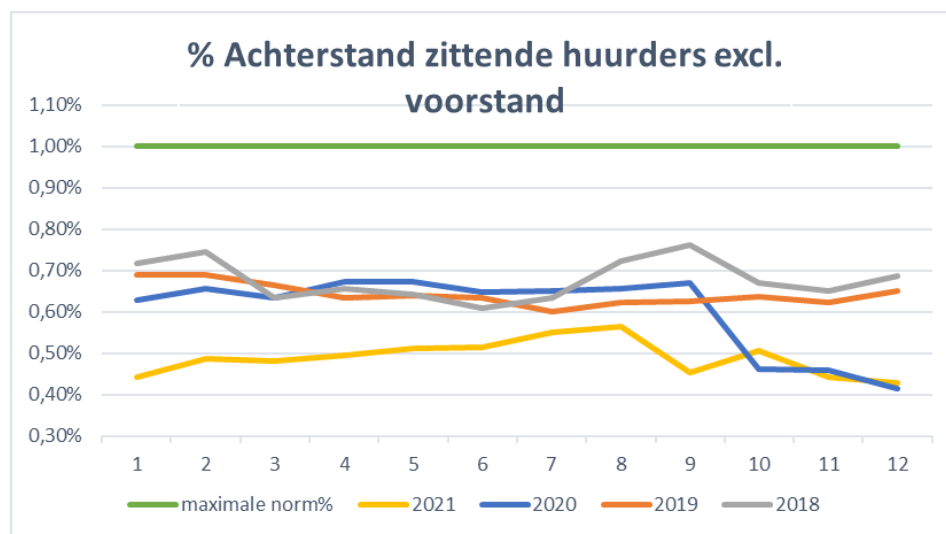
wordt er op het adres een terugbelverzoek in de brievenbus gedaan. Contact krijgen is belangrijk zodat niemand in de knel komt met zijn vaste lasten.

- Ook op onze website staat informatie over wat huurders kunnen doen als ze in betalingsproblemen komen als gevolg van de coronacrisis.

Doelstelling huurincasso en individuele dossiers achterstanden	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Minimaliseren van huurderving a.g.v. leegstand en oninbaarheid.	Terugdringen derving	< 1%	1,23%	De hogere derving wordt grotendeels veroorzaakt door hogere derving door leegstand i.v.m. verkoop (0,04%), groot onderhoud (0,07%) en herbestemming (0,39%). Daarnaast is de doorlooptijd van het verhuurmutatieproces langer geweest a.g.v. corona.
Minimaliseren van huurachterstanden zittende huurders	Terugdringen achterstanden	<1%	0,43%	Woonmeij voldoet aan de normstelling.
Sociale schuldproblematiek a.g.v. huurincasso voorkomen en tijdig op in spelen naar de klant.	'Zachte incasso' binnen korte termijn	Afhandeling traject 95% < 2 maanden	97,3% traject < 2 maanden	Woonmeij voldoet aan gestelde doelstelling en normstelling

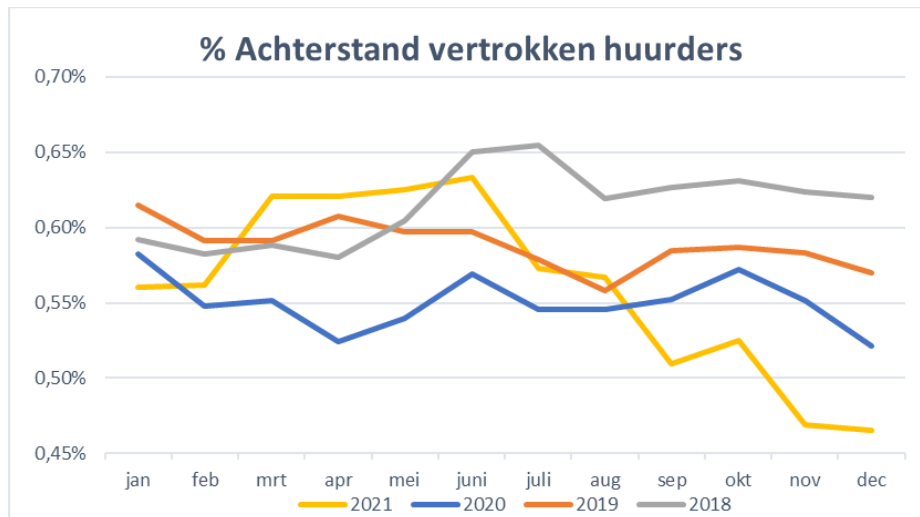
Niet alle vorderingen worden na 2 maanden doorgezet naar de deurwaarder. Van deze bijzondere dossiers blijft team Leefbaarheid de actiehouders.

Ten aanzien van betalingsachterstanden wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen zittende en vertrokken huurders. Om de vergelijking goed te kunnen maken, wordt deze als belangrijke referentie gebruikt. De kans achterstallige betalingen te innen is doorgaans het grootst bij zittende huurders.

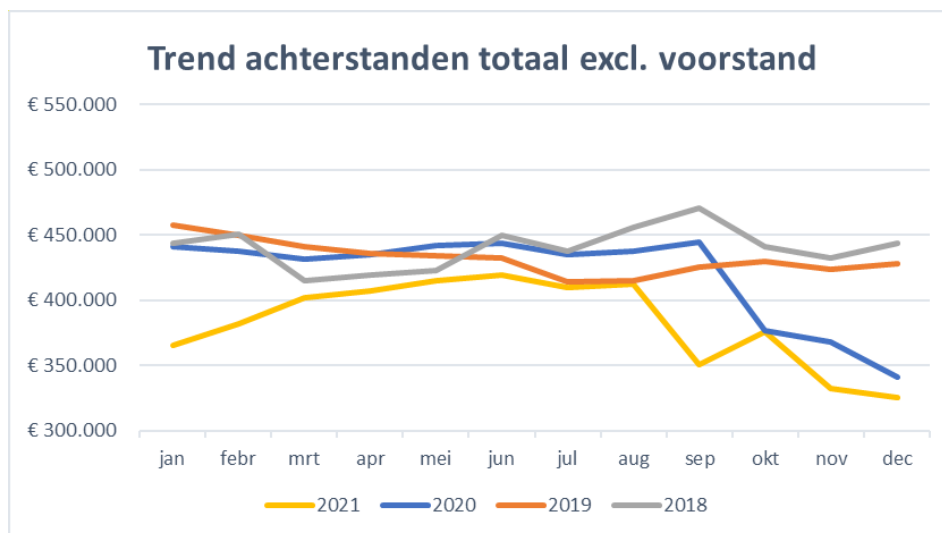




De huurachterstand eind 2021 was 0,43% van de bruto jaarhuur exclusief de achterstanden van vertrokken huurders.



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



In de volgende tabel is het aantal bijzondere dossiers per einde 2021 opgenomen. In 2021 zijn er 2 ontruiming in verband met huurachterstand aangezegd waarvan er uiteindelijk geen is 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 als mogelijk voorkomen.

De deurwaardersdossiers zijn op te splitsen naar 36 dossiers van zittende huurders en 20 dossiers van vertrokken huurders.

Dossiers huurachterstanden	Aantal	In Euro's
Deurwaardersdossiers	56	€ 126.810
Betalingsregelingen regulier	30	€ 13.782
Aanzegging tot ontruiming	2	
Totaal aantal woningen ontruimd	0	

Het merendeel van de huurders (83%) betaalt per automatisch incasso. 6% van de huurders maakt gebruik van een bankoverschrijving en de resterende 11% van de betalingen komt via overige kanalen binnen. Dit laatste kan zijn via bijvoorbeeld de gemeentelijke Sociale Dienst of de gerechtsdeurwaarder. Woonmeij stuurt actief op automatisch incasseren. In de regel draagt automatische incasso ook bij aan het voorkomen van huurachterstanden.

#### *Sociale problematiek en participatie*

Het team Leefbaarheid zet zich met name in op de complexe sociale problematiek en op de participatie van onze huurders.

#### **Doelstellingen Koersplan: Prettig wonen in een fijne woonomgeving**

Doelstelling: De klant ervaart prettig wonen in een fijne woonomgeving. Dit bereiken wij door:

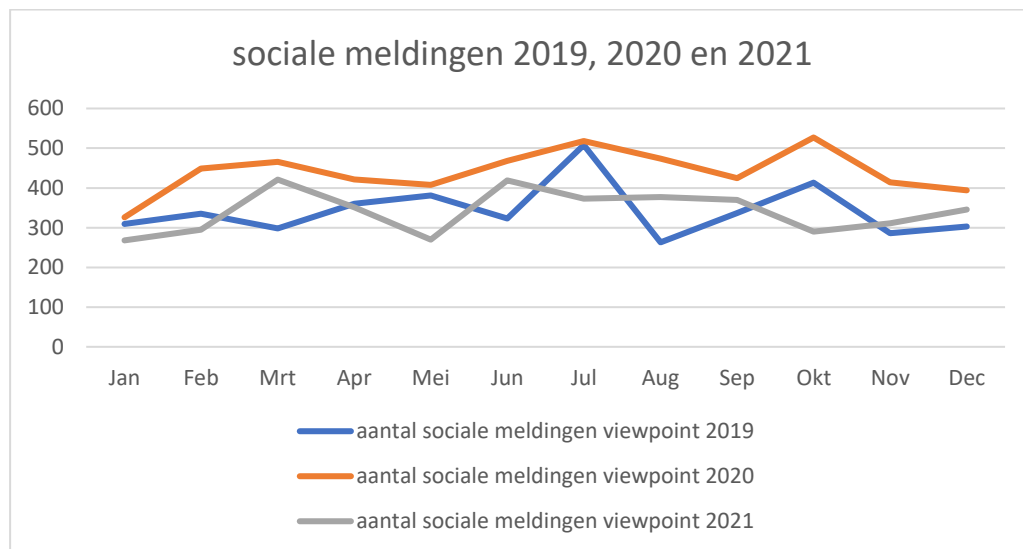
- 1 Onze zorgplicht op te pakken*
  - Dit is een continu proces.
- 2 Leveren van voldoende en effectief maatwerk*
  - Dit is een continu proces.
- 3 Te investeren in de wijken en buurten*
  - We beogen een vaste basis op te zetten voor de leefbaarheid van buurten en wijken. Om dit te doen hebben wij een start gemaakt om leefbaarheid beter meetbaar en inzichtelijk te krijgen door middel van een meetinstrument. Op basis van deze inzichten maken we gerichte investeringsplannen voor een leefbare woonomgeving.

Hieronder volgt een overzicht van activiteiten in en kenmerkende zaken over 2021:

- Naast een mogelijke ontruiming vanwege huurachterstand is ontruiming vanwege overlast ook aan de orde. In 2021 heeft er één ontruiming plaatsgevonden vanwege overlast.
- Het aantal overlastmeldingen is in 2021 gedaald. Zie ook de tabel van de sociale meldingen. Dit is opvallend omdat het aantal casussen met verwarde huurders toeneemt en complexer wordt.

- Er zijn in 2021 drie hennepkwekerijen opgerold binnen ons woningbezit. Naast hennep zijn er eind 2021 twee huurders betrappt met handel in harddrugs. We merken dat de gemeente Meierijstad met ons meedenkt over de aanpak van deze adressen.
- We zien dat er zich langzaam maar zeker meer ‘harde criminaliteit’ afspeelt in onze woningen in de vorm van bijvoorbeeld harddrugs en fysiek geweld.
- In 2021 is er een evaluatie geweest van het hennepconvenant. Over het algemeen is men hier tevreden over.
- Bij de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen en groot onderhoud komen bij bewoners steeds vaker situaties in beeld zoals vervuiling en verwaarlozing van de woning, verzamelwoede (hoarding), eenzaamheid, verward gedrag enz.
- We krijgen steeds meer te maken met meldingen van geluidsoverlast waarbij het lastig is om in te schatten of het gaat om een eigen beleving dan wel om feitelijke geluidsoverlast. Door de aanschaf van professioneel opname- en geluidregistratie apparatuur kunnen we daar beter op reageren. Inmiddels wordt er regelmatig gebruik gemaakt van deze mogelijkheid om geluidsoverlast objectiever te benaderen. Ook kan een meting ons helpen bij een gerechtelijke procedure. Uiteraard is er rekening gehouden met de AVG-wetgeving bij een meting.
- Samen met Area stelden we een nieuw urgentiebeleid op, welke op 1 januari 2021 geïmplementeerd is.
- Het aantal sociale urgentieaanvragen is in 2021 gestegen naar 41 tegenover 15 in 2020. Daarvan zijn er echter 23 afgewezen waardoor het aantal toegekende sociale urgenties (18) iets hoger uitkomt vergeleken met 2020. Toen werden er 15 sociale urgenties toegekend. Het aantal medische urgenties was 5 (8 in 2020).
- 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.
- Het regionaal huisvestingsnetwerk is afgelopen jaar enkele keren bij elkaar geweest om kandidaten te bespreken die uitstromen uit beschermde woonsituaties of uit de maatschappelijke opvang. De feitelijke uitstroom is lager dan in eerste instantie was ingeschat. Het blijkt dat mensen blijven ‘hangen’ in de omgeving waar ze zijn opgevangen. Er worden gesprekken gevoerd hoe men de opvang meer lokaal kan regelen in plaats van regionaal.
- Op 1 januari 2021 is de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening ingegaan. Dit houdt in dat wij zonder de huurder vooraf te informeren, verplicht zijn om problematische schulden bij de gemeente te melden. In 2020 kon dit alleen met toestemming van de huurder.

## Sociale meldingen 2021



Vergeleken met 2020 is het aantal sociale meldingen in 2021 lager. Dit komt omdat we meer meldingen vastleggen via het zaakgericht werken. Meerdere meldingen worden daarbij geclusterd binnen één zaak vastgelegd en niet als aparte melding.

Doelstelling t.a.v. leefbaarheid	Succesfactor	Begroting 2021	Uitgaven 2021	Toelichting
Projecten worden uitgevoerd binnen het gestelde budget	Jaarplan en budget bewaking	€ 109.000	€ 78.921	Woonmeij blijft binnen het jaarplan budget..

### Kwaliteit van de woningen

#### 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 7,5 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.

Met metingen door het KWH bewaken wij onze klanttevredenheid. Hierbij streven we telkens naar verbetering van onze dienstverlening in het onderhoudsproces. In 2021 bedroeg de score voor de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden een 7,8.

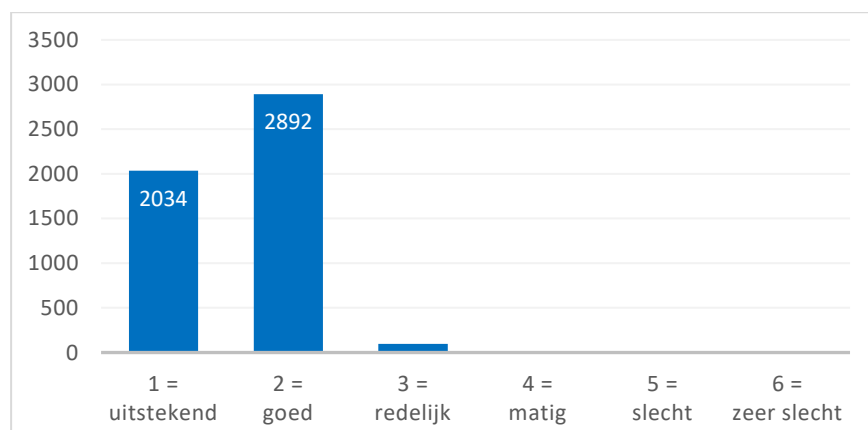
Doelstelling t.a.v. realisatie onderhoudsbegroting	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Een goede dienstverleningsscore op klanttevredenheid in het onderhoudsproces	Klantgerichte benadering en monitoren en verbeteren op basis van meetresultaten KWH	> 7,5 KWH score	7,8 KWH score	Score is beter dan de doelstelling

Voor de uitvoering van het onderhoudsprogramma gaan we in 2022 verder op de ingeslagen weg. Daarbij gaan we door met kennisuitwisseling in samenwerking met collega-corporaties. Ook met onze (vaste) ketenpartners zetten we er steeds meer op in, om via een verdere intensivering van ketensamenwerking bij uit te voeren projecten te komen tot optimalisering van de kwaliteit. Jaarlijks organiseren we hiervoor een ketenpartnerdag om meer tot onderlinge verbinding te komen en een verdere verbetering van de samenwerking en kwaliteit.

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	2021	Toelichting
De kwaliteit van het woningbezit wordt objectief beoordeeld op basis van de NEN2767	Meting uitvoeren door gespecialiseerd bureau	Eens per 4 jaar wordt elk complex geïnspecteerd	100 % van het woningbezit is 1x gemeten	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	1,6	Kwaliteitscore gaat van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht). Het opgenomen bezit scoort met gemiddeld 1,6 ruimschoots beter dan 3 (3 staat voor redelijk).

In onderstaande grafiek staat de scoreverdeling van uitgevoerde conditiemetingen.



Naast de conditiemeting als instrument om te sturen op kwaliteit, is ook invulling gegeven aan het beleidsstuk 'Kwaliteit van de woningen op orde'. Dit met als doel een eenduidige basiskwaliteit voor het vastgoed van Woonmeij te beschrijven, voor elke fase waarin een woning zich bevindt, uitgaande van de strategische complexlabels (doorexploiteren, herstructureren of verkopen). Dit document is in 2021 vastgesteld en tot uitvoering gebracht.

### 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. In 2021 organiseerden we in het kader van de update van het Koersplan een belanghoudersbijeenkomst. Daarin heeft Woonmeij de resultaten van het Koersplan tot nu toe gepresenteerd en de belanghouders uitgedaagd mee te denken over de toekomstige doelstellingen. Er was veel belangstelling en we kijken terug op een goede bijeenkomst met ruime inbreng voor de actualisatie van ons Koersplan.

#### *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 enige 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. Woonmeij voert conform de Overlegwet overleg met haar huurdersorganisatie. In 2021 hebben Woonmeij en de HBW zeven keer bestuurlijk overleg gevoerd. De huurdersvereniging heeft in 2021 onder meer geadviseerd over de jaarlijkse huurverhoging, het kwaliteitsbeleid, het ZAV beleid en het huurbeleid. Daarnaast heeft de HBW deelgenomen aan het tripartite overleg met de gemeenten.

#### *Gemeenten*

In 2021 heeft op bestuurlijk niveau tripartite overleg plaatsgevonden met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad. Bij het tripartite overleg zijn gemeente, huurdersorganisaties en Woonmeij betrokken. In Meierijstad zijn reeds meerjarenaafspraken tot 2024, ook daar zijn de

afspraken voor 2022 vastgelegd. In Sint-Michielsgestel zijn eveneens meerjarenafspraken tot 2025, de jaarschijf 2022 wordt naar verwachting in februari 2022 ondertekend.

#### *Bewonerscommissies*

Normaal gesproken heeft Woonmeij minimaal twee keer per jaar overleg met de commissies en tussentijds indien nodig. Bij complexen waarbij geen bewonerscommissie actief is, worden bij vragen op het gebied van leefbaarheid enquêtes gehouden of bewonersbijeenkomsten georganiseerd. In 2021 hebben deze overleggen, in verband met de coronamaatregelen niet plaatsgevonden.

#### *Sociaal wijkteam*

Wat betreft de sociale wijkteams is in zowel Meierijstad als Sint-Michielsgestel verfijning aangebracht in de teams. Bij Meierijstad is een opsplitsing gemaakt in drie gebiedsteams (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) en in ieder team zitten enkele gebiedsregisseurs (organisatiegericht) en procesregisseurs (casusgericht). Sint-Michielsgestel is voortaan ingedeeld in wijkteam Sint-Michielsgestel/Gemonde en wijkteam Berlicum/Den Dungen.

De samenwerking met de wijkteams is op de verschillende gebieden (multiprobleem, schuldhulp, overlast, verwarde personen, veiligheid enz.) uitstekend. Het heeft ook steeds onze aandacht om dat op peil te houden.

#### *Zorginstellingen*

Ook in 2021 heeft overleg met zorgpartners plaatsgevonden. Dit gebeurt op verschillende niveaus, op casus niveau, maar ook op strategisch niveau. Onder andere met Laverhof is gesproken over de ontwikkelingen in Wijbosch. Ook heeft er overleg plaatsgevonden met Vivent over complex Berlerode in Berlicum en met Reinier van Arkel over de Offenbachstraat. In Meierijstad is in 2021 een Pact Wonen, Welzijn, Zorg voorbereid, wat begin 2022 wordt getekend. Woonmeij maakt hier onderdeel van uit. Dit Pact zorgt voor afstemming van wonen-, welzijn- en zorginitiatieven. In 2022 zal dit verder vorm krijgen.

