

Jaarverslag 2022, samenvatting

Datum	25 april 2023
Status	definitief
Versie	v-02
Auteur	Woonmeij



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Bestuursverslag	3
3	Volkshuisvestingsverslag	4
4	Governance-verslag	5
5	De cijfers over 2022	6

1 Inleiding

Op 25 april 2023 is het volkshuisvestingsverslag 2022 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij goedgekeurd en de jaarrekening vastgesteld. Aan de Algemene Ledenvergadering van Woonmeij zal op 20 juni worden gevraagd decharge te verlenen voor het gehouden toezicht.

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

2 Bestuursverslag

In het jaarverslag 2022 staan we stil bij de begrote activiteiten en de gerealiseerde doelen in dat jaar. Deze doelen komen voort uit ons Koersplan, wat we begin 2022 hebben herijkt. We hebben hierin onze bestaande ambities aangescherpt, onze maatschappelijke rol verbreed en met name de bouwopgave opgeplust.

2022 hadden we uitgeroepen tot 'klantjaar'. We bleven onszelf uitdagen om telkens een stapje te verbeteren. Onze werkzaamheden en dienstverlening wisten we op peil te houden. Dit uit zich onder andere in de gemiddelde klanttevredenheidsscore van 7,9 op de verschillende KWH-onderdelen.

Ten aanzien van de beschikbaarheid konden we een beperkt (24) aantal woningen aan de voorraad toevoegen. We konden echter ook onze projectenportefeuille vergroten tot concrete plannen met meer dan 900 nieuwe woningen.

Financieel staan we er goed voor. We hebben een positief financieel jaarresultaat na belastingen van € 41,9 miljoen. Dit wordt echter voor het grootste deel veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoed van € 31,6 miljoen. Dit zijn overigens geen beschikbare euro's! Het operationeel kasstroomresultaat is € 6,8 miljoen. Dit is iets hoger dan in 2021, als gevolg van hogere huuropbrengsten. De ruimte in de operationele kasstromen is ook in 2022 wederom volledig uitgegeven aan investeringen en verduurzaming van de woningvoorraad.

Meer nog dan in 2021 is betaalbaarheid een urgent thema geworden. We hebben de huren voor onze sociale doelgroep beperkt verhoogd met 2%. Huishoudens met een lager inkomen met een minder geïsoleerde woning, hadden de mogelijkheid om een huurbevrozing aan te vragen. Dit leidde ertoe dat we voor 68 huishoudens de huren niet verhoogden.

In 2022 maakten we een start met een nieuwe vorm van bewonersparticipatie. We willen huurders meer betrekken bij onderwerpen die zij zelf belangrijk vinden. Hiermee kunnen we nog meer voor hen betekenen en invulling geven aan "prettig duurzaam wonen" in 2023.

3 Volkshuisvestingsverslag

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

In het volkshuisvestingsverslag geven we weer hoe we in 2022 gepresteerd hebben:

- De mutatiegraad is gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar: 5,27 om 6,1%. Daarmee is deze onder de norm gezakt die we onszelf gesteld hadden;
- Het aantal woningzoekenden stond eind 2022 op bijna 37.000. Daarvan is 15,5% actief woningzoekend. De gemiddelde inschrijfduur is opgelopen naar ruim 10 jaar;
- Bijna 99% van de toewijzingen betreft toewijzingen die voldoen aan de regels van de inkomenstoetsing (minimale eis = 92,5%);
- 88% van het aanbod is beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- De jaarlijkse huurverhoging is in 2022 voor de sociale doelgroep op 2% gezet.

Zowel met de gemeente Meierijstad als Sint-Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden aan woningzoekenden die 'voorrang' krijgen. In 2022 is in Sint-Michielsgestel 25% en in Meierijstad 30,3% met voorrang toegewezen (exclusief herstructureringsurgentie betrof dit respectievelijk 19% en 27,2%). In 2022 konden we daarnaast ook nog zo'n 90 vluchtelingen uit Oekraïne opvangen door tijdelijk 17 woningen beschikbaar te stellen.

We zetten erop in om de kwaliteit van ons bezit goed te houden, de klanttevredenheid over het onderhoudsproces te verbeteren en ons bezit te verduurzamen. De score op de dienstverlening in het onderhoudsproces lag helaas onder onze ambitie. Door intensivering van de samenwerking met onze ketenpartners gaan we dit verbeteren.

We voegden in 2022 24 woningen aan onze voorraad toe. We hadden daarnaast verschillende verbeterings- en verduurzamingsprojecten onder handen:

- De NOM (nul op de meter) projecten Deken Baekersstraat (30 meergezinswoningen in Schijndel) en 't Liereke (36 woningen Sint-Michielsgestel);
 - De verduurzamingsprojecten Componistenlaan (32 woningen, Sint-Oedenrode) en Beatrixplein (1^e fase, 7 woningen, Sint-Michielsgestel);
 - De NOM aanpak Staakakker (17 woningen, Den Dungen);
- Daarnaast begon de uitvoering aan de Gasthuisstraat (7 starterswoningen en 8 appartementen in Schijndel) en die van Fioretti (26 appartementen, Sint-Oedenrode). De plannen Boschweg (10 appartementen, 2 woningen in Schijndel) en Kortestraat (28 appartementen, Sint-Oedenrode) waren volop in uitvoering. Voor nieuwbouwontwikkeling in de Bloemenwijk kochten we de sporthal en de gronden van de oorspronkelijke school aan.

