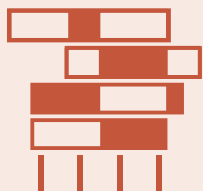




Jaaroverzicht 2024



Inleiding

Over Woonbedrijf

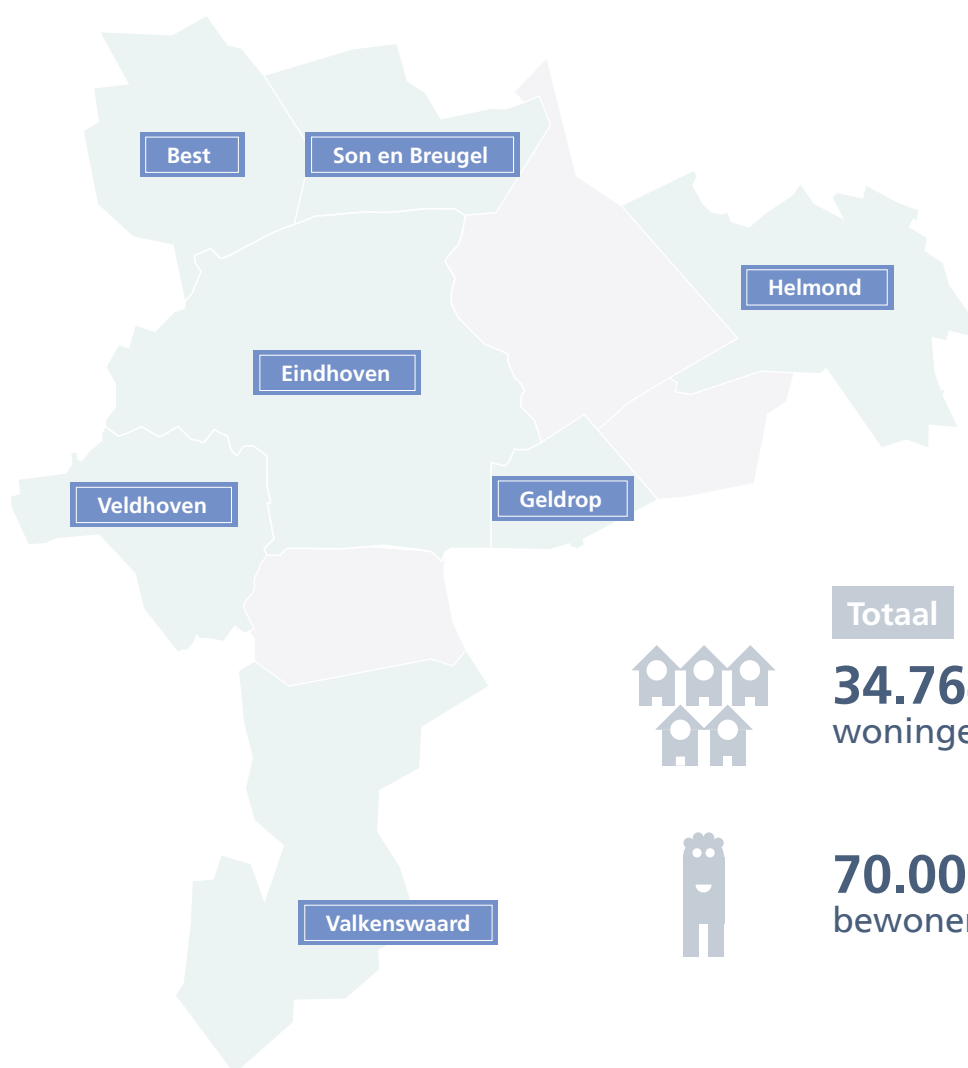
Woonbedrijf werkt aan fijn wonen voor onze bewoners.

Dit staat bij ons op 1. Wat fijn wonen inhoudt, is voor iedereen anders.

De beleving van bewoners is sturend in hoe we ons werk doen. We bieden betaalbare en duurzame huurwoningen. Wij vinden dat iedereen goed moet kunnen wonen, in een woning met kwaliteit, in een leefbare buurt. En dat daarbij niemand mag worden uitgesloten. Dit is onze missie.

In dit jaaroverzicht vind je de belangrijkste activiteiten en prestaties uit 2024.

We zijn trots op wat we allemaal gedaan en bereikt hebben, maar er waren ook waardevolle leermomenten. We hadden in 2024 34.764 woningen, inclusief 4.266 studentenwoningen. Hierin wonen ruim 70.000 bewoners.