#### *Seniorenraad Meierijstad*

De Seniorenraad Meierijstad is een belangrijke partner voor Woonmij. Woonmeij onderzoekt de mogelijkheid om het B'ons Thuis concept van de Seniorenraad te ontwikkelen op locatie Vossenbergh in Schijndel. We hebben samen gewerkt aan dit plan in 2021, wat zijn vervolg krijgt in 2022.

#### *2.1.8 Prestatieafspraken*

In 2021 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 2021 gemonitord en paktten we de voorbereiding van de nieuwe prestatieafspraken op. In Meierijstad is tevens een prestatie-monitor opgesteld, waarmee we meer zicht krijgen op de maatschappelijke effecten van de afspraken. Voor 1 juli is een bod uitgebracht op de Woonvisie, in Meierijstad is dat in 2021 gedaan met een gezamenlijke Agenda voor 2022, in Sint-Michielsgestel is afgesproken geen bod te doen omdat er onlangs meerjaren-prestatieafspraken zijn

gemaakt. Eind 2021 zijn de jaarafspraken 2022 ondertekend voor de gemeente Meierijstad. Voor Sint-Michielsgestel verwachten we dit begin 2022 te doen.

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

- Belang van partnerschap gemeente en corporatie bij actief grondbeleid;
- De opgave en aanpak van het middensegment concretiseren;
- Het gezamenlijk concretiseren van de opgave wonen, welzijn en zorg in Meierijstad;
- Het uitvoeren van een woningmarktonderzoek en woon-zorg analyse in Sint-Michielsgestel;
- Het opstellen van een Duurzaamheidsakkoord in Sint-Michielsgestel;
- Opstellen en uitvoering geven aan aanpak energiearmoede;
- De wijkaanpak in twee wijken in Meierijstad wordt voorgezet ten behoeve van de leefbaarheid, om hier lessen uit te trekken voor de aanpak in andere wijken;
- De slaagkans van jongere doelgroepen meer in evenwicht brengen met de slaagkans van oudere doelgroepen (Meierijstad). We analyseren waar de knelpunten zitten en zetten acties in om deze aan te pakken. Monitoring van de effecten gebeurt via de prestatie-monitor.



## 2.2 Vastgoedwaarde

### 2.2.1 Direct rendement

Verschuivende ontwikkelingen in de sector hebben ertoe geleid dat corporaties hun afwegingskader investeringen heroverwegen dan wel verder willen specificeren.

Belangrijke aanleidingen hiervoor zijn:

- a. De introductie van de beleidswaarde in de beoordeling van de toezichthouder;
- b. De consequenties van instandhoudingsinvesteringen en investeringen in de duurzaamheid voor de marktwaarde;
- c. De verschuiving van een kwantitatieve (financiële) naar een kwalitatieve beoordeling van projecten in relatie tot de maatschappelijke opgave.

Ook Woonmeij heeft haar afwegingskader vernieuwd. Nadat de besluitvorming in 2022 is afgerond worden vanaf dat moment nieuwe investeringsvraagstukken op de nieuwe wijze getoetst.

Het Financieel Reglement wordt in 2022 geactualiseerd.

Tot dat moment worden de bestaande rendementsuitgangspunten voor de vastgoedexploitatie gehanteerd. Deze zijn in 2016 vastgesteld en opgenomen in het Financieel Reglement (goedgekeurd door de Aw) en de van daaruit opgemaakte Kaderbrief Investeringsvraagstukken en Begroting 2022.

### *Opbrengsten uit verhuur*

Een belangrijk onderdeel van het rendement en de investeringsmogelijkheden van Woonmeij 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 indachtig de kerntaak van de corporatie om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep.

### *Jaarlijkse huurverhoging*

Op 17 februari 2021 werd bekend dat naar aanleiding van de motie Beckerman het huurverhogingspercentage voor de gereguleerde sector in 2021 op 0% is gezet. Er is sprake van huurbevriezing. Dit betekent voor Woonmeij dat voor het DAEB-bezit in 2021 0% huurverhoging voor alle huishoudens is doorgevoerd. Voor het niet-DAEB bezit is een huurverhoging gelijk aan inflatie (1,4%) doorgevoerd.

Er zijn in 2021 geen bezwaren tegen de huurverhoging/huurbevriezing binnengekomen.

### *Eenmalige huurverlaging*

In het kader van passend wonen heeft Woonmeij de Wet Eenmalige Huurverlaging 2021 uitgevoerd. Vanuit de wet hebben huurders van een sociale huurwoning met een lager inkomen recht op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig een permanente huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Dit is per mei 2021 geëffectueerd bij 340 huishoudens die daarvoor in aanmerking kwamen. Na uitvoering van de Wet Eenmalige Huurverlaging (die alleen geldt voor het gereguleerde bezit) in combinatie met passend toewijzen zijn er op dit moment in principe geen 'dure scheefwoners' meer bij Woonmeij.

### 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

Woonmeij beoordeelt jaarlijks een deel van de woningen conform de NEN2767 methodiek. Deze methodiek 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 worden onvoorziene onderhoudspieken of onnodige zware herstelacties zoveel als mogelijk voorkomen.

### Realisatie MJOP

Doelstelling t.a.v. realisatie onderhoudsbegroting	Succesfactor	PI / Norm*	2021*	Toelichting
Realiseren ten doel gestelde jaarbegroting Woonmeij 2021.		€ 1.353 p/vhe	€ 1.275 p/vhe	De onderhoudsuitgaven zijn als totaal binnen de gestelde onderhoudsnorm gebleven.

\*Excl overloop, excl. verbeteronderhoud

In onderstaande tabel zijn de onderhoudsuitgaven, inclusief overloop en verduurzamingsonderhoud, afgezet tegen hetgeen begroot was voor 2021.

Onderhoud (inclusief SD)	Begroting	Realisatie
reparatieverzoeken / dagelijks onderhoud	€ 782.000	€ 923.142
mutatie onderhoud	€ 905.000	€ 1.079.006
<b>planmatig onderhoud</b>		
- contractbeheer	€ 882.569	€ 828.202
- schilderwerk	€ 1.335.609	€ 1.172.428
- installatie	€ 758.789	€ 590.085
- dak en gevel	€ 110.294	€ 163.008
- overig* incl overloop 2020	€ 3.054.739	€ 2.521.219
<b>Verduurzaming onderhoud (20%)</b>	€ 1081191	€ 574.467
<b>Totaal</b>	<b>€ 8.910.191</b>	<b>€ 7.851.557</b>

\* met name badkamer-, keuken-, toiletvernieuwingen

Binnen bovengenoemde onderhoudskosten is voor € 239.575 (o.b.v. uurloon) besteed aan de eigen onderhoudsdienst. Hiervoor was € 295.000 begroot, verdeeld over de budgetten reparatie- en mutatieonderhoud.

Dagelijks ontvangen we onderhouds- of serviceverzoeken. Het benodigde onderhoud kan zowel enkelvoudig als meervoudig zijn. Sommige verzoeken worden hierdoor intern opgesplitst naar één of meerdere orders. In 2021 zijn onderstaande serviceverzoeken gedaan:

Type serviceverzoek	Aantal 2021	Realisatie 2021
Serviceverzoek reparatieonderhoud	5.330	78%
Serviceverzoek serviceabonnement	1.355	20%
Serviceverzoek schade	26	0%
Serviceverzoek glasherstel/overig	131	2%
<b>Totaal</b>	<b>6.842</b>	<b>100 %</b>

De uitgaven van reparatieonderhoud zijn hoger dan begroot (+18%). De uitgaven in 2019 en 2020 lagen rond de € 800.000. In 2021 dus flink hoger. Opdrachten en uitgaven zijn afhankelijk van veel factoren. Naast de hogere uitgaven blijkt ook het aantal reparatieverzoeken hoger te liggen dan in 2020, namelijk +7%.

De uitgaven van mutatieonderhoud overstijgen het budget (+19%). Op basis van de uitgaven in 2020 was de begroting naar beneden bijgesteld (-10%) Er was dus minder begroot. In 2021 is er nog voor € 160.000 aan facturen betaald aan opdrachten uit 2020, dit is relatief veel. Tevens zijn er voor € 173.000 aan badkamers, toiletten en keukens vervangen op mutatieonderhoud die voorheen op planmatig onderhoud werden verantwoord.

De uitgaven voor contractbeheer liggen in lijn met de begroting. De uiteindelijk uitgaven zijn elk jaar afhankelijk van het aantal extra werkzaamheden die niet in het onderhoudscontract zijn opgenomen. Dat is in 2021 meegevallen.

Bij de begrotingspost schilderwerk zijn de uitgaven ruim onder de begroting gebleven. Bij enkele complexen bleek het benodigde schilderwerk mee te vallen ten opzicht van wat begroot was. Door de MJOP steeds meer te vullen met scenario's die vooraf met de ketenpartners zijn afgestemd zullen verschillen tussen 'begroot' en 'realisatie' de komende jaren steeds kleiner worden.

De onderschijding bij de begrotingspost installatie is te verklaren door vertraging bij één project.

De overschijding bij de begrotingspost dak en gevel wordt veroorzaakt door de overloop van één project uit 2020 naar 2021.

De begrotingspost overig (incl. overloop 2020) omvat met name het vernieuwen van badkamers, toiletten en keukens. De uitvoering hiervan is in bepaalde perioden bemoeilijkt door de coronamaatregelen. De uitgaven bleven hierdoor achter. Toen de maatregelen versoepeld werden bleef een inhaalslag op zich wachten door capaciteitsproblemen bij één van onze ketenpartners. Hierdoor is er voor € 625.000 aan BKT's niet uitgevoerd in 2021. Dit verschuift naar 2022.

### Projecten verbetering bestaand bezit

Verbeteringsprojecten	Begroting 2021	Realisatie 2021
verduurzaming, incl. overloop 2020	€ 6.738.641	€ 3.694.906
verbeteringen vanuit SVB	€ 2.796.000	€ 2.965.510
zonnepanelen en isolerende maatregelen	€ 205.000	€ 562.106
asbestverwijdering	€ 470.000	€ 315.368
langer zelfstandig blijven wonen	€ 102.000	€ 116.531
wijkbeheer (fysiek)	€ 68.000	€ 141.265
Ledverlichting en rookmelders plaatsen	€ 88.000	€ 104.771
overige verbeteringen (badkameruitbreiding / verplaatsing, aanleg cv)	€ 0	€ 109.716
<b>Totaal</b>	<b>€ 10.467.641</b>	<b>€ 8.010.173</b>

Binnen bovengenoemde verbeteringen is voor € 6.503,- (o.b.v. uurloon) besteed aan de eigen onderhoudsdienst.

Het budget voor *verduurzaming, incl. overloop 2020* betreft de volgende projecten:

- **11037 Deken Baekersstraat (30 MGW in Schijndel)**  
De contractvorming heeft veel tijd gekost. Daarna konden de voorbereidingen voor de uitvoering worden uitgevoerd, waaronder het met succes behalen van de vereiste 70% deelname. In het voorjaar van 2022 kan worden gestart met de werkzaamheden. Van het beschikbare budget zal € 1.687.517 (investering + onderhoud) overlopen naar 2022.
- **12021 't Lierke (36 MGW in Sint Michielsgestel)**  
Na enige vertraging door het niet kunnen vinden van de juiste uitvoeringspartij, en een langdurend traject om te komen tot een overeenkomst, zijn de voorbereidende werkzaamheden gestart en is ook hier de vereiste 70% deelname behaald. Uitvoering start in het voorjaar van 2022. Er zal € 1.506.687 (investering + onderhoud) overlopen naar 2022.
- **21025 Haydnplein e.o. (26 + 31 woningen Sint Oedenrode)**  
De verduurzaming van de eerste 26 woningen (fase 2) is begin 2021 afgerond. De overige 31 woningen zijn in de 2<sup>de</sup> helft van 2021 uitgevoerd. Aansluitend zal in 2022 de uitvoering starten bij aanliggend complex 21026.

De werkzaamheden aan de Deken Baekersstraat-Eikenstraat e.o. zijn opgenomen onder *verbeteringen vanuit strategische vastgoedsturing*. De werkzaamheden aan de 170 woningen zijn opgedeeld in 3 fases verdeeld over de jaren 2019-2021. De werkzaamheden worden in de eerste helft van 2022 afgerond.

Voor de begroting 2021 is bij *zonnepanelen en isolerende maatregelen* het uitgangspunt gehanteerd dat deze enkel nog bij mutatie aangebracht worden. In de praktijk blijkt dat ook zittende huurders nog vragen om zonnepanelen. En ook bij het uitvoeren van planmatig onderhoud komen we situaties tegen die vragen om isolerende maatregelen. Daarom is er voor gekozen deze werkzaamheden ook naast mutatiemomenten nog uit te voeren. Dit heeft in 2021 tot extra uitgaven geleid omdat hiervoor niets was begroot. Voor de begroting vanaf 2022 is daar weer rekening mee gehouden.

Het budget voor *asbestverwijdering* wordt ingezet voor enerzijds het vervangen van asbesthoudende rioleringen bij het vernieuwen van keuken, badkamer en toilet. Dit zowel planmatig als bij mutatie. Anderzijds wordt het ingezet bij het planmatig verwijderen van bergingsdaken. Het beleid is om in 2024 alle asbesthoudende bergingsdaken gesaneerd te hebben, al is dit inmiddels geen eis meer vanuit de wetgever. De uitgaven blijven achter op de begroting omdat het aantal asbesthoudende daken meevalt.

Project *langer blijven wonen* is aangevangen in 2017. Om langer zelfstandig wonen voor de huurder mogelijk te maken wordt er maatwerk geleverd. Per situatie wordt aan de hand van vastgestelde criteria beoordeeld of en welke aanpassingen een huurder nodig heeft om te kunnen blijven wonen in de vertrouwde omgeving.

De afwijking tussen de begroting en de uitgaven bij *wijkbeheer* worden veroorzaakt door de vertraagde uitvoering van de overkapping bij de Toon Bolsiusstraat. De uit 2020 stammende werkzaamheden werden in 2021 uitgevoerd en betreffen circa € 135.000.

*Overige verbeteringen:* Er was budget opgenomen voor het vervangen van bestaande verlichting voor energiezuinige LED-verlichting en voor het aanbrengen van (extra) rookmelders i.v.m. nieuwe regelgeving. Voor het aanbrengen van cv-installaties en het verplaatsen en vergroten van badkamers was niets specifiek begroot. Badkamerverplaatsingen en vergrotingen worden gerealiseerd op verzoek van de huurder en indien van toepassing bij muteren van de woning als dit past binnen het beleid. De meest voorkomende reden van de verplaatsing is dat de bestaande ruimte te klein is om er een toilet in aan te brengen en/of een wasmachine. De uitgaven hiervoor worden doorberekend in de huur.

### 2.2.2 (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 en huishoudensverdunding. Woonmeij heeft ten aanzien van de ontwikkeling van haar portefeuille de volgende doelstellingen:

- Tot 2030 willen we 600 woningen toevoegen om in de vraag naar sociale huurwoningen te voorzien, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille;
- Qua product vraagt de markt om kleinere (betaalbare) appartementen met lift of kleinere (gelijkvloerse) eengezinswoningen. Daarom is een gedeeltelijke transformatie van het bezit nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken.

### De gewenste vastgoedportefeuille

Doelstelling t.a.v. de vastgoedportefeuille	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Tot 2030 600 woningen toevoegen (peiljaar 2019) om in de vraag naar sociale huurwoningen te voorzien, alsmede te komen tot de gewenste samenstelling van de portefeuille.	Sturen op en besluiten in lijn met het portefeuilleplan. Voldoende aandacht voor de acute marktvraag en de demografische ontwikkelingen	100% aansluiting op wens-portefeuille in 2030	> 100% van de beoogde portefeuille van 2030	Er is behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad met circa 600 sociale huurwoningen tot 2030. In 2021 zijn 16 woningen opgeleverd (14 kerk Boskant en 2 Borchgrave Sint-Oedenrode) + 17 verplaatsbare woningen in Schijndel.
Realisatie van projecten 2021	Planning en voortgangsbewaking	74 nieuwbouw huur begroting  Kerk Boskant 14 vhe Flex won 17 vhe  Flex won 40 vhe   Borchgrave 2 vhe Julianastraat 1 vhe	33 vhe  14 vhe 17 vhe  0 vhe   2 vhe 0 vhe	Opgeleverd in Q2 Opgeleverd in Q4  1 oorspronkelijke locatie wordt omgezet naar permanente bouw 1 locatie is a.g.v. politiek / bestuurlijke overwegingen niet doorgezet door de gemeente  Opgeleverd in Q4 Opgeleverd in Q1 2022

Er was in 2021 geen sprake van de bouw of verwerving van maatschappelijk onroerend goed. In 2021 is een bedrijfspand aan de Kortestraat in Sint-Oedenrode aangekocht ten behoeve van transformatie naar sociale huurwoningen. In Schijndel is de locatie Boschweg aangekocht in 2021. Voor de verplaatsbare woningen aan de Kerkendijk in Schijndel is in 2021 een recht van opstal verkregen.

## 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:	20 november 2018

Woonmeij heeft een aantal Toezichts-, Toetsings- en Bestuursreglementen 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. Woonmeij stelt zich 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 2021 heeft Woonmeij geen deelnemingen of verbindingen.

### 2.3.2 De werkorganisatie

Op 31 december 2021 had Woonmeij 62 medewerkers (inclusief directeur-bestuurder) in dienst (53,1 fte). Waarvan 31 fulltimers en 31 parttimers. De gemiddelde leeftijd is 52 jaar.

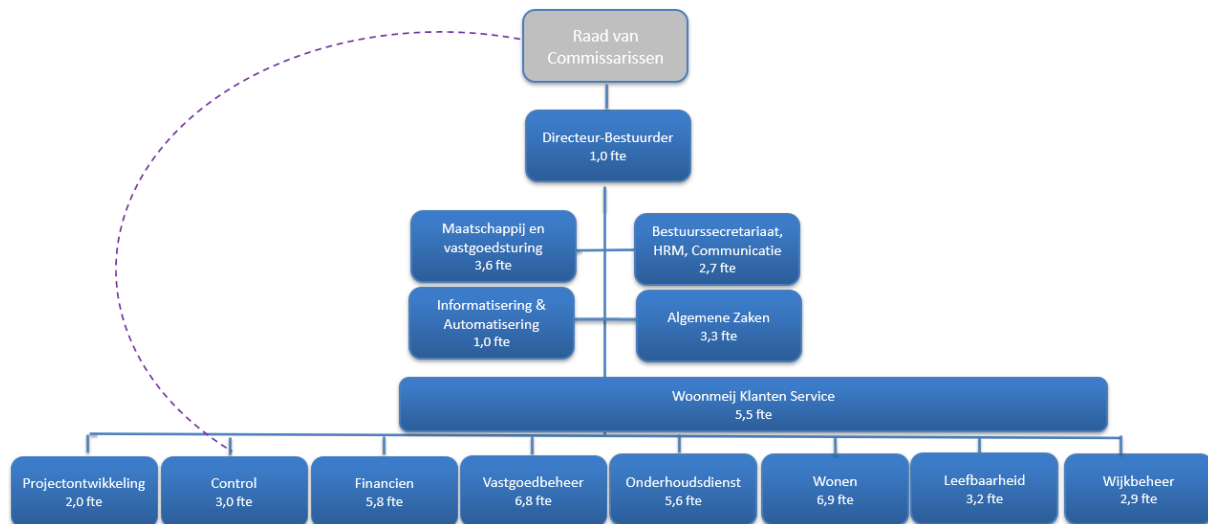
Daarnaast werden er een aantal krachten ingehuurd ten behoeve van vervanging door ziekte of projecten.

#### *De personele bezetting*

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Voldoende, bewaame, betrokken, enthousiaste medewerkers	De juiste medewerker op de juiste plek.	50,4 fte	53,1 fte	Norm is inclusief eigen onderhoudsdienst
Ziekteverzuim onder landelijk gemiddelde	Gezonde organisatie	< 4,7% landelijk	4,5%	

## Structuur

Onderstaand organogram laat zien hoe Woonmeij is georganiseerd.



### *In-, door- en uitstroom*

In 2021 zijn er in totaal zes medewerkers uitgestroomd (9,7%). Hiervan bereikte een medewerker de AOW-gerechtigde leeftijd, gingen drie medewerkers met vroegpensioen, een medewerker vertrok op eigen initiatief om een nieuwe uitdaging aan te gaan en een medewerker is uitgestroomd na 2 jaar ziekte. Er zijn zes nieuwe medewerkers ingestroomd (9,7%). Drie bij team Wonen, een bij Vastgoedbeheer, een bij Woonmeij Klanten Service en een bij Maatschappij & Vastgoedbeheer. Deze laatste betreft een trainee.

