

Jaarverslag 2019, Samenvatting

Datum	21 april 2020
Status	Definitief
Versie	V-13, samenvatting
Auteur	Woonmeij



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Bestuursverslag	3
3	Volkshuisvestingsverslag	4
4	Governanceverslag	5
5	De cijfers over 2019	6

1 Inleiding

Op 21 april 2020 is het jaarverslag 2019 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij vastgesteld, onder voorbehoud van behandeling in de Algemene Ledenvergadering. Deze ledenvergadering vindt 18 juni 2020 plaats. Het jaarverslag wordt op de website van Woonmeij gepubliceerd. Voor degene die zich bij het lezen wil beperken tot de -voor de huurders- belangrijkste onderdelen uit dit jaarverslag, is voorliggende samenvatting gemaakt.

2 Bestuursverslag

In het bestuursverslag geven we aan hoe we vanaf 2019 ons nieuwe Koersplan oppakten om de doelen en ambities van Woonmeij om te zetten in plannen en acties. We zien een flinke opgave voor ons liggen om meer woningen beschikbaar te krijgen voor onze doelgroep, terwijl de bouwproductie bijna is stilgevallen. We hebben dan ook veel energie gestoken in het op gang krijgen van projecten. We hebben, zeker op de middellange termijn, voldoende plannen om 600 sociale huurwoningen toe te voegen.

Naast deze opgave hebben we flink voorbereid op de verduurzaming van het bezit en daarmee gepaard gaande investeringen in de toekomst. Met deze investeringen willen we de woonlasten voor de huurders terugdringen. We gebruikten 2019 om een goed beeld te krijgen van de financiële consequenties van de verduurzamingsopgave en om een aanzet te maken voor een concreet uitvoeringsprogramma.

Financieel staat Woonmeij er goed voor. We hebben een positief financieel jaarresultaat na belastingen van € 92.492.000. Dit wordt overigens voor het grootste deel veroorzaakt door een positief waarderingseffect op het vastgoed van € 84.810.000. Dit is dus slechts waarde en zijn geen ontvangens of beschikbare euro's. Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is met € 16.546.000 iets verbeterd ten opzichte van voorgaand jaar. De structurele (jaarlijkse) kostenbesparing die we realiseerden als gevolg van de fusie bedraagt € 850.000,=.

Om de dienstverlening aan de klant te verhogen startten we begin 2019 met een nieuw klantteam: Woonmeij KlantenService. Het afgelopen jaar stond onder andere in het teken van de professionalisering van dit team. In 2020 zetten we dit voort naar een bredere dienstverlening voor de klant. Ook het huurdersportaal en het woonruimteverdeelsysteem OnsHuiz, worden verder geoptimaliseerd, zodat de klant nog beter wordt geholpen. Uitbreiding van de online dienstverlening betekent overigens niet dat we geen persoonlijk contact meer hebben. Daar waar de klant persoonlijk contact wil, blijft dit mogelijk.

In ons jaarverslag ontkomen we er niet aan stil te staan bij de gevolgen van het Corona-virus, ook al zijn we hier pas in 2020 mee geconfronteerd. Als organisatie trachten we de normale bedrijfsvoering zoveel mogelijk door te laten gaan, maar we hebben wel de nodige maatregelen getroffen, in navolging van de richtlijnen van het RIVM. We volgen de ontwikkelingen op de voet en bedenken scenario's voor verdere onvoorziene omstandigheden.

3 Volkshuisvestingsverslag

Als woningcorporatie voelen wij ons verantwoordelijk voor voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep. Dat is een van de vier thema's uit onze visie die verder bestaat uit de thema's: 'Leefbaarheid en betrokkenheid', 'Duurzaamheid' en 'Financiële continuïteit'.

In het volkshuisvestingsverslag geven we weer hoe we in 2019 gepresteerd hebben:

- De mutatiegraad daalde van ongeveer 6% ('18) naar ongeveer 5% ('19);
- Het aantal woningzoekenden stond eind 2019 op ruim 30.000. Daarvan is zo'n 15% actief woningzoekend;
- De pilot 'doorstroom senioren' was succesvol. We nemen de uitgangspunten op in beleid;
- Ruim 98% van de toewijzingen betreft toewijzingen die voldoen aan de regels van de inkomens-toetsing (minimale eis = 90%);
- 79% van het aanbod is beschikbaar om passend toe te wijzen aan de primaire doelgroep;
- Voor alle huishoudens voerden we een jaarlijkse huurverhoging door van 1,6%, gelijk aan inflatie.

We ervaren als corporatie steeds meer de gevolgen van de kanteling in de zorg ten aanzien van het beschermd wonen en de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang. Tevens merken we een toename van het aantal urgentieaanvragen in verband met scheiding. In 2020 zullen we samen met collega-corporatie Area de urgentieregels opnieuw kritisch tegen het licht houden.

Helaas leverden we in 2019 geen woningen op. Van 18 woningen werd de oplevering juist over de jaarwisseling heen getild naar 2020. Wel zijn in 2020 verschillende nieuwe nieuwbouwprojecten in beeld gekomen, door hier extra energie in te steken. In 2019 realiseerden we wel een aantal verbeteringsprojecten.