Ontwikkelingen in ons werkgebied

De Metropoolregio Eindhoven (MRE) groeit. De vraag naar sociale huurwoningen en woningen voor de middeninkomens neemt toe. De MRE heeft een grote nieuwbouwambitie. Woonbedrijf levert hier graag een stevige bijdrage aan. In 2024 bouwden we een recordaantal nieuwe woningen. Maar we zien ook vertraging in nieuwbouwprojecten. Door gebrek aan plancapaciteit bij gemeenten en langlopende bezwaarprocedures van omwonenden.

We zien ook dat het soms schuurt. De groei van Eindhoven vraagt om verdichting in de stad. Dit betekent dat we woningen moeten slopen om meer woningen terug te

bouwen. We leerden van de sloopprojecten in het afgelopen jaar. In de lijn van het Nationaal Statuut voor Sloop en Renovatie gaan we bewoners in een eerder stadium betrekken bij onze afwegingen en plannen.

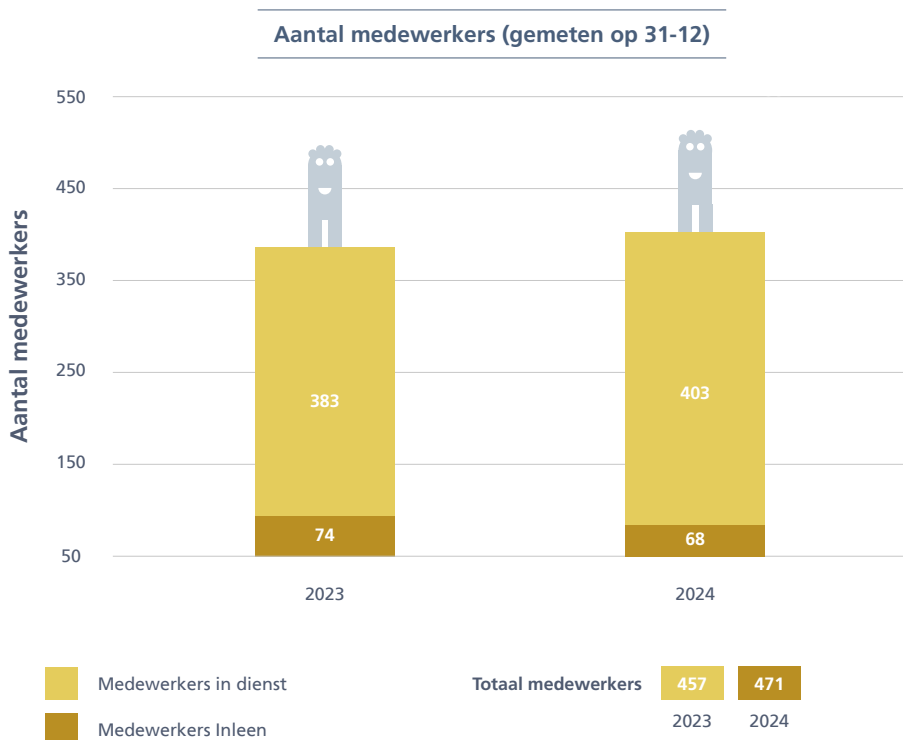
Ook het verduurzamen van woningen is een enorme klus. We zetten hierin stappen door woningen uit de jaren 60 en 70 te renoveren en verduurzamen.

We werken intensief samen met ketenpartners, zoals aannemers, leveranciers. Maar ook met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en bewonersgroepen.

Medewerkers

We investeren in onze medewerkers. Betrokken medewerkers zorgen voor betrokken bewoners. We zijn een sociale onderneming: ons werk is een hefboom om (meer) maatschappelijke impact te genereren.

In 2024 werkten er 471 medewerkers in totaal. Een lichte stijging ten opzichte van de 457 medewerkers in 2023. Dit komt o.a. door de toegenomen ambitie en opgaven zoals hierboven beschreven.





Hoofdstuk 1

Fijn wonen

We willen dat onze bewoners fijn wonen en zich thuis voelen in hun woning en buurt. Wat ze onder fijn wonen verstaan bepalen zij zelf. Dat vragen we hen vooraf en hun antwoord is sturend voor onze dienstverlening.

Om de beleving van bewoners te meten, houden we het Fijn Wonen-onderzoek. In 2024 stuurden we 17.000 vragenlijsten uit. Bijna één op de drie bewoners vulde deze in.

Vergeleken met eerdere jaren wonen minder mensen fijn in hun woning en woonomgeving. Hoe fijn bewoners wonen, verschilt per gebied, wijk en buurt. Woonbedrijf

heeft niet altijd invloed op een positieve beleving. Er zijn zaken die buiten onze invloed liggen, die grote impact hebben op fijn wonen. Zoals afval, overlast en criminaliteit. Zo is het aantal overlastsituaties gestegen (zie volgende bladzijde). Vooral rondom zorg en woonoverlast.