4 Governance-verslag

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

Op 1 januari 2022 trad een nieuw lid tot de RvC toe. Daarmee is de gehele samenstelling, sinds de fusie in 2018, vernieuwd. De RvC stelde in 2022, in overleg met de bestuurder, een nieuwe visie op Toezicht en Besturen op, en gaf begin 2022 goedkeuring aan de herijking van het Koersplan. Daarnaast werd deelgenomen aan een dilemmatraining, om de bewustwording op dit onderwerp aan te scherpen.

De RvC besloot in 2022 onder andere om het jaarverslag 2021, het bod aan de gemeenten en het treasury- en MCF jaarplan goed te keuren. Verder verleende ze haar goedkeuring aan een aantal uitvoeringsbesluiten nieuwbouw en de uitruil van het complex Berlerode in Berlicum (Woonmeij) met het complex Mieke de Brefstraat in Schijndel (BrabantWonen).

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

In 2022 vonden er twee Algemene Ledenvergaderingen plaats. Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere het jaarverslag en de jaarrekening 2021 toegelicht, het vernieuwde Koersplan en de begroting voor 2023. Een voorstel tot statutenwijziging werd tijdens de juni vergadering goedgekeurd. Daarmee werden de statuten van Woonmeij meer in lijn gebracht met de Woningwet. Een voorstel om de ledenparticipatie op een 'nieuwe' manier in te richten, werd positief ontvangen. De uitwerking van dit voorstel kreeg eind 2022 het groene licht. Daarmee werd de *Jaarkalender Participatie* geïntroduceerd.

De ALV maakte in 2022 geen gebruik van haar adviesrecht.

In opdracht van de RvC onderzocht de externe accountant de jaarrekening en het jaarverslag 2022. De RvC heeft over deze en andere stukken met de accountant gesproken. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

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

5 De cijfers over 2022



woonmeij

Hart voor wonen

Resultaat

In 2022 behaalde Woonmeij een positief financieel resultaat van € 41,9 miljoen. Daarvan wordt ongeveer € 31,6 miljoen veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoed.

Kernwaarden

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

Betrouwbaarheid – klant centraal – respect – verantwoordelijkheid

Nieuwbouw

+ 24 nieuwbouw-woningen

+ 1 Grondpositie ten behoeve van nieuwbouw



Woningzoekenden

36.993 woningzoekenden ingeschreven bij OnsHuisz.

15,5% van hen was actief zoekend



Investerings / duurzaamheid

Aanpak Hoevenbraak, Componistenlaan, Staakakker, Beatrixplein	€ 6.375.000
Sanering asbest	€ 300.000
Langer zelfstandig blijven wonen	€ 116.000
Wijkbeheer fysiek	€ 9.000
Totaal MustBe0 projecten 't Liereke en Deken Baekersstraat	€ 3.556.000
Overig (o.a. LED, rookmelders)	€ 124.000
Zonnepanelen en isolerende werkzaamheden	€ 866.000
Overige verbeteringen (o.a. aanleg CV installaties, badkamerverplaatsingen en -vergroting)	€ 383.000

Totale investeringen **€ 11.729.000**

Kerncijfers duurzaamheid

Verlaging CO₂ uitstoot
Ten opzichte van 2019
10% CO₂ reductie gerealiseerd.

-10%

Kwaliteit dienstverlening

Doelstelling-onderdeel	Score 2022
Algemene waardering	7,2
Nieuwe woning	7,8
Huur opzeggen	8,5
Reparaties	8,0
Onderhoud	7,3
Groot onderhoud	6,6

Eindcijfer **7,9**



Toewijzingen

162 1-persoons huishoudens **65** 2-persoons huishoudens

57 3-persoons en meerpersoons huishoudens

284 woningen totaal **84%** toegewezen onder de aftoppingsgrenzen

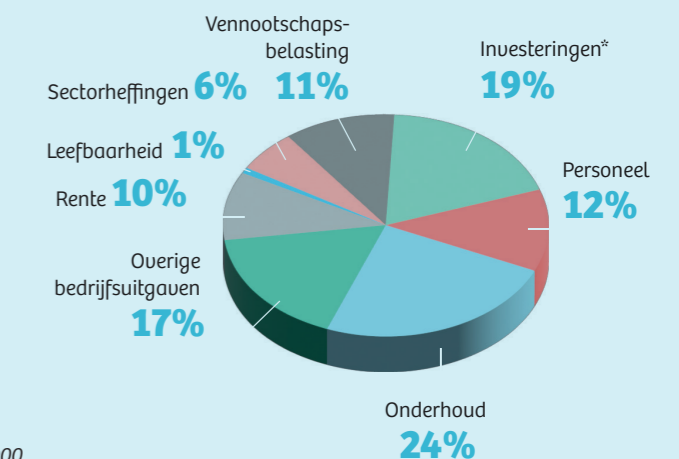
Leefbaarheid

Uitvoering van leefbaarheidsprojecten

€ 105.193

Woonmeij Euro 2022

De inkomsten van 36,5 miljoen zijn als volgt verdeeld:



Totale investeringen in 2022 € 24.888.000, waarvan 6,8 miljoen eigen middelen (= 19% van de Woonmeij Euro)