Vier medewerkers hebben in 2021 op eigen verzoek een vermeerdering van arbeidsuren gekregen (+13 uur/0,36 fte). Twee medewerkers hadden in 2021 een contract voor bepaalde tijd dat is omgezet naar een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

### *Traineeship 2021-2022*

Woonmeij doet 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.

### *Generatiepact*

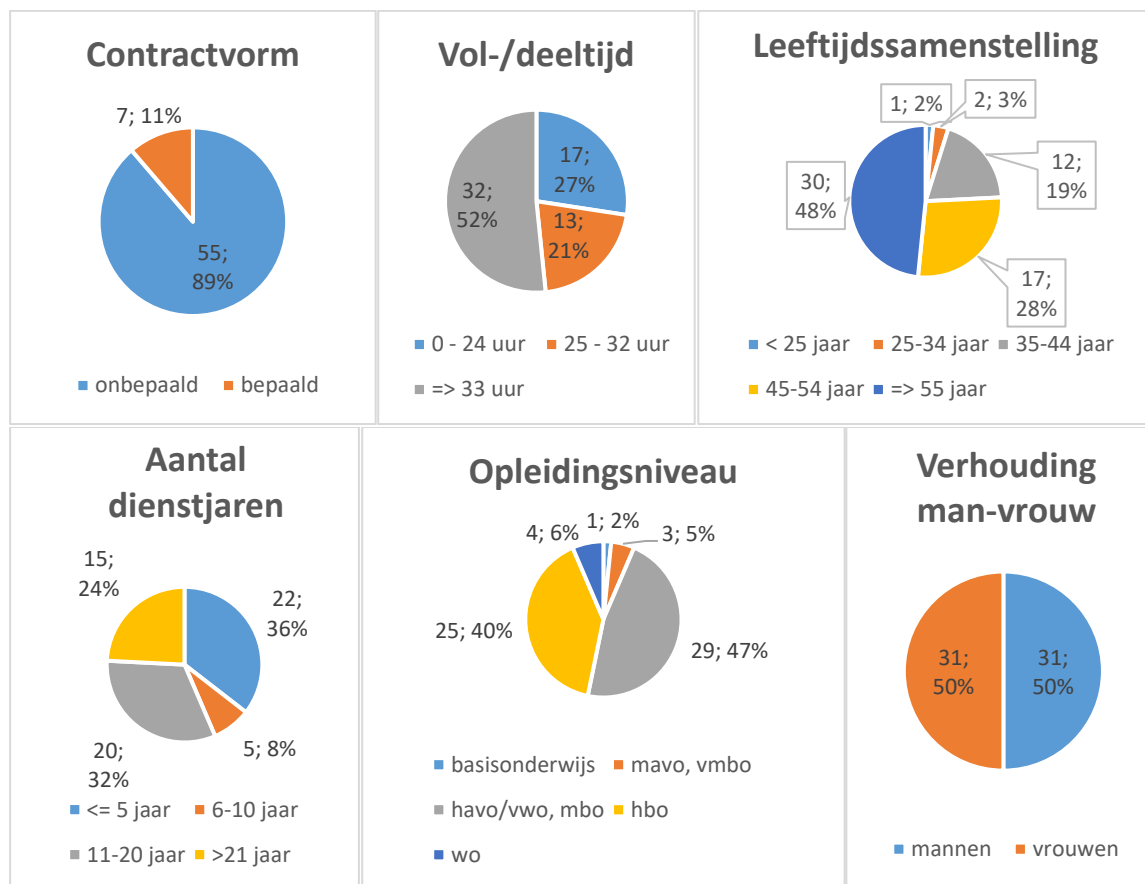
In 2021 namen in totaal drie medewerkers deel aan het generatiepact. Dit betreft een vermindering van 20% arbeidsuren te weten 0,43 fte. *NB: Hierbij blijft de omvang van het dienstverband gehandhaafd. De werknemer krijgt voor het aantal uren dat hij minder gaat werken buitengewoon verlof.*



### Vacante functies

Eind 2021 zijn er vier functies vacant. Een functie voor Sociaal Adviseur; vooruitlopend op een aankomend pensioen in het eerste tertiaal van 2022. Daarnaast zijn er drie nieuwe functies ontstaan. Een Specialist Duurzaamheid, een Teamleider Organisatie en communicatie en een Ontwikkelaar Vastgoed.

### Personele kenmerken per 31-12-2021 in grafiekvorm



### Arbeidsomstandigheden

Woonmeij kent een preventiemedewerker en een Arbo commissie die als opdracht hebben om structureel te werken aan goede arbeidsomstandigheden.

### Coronamaatregelen

Ook in 2021 volgde Woonmeij voortdurend de RIVM-richtlijnen om het coronavirus onder controle te houden. Medewerkers werkten zoveel mogelijk thuis. Voor medewerkers waarbij thuiswerken niet mogelijk is vanwege de aard van de functie/werkzaamheden zijn maatregelen genomen om het werk zo veilig mogelijk uit te voeren zoals het beschikbaar stellen van mondkapjes en zelftesten.

Op kantoor verminderden we het aantal werkplekken, hanteerden we de 1,5 meter richtlijnen, werd extra schoon gemaakt, letten we op voldoende ventilatie werd regelmatig informatie verstrekt aan medewerkers over de geldende afspraken.

#### *Hybride werken/flexibel-thuiswerken*

Woonmeij heeft medio 2021 nieuw beleid rondom flexibel/thuiswerken oftewel hybride werken geïmplementeerd. Woonmeij wil (wanneer de functie/werkzaamheden dit toelaten) de mogelijkheid bieden om plaats-onafhankelijk te werken omdat het voordelen kan opleveren voor zowel Woonmeij als de medewerkers; een goede werk-privé balans, verhoging van productiviteit en minder reistijd.

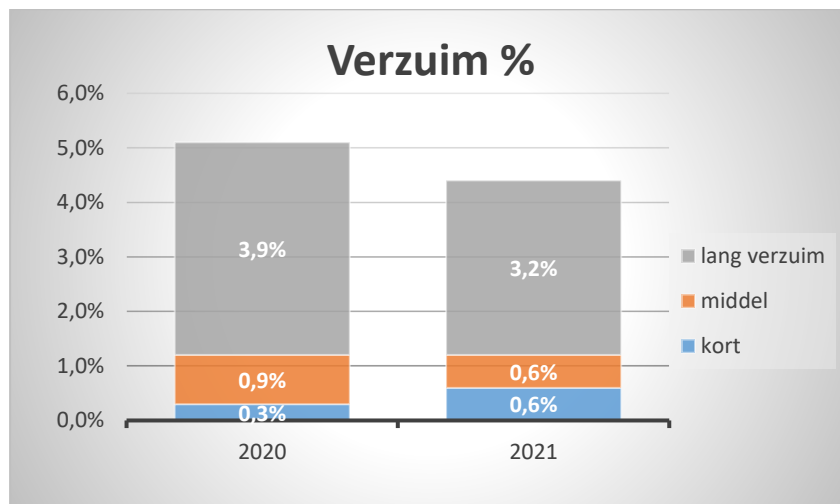
#### *Verzuimbeleid*

Woonmeij laat zich, 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 medewerkers is getracht deze medewerkers weer zo snel mogelijk te laten re-integreren.

#### *Verzuimcijfers 2021*

Over het jaar 2021 was bij Woonmeij het ziekteverzuimpercentage in totaal 4,5%. Dit is ten opzichte van vorig jaar (5,1%) gedaald. Er zijn in 2021 in totaal 46 ziekmeldingen ontvangen, dit is een verzuimfrequentie van 0,75.

In de volgende tabel is de verhouding kort en lang verzuim weergegeven.



#### *Vieringen*

In 2021 waren er vijf medewerkers 12,5 jaar in dienst. We hebben dit gevierd tijdens een barbecue in juli. Door de coronamaatregelen konden er in 2020 geen vieringen worden gehouden. Daarom zijn tijdens de barbecue ook de jubilarissen van 2020 en medewerkers die in 2020 met pensioen gingen in het zonnetje gezet.

### *Teambuilding*

In september hadden we een personeelsdag. Het eerste gedeelte van deze dag stond in het teken van ons koersplan en de samenwerking. Het tweede gedeelte was met name voor de gezelligheid en op een andere manier met collega's samenzijn wat de teamspirit ten goede komt.

### *Erkend leerbedrijf voor stagiairs*

Woonmeij hecht, 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. Woonmeij beschikt over diverse erkenningen van het Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB) op het gebied van bouw en infra, economie en administratie en zorg en welzijn. In 2021 stelden we drie stageplekken beschikbaar.

### *Ontwikkeling*

Woonmeij vindt het belangrijk dat medewerkers blijven aanhaken bij alle ontwikkelingen die op ons afkomen. Werknemer en werkgever hebben beiden een rol in de omslag die nodig is naar een permanente leercultuur. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan teamontwikkeling en maatwerk. Een infographic dient als hulpmiddel voor medewerkers en leidinggevenden. In 2021 is € 75.002 besteed aan functiegerichte opleidingen en veiligheidsopleidingen en € 3.982 aan opleidingskosten 'persoonlijk ontwikkelbudget'.

### *Personele beloningen*

In de laatste paar maanden van 2021 vonden de jaarlijkse beoordelingsgesprekken plaats door leidinggevenden met medewerkers. Afhankelijk van de beoordeling was een groei van het individuele salaris mogelijk met een stap van 0%, 2%, 3% of 4% van het reguliere einde van de salarisschaal (tenzij het einde van de schaal al bereikt is). Dit volgens de CAO Woondiensten.

### *CAO en arbeidsvoorwaarden*

Werknemers die op 1 april 2021 in dienst waren ontvingen een eenmalige bruto uitkering (naar rato arbeidsduur). Het individuele salaris van corporatiemedewerkers is per 1 juli 2021 verhoogd met 2,25%.

### *Integriteit en omgangsvormen*

Woonmeij hecht aan transparant, betrouwbaar en zorgvuldig handelen. Daarom wordt er gehandeld volgens de gedrags- en integriteitscode. Daarnaast vermijden we elke vorm van belangenverstrengeling. Met onze klokkenluidersregeling zorgen wij ervoor dat medewerkers, zonder gevaar voor hun rechtspositie, (vermoedens van) misstanden kunnen melden. Tot slot heeft Woonmeij een externe vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen. Zij is in 2021 niet door medewerkers benaderd voor advies.

### 2.3.3 Ondernemingsraad

#### *Algemene indruk*

Het jaar 2021 is voor de Ondernemingsraad (OR) en de organisatie wederom een bijzonder jaar geweest, vooral corona en daardoor het digitale werken heeft een flinke invloed gehad. De OR is van mening dat de directeur-bestuurder goed, duidelijk en voldoende heeft gecommuniceerd met OR en het personeel.

#### *Samenstelling OR*

In juni 2021 zijn er verkiezingen geweest voor zitting in de Ondernemingsraad. 1 OR lid heeft zich teruggetrokken. De andere OR leden zijn herkozen en er is 1 nieuw lid gekozen, waardoor de huidige OR weer uit 4 personen bestaat.

#### *Activiteiten OR*

Er is in 2021 geen gebruik gemaakt van de diensten van een adviseur.

De OR heeft in 2021 geen opleidingsdag gehad, in verband met de coronamaatregelen.

De Ondernemingsraad is lid van Informatief. Dit is een regionaal OR-platvorm van een aantal corporaties in Oost-Brabant. In 2021 is er één digitale bijeenkomsten geweest. De OR van Woonmeij is hier door omstandigheden niet bij aangesloten geweest.

In 2021 heeft de Ondernemingsraad 8 reguliere overlegvergaderingen gehad met de directie en één regulier overleg met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Dit overleg was zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

De belangrijkste onderwerpen in de overlegvergaderingen in 2021 waren:

- Maatregelen rondom corona;
- Ontwikkelcyclus, beoordelen en belonen;
- Gezond Flexwerken/thuiswerken;
- Vestiadeal;
- Werkdruk;
- OR verkiezingen;
- Teambuildingsdag;
- RI&E;
- Rittenadministratie;
- Recht op onbereikbaar zijn;
- Koersplan.

#### **Advies en instemming**

Er zijn in 2021 twee adviesaanvragen behandeld:

- Invulling topstructuur;
- Privégebruik bedrijfsauto's.

Er is in 2021 één instemmingsaanvraag behandeld:

- Flexibel thuiswerken.

#### 2.3.4 *Het personeelsfonds*

Bij Woonmeij is een personeelsfonds actief. Deelname is op vrijwillige basis. 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 aan contributie bijdragen. Het personeelsfonds beschikt over een eigen betaalrekening. Door de coronamatregelen heeft het personeelsfonds dit jaar weer geen personeelsuitstapje kunnen regelen. Wel is er is een paar keer naar alle medewerkers een attentie opgestuurd of op het bureau gelegd. Sinterklaas is gevierd met de kinderen via een drive -in op de parkeerplaats achter het kantoor. Hierbij waren Sint en Piet aanwezig.

#### 2.3.5 *Kwaliteit dienstverlening en bedrijfsvoering*

##### ***Doelstelling Koersplan: Klantgerichte organisatieverbetering***

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. In 2021 hebben we, binnen de mogelijkheden die er waren, verder vorm gegeven aan het professionaliseren van Woonmeij Klantenservice (WKS). Daarnaast heeft de optimalisatie en het gebruiksgemak van het Huurdersportaal onze aandacht gehad. Het klantbedieningsconcept, waarin we aangeven dat de klant zich gehoord, begrepen en geholpen moet voelen, heeft verder handen en voeten gekregen. Deze activiteiten lopen door in 2022, welke we als ‘klantjaar’ bestempelen.

##### *Kantoor Sint-Oedenrode*

Een van de actiepunten vanuit het klantbedieningsconcept betreft de afbouw van het kantoor Sint-Oedenrode, zodat er toekomstgericht gefaseerd naar één centraal punt (lees: kantoor Schijndel) toegewerkt kan worden. Als gevolg van de corona-perikelen is de nevenvestiging in Sint-Oedenrode het gehele jaar al gesloten gebleven. Door de ontstane situatie is hierdoor een ‘natuurlijk’ moment ontstaan waarom in 2021 is besloten de nevenvestiging in Sint-Oedenrode definitief te sluiten voor onze klanten.

##### *Aedes Benchmark*

Woonmeij neemt 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 6 prestatievelden:

- Huurdersoordeel;

- Bedrijfslasten;
- Duurzaamheid;
- Onderhoud & verbetering;
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid;
- Nieuwbouw.

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

In onderstaande tabel staan de scores van de Benchmark 2021 weergegeven. De scores hebben betrekking op 2020 m.u.v. het huurdersoordeel, dat is van medio 2021.

Benchmarkresultaten Woonmeij 2021	Score
Prestatieveld Huurdersoordeel	B
Prestatieveld Bedrijfslasten	B
Prestatieveld Duurzaamheid	B
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	B
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid	B

- Voor Beschikbaarheid en betaalbaarheid is geen score op prestatieveld niveau toegekend, de weergegeven score is het gemiddelde van de deelscores op dit prestatieveld
- Voor nieuwbouw is in 2021 geen score gepubliceerd

Woonmeij heeft een Benchmark kernteam. In dit team worden de resultaten van de Aedes benchmark besproken en acties voor de komende periode bepaald.

#### KWH

Doorlopend laat Woonmeij haar dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening meten door KWH. Hiermee wordt inzicht verkregen hoe Woonmeij scoort ten opzichte van collegacorporaties. Jaarlijks wordt intern aandacht besteed aan de resultaten, met name aan de lagere scores. Dit om de dienstverlening te verbeteren. Onderstaand zijn de KWH-onderdelen van deze benchmark weergegeven voor wat betreft de scores over het jaar 2021.

Doelstelling - onderdeel	Succesfactor	PI / Norm	Score 2021	Toelichting	Score 2020
Algemene dienstverlening	KWH-label	7,0	7,3	Doelstelling behaald	7,5
Woning zoeken	KWH-label	7,0	7,7	Doelstelling behaald	7,3
Nieuwe woning	KWH-label	7,0	7,6	Doelstelling behaald	7,5
Huur opzeggen	KWH-label	7,0	7,9	Doelstelling behaald	7,8
Reparaties	KWH-label	7,0	8,3	Doelstelling behaald	8,2
Onderhoud	KWH-label	7,0	7,8	Doelstelling behaald	7,7
Totaal		7,0	7,9	Doelstelling behaald	7,7

Drie onderdelen uit het KWH-onderzoek maken deel uit van de Aedes Benchmark. Over 2021 scoort Woonmeij op alle drie de onderdelen boven de Benchmark. Namelijk op het onderdeel nieuwe

woning 7,6 versus 7,4. Op het onderdeel reparaties 8,3 versus 8,1 en tot slot op het onderdeel huur opzeggen 7,9 versus 7,5. Op basis hiervan is vanuit de Aedes benchmark op het huurdersoordeel een B-status toegekend aan Woonmeij. Ondanks de aangepaste werkwijze als gevolg van de coronamaatregelen (o.a. kantoren gesloten en alleen op afspraak te bezoeken; aangepaste afhandeling reparatieverzoeken, digitale voor- en eindinspecties bij mutatie) mag geconcludeerd worden dat de dienstverlening en de klanttevredenheid over de dienstverlening van Woonmeij zich positief heeft ontwikkeld in het afgelopen jaar.

#### *Huurdersportaal*

Woonmeij zet 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 Woonmeij deze goed, snel en efficiënt kan afhandelen.

We werken continu aan het verbeteren van onze (digitale) dienstverlening. In 2021 is verder gewerkt aan de optimalisatie van het huurdersportaal en is op een aantal onderdelen van het huurdersportaal het gebruiksgemak verbeterd. Het aantal huurders met een actief account groeide inmiddels van 25% (eind 2018), via 30% (eind 2019) naar 35% (eind 2020). In 2021 is echter slechts een beperkte stijging waarneembaar naar 36%. Om deze reden wordt in 2022 nader gekeken op welke wijze we huurders kunnen verleiden hier meer gebruik van te maken. Daarnaast wordt ook onderzocht of er eventuele betere opties dan het huidige huurdersportaal beschikbaar zijn (zoals bijvoorbeeld een huurders-app).

Online klantbediening betekent overigens niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben met onze klanten. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijft dit met inachtneming van de coronamaatregelen mogelijk. Telefonisch blijven we 's ochtends gewoon bereikbaar voor onze klanten (per 1 januari 2022 dagelijks van 08.30-13.00 uur en voor spoedeisende reparatieverzoeken 24/7). En daar waar dat echt nodig is, kunnen onze klanten altijd naar ons toekomen. 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*

Woonmeij wil zorgvuldig met klachten van huurders omgaan, zowel op inhoud als op reactietermijnen. In 2021 zijn er 11 officiële klachten in behandeling genomen. Bij twee van deze klachten heeft de afwikkeling ruim twee maanden geduurd, in verband met moeizaam overleg, nog uit te voeren nader onderzoek en de onderhandeling over een compensatievergoeding. De afwikkeling van andere klachten varieerde tussen de enkele dagen en enkele weken. Bij de toegewezen technische klachten was er vanuit Woonmeij sprake van onvoldoende heldere

communicatie. De toegewezen beleidsklachten betroffen eenmaal een ‘coulance-kwestie’ en tweemaal zagen wij aanleiding iets soepeler met de beleidsregels om te gaan.

Soort klacht	Aantal	Aantal klachten niet ontvankelijk	Aantal klachten afgewezen	Aantal klachten toegewezen	Hoor / wederhoor
Technische klacht	3		1	2	2
Beleid	5		2	3	1
Woongenot					
Toewijzing					
Personeel	3		3		
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>3</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 2021 werden drie klachten over Woonmeij ingediend bij de Klachtenadviescommissie. Bij één klacht was er in eerste instantie nog geen standpunt vanuit Woonmeij bekend. Die klacht werd dan ook niet ontvankelijk verklaard. Na het definitieve standpunt vanuit Woonmeij werd de klacht alsnog ingediend bij de KAC. Deze verklaarde de klacht echter niet gegrond. Ook de derde klacht werd niet gegrond verklaard.

### 2.3.6 Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Woonmeij heeft in haar Management Control Framework (MCF) vastgelegd welke beheersinstrumenten zij inzet om richting te geven aan de organisatie en haar 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 vanuit de verschillende onderdelen van het MCF zijn bewust gericht om de bewustwording omtrent het bereiken van de Woonmeijdoelstellingen, risicobeheersing, compliance, effectiviteit en efficiency in alle lagen binnen de organisatie te bevorderen.