- We investeerden voor 1,1 miljoen in zonnepanelen en isolerende maatregelen om onze energetische doelstellingen te bereiken;
- De klanttevredenheid over het dagelijks onderhoud scoort ruim voldoende: 7,6.

Om de energievraag van onze woningen terug te dringen optimaliseren we om te beginnen de isolatie van deze woningen. Met onze investeringen in duurzaamheidsmaatregelen bereikten we in 2019 een berekende CO2 reductie van 3,46 %.

Naast de klanttevredenheid over het dagelijks onderhoud, meet KWH op nog vijf andere onderdelen de klanttevredenheid, zoals op het proces 'huuropzegging' en 'betrekken nieuwe woning'. De overall score voor Woonmeij bedraagt een 7,8. Hoewel we zeer tevreden zijn met deze waardering, blijven we focus houden op onze klant en gaan onze klantvisie, waarbij de klant zich gehoord, begrepen en geholpen voelt, ook komend jaar nog nader invullen.

4 Governanceverslag

In het Governanceverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over het gehouden toezicht.

In 2019 wisselde de samenstelling van de RvC. Drie commissarissen bereikten het einde van hun zittingstermijn, waaronder de voorzitter en vicevoorzitter. Twee nieuwe leden werden gezocht en aangetrokken en de voorzittershamer wisselde van hand. Eind 2019 startten we opnieuw een dergelijke procedure op, omdat ook in 2020 twee commissarissen afscheid nemen.

Als toezichthouder bewaakt de RvC met name de realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven, de naleving van wet- en regelgeving en het financieel verslagleggingsproces.

In 2019 besloot de RvC onder andere over de vaststelling van een nieuw bestuursreglement, de vaststelling van een nieuw functieprofiel voor het bestuur; de goedkeuring van het jaarverslag 2018 en de begroting voor 2020.

Binnen de RvC functioneren twee commissies; de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Audit- en Vastgoedcommissie. De Remuneratiecommissie ziet onder andere toe op de beloning en beoordeling van de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen. Daarnaast vervult zij de rol als werkgever naar de directeur-bestuurder.

De belangrijkste taken en onderwerpen waar de Audit en Vastgoedcommissie op toeziet zijn de relatie met en opvolging van de aanbevelingen van de onafhankelijke externe accountant. Verder het jaarverslag en de jaarrekening, het beheersen van risico's, het privacybeleid en informatiebeveiliging.

In 2019 vonden twee Algemene Ledenvergaderingen plaats. Hierin is onder andere het gevoerde beleid over 2018 toegelicht aan de hand van het jaarverslag en de jaarrekening. Verder kwam het bestuursreglement aan bod en de begroting voor 2020. De ALV maakte in 2019 geen gebruik van haar adviesrecht.

De RvC ziet erop toe dat noch bij het bestuur, noch bij de RvC zelf sprake is van tegenstrijdige belangen en ongewenste nevenactiviteiten. Daarnaast let zij erop dat bestuur en leden van de RvC voldoende kennis en vaardigheden opdoen en dat de bezoldiging binnen de gestelde normen blijft.

Zoals opgenomen in de statuten van Woonmeij heeft de RvC aan de externe accountant opdracht verstrekt om de jaarrekening 2019 en het jaarverslag 2019 te onderzoeken. De RvC heeft over deze en andere stukken met de accountant gesproken. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen.

De RvC 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.

Onze kerntaak is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Dit doen we voor mensen die nietzelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Bij alles wat we doen, staan onze vier kernwaarden centraal.



Resultaat

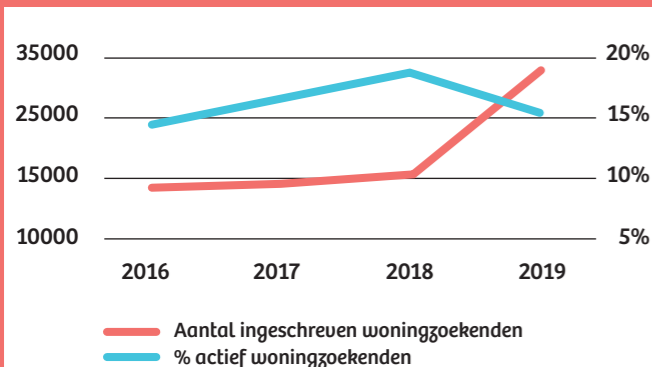
In 2019 behaalde Woonmeij een positief financieel resultaat van € 92,5 miljoen. Daarvan is bijna € 85 miljoen het gevolg van een andere waarderingmethodiek van het vastgoed.

Woningzoekenden

In 2019 maakte Woonmeij de overstap naar het woonruimteverdeelsysteem **OnsHuisz**. De woningzoekenden van **Daarwilikwonen** en **OnsHuisz** werden samengevoegd.

Eind 2019 stonden er **30.902** mensen ingeschreven.

15% daarvan was in 2019 actief woningzoekend.