De inrichting van het MCF is gevormd vanuit:

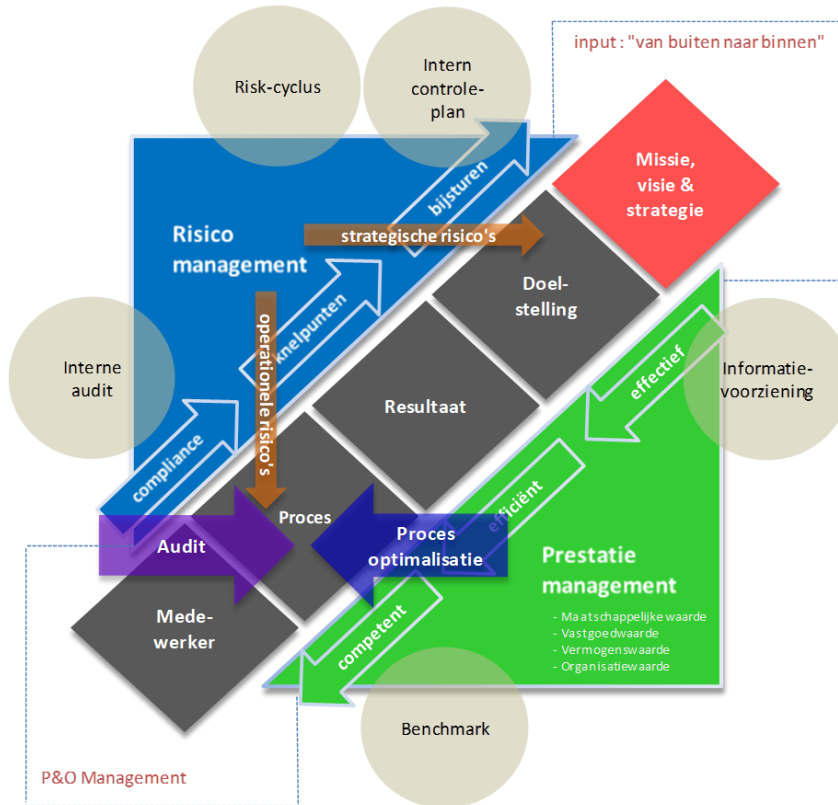
- Governance;
- Het Koersplan (missie, visie en kernwaarden);
- Compliance. In het Toezicht- en Toetsingskader (T&T-kader) zijn alle interne beleidsdocumenten en de meeste relevante externe wetten en regels opgenomen. Compliance betekent voldoen aan interne en externe regelgeving. Woonmeij vertaalt compliance 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 elk jaar een dilemmatraining of iets gelijksoortigs. Vanwege corona hebben deze in 2020 en 2021 niet plaatsgevonden.

Het MCF bevat de volgende beheersinstrumenten:

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

In onderstaand raamwerk wordt het MCF schematisch weergegeven.

### Management Control Framework Woonmeij



Jaarlijks wordt een MCF-jaarplan opgesteld, met daarin opgenomen het audit jaarplan, het jaarplan risicomangement, 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 driedelig:

- Beoordelen of Woonmeij compliant is 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. Een proces wordt 1x in de 3 tot 5 jaar geaudit.

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 genschouwd 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 volgend 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 Woonmeij is het onderwerp risico's een vast onderdeel in de besluitvorming. Bij besluiten omtrent facetbeleid en vastgoedgerelateerde projecten is een risicoparagraaf 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.

Woonmeij heeft 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 spreidingsgrafiek 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.

### Risicobereidheid

Als maatschappelijke organisatie heeft Woonmeij de maatschappelijke plicht om haar doelstellingen te realiseren en verplichtingen op een beheerste wijze aan te gaan. Woonmeij definieert zichzelf derhalve als risicomijdend. Beleidsmatig heeft Woonmeij afspraken om risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau te monitoren en te beheersen, zoals hierboven beschreven.

### Strategische risico's

Onderstaand wordt het risicokwadrant van de strategische risico's weergegeven. Hierna worden de tien risico's met een score van 10 of hoger beschreven met de daarbij behorende maatregelen.

Risicokaart					
Impact	1	2	3	4	5
5	1	2	0	0	0
4	6	11	5	0	0
3	2	6	2	2	0
2	0	1	1	0	1
1	0	1	0	0	0
Kans	1	2	3	4	5

### Maatschappelijk

Risico: Door toename van personen met verward gedrag in onze huurwoningen loopt Woonmeij het risico op een toename van overlastincidenten die het woongenot in de wijken aantasten. We mitigeren dit risico door:

- Spreiding van kwetsbare groepen middels huur, urgentie en toewijzingsbeleid t.b.v. leefbaarheid;
- Middels sociaal beheer uitvoering te geven aan de zorgplicht uit het BTIV;

- Maatwerk met netwerkpartners;
- Uitvoering te geven aan de koersplandoelstelling 'Prettig wonen en een fijne woonomgeving'.

Risico: Investerings in duurzaamheid kunnen zorgen voor een disproportionele huurstijging waardoor de doelstelling behoud/terugdringen woonlasten niet gehaald wordt en de betaalbaarheid in gedrang komt. Woonmeij neemt dit risico mee in haar strategische overwegingen.

#### Vastgoed

Risico: Het gebrek aan locaties om woningen te bouwen, aan te kopen of voor herhuisvesting kan leiden tot het niet halen van de strategische doelstelling om 600 woningen in 10 jaar toe te voegen. We blijven periodiek in gesprek met de gemeenten, we zorgen voor beschikbare tijdelijke huisvesting door verplaatsbare woningen te plaatsen en/of de reguliere huur te beperken, we werken samen met ontwikkelaars en pakken door op kansen die zich voordoen. We hebben een planning voor herstructurering opgesteld en blijven die actualiseren/aanvullen.

Risico: Ondanks duidelijke beleidskeuzes ontstaat door bijvoorbeeld lokaal beleid sterke onbalans tussen het aantal woningen wat beschikbaar wordt gesteld aan bijzondere doelgroepen ten opzichte van de 'reguliere' woningzoekende, met een lage klanttevredenheid tot gevolg en het niet kunnen waarmaken van de maatschappelijke rol van Woonmeij. We maken goede afspraken met gemeenten en leggen die vast in prestatieafspraken. We monitoren de verhouding urgentie ten opzichte van reguliere toewijzing in tertiaalrapportages en koppelen dit terug naar de gemeenten.

Risico: Er ontstaat schade aan de volksgezondheid bij een niet voldoende professionele aanpak van projecten of sanering van stoffen, die gevaarlijk zijn voor de gezondheid of als gevaarlijke situaties ontstaan als gevolg van gebrekkig onderhoud. Bij woningen van voor 1994 wordt bij asbestverdachte situaties en op plaatsen waar mogelijk asbest zit een asbestinventarisatie uitgevoerd, voordat het geplande onderhoud wordt uitgevoerd. Bij incidenten (bv. olietank in de tuin) schakelen we gecertificeerde bedrijven in en loden leidingen zijn in 2021 geïnventariseerd.

Risico: Technische ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht in combinatie met het snel en omvangrijk investeren in de huidige energetische technieken kunnen leiden tot 'de wet van de remmende voorsprong'. We hebben een duurzaamheidsbeleid opgesteld en houden dat up to date. Investeringsbesluiten behandeld door koersplangroepen en bestuursoverleg moeten borgen dat investeringsbeslissingen weloverwogen genomen worden.

#### Organisatie

Risico: We onderkennen het risico dat onze strategische doelstellingen (financieel) niet haalbaar blijken door een te hoog ambitieniveau. We monitoren jaarlijks in de begrotingscyclus de druk die strategische doelstellingen leggen op financiële positie.

Risico: Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit (Europees, landelijk, provinciaal en/of gemeentelijk) kunnen ervoor zorgen dat Woonmeij niet koersvast kan opereren, waardoor strategisch niet daadkrachtig geacteerd kan worden. Bestuurlijk zetten we in op lokale bestuurlijke

samenwerking, gezamenlijk strategische doelstellingen welke te vertalen zijn vanuit de lokale behoefte en urgentie.

We volgen de wijziging in regelgeving door netwerk-, branche-, organisatie- en kennisbijeenkomsten en door trainingen / symposia.

Risico: Het gebrek aan locaties om woningen te bouwen kan er toe leiden dat we de strategische doelstelling om 600 woningen in 10 jaar toe te voegen niet halen. We blijven periodiek in gesprek met de gemeenten, we zorgen voor beschikbare tijdelijke huisvesting door verplaatsbare woningen te plaatsen en/of de reguliere huur te beperken en we zijn alert op kansen in de markt.

Risico: Als het bezit van Woonmeij niet voldoet aan de (brand)veiligheidseisen ontstaat een onveilige woon- of werksituatie (in geval van BOG). Het kwaliteitsbeleid inclusief nieuwbouwwijzer en productwijzer schrijft de producten voor die behoren tot de basiskwaliteit van de woning en wat niet tot de basiskwaliteit hoort. Bij inspectie als gevolg van mutatie controleert de verhuurmakelaar of de opgeleverde woning voldoet aan het kwaliteitsbeleid. Bij nieuwbouw controleert de projectleider vastgoedontwikkeling bij oplevering of de woning voldoet aan het kwaliteitsbeleid. We voldoen aan de brandveiligheidseisen conform het van Rechtsens verkregen niveau. We hebben een calamiteitenplan inclusief calamiteitenprocedure, dat is getoetst aan de wettelijke eisen.

#### Vermogen

Risico: Door hoge bouwkosten of doordat bouwers geen interesse hebben, door hoge marktwaardes (met name bij sloop/nieuwbouw) en doordat we veel willen investeren in een relatief korte periode, kunnen projecten niet haalbaar zijn of kunnen er minder projecten gerealiseerd worden. We monitoren de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in aantallen en bedragen en onze financiële ratio's. Projecten worden voor aanvang doorgerekend.

#### ***Procesrisico's***

Ten aanzien van de processen onderkennen we vijf 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.

#### Organisatie

Risico: Een falende Governancestructuur kan leiden tot ondermaatse besluitvorming, met rechtmatigheids-issues en integriteitsissues tot gevolg. Woonmeij hanteert een besluitenregister en besluitendocumentatie. Daarnaast heeft Woonmeij een Toezicht- en Toetsingskader, dat periodiek wordt geactualiseerd, een Toezicht- en Toezichtscyclus (o.a. Periodieke zelfevaluatie, Profiel RvC gericht op professioneel integraal toezicht), laten we om de vier jaar een visitatie uitvoeren en conformeren we ons aan sectorcodes en wetgeving.

Risico: Woonmeij loopt een verhoogd risico op een datalek bij verlies of diefstal van losse opslagmedia (usb-sticks, fysieke camera's, etc.). Beleid en procedures gericht op het niet gebruiken van losse opslagmedia worden vastgelegd als onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid. Controle op naleving beleid en procedures gericht op het gebruik van losse opslagmedia wordt vastgelegd als onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid. Door middelen van digitale trainingen

over beveiligingsrisico's, onder andere op het gebied van phishing, vergroten we het bewustzijn van de medewerkers.

Risico: Als Woonmeij informatie niet classificeert en deze informatie niet labelt dan loopt zij het risico dat informatie verkeerd wordt behandeld en/of onvoldoende wordt beschermd. Hierdoor kan ook non-compliance met privacywetgeving ontstaan. Het ERP-systeem wijst automatisch bewaartermijnen toe aan alle informatie die vastgelegd wordt. Op basis van gevoeligheid wordt toegang tot informatie beperkt middels autorisatie. De bewaartermijnen in ons personeelsinformatiesysteem zijn ingericht en voldoen aan de privacy-eisen.

Risico: Als Woonmeij als gevolg van ontbreken van regels omtrent logging onvoldoende logt of teveel logt, kan de organisatie non-compliant zijn met boetes tot gevolg of onvoldoende inzicht krijgen in wie welke aanpassingen doet in bronsystemen met als doel bijvoorbeeld het plegen van fraude. Woonmeij heeft een beleid en procedures gericht op voldoende logging inclusief onderbouwing van doel als onderdeel van het informatiebeveiligingsbeleid.

Risico: Personeelsleden of externen die voor Woonmeij werken kunnen in onveilige situaties terechtkomen. Het veiligheidsbeleid werd in 2020 geactualiseerd. Woonmeij heeft een calamiteitenplan opgesteld en ingebed in de organisatie. Bij voorvallen die daarom vragen wordt het calamiteitenplan opgevolgd door het calamiteitenteam. Bedrijfsmiddelen van Woonmeij zijn fysiek beveiligd door middel van deuren en poorten met druppelsysteem en een alarmsysteem met doormelding. Kantoorgebouwen van Woonmeij zijn beveiligd met brandalarm met doormelding.

### ***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. Woonmeij heeft 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 blijkt. 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 kiest Woonmeij 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 Woonmeij loopt 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*

2021 was het jaar van veilig en beter digitaal samenwerken! Het jaar dat 'Thuiswerken' nog steeds normaal is, we digitaal werken en het digitaal beschikbaar hebben van data nog belangrijker is voor Woonmeij. De grootste uitdaging voor I&A was weer een gezamenlijke stap te maken om Microsoft 365 beter en efficiënter te gebruiken binnen Woonmeij.

Onderstaand een opsomming van de grotere projecten in 2021.

- Microsoft 365: Binnen dit project hebben we meerdere mini workshops georganiseerd van 1,5 uur waar de gehele organisatie aan kon deelnemen. De gekozen thema's voor de workshops zijn:



Communicatiekanalen gebruiken, Werken aan documenten, Taakgericht werken en Digitaal notuleren;

- Informatiebeveiliging: In 2021 heeft er een penetratietest plaatsgevonden op onze infra-structuur en werkplek. De bevindingen hieruit zijn vastgelegd in een rapport met daarbij behorende actielijst. In samenspraak met betrokken partijen zijn er reeds acties uitgevoerd in 2021 en dit zal verdere uitwerking krijgen in 2022;
- Postex: Binnen dit project is het versturen van post verder gedigitaliseerd.;
- Digitalisering verkoopdossiers: Binnen dit project zijn alle fysieke verkoop dossiers van team Wonen gescand, waarna in januari 2022 dossiers worden ingelezen in het ERP-systeem, waarmee alle verkoop dossiers zijn gedigitaliseerd;
- Voortgangsmonitor: In 2021 heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor het ontsluiten van data vanuit ViewPoint naar Power BI. We hebben vastgesteld dat de data beschikbaar is en het eerste POC (Proof Of Concept) is intern positief ontvangen;
- LUXS: Binnen dit project zijn onze technische tekeningen in 2021 gedigitaliseerd en opgenomen binnen de applicatie LUXS. Voordeel is dat we makkelijk inzicht hebben, kunnen wijzigen, maar ook kunnen rekenen met actuele vastgoedgegevens. In het eerste kwartaal 2022 zullen de gebruikers en beheer trainingen plaatsvinden voor het gebruik van LUXS.

### **Doelstelling Koersplan: Procesgerichte Organisatieverbeteringen**

Vanuit het Koersplan kennen we als een van de hoofddoelstellingen het onderwerp Procesgerichte organisatieverbetering. Dit houdt in:

*“De bedrijfsvoering te verbeteren, efficiënter te maken en de processen te optimaliseren. In belang van de klant, de medewerker en professionaliteit van de organisatie.”*

‘Procesgerichte organisatieverbetering’ raakt de gehele organisatie. Kijken naar procesgerichte organisatieverbeteringen betekent namelijk dat we kijken naar de processen, het beheer daarvan en een werkwijze of methode om de processen te ontwikkelen en beheren. We kijken hierbij naar de volgende onderwerpen;

1. Processen op orde (inclusief optimalisatie)
2. VAT (Verander Advies Team)
3. Proceseigenaren en procesbeheerders
4. Werkmethode (continu verbeteren)
5. Audits

In 2021 zijn de volgende acties uitgevoerd:

- Het doorvoeren van wijzigingen in processen en procesbeschrijvingen;
- Het structureel bijeenkomen en invulling geven aan het VAT (Verander Advies Team);
- VAT adviseert en helpt intern bij procesverbetering;
- Het eerste (deel)proces ter optimalisatie is conform een nieuwe aanpak opgestart;
- Er zijn meerdere audits door de gehele organisatie uitgevoerd.

### **2.3.8 Privacy**

In het kader van haar dienstverlening op het gebied van huisvesting legt Woonmeij persoonsgegevens vast. Als dienstverlenende organisatie heeft Woonmeij persoonsgegevens nodig

om haar 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. Woonmeij gaat met de grootst mogelijke discretie om met de privacy van woningzoekenden, huurders, koper(s) en medewerkers van Woonmeij. Persoonsgegevens worden dan ook beveiligd bewaard. Woonmeij vraagt alleen om persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor haar 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 de medewerkers van Woonmeij 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

### 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 heeft Woonmeij het Financieel Reglement opgesteld. Dit om randvoorwaarden te stellen bij bijvoorbeeld investeringsbesluiten, maar ook bij de financiële meerjarenprognose en scenario-inzichten op de prognose. De financiële kpi's van Woonmeij sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector.

Doelstelling	Succesfactor	PI / Norm	2021	Toelichting
Financiële continuïteit geborgd	Gezonde financiële ratio's	Min. normen WSW, Aw/ILT	Ruim voldoende	n.v.t.
Financieringsmogelijkheden geborgd	Voldoende borgingsruimte WSW	Financieringsbehoefte < borgingsplafond WSW	Voldoende ruimte voor financiering	Financieringsmogelijkheden volstaan t/m eind 2022

### 2.4.2 Financieel beleid

De basis beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf kpi's. Woonmeij heeft bij het vaststellen van de kpi's aansluiting gezocht met 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%

Woonmeij hanteert dezelfde normering van de financiële ratio's als het Aw en WSW.

De (voorzichtigere) interne normering is komen te vervallen. 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 heeft Woonmeij een aantal afspraken gemaakt. In deze paragraaf wordt hier verder op ingezoomd.

#### Duurzaam verdienmodel

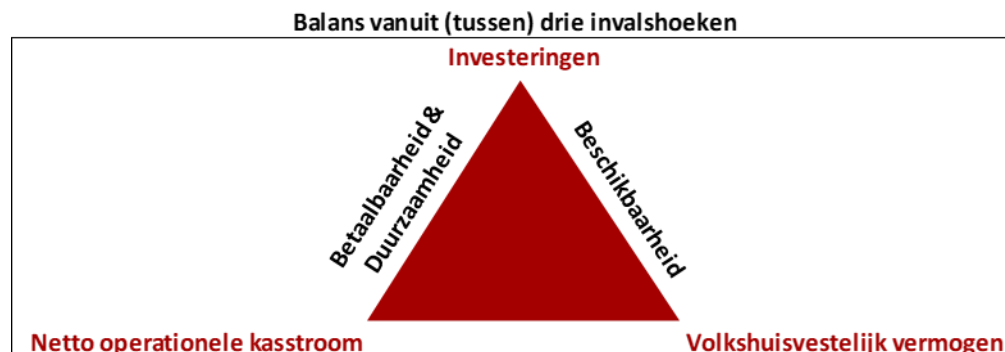
De mate waarin een corporatie positieve operationele kasstromen genereert, bepaalt in grote mate het groeipotentieel van het volkshuisvestelijk vermogen. Omdat investeringen in de nieuwbouw de netto operationele kasstroom positief beïnvloeden, gebruiken we het volkshuisvestelijk vermogen in beginsel 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 het duurzaam verdienmodel van Woonmeij er als volgt uit:



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

#### Fall back scenario

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

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

*Wat is de impact op de ratio's als het intern (facet)beleid wordt herzien, dusdanig dat hierdoor de financiële positie van Woonmeij 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 desinvesteringkasstromen 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 2022. De rode lijn is de huidige externe norm van het Aw en WSW.

#### Dynamische begrotingscyclus

Woonmeij werkt 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

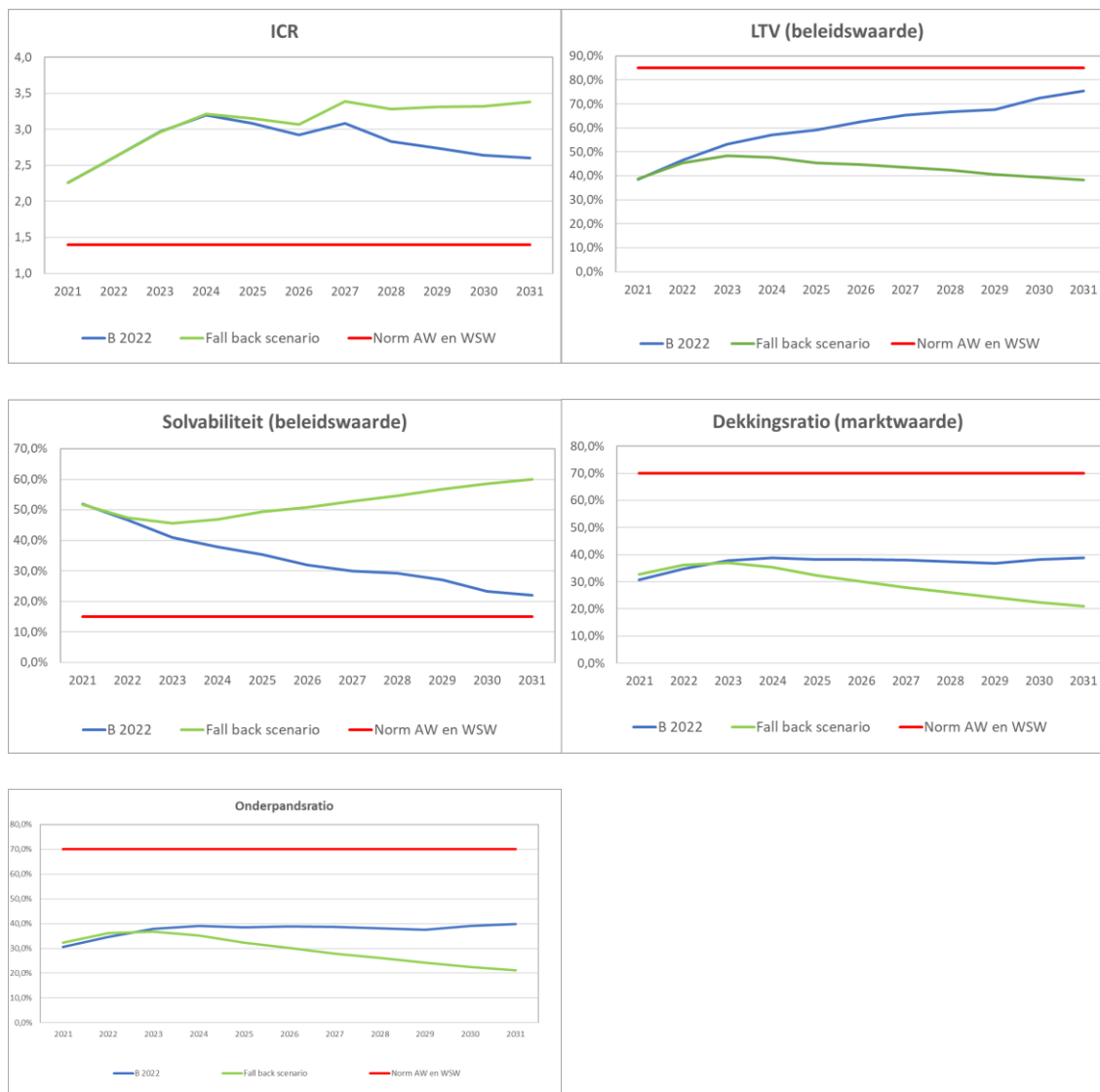
Woonmeij zet het risicomanagement in middels een integrale risicomanagement cyclus op zowel operationeel, strategisch als op projectmatig niveau. De inrichting hiervan is opgezet in het Risicomanagementbeleid.

Ten behoeve van het beheersen van financiële risico's en het verkrijgen van inzicht in mogelijke invloeden van (bijvoorbeeld) exogene factoren op de financiële ratio's van Woonmeij, wordt jaarlijks op de vastgestelde variant van de meerjarenbegroting een aantal slecht-weer-scenario's uitgewerkt. 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 Woonmeij gebruikt om indien noodzakelijk tijdig beleidsmatige keuzes te maken om de financiële continuïteit te kunnen borgen.

#### *2.4.4 Financiële ratio's*

De continuïteit van Woonmeij 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 de begroting 2022 van Woonmeij (oktober 2021). De ontwikkelingen van de belangrijkste ratio's worden hieronder gepresenteerd:



De meest knellende ratio's bij Woonmeij zijn de LTV op beleidswaarde en de solvabiliteit op beleidswaarde. Door het toepassen van het duurzaam verdienmodel is de continuïteit van Woonmeij 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 de financiële buffers van Woonmeij 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 coronapandemie en de sterke bouwkostenstijging.

- 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;
- Relatieve onzekerheid over de toekomstige effectieve VPB-last. Woonmeij hanteert echter een conservatieve insteek in de fiscale planning. De marktontwikkeling heeft een sterke invloed op de terugname van reeds genomen afwaarderingen;
- Terugkoop VoV; Woonmeij heeft 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 2021 bedraagt het aantal nog 337 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 Woonmeij in het begrotingsjaar 100 woningen acuut moet terugkopen. Financieel gezien kan Woonmeij een dergelijk scenario prima dragen.

#### 2.4.6 Toezichthouders en financiers

##### *Autoriteit Woningcorporaties/ILT*

De meest recente toezichtsbrief van het Aw dateert van 13 september 2021. 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.

##### *WSW*

##### *Borgingsplafond*

Op 25 mei 2021 is de borgbaarheidsverklaring en het borgingsplafond door het WSW afgegeven. Het borgingsplafond voor 2021 en 2022 bedraagt respectievelijk € 169,8 en € 195,4 miljoen. Het borgingsplafond voor het jaar 2023 van € 219,5 miljoen wordt niet vrij gegeven. Dit is middels een brief medegedeeld aan de hele sector. Het WSW nam dit besluit als reactie op de externe ontwikkelingen (huurverlaging en huurbevrozing) die het risicoprofiel van de sector raken. 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. Dit houdt in dat bij gelijkblijvende omstandigheden volgend jaar de groei in het borgingsplafond voor de financieringsbehoefte van in 2023 ingerekende plannen wordt vrijgegeven. Woonmeij monitort haar financiële ratio's uiterst strak zodat we aan de criteria voor borgbaarheid blijven voldoen.

##### *Strategisch programma WSW*

Op 22 april 2021 heeft WSW gepubliceerd dat de achtervang akkoord is met het strategisch programma. Na ruim twee jaar van voorbereiding staat 2021 in het teken van de implementatie van het strategisch programma. Het programma heeft tot doel om ook in de toekomst een voldoende

robust borgstelsel te garanderen. Uitgangspunt is dat woningcorporaties die deelnemer zijn van WSW tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn en blijven.

De voorgestelde wijzigingen die (zullen) worden doorgevoerd kwamen tot stand na intensief overleg met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes, VNG en de Deelnemersraad van WSW. Voor corporaties komt dit bijeen in een vernieuwing van onderdelen van het Reglement van Deelneming. De voortgang staat weergegeven in onderstaande tabel:

	Onderwerp	Status
1	Wijziging Reglement van Deelneming	Gereed: 1 juli 2021
2	Generieke achtervang Gemeente Meierijstad en Sint-Michielsgestel	Gereed: 1 augustus 2021
3	Ter beschikking stellen nieuwe Leningdocumentatie	Gereed: 1 augustus 2021
4	Aangaan van de Obligolening	Gereed: 30 november 2021
5	Herijking van de Volmacht	Gereed: 15 december 2021
6	Ondertekening Addendum voor bestaande geborgde leningen	Planning: Begin 2022

#### Vestia

De leningenportefeuille van Vestia vormt de meest omvangrijke risicopost voor het WSW. Het risicoprofiel van Vestia moet worden verbeterd. Het belang wordt onderkend door de corporatiesector. Ook Woonmeij heeft aan Aedes een positieve verklaring afgegeven.

Het risicoprofiel van Vestia wordt verbeterd door de volgende maatregelen te treffen:

1. Het splitsen van Vestia in drie corporaties.
2. Een vrijwillige bijdrage van corporaties in de vorm van een leningenruil. Hiermee wordt beoogd de jaarlijkse rentelasten voor Vestia met € 28 miljoen te verlagen.

Op 21 december heeft Woonmeij een 'Vestia-ruilening' afgesloten met een hoofdsom van € 1.672.369. De volledige hoofdsom wordt in een bedrag ineens afgelost op 21 december 2061. Over het schuldrestant is een rente verschuldigd van 4,86% per jaar.

#### 2.4.7 Treasury

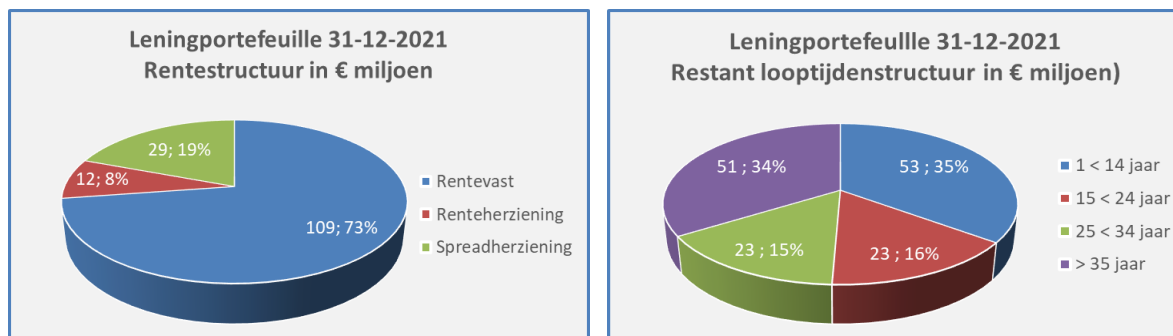
Woonmeij beschikt over een in het Financieel Reglement opgenomen treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Woonmeij het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen: treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid. Woonmeij heeft 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 2021 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2022 reeds 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*

Woonmeij had eind 2021 een leningenportefeuille met een omvang van € 150 miljoen. De leningenportefeuille is samengesteld uit aflossingstypes, rentetypes en een sterk gedifferentieerde



looptijdenstructuur. In onderstaande grafieken wordt de rentestructuur en looptijdenstructuur weergegeven.



De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt 2,42% (2020, 2,62%). De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 24,7 jaar (2020; 23,7 jaar). De leningenportefeuille had in 2021 onderstaande mutaties:

<b>Beginstand leningenportefeuille 1-1</b>	<b>€ 142.152.000</b>
Aflossing hoofdsom	-€ 133.000
Aflossingstermijnen	-€ 3.391.000
Aangetrokken leningen	€ 11.472.000
<b>Eindstand leningenportefeuille 31-12</b>	<b>€ 150.100.000</b>

#### *Obligolening WSW*

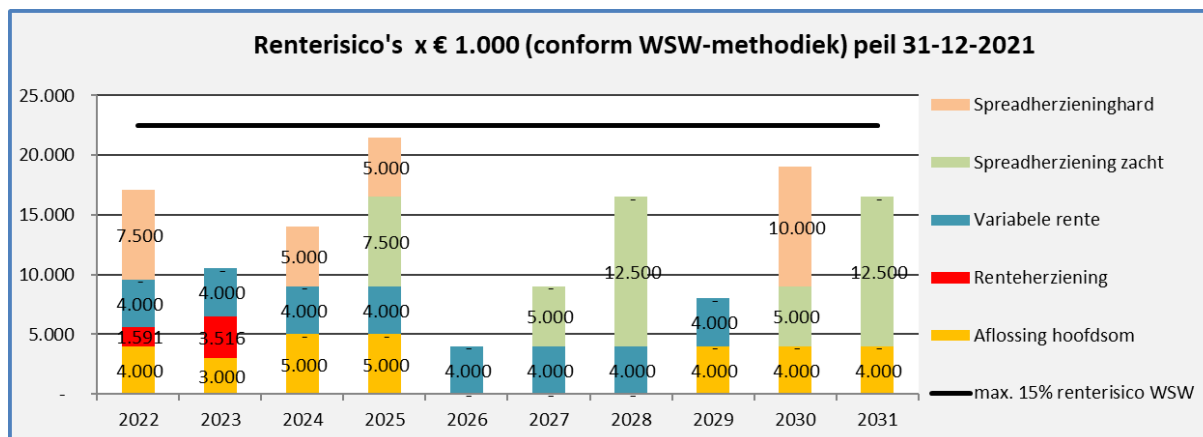
Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is.

Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De omvang van de obligolening is maximaal € 3.750.000. Op balansdatum is het getrokken gedeelte nihil.

#### *Renterisico's*

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit 50 leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. 19% van de portefeuille kent een gedeeltelijke renteherziening door spreadherzieningen. Het resterende deel heeft een vaste rentestructuur of een rente die om de tien jaar wordt herzien. De renterisico's per 31 december 2021 worden gepresenteerd in onderstaand overzicht.



### Rente-instrumenten

Woonmeij gebruikte in 2021 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Woonmeij heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten te gebruiken en heeft per 31 december 2021 geen derivatenposities.

### 2.4.8 Netto bedrijfslasten

Voor de begroting 2021 is de toerekening van de post salarissen opnieuw bepaald op basis van de huidige bezetting. In de jaarrekening 2021 zijn de verdeelsleutels voor de functionele winst- en verliesrekening herzien naar aanleiding van de 'Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021' van SBR Wonen. De salariskosten en overige bedrijfslasten zijn op basis van de nieuwe verdeelsleutels toegerekend.

De begrote netto-bedrijfslasten over 2021 bedragen € 931 per gewogen vhe. De intern gestelde norm voor 2021 bedraagt € 929 per gewogen vhe.

In werkelijkheid bedragen de netto-bedrijfslasten over 2021 € 865 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 (€ 23 per vhe) en anderzijds door een daling van de kosten van de organisatie (€ 43 per vhe).

### 2.4.9 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.

Woonmeij heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen als apart hoofdstuk 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 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 Woonmeij een exit strategie heeft geformuleerd. Dit betreft de 2 mortuaria in Schijndel en Sint-Michielsgestel.



### **3. Governance-verslag**

---

## 3 Governance-verslag

### 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.

#### *Wisseling samenstelling RvC*

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is, sinds de fusie in 2018, door het aflopen van de zittingstermijn van de leden, volledig gewijzigd. De voorzitter, de vice-voorzitter en één lid zijn in 2019 afgetreden en in 2020 volgden nog twee leden. In zowel 2019 als in 2020 zijn twee nieuwe leden benoemd. Eind 2021 moest ook het laatst overgebleven lid van de oorspronkelijke Raad zijn functie -wegens einde zittingstermijn- beëindigen. In 2021 is daarom een nieuw lid gezocht, nadat een nieuw functieprofiel was opgesteld: bestuur en samenleving (zorg). De Raad is blij dat invulling kon worden gegeven aan dit profiel, juist omdat Woonmeij naar de toekomst toe steeds meer de samenwerking wil zoeken met andere (zorg)partijen.

#### *Corona*

Evenals in 2020 was corona ook in 2021 een terugkerend onderwerp op de vergaderingen van de RvC. Het virus had een duidelijke impact op de medewerkers van Woonmeij. Qua voorgenomen werkzaamheden vanuit de begroting bezien, was er weliswaar geen noemenswaardige consequentie, maar de wijze waarop de medewerkers van Woonmeij veelal hun werkzaamheden moesten uitvoeren betekende wel een behoorlijke aanpassing. Het veelvuldig -en voor sommigen nagenoeg structureel- thuiswerken is er daar één van. De Raad waardeert de inzet en de samenwerking van alle medewerkers van Woonmeij in deze lastige tijden.

#### *Vestia-deal*

Een onderwerp wat dit jaar veel aandacht heeft gekregen bij nagenoeg alle woningcorporaties en dus ook bij Woonmeij, was de zogenaamde Vestia-deal. Kort samengevat komt het erop neer dat woningcorporatie Vestia jaren geleden in de financiële problemen kwam en ondanks de verschillende reddingsoperaties het hoofd eigenlijk niet boven water kon houden. Mede onder aanvoering van Aedes is er een deal opgesteld waarbij corporaties uit het land dure leningen van Vestia overnemen en ruilen tegen goedkopere leningen. De lasten bij Vestia zouden daarmee aanmerkelijk verkleinen en die van de andere corporaties slechts marginaal toenemen. Zo simpel als hier weergegeven werkt een dergelijke deal uiteraard niet. De vele haken en ogen zijn dan ook uitgebreid met elkaar doorgenomen. Daarbij is ook de vraag aan de orde gekomen of wij als Woonmeij de dupe moeten zijn, van fouten die elders gemaakt worden. We hebben gemeend dat de zorg voor goede volkshuisvesting in Nederland een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en dat wij dus, daar waar mogelijk, ons steentje moeten bijdragen.

## 3.2 Toezicht in 2021

### 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 zeven keer regulier vergaderd. Daarnaast heeft de Raad diverse andere bijeenkomsten gehad:

- een incompany masterclass over de verenigingsstructuur binnen een woningcorporatie;
- een overleg over de opvolging van een van de RvC leden / het opstellen van een functieprofiel;
- een bijeenkomst over de Vestiadeal;
- een themabijeenkomst met de RvC van Area over de samenwerking tussen beide corporaties.

Daarnaast was er een mailconsultatie over het strategisch programma van de WSW.

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 hadden de volgende onderwerpen de bijzondere aandacht van de RvC:

- De impact van de Vestiadeal;
- De inhoud van het strategisch programma WSW.

In het voorjaar van 2021 is een procedure opgestart voor het werven van een nieuw lid voor de RvC. In maart is daarvoor een keuze gemaakt uit een aantal wervingsbureaus om de procedure te begeleiden. Een selectiecommissie voerde met drie bureaus een gesprek en droeg één hiervan voor aan de RvC, welke akkoord ging. De werving, welke via de site en de linkedinpagina van zowel het wervingsbureau als van Woonmeij werd aangekondigd, leverde een geschikte kandidaat op, die in september kon worden benoemd, per 1 januari 2022.

De RvC heeft in 2021 onder andere de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring Jaarverslag Woonmeij;
- Herbenoeming directeur-bestuurder;
- Goedkeuring 'bod' aan gemeenten (omzetting langlopende afspraken);
- Goedkeuring begroting Woonmeij 2022;
- Goedkeuring Treasury- en MCFjaarplan 2022;
- Goedkeuring verleend aan deelname aan de Vestialening;
- Uitvoeringsbesluit realisatie 17 verplaatsbare woningen in Schijndel, 10 appartementen en 2 grondgebonden woningen aan de Boschweg in Schijndel, 28 appartementen aan de Kortestraat in Sint-Oedenrode);
- Opdrachtverstrekking voor de uitvoering van een maatschappelijke visitatie.

### 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 2021 geen verandering in gekomen.

De audit- en vastgoedcommissie ziet onder andere toe op:

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

De audit- en vastgoedcommissie heeft in 2021 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 2021 vier maal.

In 2021 heeft geen wijziging plaatsgevonden in de samenstelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie (zie voor samenstelling par. 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 2021 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 uitstekend gefunctioneerd. Met name ten aanzien van het realiseren van bouwplannen en de samenwerking met de zorg zijn belangrijke stappen gezet.

De Selectie- en Remuneratiecommissie vergaderde in 2021 drie keer.

#### *3.2.4 Algemene ledenvergadering*

Als een Vereniging met leden heeft Woonmeij ook een Algemene Ledenvergadering (ALV).

In 2021 vonden er in totaal twee Algemene Ledenvergaderingen plaats; op 22 juni en op 30 november. In verband met de coronamaatregelen moesten deze bijeenkomsten digitaal plaatsvinden.

In het kort volgen hieronder de belangrijkste zaken die tijdens de vergaderingen van 2021 besproken en/of besloten zijn:

- Het gevoerde beleid over 2020 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 2020;
- Adviesrecht op de herbenoeming van de directeur-bestuurder;
- De begroting 2022 is toegelicht en voor kennisgeving aangenomen;
- Er is een voorstel besproken de statuten (en het huishoudelijk reglement) te wijzigen. De ALV stemde hier niet mee in. Een statutencommissie gaat zich in 2022 buigen over de vraag welke consequenties de wijzigingen van de woningwet (per 1-1-2022) moeten hebben op de statuten van Woonmeij;
- Er is besloten in 2022 met de leden een aantal 'ronde-tafel-bijeenkomsten' te organiseren, over de toekomst van de ledenparticipatie.

De ALV maakte in 2021 twee keer 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 2021, 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 2019-2021 weer.

Naam	Jaar	PE-punten
Dhr. Wonders	2019	51
	2020	63
	2021	20
	<b>Totaal</b>	<b>134</b>

#### 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 2021 was de WNT-2 van kracht. In 2021 ontving de heer Wonders conform de WNT een bezoldiging van € 157.329. De verplichte en uitgebreide volledige verantwoording conform de WNT (inclusief de vergelijkende cijfers) is opgenomen in paragraaf 4.9.12.