Investerings / duurzaamheid

In 2019 hebben we **165** woningen voorzien van zonnepanelen, waarmee de teller eind 2019 op **886** woningen en **7.031** panelen staat.

Deze aantallen zijn exclusief 1580 panelen die tot en met 2019 in 32 complexen, ten behoeve van de algemene ruimten, gerealiseerd zijn.

Verbeteringsprojecten	Realisatie in aantallen	Realisatie in euro's
Zonnepanelen woningen	165	€ 623.179
Zonnepanelen collectief (complexen)	1	€ 12.809
Isolerende maatregelen	201	€ 384.415
Verbeteringen vanuit SVB	125	€ 2.043.536
Project 'langer blijven wonen'	79	€ 86.088
Overige verbeteringen	21	€ 83.827
Totaal	592	€ 3.233.854

Eind 2021 willen we ons bezig op gemiddeld label B (een Energie-Index kleiner dan **1,4**) hebben.

Met een EI van **1,46** zijn we daar nu al bijna.

Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Norm 2021	2019
Gemiddeld label B in 2021	El-index < 1,40	El-index = 1,46

Nieuwbouw

In 2019 zijn geen woningen opgeleverd. Van de **26** opgedragen woningen zijn er **18** in januari 2020 opgeleverd.



Kwaliteit dienstverlening

Uit het eindcijfer van **7,8** blijkt dat onze klanten in 2019 dik teurenden waren.



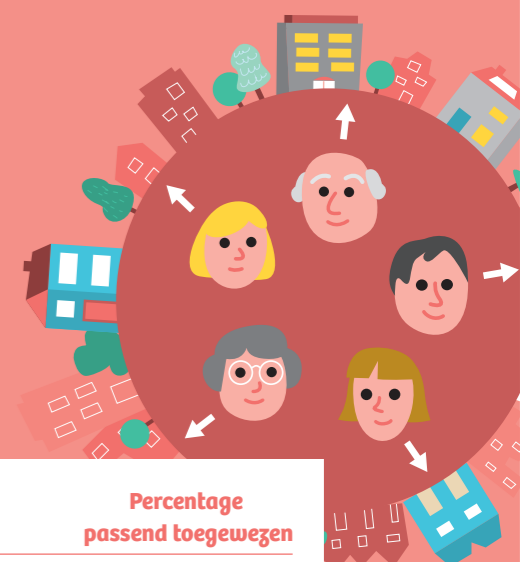
Doelstelling - onderdeel	Score 2019	Score 2018	Score 2017
Algemene dienstverlening (voorheen Contact)	7,4	7,6	7,2
Woning zoeken	7,6	7,6	7,3
Nieuwe woning	7,9	7,3	7,3
Huur opzeggen	8,1	7,9	7,6
Reparaties	8	7,8	8
Onderhoud	7,6	7,7	7,9
Totaal	7,8	7,6	7,6

Toewijzingen

Woonmeij moet aan minimaal **95%** van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning toewijzen die 'passend' is. Dit wil zeggen: met een (doelgroepafhankelijke) huurprijs tot maximaal € 651,03 per maand.

In 2019 hebben we **100%** passend toegewezen.

Doelgroep	Aantal passend toegewezen	Percentage passend toegewezen
1-persoons huishouden	71	100%
1-persoons huishouden AOW-gerechtigd	22	100%
2-persoons huishouden	25	100%
2-persoons huishouden AOW-gerechtigd	16	100%
Meerpersoons huishouden	34	100%
Meerpersoons huishouden AOW-gerechtigd	1	100%
Totaal	169	100%
Norm (ondergrens)		95%



Leefbaarheid

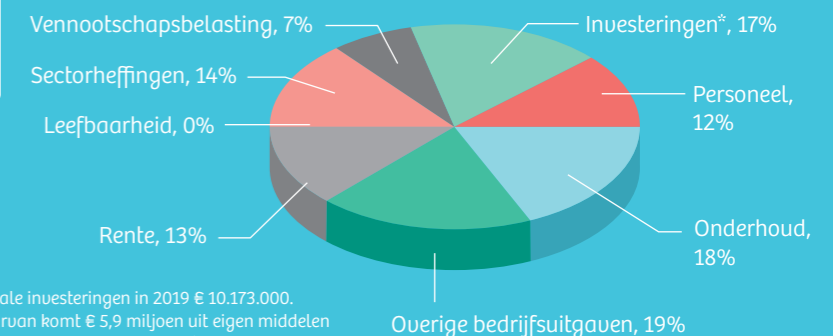
Als Woonmeij zetten we ons - samen met bewonerscommissies en samenwerkingspartners - actief in voor leefbare buurten.

Leefbaarheid	2019	2018
Uitvoering van leefbaarheidsprojecten	€ 156.702	€ 90.598



Woonmeij Euro 2019

De inkomsten van **34,5 miljoen** zijn als volgt verdeeld:



*Totale investeringen in 2019 € 10.173.000. Daarvan komt € 5,9 miljoen uit eigen middelen (=17% van de Woonmeij-Euro).