### 3.4 Interne organisatie van het toezicht

#### 3.4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestond aan het einde van het verslagjaar uit vier personen (einde zittingstermijn van de voorzitter was al op 18 december). Bij de samenstelling van de RvC van Woonmeij wordt gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling en een afspiegeling van de maatschappelijke context van de organisatie. De zittingsduur van raadsleden is vier jaar, waarna maximaal eenmaal herbenoeming voor nog eens vier jaar kan plaatsvinden. Per 1 januari 2022 is de RvC als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie RvC	Lid RvC-commissie	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)/commissariaten
J.L.W. Liebregt (m)	1955	Voorzitter	Remuneratie-commissie	Zelfstandig adviseur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvA Kodros b.v.</li> </ul>
Ir. H.E.H.M. Salemink MSc / MBA (m)	1960	Lid (vice - voorzitter)	Audit- en vastgoed-commissie (vz)	Directeur-eigenaar / senior consultant BG3 B.V.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vice voorzitter RvC / voorzitter Vastgoedcommissie Woningstichting Servatius te Maastricht;</li> <li>Manager vastgoed a.i. Stichting ORO te Helmond</li> </ul>
Ing. H.J.A. van Hezik (v)	1962	Lid	Audit- en vastgoed-commissie	Bestuurssecretaris MaasWonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid RvC Woonstichting Land van Altena (lid remuneratiecommissie)</li> <li>Lid netwerk ViV</li> <li>lid RvC Woonvizier</li> </ul>
Ing. C.M.A. van Uden MBA (m)	1966	Lid	Audit- en vastgoed-commissie	Strategisch Directeur, Koning Willem I college	
Drs. P.G. Bartels (v)	1967	Lid	Remuneratie-commissie (vz)	Directeur WoonincPlus-Vitalis	<ul style="list-style-type: none"> <li>Commissaris RvT Jeugdhulp-Xtra</li> <li>Bestuurslid stichting Leergeld</li> <li>Bestuurslid Stichting Jeugd Sport Fonds</li> </ul>

#### 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. Uit de vervangingsprocedure die in 2021 is opgestart voor een nieuw RvC lid, volgde in september 2021 een benoeming per 1-1-2022.

Functie in 2022	Voorletters	Naam	M/V	Eerste benoeming	Aftredend	Herbenoembaar
Vz	J.L.W.	Liebregt	M	01 Sept 2019	01 sept 2023	Ja
Lid/vice-vz	H.E.H.M.	Salemink	M	01 Sept 2019	01 sept 2023	Ja
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 een RvC is daarin de bezoldiging 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) hanteert in de *Beroepsregel Bezoldiging commissarissen* een lager maximum. Aangezien de commissarissen van Woonmeij lid zijn van het VTW worden deze maxima gehanteerd, waarmee de bezoldiging uitkomt op 7,8% respectievelijk 11,6%.

De verplichte verantwoording conform de WNT, inclusief de vergelijkende cijfers is opgenomen in paragraaf 4.9.12.

## 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 2020 en 2021 tezamen moeten de leden van de Raad ieder minimaal 10 PE-punten<sup>1</sup> behalen. In onderstaande tabel is deze informatie opgenomen. Daarbij moet opgemerkt worden dat mevrouw van Hezik en de heer van Uden pas sinds 1 september 2020 lid zijn van de Raad. Mevrouw Bartels was in 2021 nog geen lid van de Raad.

Naam		PE-punten
<b>Dhr. Liebregt</b>	Punten 2020	10
	Behaalde punten in 2021	3
	<b>Totaal</b>	<b>13</b>
<b>Dhr. Salemink</b>	Punten 2020	3
	Behaalde punten in 2021	13
	<b>Totaal</b>	<b>16</b>
<b>Mw. Van Hezik</b>	Punten 2020	7
	Behaalde punten in 2021	15
	<b>Totaal</b>	<b>22</b>
<b>Dhr. van Uden</b>	Punten 2020	38
	Behaalde punten in 2021	3
	<b>Totaal</b>	<b>41</b>
<b>Mw. Bartels</b>	Behaalde punten in 2021	<b>0</b>
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> jaarlijks 5 punten, maar bij overschrijding van dat aantal kunnen tot maximaal 5 punten worden meegenomen naar een opvolgend jaar

#### 3.5.4 *Evaluatie*

Jaarlijks voert de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie uit. In juni 2021 is hiertoe door de voorzitter van de RvC met alle individuele leden van de Raad een gesprek gevoerd. Het verslag van deze gesprekken is vervolgens in de RvC vergadering van september aan de orde gesteld en besproken. Eén van de conclusies was dat de RvC nog meer als klankbord kan functioneren voor de directeur-bestuurder.

#### 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 werkt Woonmeij met Mazars als accountant. Deze is eind 2018 aangesteld, voor de periode 2019-2022, waarbij er jaarlijks een evaluatie plaatsvindt. Deze evaluatie heeft ook in 2021 plaatsgevonden.

#### 3.5.7 *Naleving corporate governance principes*

Woonmeij hecht 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.

Woonmeij onderschrijft alle principes van deze Governancecode en heeft 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 2021 en het jaarverslag 2021 te onderzoeken. In de RvC-vergadering van 30 november 2021 is de Managementletter met de accountant besproken. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie van 8 april 2022 met de accountant besproken. De accountant heeft in de vergadering een toelichting gegeven op de belangrijkste zaken. De RvC heeft in haar vergadering van 19 april 2022 kennisgenomen van de inhoud van deze bespreking en de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag, onder voorbehoud van een positief advies van de Algemene Ledenvergadering, vastgesteld. 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.



## 4. Jaarrekening

---

## 4 Jaarrekening

### 4.1. Balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.8.1				
Software		369.530		560.352	
			369.530		560.352
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		829.993.529		728.990.456	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		37.404.706		38.210.746	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		61.602.792		56.659.800	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		5.151.318		1.841.957	
			934.152.345		825.702.959
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.659.331		1.782.411	
			1.659.331		1.782.411
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.4				
Latente belastingvorderingen		255.382		275.970	
			255.382		275.970
<i>Som der vaste activa</i>			936.436.588		828.321.692
<b>Vlottende activa</b>					
<u>Voorraden</u>	4.8.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		427.595		1.191.004	
Overige voorraden		142.770		151.062	
			570.365		1.342.066
<u>Vorderingen</u>	4.8.6				
Huurdebiteuren		159.118		175.009	
Overheid (gemeenten)		424		63	
Overige vorderingen		-		452	
Overlopende activa		84.819		219.701	
			244.361		395.225
<u>Liquide middelen</u>	4.8.7				
			1.247.260		3.774.067
<i>Som der vlottende activa</i>			2.061.986		5.511.358
<b>Totaal</b>			<b>938.498.574</b>		<b>833.833.050</b>

PASSIVA	ref.	31 december 2021		31 december 2020	
<b>Eigen vermogen</b>		€	€	€	€
<u>Vermogen</u>	4.8.8				
Herwaarderingsreserve		514.093.350		432.629.570	
Overige reserve		192.572.565	706.665.915	186.323.915	618.953.485
<u>Voorzieningen</u>	4.8.9				
Voorziening onrendabele investeringen		12.290.334	12.290.334	10.756.393	10.756.393
<b>Vreemd vermogen</b>					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.10				
Leningen kredietinstellingen		145.361.556		138.760.415	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		60.816.179		56.101.425	
Waarborgsommen		74.076	206.251.811	34.716	194.896.556
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.11				
Schulden aan kredietinstellingen		7.336.674		3.252.561	
Schulden aan leveranciers		1.456.350		1.394.170	
Overheid (gemeenten)		31.242			
Belastingen en premies sociale verzekering		2.053.921		2.215.460	
Overlopende passiva		2.412.327	13.290.514	2.364.425	9.226.616
<b>Totaal</b>			<b>938.498.574</b>		<b>833.833.050</b>

## 4.2. Winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten		34.836.856	34.316.316
Opbrengsten servicecontracten		1.001.949	873.280
Lasten servicecontracten		-1.034.224	-889.305
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.233.469	-2.222.051
Lasten onderhoudsactiviteiten		-9.163.925	-7.678.947
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.460.314	-6.615.269
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.1</b>	<b>16.946.873</b>	<b>17.784.024</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>4.9.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.204.747	1.678.500
Toegerekende organisatiekosten		-157.301	-189.423
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.794.593	-1.201.304
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.3</b>	<b>1.252.853</b>	<b>287.773</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.280.130	-5.457.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		88.033.774	51.397.294
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		228.239	110.770
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.4</b>	<b>80.981.882</b>	<b>46.050.825</b>
Opbrengst overige activiteiten		244.569	464.993
Kosten overige activiteiten		-232.168	-389.754
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4.9.5</b>	<b>12.401</b>	<b>75.239</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>4.9.6</b>	<b>-3.930.582</b>	<b>-1.346.074</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>4.9.7</b>	<b>-628.963</b>	<b>-674.740</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10.412	2.254
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.693.320	-3.916.020
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.9.8</b>	<b>-3.682.908</b>	<b>-3.913.766</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>90.951.557</b>	<b>58.263.281</b>
Belastingen	<b>4.9.9</b>	-3.239.127	-3.697.978
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>87.712.430</b>	<b>54.565.303</b>



### 4.3. Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2021	Kasstroom 2020
<b>Operationele activiteiten</b>	€	€
Huren	34.844.000	34.251.000
Vergoedingen	1.093.000	1.038.000
Overige bedrijfsontvangsten	31.000	43.000
Renteontvangsten	10.000	2.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	35.978.000	35.334.000
Personeelsuitgaven	4.145.000	4.292.000
Onderhoudsuitgaven	7.667.000	5.870.000
Overige bedrijfsuitgaven	5.217.000	5.298.000
Rente uitgaven	3.553.000	3.919.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105.000	29.000
Verhuurdersheffing	4.548.000	4.866.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	71.000	97.000
Vennootschapsbelasting	4.325.000	3.268.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	29.631.000	27.639.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.347.000</b>	<b>7.695.000</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.211.000	1.679.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	198.000	380.000
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Tussentelling ingaande desinvesteringskasstromen</i>	4.409.000	2.059.000
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.694.000	5.639.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.466.000	3.924.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	5.720.000	5.121.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	197.000	390.000
Investeringen overig	82.000	273.000
Externe kosten bij verkoop	112.000	115.000
<i>Tussentelling uitgaande investeringskasstromen</i>	21.271.000	15.462.000
<i>Saldo in- en uitgaande (des)investeringskasstromen</i>	-16.862.000	-13.403.000
Ontvangsten verbindingen	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-16.862.000</b>	<b>-13.403.000</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	11.472.000	10.800.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.524.000	-5.224.000
Aflossing interne lening	-	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	40.000	-110.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.988.000</b>	<b>5.466.000</b>
<b>Toename (afname) van kasstromen</b>	<b>-2.527.000</b>	<b>-242.000</b>
<b>Verloop liquide middelen</b>		
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	3.774.000	4.016.000
Mutatie liquide middelen	-2.527.000	-242.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<b>1.247.000</b>	<b>3.774.000</b>

## 4.4. Algemene toelichting

### 4.4.1. Algemeen

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. 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.

### 4.4.3. Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2021 is één schattingswijziging doorgevoerd. Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt een voorziening gevormd, voor zover de investering kwalificeert als een verlieslatend contract. In de jaarrekening 2020 werd geen voorziening gevormd.

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2020 en de winst-en-verliesrekening over 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 31 december 2020 herrekend. Het eigen vermogen per 31 december 2020 is afgenomen met een bedrag van € 6.684.857, van € 625.638.342 naar € 618.953.485. Het resultaat over 2020 bedraagt op basis van de nieuwe grondslagen € 54.565.303 positief. Indien op de oude grondslagen zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat over 2020 € 55.215.094 positief hebben bedragen. In het overzicht op de volgende pagina zijn de verschillen met de oorspronkelijke cijfers in de jaarrekening 2020 weergegeven.

<b>Balans 1 januari 2020</b>			
	<b>Jaarrekening 2020</b>	<b>Na stelselwijziging</b>	<b>Effect stelselwijziging</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Activa</b>			
Totaal activa	-	-	-
<b>Passiva</b>			
Overige reserve	185.240.269	179.205.203	-6.035.066
Voorziening onrendabele investeringen	1.201.709	7.236.775	6.035.066
Totaal passiva	186.441.978	186.441.978	-
Totaal	<b>186.441.978</b>	<b>186.441.978</b>	-

<b>Balans 31 december 2020</b>			
	<b>Jaarrekening 2020</b>	<b>Na stelselwijziging</b>	<b>Effect stelselwijziging</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Activa</b>			
Totaal activa	-	-	-
<b>Passiva</b>			
Overige reserve	193.008.772	186.323.915	-6.684.857
Voorziening onrendabele investeringen	4.071.536	10.756.393	6.684.857
Totaal passiva	197.080.308	197.080.308	-
Totaal	<b>197.080.308</b>	<b>197.080.308</b>	-

<b>Winst- en verliesrekening 2020</b>			
	<b>Jaarrekening 2020</b>	<b>Na stelselwijziging</b>	<b>Effect stelselwijziging</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.807.448	-5.457.239	-649.791
Effect stelselwijziging over het resultaat 2020	<b>-4.807.448</b>	<b>-5.457.239</b>	<b>-649.791</b>

#### 4.4.4. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is geen sprake van schattingswijzigingen.

#### 4.4.5. Presentatiewijzigingen

In 2021 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

#### 4.4.6. 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 maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel BW2:362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief

de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

#### *4.4.7. 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.

#### *4.4.8. 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:

<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
<p>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>	<p><u>Balans</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurdebiteuren</li> <li>- Verkoop onder voorwaarden (VOV)</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> </ul>
<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><u>Balans:</u></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 onrendabele investeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> <li>- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></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><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiële vaste activa</li> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financieringskasstroom</li> </ul>

<b>Grondslag voor scheiding</b>	<b>Posten in gescheiden verantwoording</b>
<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</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95/5</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige voorraden</li> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> <li>- Overlopende passiva</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></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><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> </ul>

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

### *4.5.1. Regelgeving*

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 en artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016. In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijn 645, van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels WNT 2020 (Wet normering topinkomens).

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.

### *4.5.2. Vergelijking met voorgaand jaar*

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de vermelde stelselwijzigingen in paragraaf 4.4.3.

### *4.5.3. 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.

### *4.5.4. 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.

#### 4.5.5. 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. 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.

##### **Onderscheid onderhoud en verbeteringen**

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die Woonmeij verricht bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgave. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Verbetering betreft de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. Verbeteringen worden geactiveerd als afzonderlijke component.

Onderhoud betreft de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

##### **4.5.5.1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

###### *Typering*

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 voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

#### *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*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonmeij waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering 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 2020').

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. 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.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed.

#### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex-niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonmeij maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### *Waarderingsmethode (Woongelegenheden en garages)*

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar;
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonmeij heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

#### *Waarderingsmethode (BOG, MOG en ZOG)*

Toepassing van de full-variant is verplicht wanneer de huursom van 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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

#### *Mutatie marktwaarde 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*

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

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 waarderingmoment nog niet is gerealiseerd.

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonmeij en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonmeij. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

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

#### **4.5.5.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

##### *Typering*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in bestaande complexen welke projectmatig worden uitgevoerd en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Tevens betreffen dit grondposities en ontwikkellocaties welke eerst in de toekomst zullen worden ontwikkeld voor eigen exploitatie dan wel voor derden.

### *Waarderingsgrondslag*

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 vastgoed in exploitatie onder *Waarderingsmethode*.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

#### **4.5.5.3. 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 woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV'.

#### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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 VOV'.

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:

- 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. Dit volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

#### *4.5.6. Materiële Vaste Activa*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 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.

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.

#### 4.5.7. Financiële vaste activa

##### **4.5.7.1. Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

#### 4.5.8. Voorraden

##### **4.5.8.1. 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.

##### **4.5.8.2. Overige voorraden**

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

#### 4.5.9. 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.

#### 4.5.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, 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.

#### *4.5.11. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen*

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als eigen vermogen of als vreemd vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als eigen-vermogen-instrument respectievelijk financiële verplichting.

#### *4.5.12. Vermogen*

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar;
- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling.

De mutatie in het vermogen wordt dus niet volledig bepaald door het jaarresultaat.

#### *4.5.13. Herwaarderingsreserve*

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd 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 de onroerende zaken 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. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### *4.5.14. Voorzieningen*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte betrouwbaar kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen



per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijds waarde van geld materieel is.

#### **4.5.14.1. Voorziening onrendabele investeringen**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonmeij zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. 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). De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

#### **4.5.15. Langlopende schulden**

##### **4.5.15.1. Leningen 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.

##### **4.5.15.2. 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.

#### *4.5.16. Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

#### *4.5.17. Reële waarde van financiële instrumenten*

De reële waarde van de financiële instrumenten die op de actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskosten, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

#### *4.5.18. Niet langer opnemen in de balans van financiële activa en passiva*

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

#### *4.5.19. Leasing*

De beoordeling of een overeenkomst lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

## **4.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### *4.6.1. 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. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonmeij naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

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.

#### **4.6.1.1. Opbrengstverantwoording algemeen**

Opbrengsten uit de levering van 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.

#### **4.6.1.2. 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 verhuuren, 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 2021" (SBR-Wonen).

#### **4.6.1.3. 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.

#### **4.6.1.4. Pensioenlasten**

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

#### **4.6.1.5. 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.

### **4.6.2. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### **4.6.2.1. Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonmeij, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

#### **4.6.2.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### **4.6.2.3. 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).

#### **4.6.2.4. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

#### **4.6.2.5. 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.

#### **4.6.3. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

#### **4.6.4. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

#### *4.6.5. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

##### **4.6.5.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

##### **4.6.5.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

##### **4.6.5.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van vastgoed verkocht onder voorwaarden.

#### *4.6.6. 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 en het terugkopen en doorverkopen van woningen onder voorwaarden.

#### *4.6.7. 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.

#### *4.6.8. Leefbaarheid*

Dit zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

#### *4.6.9. Saldo financiële baten en lasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. In 2020 zijn geen rentelasten geactiveerd.

#### *4.6.10. Belastingen*

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

#### **4.7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.



## 4.8. Toelichting op de balans

### 4.8.1 Immateriële vaste activa

(Op basis van historische kostprijs)	Software
	€
<b>Stand per 1 januari 2021</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.019.312
Cumulatieve afschrijvingen	-458.960
Boekwaarde per 1 januari 2021	560.352
<b>Mutaties 2021</b>	
Investerings	14.756
Desinvesteringen historische kosten	-
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-
Afschrijvingen	-205.578
Totaal mutaties 2021	-190.822
<b>Stand per 31 december 2021</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.034.068
Cumulatieve afschrijvingen	-664.538
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>369.530</b>

Voor de post software wordt een afschrijvingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

#### 4.8.2 Vastgoedbeleggingen

##### Vastgoed in exploitatie

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

(Op basis van marktwaarde verhuurde staat)	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	318.976.367	30.292.923
Cumulatieve waardeveranderingen	410.014.089	7.917.823
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>728.990.456</b>	<b>38.210.746</b>
<b>Mutaties:</b>		
Opleveringen	6.591.548	1.273.539
Investerings	7.952.713	47.271
Desinvesterings	-260.497	-22.083
Waardeveranderingen	86.497.818	1.535.956
Terugneming van waardeveranderingen	-3.147.157	-1.353.715
Herclassificaties	3.368.648	-2.287.008
<b>Totaal mutaties</b>	<b>101.003.073</b>	<b>-806.040</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	336.628.779	29.304.642
Cumulatieve waardeveranderingen	493.364.750	8.100.064
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>829.993.529</b>	<b>37.404.706</b>

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 514.093.350.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2021 uit 5.117 woonegelegenheden, 426 parkeergelegenheden en 37 overige onroerende zaken. De WOZ waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt € 1.005.000.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

Woonmeij heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

## Woongelegenheden

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 t/m 2036	2037 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurstijging boven prijsinflatie - Zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie - Onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving	1,0% van de huursom						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 1.141 tot € 1.806 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 1.192 tot € 19181 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.242 tot € 1.868 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe - Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 384 tot € 421 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per vhe – Extramurale zorgseenheid	€ 1.562 tot € 1.686 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 818 tot € 1.034 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 726 tot € 1.182 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Zelfstandige Studenteneenheid	€ 1.242 tot € 1.868 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Onzelfstandige Studenteneenheid	€ 384 tot € 421 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud uitponden per vhe – Extramurale zorgseenheid	€ 1562 tot € 1.686 per jaar						

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 t/m 2036	2037 e.v.
Beheerkosten - EGW	€ 467						
Beheerkosten - MGW	€ 459						
Beheerkosten - Studenteneenheid	€ 432						
Beheerkosten - Zorgeenheid	€ 423						
Belastingen en verzekeringen	0,07% van de WOZ waarde						
Verhuurderheffing in % WOZ- waarde	0,332%	0,306%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,0306%
Mutatiekans bij doorexpluiten	Gemiddeld 6,68% (4,00% tot 50,00%)						
Mutatiekans bij uitpanden	Gemiddeld 6,19% (4,00% tot 20,00%)						
Verkoopkosten	1,20% van de leegwaarde						
Disconteringsvoet	5,33% tot 7,35%						

In het door-exploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

#### Parkeergelegenheden

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 56 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 187 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 29 per jaar				

Beheerkosten - garagebox	€ 40 per jaar
Belastingen en verzekeringen	0,22% van de WOZ waarde
Verkoopkosten	€ 555
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,61%
Disconteringsvoet - garagebox	6,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% 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.

<u>Impact hantering vrijheidsgraden</u>	<u>Minimum</u>	<u>Maximum</u>
Markthuur per m2	€ 50	€ 200
Disconteringsvoet	3,50%	8,50%
Exit Yield	4,89%	13,51%

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 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.

## Verklaring marktwaardemutatie

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
	€ 1.000	€ 1.000
<b>Marktwaaarde ultimo 2020</b>	<b>728.990</b>	<b>38.211</b>
<b>Voorraadmutaties:</b>		
Verkoop / sloop / overig weg	-3.501	-201
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	6.477	393
Classificatiewijzigingen	2.792	-2.792
Totaal voorraadmutaties	5.769	-2.600
<b>Mutatie objectgegevens:</b>		
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	44	32
Contractuur en leegstand	-1.789	54
Maximale huur	557	-
WOZ-waarde	17.752	331
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-103	-18
Mutatiekans	-549	33
Complexdefinitie en verkooprestricties	-21	-
Totaal mutatie objectgegevens	15.892	433
<b>Methodische wijzigingen handboek en software:</b>		
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	44.111	415
Overdrachtskosten	-42.794	-1.647
Boveninflatore huur niet aftoppen op markthuur	16	53
Totaal meth. wijzigingen handboek en software	1.333	-1.179
<b>Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek:</b>		
Markthuur na validatie	-173	-13
Disconteringsvoet na validatie	19.105	629
Totaal parameteraanp. a.g.v. validatie handboek	18.932	616
<b>Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen:</b>		
Macro-economische parameters	3.771	145
Liberalisatiegrens	-1.617	-87
Reguliere huurstijging	-1.220	-10
Markthuur	1.619	935
Markthuurstijging	185	645
Leegwaardestijging	43.418	1.219
Splitsings- en verkoopkosten	544	9
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-14.545	-317
Beheerkosten	-432	-14
Belastingen en verzekeringen	1.026	22
Verhuurderheffing	18.842	53
Disconteringsvoet	8.139	-398
Exit yield	-547	-279
Wijziging waarderingsmodel	-107	-
Totaal parameteraanp.a.g.v. marktontw.	59.077	1.924
<b>Marktwaaarde ultimo 2021</b>	<b>829.994</b>	<b>37.405</b>

## Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerde parameter in marktwaarde 31/12/2021	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	handboek basis	1%-punt	-75.363.266	-8,69%
		-1%-punt	241.290.352	27,82%
Markthuurstijging (per VHE-woning)	handboek basis	1%-punt boven inflatie	38.050.358	4,39%
		1%-punt onder inflatie	-2.707.062	-0,31%
Mutatiegraad	6,21%	1%-punt	18.758.732	2,16%
		-1%-punt	-16.248.350	-1,87%
Leegwaardestijging	handboek basis	1%-punt	68.306.559	7,87%
		-1%-punt	-47.046.928	-5,42%

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 509.204.325. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	Daeb vastgoed in exploitatie		Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€	€	€
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>829.993.532</b>	<b>728.990.456</b>	<b>37.404.706</b>	<b>38.210.746</b>	<b>867.398.238</b>	<b>767.201.202</b>
<b>Aanpassingen naar eigen beleid:</b>						
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	40.511.314	7.279.227	2.387.048	968.699	42.898.362	8.247.926
Stap 2: Betaalbaarheid (huur)	-340.298.194	-328.916.498	-5.572.671	-5.952.867	-345.870.865	-334.869.365
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-52.234.808	-45.148.379	-721.429	-965.046	-52.956.237	-46.113.425
Stap 4: Beheer	-2.379.029	578.590	113.856	208.527	-2.265.173	787.117
Totaal aanpassingen	-354.400.717	-366.207.060	-3.793.196	-5.740.687	-358.193.913	-371.947.747
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>475.592.815</b>	<b>362.783.396</b>	<b>33.611.510</b>	<b>32.470.059</b>	<b>509.204.325</b>	<b>395.253.455</b>

Woonmeij heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Opmerkingen
Streefhuur in % van maximaal redelijk	71,2%	Alleen van woningen
Onderhoudsnorm	1.915	Alleen van woningen
Beheerlasten	790	Alleen van woningen
Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde (2022)	0,332%	Uit het handboek
Discontovoet	6,16%	Alleen van woningen

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde 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

Parameter	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking	Beleidswaarde in 2021	Effect op Beleidswaarde 2021	Effect in %
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 509.204.326		
Disconteringsvoet	handboek basis	0,5% hoger	€ 455.730.046	€ -53.474.280	-10,5%
Streefhuur per maand (woningen)	€ 635,96	€ 25 hoger	€ 533.496.599	€ 24.292.273	4,8%
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.915	€ 100 hoger	€ 492.219.307	€ -16.985.019	-3,3%



*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling*

	<b>Onroende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Stand per 1 januari 2021</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		4.384.938
Herwaarderingen		-
Cumulatieve waardeverminderingen		-2.542.981
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>56.659.800</b>	<b>1.841.957</b>
<b>Mutaties 2021:</b>		
Investerings Daeb	-	7.813.274
Investerings niet-Daeb	198.000	3.130.657
Herclassificaties Daeb		2.759.401
Desinvesteringen Daeb		-3.368
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-2.838.021	
Waardeverminderingen Daeb	-	-4.075.640
Waardeverminderingen niet-Daeb		-1.826.658
Terugneming van waardeverminderingen Daeb	-	843.141
Terugneming van waardeverminderingen Niet-Daeb		190.491
Waardeverandering	7.583.013	-
Overboekings Daeb	-	-4.963.677
Overboekings niet-Daeb	-	-558.260
<b>Totaal mutaties 2021</b>	<b>4.942.992</b>	<b>3.309.361</b>
<b>Stand per 31 december 2021</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen		9.803.564
Herwaarderingen		-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		-7.411.647
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>61.602.792</b>	<b>5.151.318</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 334 woningen opgenomen. Hiervan zijn 292 (2020: 301) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting, 42 (2020: 47) 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 14,1%. Dit is in overeenstemming met de ontwikkeling van de prijsindex bestaande verkoopwoningen in de provincie Noord-Brabant.

#### *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 herstructurerings- 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.

#### 4.8.3 Materiële vaste activa

##### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfsgebouwen	Vervoermiddelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
(Op basis van historische kostprijs)				
	€	€	€	€
<b>Stand per 1 januari 2021</b>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.373.502	376.953	698.217	3.448.672
Cumulatieve afschrijvingen	-816.740	-247.566	-601.956	-1.666.262
<b>Boekwaarde per 1 januari 2021</b>	<b>1.556.762</b>	<b>129.387</b>	<b>96.261</b>	<b>1.782.410</b>
<b>Mutaties 2021</b>				
Investerings	2.178	-	66.847	69.025
Desinvesteringen historische kosten	-	-44.070	-77.841	-121.911
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-	22.770	77.627	100.397
Afschrijvingen	-105.325	-32.249	-33.016	-170.590
<b>Totaal mutaties 2021</b>	<b>-103.147</b>	<b>-53.549</b>	<b>33.617</b>	<b>-123.079</b>
<b>Stand per 31 december 2021</b>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.375.680	332.883	687.223	3.395.786
Cumulatieve afschrijvingen	-922.065	-257.045	-557.345	-1.736.455
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>1.453.615</b>	<b>75.838</b>	<b>129.878</b>	<b>1.659.331</b>

Voor de post 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).

De bedrijfsgebouwen hebben een WOZ-waarde van € 1.632.000.

#### 4.8.4 Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<u>Latente belastingvorderingen</u>		
Stand per 1 januari	275.970	294.162
Mutatie ten laste van resultaat	-20.588	-18.192
Stand per 31 december	255.382	275.970

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,42% en hebben een gemiddelde looptijd van 10 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 294.543. Deze post heeft alleen betrekking op langlopende leningen.

Van deze latentie heeft € 236.592 een verwachte looptijd langer dan 1 jaar.

Woonmeij heeft geen latentie gevormd voor het fiscaal afschrijvingspotentieel.

#### 4.8.5 Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	427.595	1.191.004
Overige voorraden	142.770	151.062
	570.365	1.342.066

#### Vastgoed bestemd voor verkoop

Deze post bestaat uit 3 woningen die in 2022 verkocht worden.

#### 4.8.6 Vorderingen

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	€	€
Huurdebiteuren	159.118	175.009
Overheid (gemeenten)	424	63
Overige vorderingen	-	452
Overlopende activa	84.819	219.701
	<u>244.361</u>	<u>395.225</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	€	€
<u>Huurdebiteuren</u>		
Huurdebiteuren	309.760	325.651
Voorziening huurdebiteuren	-150.642	-150.642
	<u>159.118</u>	<u>175.009</u>
<u>Overheid (gemeenten)</u>		
Gemeente Meierijstad	424	63
	<u>424</u>	<u>63</u>
<u>Overige vorderingen</u>		
Overige vorderingen	-	452
	<u>-</u>	<u>452</u>
<u>Overlopende activa</u>		
Nog te ontvangen posten	74.265	201.038
Overige transitoria	10.554	18.663
	<u>84.819</u>	<u>219.701</u>

#### 4.8.7 Liquide middelen

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	€	€
Rabobank	403.111	1.274.931
ABN-Amro	844.149	2.499.136
	<u>1.247.260</u>	<u>3.774.067</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Woonmeij en zijn direct opvraagbaar.

#### 4.8.8 Vermogen

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari	618.953.485	564.388.182
Resultaat boekjaar	87.712.430	54.565.303
Eigen vermogen per 31 december	<u>706.665.915</u>	<u>618.953.485</u>
Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:		
- Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	192.572.565	186.323.915
- Herwaarderingsreserve	514.093.350	432.629.570
	<u>706.665.915</u>	<u>618.953.485</u>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Stand per 1 januari	186.323.915	179.205.203
Resultaat boekjaar	87.712.430	54.565.303
Mutatie herwaarderingsreserve	-81.463.780	-47.446.591
Stand per 31 december	<u>192.572.565</u>	<u>186.323.915</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Stand per 1 januari	432.629.570	385.182.979
Realisatie door verkoop / sloop	-4.624.621	-382.893
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	86.088.401	47.829.484
Stand per 31 december	<u>514.093.350</u>	<u>432.629.570</u>

Per 31 december 2021 is in totaal € 514 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 433 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met het effect van de (latente) belastingdruk over de herwaarderingsverschillen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 358 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2020: € 372 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 kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### 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 positieve resultaat ter grootte van € 87,7 miljoen ten gunste van de overige reserves van Woonmeij te brengen. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2021 is samen met het jaarverslag, onder voorbehoud van adviesbehandeling in de Algemene Ledenvergadering, vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 april 2022 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 tevens door de Raad van Commissarissen besloten het bestuur decharge te verlenen op basis van de jaarstukken. De jaarstukken worden toegelicht in de Algemene Ledenvergadering.

#### 4.8.9 Voorzieningen

	2021	2020
	€	€
<u>Voorziening onrendabele investeringen</u>		
Stand voorziening per 1 januari	10.756.393	7.236.775
Dotatie	14.077.987	8.896.520
Onttrekking	-12.544.046	-4.789.066
Vrijval	-	-587.836
Stand per 31 december	<u>12.290.334</u>	<u>10.756.393</u>

De voorziening onrendabele investeringen 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.

#### 4.8.10 Langlopende schulden

	2021	2020
	€	€
<u>Leningen kredietinstellingen</u>		
Het gemiddelde rentepercentage op 31 december bedraagt:	2,42%	2,62%
Schuldrestant per 1 januari	142.151.539	136.683.282
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-3.524.027	-5.331.742
Nieuwe leningen	11.472.369	10.800.000
Agio nieuwe leningen	2.598.349	-
Schuldrestant per 31 december	152.698.230	142.151.539
Af te lossen leningen in 2022 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-7.278.245	-3.391.124
Vrijval agio leningen in 2022 (kortlopende schulden kredietinstellingen)	-58.429	-
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingen 2022	145.361.556	138.760.415

Rentepercentages	€
< 1%	50.720.578
1% - 2%	9.428.147
2% - 3%	31.514.555
3% - 4%	32.585.907
4% - 5%	22.850.694
5% - 6%	3.000.000
> 6%	-
	150.099.881

Resterende looptijd	€
1 jaar	4.028.147
2 - 5 jaar	13.103.013
5 - 10 jaar	18.365.566
10 - 20 jaar	33.697.447
20 - 30 jaar	29.333.333
30 - 40 jaar	17.172.375
40 - 50 jaar	34.400.000
	150.099.881

excl. Agio van € 2.598.349

#### Borgstelling

Van de leningen van kredietinstellingen is € 150.071.734 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de risicovrije yield curve (exclusief opslagen) per ultimo bedraagt € 191.718.557 (2020: € 204.709.980).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	-
Herwaarderingen	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	56.101.425	56.174.870
<b>Mutaties:</b>		
Investerings DAEB	-	-
Investerings niet-DAEB	198.000	379.950
Desinvesteringen waardering marktwaarde	-2.797.698	-4.275.685
Herwaardering	-	-
Afschrijvingen	-	-
Waardeverandering	7.314.452	3.822.290
Totaal mutaties	4.714.754	-73.445
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-	-
Herwaarderingen	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	<b>60.816.179</b>	<b>56.101.425</b>

Deze verplichting bestaat uit 292 (2020: 301) eenheden verkocht met een terugkoopverplichting en 42 (2020: 47) met een terugkooprecht. Voor de eenheden met een terugkoopverplichting is de waarde op de passivazijde gelijk aan de woningen met een terugkoopverplichting op de activa zijde. Dit komt doordat de waardeontwikkeling van de woningen zich in dezelfde verhouding ontwikkelt als voor de terugkoopverplichting. De oorspronkelijke waardedeling (korting) wordt tot en met het moment van terugkoop gehandhaafd op de marktwaarde.

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<u>Waarborgsommen</u>	<b>€</b>	<b>€</b>
Stand 1 januari	34.716	37.027
Ontvangen waarborgsommen	40.586	991
Uitbetaalde waarborgsommen	-1.226	-3.302
Stand 31 december	74.076	34.716



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

x € 1.000	1 tot 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen kredietinstellingen (excl. agio)	9.853	132.968	142.821
Verplichtingen uit hoofde van VOV		60.816	60.816
Waarborgsommen	30	44	74
	9.883	193.828	203.711

#### 4.8.11 Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	7.336.674	3.252.561
Schulden aan leveranciers	1.456.350	1.394.170
Overheid (gemeenten)	31.242	-
Sociale verzekering en pensioenen	245.502	174.666
Belastingen - BTW	1.607.507	741.982
Belastingen - VPB	200.912	1.298.812
Overlopende passiva	2.412.327	2.364.425
	13.290.514	9.226.616
	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<u>Overlopende passiva</u>	€	€
Niet vervallen rente van leningen	1.499.851	1.516.824
Te betalen vakantie-uren	247.096	223.665
Vooruitontvangen huur	223.993	231.425
Af te rekenen servicekosten	141.667	191.757
Overige transitoria	299.720	200.754
	2.412.327	2.364.425

#### Looptijd

De kortlopende schulden hebben allen een looptijd korter dan een jaar.

#### Schulden aan kredietinstellingen

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen bestaan voor € 7.278.245 uit contractuele aflossingen op leningen in 2021. Het restant betreft de vrijval van agio op een lening.

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

##### *Belastingdienst VPB*

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal VPB-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten vennootschapsbelasting (vpb) dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Woonmeij. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2021 is de overeenkomst stilzwijgend verlengd. De belastingplicht kan door Woonmeij met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld.

##### Obligolening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

##### BNG-lening

Op 20 december 2021 is een nieuwe lening afgesloten bij de BNG ten bedrage van € 10.000.000 tegen een rente van 0,454% op jaarbasis, looptijd 50 jaar. Het geleende bedrag zal gestort worden op 23 februari 2022.

##### *Verplichtingen nieuwbouw*

Op balansdatum zijn er overeenkomsten met verplichtingen afgesloten met aannemers voor het bouwen van woningen. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 14.847.993.

##### *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:

- Planmatig onderhoud: € 164.864
- Verbeteringsinvesteringen: € 376.342
- Verduurzaming: € 7.075.823

##### *Rechten verduurzaming*

Voor de verduurzamingsprojecten zijn nog te ontvangen subsidies toegekend voor een bedrag van € 1.150.608.

### *Verplichtingen overige investeringen*

#### Viewpoint

- Contract: mantelovereenkomst voor 8 jaar (Ingaande ondertekendatum 12-4-2016)
- Prijs per jaar € 135.354

#### NEH Group

- Contract: Overeenkomst 5 jaar (ingaande livegang 7 sept 2019)
- Prijs per jaar € 166.800

### *Financiële instrumenten*

#### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

#### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonmeij dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonmeij is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonmeij zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Woonmeij om deze risico's te beperken is als volgt.

#### ***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***

Dit betreft het risico dat Woonmeij over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Woonmeij aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen aantrekken.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

### **Valutarisico**

Woonmeij loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

### **Renterisico (kasstroomrisico's)**

Woonmeij loopt renteprijs- rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Woonmeij mitigeert het risico op de rentedragende schulden door de renteherzieningstermijnen de eindaflossingen te spreiden in de tijd. Over de vorderingen en liquide middelen loopt Woonmeij geen risico, aangezien deze beperkt in omvang en of niet rentedragend zijn.

### **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 marktrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Woonmeij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico).

### *Pensioenverplichtingen*

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woonmeij slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW.

Eind december 2021 was de beleidsdekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor woningcorporaties 118,8% (ultimo 2020: 103,1%).

### *4.8.13 Verbonden partijen*

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management en andere nauwe verwanten worden aangemerkt als verbonden partij. Alle transacties die hebben plaatsgevonden met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Woonmeij heeft in 2021 geen deelnemingen.

## 4.9. Toelichting op de winst- en verliesrekening (functioneel)

### 4.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
<b>Huuropbrengsten</b>		
Huren	35.234.152	34.648.334
Vergoedingen overige (on)roerende zaken	37.831	50.913
Huurderving	-435.127	-423.665
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-	40.734
	<u>34.836.856</u>	<u>34.316.316</u>
De stijging van de huren ten opzichte van 2020 wordt veroorzaakt door:		
Huurverhoging 2020	432.000	
Huurverhoging/huurbevrozing 2021	20.000	
Huurverlaging 2021	-153.000	
Mutaties bezit en harmonisaties 2020-2021	263.000	
	<u>562.000</u>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
Servicekosten	1.022.664	885.344
Derving	-20.715	-12.064
	<u>1.001.949</u>	<u>873.280</u>
<b>Lasten servicecontracten</b>		
Servicekosten	<u>-1.034.224</u>	<u>-889.305</u>
<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-1.345.560	-1.354.049
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-887.909	-868.002
	<u>-2.233.469</u>	<u>-2.222.051</u>

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6. staan vermeld.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	-5.849.410	-4.466.115
Mutatie- onderhoud	-1.008.148	-895.120
Klachtenonderhoud	-754.425	-631.330
Toegerekende lonen en salarissen	-1.056.806	-1.131.725
Toegerekende overige lasten onderhoudsactiviteiten	-495.136	-554.657
	<u>-9.163.925</u>	<u>-7.678.947</u>

De toegerekende lonen en salarissen en overige lasten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 4.6. staan vermeld.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Gemeentelijke heffingen	-1.694.387	-1.599.752
Verhuurdersheffing	-4.548.381	-4.809.161
Contributie Aedes	-38.374	-37.212
Verhuurderbijdrage	-11.955	-11.919
Verzekeringen	-136.350	-131.759
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-30.867	-25.466
	<u>-6.460.314</u>	<u>-6.615.269</u>

#### 4.9.3 *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst woningen marktconform	4.204.747	1.678.500
	<u>4.204.747</u>	<u>1.678.500</u>
<b>Toegerekende organsiatiekosten</b>		
Toegerekende lonen en salarissen	-85.113	-102.074
Toegerekende overige bedrijfslasten	-72.188	-87.349
	<u>-157.301</u>	<u>-189.423</u>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Boekwaarde woningen marktconform	-2.794.593	-1.201.304
	<u>-2.794.593</u>	<u>-1.201.304</u>

#### 4.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Toegerekende lonen en salarissen	-646.165	-632.888
Toegerekende overige bedrijfslasten	-227.991	-228.211
Terugname onrendabele investering opgeleverde projecten	1.033.632	1.757.331
Onrendabele investeringen projecten in ontwikkeling	-8.467.300	-5.695.218
Gecancelde projecten in ontwikkeling	-3.368	-8.463
Terugname onrendabele investering gerealiseerde verbeteringen	6.641.749	2.475.353
Onrendabele investeringen in verband met verbeteringen	-5.610.687	-3.125.144
	<u>-7.280.130</u>	<u>-5.457.239</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering Daeb bezit bezit	86.497.818	49.635.917
Waardeverandering Niet-Daeb bezit	1.535.956	1.761.377
	<u>88.033.774</u>	<u>51.397.294</u>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</b>		
Waardeverandering VOV	<u>228.239</u>	<u>110.770</u>

#### 4.9.5 Netto resultaat overige activiteiten

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Vergoeding kosten woningaanpassingen	14.963	4.442
Inschrijfgeld woningzoekenden	-	1.150
Overige baten	33.688	79.451
Verkoopopbrengst vov woningen	195.918	379.950
	<u>244.569</u>	<u>464.993</u>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Afschrijvingen overige onroerende zaken	-359	-3.840
Kosten woningaanpassingen	-15.655	-4.387
Kosten wasautomaten en drogers	-1.438	-300
Terugkoopwaarde vov woningen	-214.716	-381.227
	<u>-232.168</u>	<u>-389.754</u>

#### 4.9.6 Overige organisatiekosten

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Afschrijvingskosten activa ten dienste van	-78.920	-94.813
Lonen en salarissen	-631.261	-640.314
Overige personeelskosten	-62.875	-89.586
Huisvestingskosten	-18.369	-17.621
Bestuurskosten	-72.606	-127.785
Accountantskosten (incl. fiscaliteiten)	-103.046	-120.642
Algemene kosten	-260.499	-226.447
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-14.669	-28.866
Volkshuisvestelijke bijdrage	-2.688.337	-
	<u>-3.930.582</u>	<u>-1.346.074</u>

#### 4.9.7 Leefbaarheid

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
Sociale investeringen leefbaarheid	-80.941	-102.397
Toegerekende lonen en salarissen	-345.883	-350.080
Toegerekende overige bedrijfslasten	-202.139	-222.263
	<u>-628.963</u>	<u>-674.740</u>



#### 4.9.8 Saldo financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	10.412	2.254
	<u>10.412</u>	<u>2.254</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende leningen kredietinstellingen	-3.734.958	-3.880.647
Borgstellingsvergoeding	-31.203	-28.394
Overige rentelasten	72.840	-6.979
	<u>-3.693.320</u>	<u>-3.916.020</u>

In de overige rentelasten is een bedrag van € 116.263 begrepen van terugontvangen rente, die in het verleden is betaald.

#### 4.9.9 Belastingen

	2021	2020
	€	€
<b>De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd</b>		
Acute vennootschapsbelasting 2021	-3.252.665	-
Acute vennootschapsbelasting 2020	7.397	-4.402.012
Acute vennootschapsbelasting 2019	26.729	715.745
Acute vennootschapsbelasting 2018	-	6.481
Vrijval belastinglatentie leningen	-20.588	-18.192
	<u>-3.239.127</u>	<u>-3.697.978</u>

De acute vennootschapsbelasting (vpb) voor het jaar 2021 bedraagt € 3.252.665 (2020: € 4.402.012).

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties.

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% in 2021 (2020: 25%).

De effectieve belastingdruk bedraagt 2,9% (2020: 6,3%). 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.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Commercieel resultaat voor belasting</b>	<b>90.951.557</b>	<b>58.263.281</b>
<i>Correcties:</i>		
Resultaat verkoop woningen	-1.080.519	-402.975
Afschrijvingen materiële vaste activa	-1.105.706	-985.548
Lasten onderhoud en overige bedrijfslasten	1.566.532	568.213
Waardeveranderingen materiële vaste activa	-81.856.039	-46.922.613
Rentelasten	-62.095	-87.662
Terugname afwaardering i.v.m. stijgende woz waarde	4.698.888	7.436.313
Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	-	-
Overige fiscale regelingen	-3.959	2.227
<b>Belastbare winst</b>	<b>13.108.659</b>	<b>17.871.236</b>
Verschuldigde winstbelasting	3.252.665	4.450.809
Voorlopige aanslag	-3.480.155	-2.898.777
Nog te betalen vennootschapsbelasting	-227.490	1.552.032

#### 4.9.10 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	205.578	259.699
Overige onroerende en roerende zaken	359	3.839
Activa ten dienste van de exploitatie	170.231	191.790
	<b>376.168</b>	<b>455.328</b>

#### 4.9.11 Lonen en salarissen

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	€	€
<b>Lonen en salarissen</b>		
Lonen en salarissen	3.219.398	3.193.178
Premies sociale verzekeringen	491.603	488.131
Premies pensioenen	399.787	529.820
	<b>4.110.788</b>	<b>4.211.129</b>

Het aantal medewerkers herleid tot voltijds bezetting per 31 december 2021 is 53,1 (2020: 52,0). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

<u>Overzicht van het aantal fte's</u>	
- HRM-communicatie-bestuurssecretariaat	2,7
- Financiën	5,7
- Control	3,0
- Planmatig onderhoud en beheer	6,8
- Projectontwikkeling	2,0
- Onderhoudsdienst (incl. wijkbeheer)	8,5
- Informatisering & Automatisering	1,0
- Leefbaarheid	3,2
- Wonen	6,9
- Maatschappij en vastgoedsturing	3,6
- Bedrijfsondersteuning/facilitair	3,3
- Woonmeij Klantenservice (WKS)	5,4
- Directie	1,0
	53,1

#### 4.9.11 Accountantshonoraria onafhankelijke accountant

	2021	2020
	€	€
Controle jaarrekening	80.062	90.633
Andere controlewerkzaamheden	6.822	6.655
	86.884	97.288

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).

#### 4.9.12 WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. In 2015 is de WNT 2 in werking getreden. 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 2021 voor Woonmeij is € 175.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

#### 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.

bedragen x € 1	2021	2020
<b>Naam topfunctionaris</b>	<b>M.A.W. Wonders</b>	<b>M.A.W. Wonders</b>
<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	124.805	117.746
Vakantiegeld	9.984	9.420
FLOW (werkgeversdeel)	-	-
Bijtelling auto	4.332	3.771
Totaal beloning	139.121	130.937
Totaal belaste kostenvergoeding	-	-
Totaal betaalbaar op termijn	18.208	22.641
<i>Totaal beloning</i>	<i>139.121</i>	<i>130.937</i>
<i>Totaal beloning op termijn</i>	<i>18.208</i>	<i>22.641</i>
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>157.329</b>	<b>153.578</b>
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>175.000</b>	<b>168.000</b>
<b>Overschrijding WNT-grens?</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>
Motivering indien overschrijding		

#### Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

In 2021 had Woonmeij geen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

## Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen 2021 bedragen x € 1						
	D. Lauwen	J.L.W. Liebrecht	J.L.W. Liebrecht	H.E.H.M. Salemink	H.J.A. van Hezik	C.M.A. van Uden
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 17/12	18/12 t/m 31/12	1/1 t/m 17/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning	19.473	777	13.030	13.550	13.550	13.550
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>19.473</b>	<b>777</b>	<b>13.030</b>	<b>13.550</b>	<b>13.550</b>	<b>13.550</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>25.243</b>	<b>1.007</b>	<b>16.829</b>	<b>17.500</b>	<b>17.500</b>	<b>17.500</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Vergelijkende cijfers 2020 bedragen x € 1</b>						
Functie(s)	Voorzitter	n.v.t.	RvC-lid	RvC-lid/ Vice Voorzitter	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functievervulling	1/1 t/m 31/12	n.v.t.	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12	1/9 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>		n.v.t.				
Beloning	19.400	n.v.t.	13.000	13.000	4.333	4.333
Belastbare onkostenvergoedingen	0	n.v.t.	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	n.v.t.	0	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging conform WNT</b>	<b>19.400</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>4.333</b>	<b>4.333</b>
<b>Toepasselijk WNT-maximum</b>	<b>25.200</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>16.800</b>	<b>16.800</b>	<b>5.600</b>	<b>5.600</b>
Motivering indien overschrijding	n.v.t.	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 lagere beroepscode van het VTW, met maximale percentages van 11,55% respectievelijk 7,7%.

### Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking

In het kader van de WNT zijn in 2021 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 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

#### *4.9.13 Gebeurtenissen na balansdatum*

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

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

## 4.10 Gescheiden verantwoording DAEB-Niet-DAEB

### 4.10.1 Gescheiden balans na resultaatbestemming

ACTIVA	ref.	31 december 2021		31 december 2020	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<u>Immateriële vaste activa</u>	4.8.1				
Software		351.054	18.476	532.334	28.018
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	4.8.2				
DAEB vastgoed in exploitatie		829.993.529	-	728.990.456	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		-	37.404.706	-	38.210.746
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		37.790.940	23.811.852	34.490.256	22.169.544
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.143.380	1.007.938	1.770.249	71.708
		871.927.849	62.224.496	765.250.961	60.451.998
<u>Materiële vaste activa</u>	4.8.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.649.046	10.285	1.771.129	11.282
<u>Financiële vaste activa</u>	4.8.4				
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB		42.002.504	-	40.454.625	-
Interne lening		5.742.490	-	6.247.778	-
Latente belastingvorderingen		255.382	-	275.970	-
		48.000.376	-	46.978.373	-
<i>Som der vaste activa</i>		<i>921.928.325</i>	<i>62.253.257</i>	<i>814.532.797</i>	<i>60.491.298</i>
<b>Vlottende activa</b>					
<u>Voorraden</u>	4.8.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		427.595	-	537.243	653.761
Overige voorraden		135.631	7.139	143.509	7.553
		563.226	7.139	680.752	661.314
<u>Vorderingen</u>	4.8.6				
Huurdebiteuren		151.162	7.956	166.259	8.750
Overheid (gemeenten)		424	-	63	-
Overige vorderingen		-	-	429	23
Overlopende activa		80.578	4.241	213.009	6.692
		232.164	12.197	379.760	15.465
<u>Liquide middelen</u>	4.8.7				
		-	9.424.210	-	7.826.067
<i>Som der vlottende activa</i>		<i>795.390</i>	<i>9.443.545</i>	<i>1.060.512</i>	<i>8.502.846</i>
<b>Totaal</b>		<b>922.723.715</b>	<b>71.696.802</b>	<b>815.593.309</b>	<b>68.994.144</b>

PASSIVA	ref.	31 december 2021		31 december 2020	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<b>Eigen vermogen</b>					
<u>Vermogen</u>	4.8.8				
Herwaarderingsreserve		514.093.350	11.620.203	432.629.570	11.620.203
Overige reserve		192.572.565	30.382.301	186.323.915	28.834.422
		706.665.915	42.002.504	618.953.485	40.454.625
<u>Voorzieningen</u>	4.8.9				
Voorziening onrendabele investeringen		12.290.334	-	10.756.393	-
<b>Vreemd vermogen</b>					
<u>Langlopende schulden</u>	4.8.10				
Leningen kredietinstellingen		145.361.556	-	138.760.415	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		37.156.408	23.659.771	34.043.875	22.057.550
Interne lening		-	5.742.490	-	6.247.778
Waarborgsommen		18.488	55.588	18.747	15.969
		182.536.452	29.457.849	172.823.037	28.321.297
<u>Kortlopende schulden</u>	4.8.11				
Schulden aan kredietinstellingen		15.513.623	-	7.304.561	-
Schulden aan leveranciers		1.383.533	72.817	1.324.462	69.708
Overheid (gemeenten)		29.680	1.562	-	-
Belastingen en premies sociale verzekering		1.951.225	102.696	2.104.687	110.773
Overlopende passiva		2.352.953	59.374	2.326.684	37.741
		21.231.014	236.449	13.060.394	218.222
<b>Totaal</b>		<b>922.723.715</b>	<b>71.696.802</b>	<b>815.593.309</b>	<b>68.994.144</b>



#### 4.10.2 Gescheiden winst- en verliesrekening (functioneel)

OMSCHRIJVING		2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
		€	€	€	€
Huuropbrengsten		32.955.433	1.881.423	32.300.213	2.016.103
Opbrengsten servicecontracten		924.807	77.142	803.407	69.873
Lasten servicecontracten		-1.024.399	-9.825	-851.924	-37.381
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.127.741	-105.728	-2.099.417	-122.634
Lasten onderhoudsactiviteiten		-8.838.805	-325.120	-7.387.960	-290.987
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.356.479	-103.835	-6.520.261	-95.008
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.1</b>	<b>15.532.816</b>	<b>1.414.057</b>	<b>16.244.058</b>	<b>1.539.966</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-	-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>4.9.2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.958.470	2.246.277	679.500	999.000
Toegerekende organisatiekosten		-150.031	-7.270	-180.306	-9.117
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.166.773	-1.627.820	-348.057	-853.247
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.3</b>	<b>641.666</b>	<b>611.187</b>	<b>151.137</b>	<b>136.636</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.600.772	-1.679.358	-5.222.798	-234.441
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		86.497.818	1.535.956	49.635.917	1.761.377
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		188.150	40.089	85.822	24.948
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>4.9.4</b>	<b>81.085.196</b>	<b>-103.313</b>	<b>44.498.941</b>	<b>1.551.884</b>
Opbrengst overige activiteiten		42.781	201.788	68.297	396.696
Kosten overige activiteiten		-17.417	-214.751	-8.526	-381.228
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4.9.5</b>	<b>25.364</b>	<b>-12.963</b>	<b>59.771</b>	<b>15.468</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>4.9.6</b>	<b>-3.870.081</b>	<b>-60.501</b>	<b>-1.278.912</b>	<b>-67.162</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>4.9.7</b>	<b>-599.408</b>	<b>-29.555</b>	<b>-641.842</b>	<b>-32.898</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		10.009	403	2.245	9
Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.582.811	-110.509	-3.799.416	-116.604
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>4.9.8</b>	<b>-3.572.802</b>	<b>-110.106</b>	<b>-3.797.171</b>	<b>-116.595</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>89.242.751</b>	<b>1.708.806</b>	<b>55.235.982</b>	<b>3.027.299</b>
Belastingen	<b>4.9.9</b>	-3.078.200	-160.927	-3.513.988	-183.990
Resultaat niet-daeb tak	<b>4.9.10</b>	1.547.879	-	2.843.309	-
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>87.712.430</b>	<b>1.547.879</b>	<b>54.565.303</b>	<b>2.843.309</b>

#### 4.10.3 Gescheiden kasstroomoverzicht

Omschrijving	Kasstroom 2021		Kasstroom 2020	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren	32.970.000	1.874.000	32.232.000	2.019.000
Vergoedingen	1.038.000	55.000	986.000	52.000
Overige bedrijfsontvangsten	29.000	2.000	41.000	2.000
Renteontvangsten	124.000	-	118.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>34.161.000</b>	<b>1.931.000</b>	<b>33.377.000</b>	<b>2.073.000</b>
Personeelsuitgaven	3.938.000	207.000	4.077.000	215.000
Onderhoudsuitgaven	7.418.000	249.000	5.706.000	164.000
Overige bedrijfsuitgaven	5.008.000	209.000	5.089.000	209.000
Rente uitgaven	3.553.000	114.000	3.919.000	116.000
Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	100.000	5.000	28.000	1.000
Verhuurdersheffing	4.548.000	-	4.866.000	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	67.000	4.000	92.000	5.000
Vennootschapsbelasting	4.109.000	216.000	3.105.000	163.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>28.741.000</b>	<b>1.004.000</b>	<b>26.882.000</b>	<b>873.000</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.420.000</b>	<b>927.000</b>	<b>6.495.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.402.000	6.172.000	689.000	3.517.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	198.000	-	380.000
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
<i>Tussentelling ingaande desinvesteringskasstromen</i>	<b>2.402.000</b>	<b>6.370.000</b>	<b>689.000</b>	<b>3.897.000</b>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.160.000	534.000	5.631.000	8.000
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	7.442.000	24.000	3.903.000	21.000
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	5.699.000	4.384.000	5.264.000	2.384.000
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	197.000	-	390.000
Investerings overig	78.000	4.000	263.000	10.000
Externe kosten bij verkoop	61.000	51.000	38.000	77.000
<i>Tussentelling uitgaande investeringskasstromen</i>	<b>20.440.000</b>	<b>5.194.000</b>	<b>15.099.000</b>	<b>2.890.000</b>
<i>Saldo in- en uitgaande (des)investeringskasstromen</i>	<b>-18.038.000</b>	<b>1.176.000</b>	<b>-14.410.000</b>	<b>1.007.000</b>
Ontvangsten verbindingen	505.000	-	105.000	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<b>505.000</b>	<b>-</b>	<b>105.000</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-17.533.000</b>	<b>1.176.000</b>	<b>-14.305.000</b>	<b>1.007.000</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	11.472.000	-	10.800.000	-
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.524.000	-	-5.224.000	-
Aflossing interne lening	-	-505.000	-	-105.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	40.000	-	-110.000	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>7.988.000</b>	<b>-505.000</b>	<b>5.466.000</b>	<b>-105.000</b>
<b>Toename (afname) van kasstromen</b>	<b>-4.125.000</b>	<b>1.598.000</b>	<b>-2.344.000</b>	<b>2.102.000</b>
<b>Verloop liquide middelen</b>				
<i>Aanvangssaldo 1 januari</i>	-4.052.000	7.826.000	-1.708.000	5.724.000
Mutatie liquide middelen	-4.125.000	1.598.000	-2.344.000	2.102.000
Wijziging kortgeldmutaties	-	-	-	-
<i>Eindsaldo 31 december</i>	<b>-8.177.000</b>	<b>9.424.000</b>	<b>-4.052.000</b>	<b>7.826.000</b>

#### **4.11 Ondertekening van de jaarrekening**

Schijndel, 19 april 2022

**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

---

## **Overige gegevens**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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



# Controle verklaring onafhankelijke accountant

---

## **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 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Vereniging 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 Vereniging Woonmeij op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Vereniging 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 € 14 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% 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 € 0,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,5% van de som van de huuropbrengsten en opbrengsten service contracten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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 aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 420.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

## **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 omkoping 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 Vereniging Woonmeij en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Vereniging 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, alsmede in de resultaten hiervan.

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 Vereniging Woonmeij;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en non-compliance;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de verantwoordingsinformatie en het aangaan van (contractuele) verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de business controller/auditor.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
  - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar, alsmede in het kader van het opstellen van de financiële overzichten;
  - waar belangrijke oordeelsvormingen van toepassing zijn waar het bestuur belang bij heeft (tendentie) heeft onrealistische of onbetrouwbare veronderstellingen te gebruiken bij het maken van de schattingen ten aanzien van de bepaling van de beleidswaarde.
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Vereniging Woonmeij (contractuele) verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities in ruil voor wederdiensten (o.a. omkoping).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. 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

In algemene zin hebben wij 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 financiële overzichten en de procedures met betrekking tot het aangaan van (contractuele) verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Aangezien wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde reeds als kernpunt in deze controleverklaring hebben uitgewerkt zijn de hierop betrekking hebbende specifieke werkzaamheden niet hieronder opgenomen.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht;
	Voor bovengenoemde journaalboekingen en andere aanpassingen hebben wij de onderliggende controledocumentatie beoordeeld.
Aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Vereniging Woonmeij én van de door Vereniging Woonmeij gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse inkoopstromen in kaart gebracht voor het onderkennen van mogelijk afwijkende inkoopstromen;
	Wij hebben steekproefsgewijs enkele aangegane (contractuele) verplichtingen in detail beoordeeld aan de hand van onderliggende documentatie;

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de audit- en vastgoedcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit- en vastgoedcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de business controller/auditor of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Vereniging 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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving;
- Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de business controller/auditor en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

## Non-compliance van wet- en regelgeving

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

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. Ook hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de business controller/auditor en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance aan ons zijn gemeld.

## Onze bevindingen

Uit onze controlewerkzaamheden volgden geen signalen van fraude of non-compliance die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## 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 een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Vereniging Woonmeij om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Vereniging Woonmeij voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij overwogen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of Vereniging Woonmeij haar bedrijfsactiviteiten 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. Wij hebben hier voor Vereniging Woonmeij geen noodzaak toe gezien. Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Vereniging Woonmeij dat zij over voldoende liquiditeit 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. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Vereniging Woonmeij haar continuïteit niet langer kan handhaven.

## 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 2021 € 867,4 miljoen hetgeen neerkomt op 92% van het balanstotaal van Vereniging 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. Vereniging Woonmeij past hierbij voor een deel van het bezit ad € 839,5 miljoen de basisversie van het handboek modelmatig waarden toe als toegelicht op pagina 97 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 27,8 miljoen past Vereniging Woonmeij de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Vereniging Woonmeij een taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Vereniging Woonmeij en voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlijke 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 vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Vereniging Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Vereniging 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 hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening 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 (output) geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Vereniging Woonmeij gebaseerd op de Aw/WSW-normen 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 wordt gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken, hetgeen significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

De door Vereniging Woonmeij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Vereniging 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.

In onze controle hebben wij de door het management 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 zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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 2021 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**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestelijk verslag;

- het governance-verslag; en de
- overige gegevens.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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 vereniging Woonmeij vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.



## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 Vereniging Woonmeij;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de audit- en vastgoedcommissie 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 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, 19 april 2022

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)