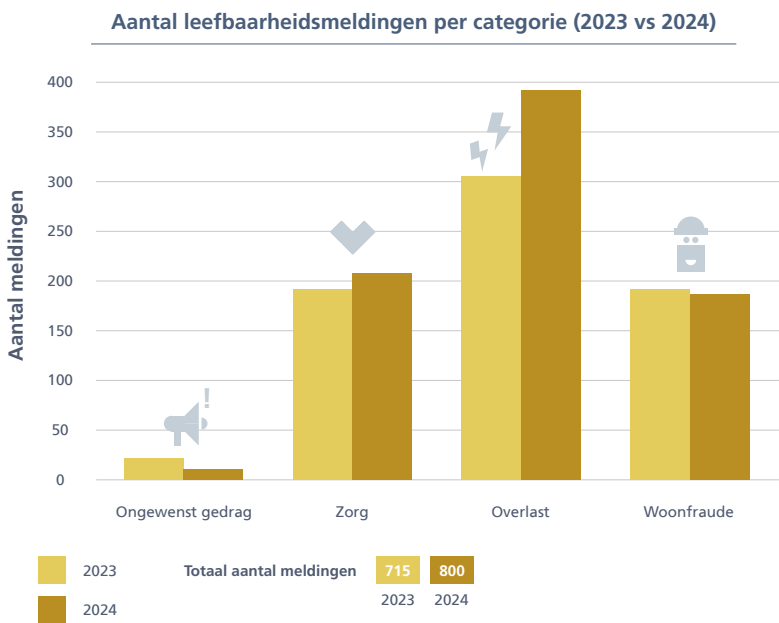
In 2024 is ingezet op het verbeteren van de samenwerking met netwerkpartners en zorgorganisaties.

Resultaat Fijn wonen (2021-2024)



Overlast en veiligheid

Het aantal (ernstige) overlastsituaties is met 12% gestegen t.o.v. 2023. In 2024 is ingezet op verbetering van de samenwerking met onze netwerkpartners en zorgorganisaties op uitvoerend en tactisch/strategisch niveau. In 2024 volgden alle woonconsulenten een training over de aanpak van woonfraude/ondermijning. Eind 2024 is een start gemaakt met het proces om te komen tot een convenant Aanpak Woonfraude in de gemeente Eindhoven.



Ontbinding en ontruiming

In 2024 daalde het aantal ontbindingen en ontruiming door overlast en woonfraude ten opzichte van 2023. Het aantal vonnissen n.a.v. huurachterstand daalde ook.



Huurachterstand



Overlast



Woonfraude
(inclusief hennepsteelt)

Totaal

Aantal ontbindingen en ontruiming

	2023				2024			
	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/regeling	Totaal	Ontruimd	Opgezegd	Betaald/regeling
Huurachterstand	61	23	6	32	47	19	4	24
Overlast	18	10	8	0	13	7	6	0
Woonfraude (inclusief hennepsteelt)	37	9	28	0	29	11	17	1
Totaal	116	42	42	32	89	37	27	25

Bewonersparticipatie

De impact van een renovatie of sloopboodschap is groot voor bewoners. Daarom hebben we onze aanpak veranderd. We betrekken bewoners nu in een vroeg stadium bij deze plannen. Ook zijn we bezig met een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen Woonbedrijf en bewonerscommissies.



Leefbare buurten



In 2024 is bijna

€1.4 mil.



besteed aan
gebiedsgerichte
activiteiten.

We zetten in 2024 de eerste stappen om vanuit het ABCD-gedachtegoed te werken. Asset Based Community Development gaat uit van dat wat al aanwezig is in de buurt en vraagt van de professional betrokken te willen raken bij bewoners.



Woonbedrijf heeft een proactieve rol in meerjarige programma's:

- In het Pact Woensel-Zuid werken we samen met de gemeente, het bedrijfsleven en veiligheid-, zorg- en welzijnsinstellingen aan de opgave hier. In 2024 zijn de coalities Limbeek en Doe mee met 4W in Woensel-Zuid gestart.
- In Toekomstperspectief De Coevering (Geldrop) werken we langdurig samen met de gemeente. We tekenden een samenwerkingsovereenkomst waarin de richting, werkwijze en uitgangspunten voor de samenwerking staan. Met ruimte voor inbreng van bewoners en partners.



In 2024 zijn er vanuit het Buurtfonds

46 | in **24**
projecten gerealiseerd buurten

Dienstverlening

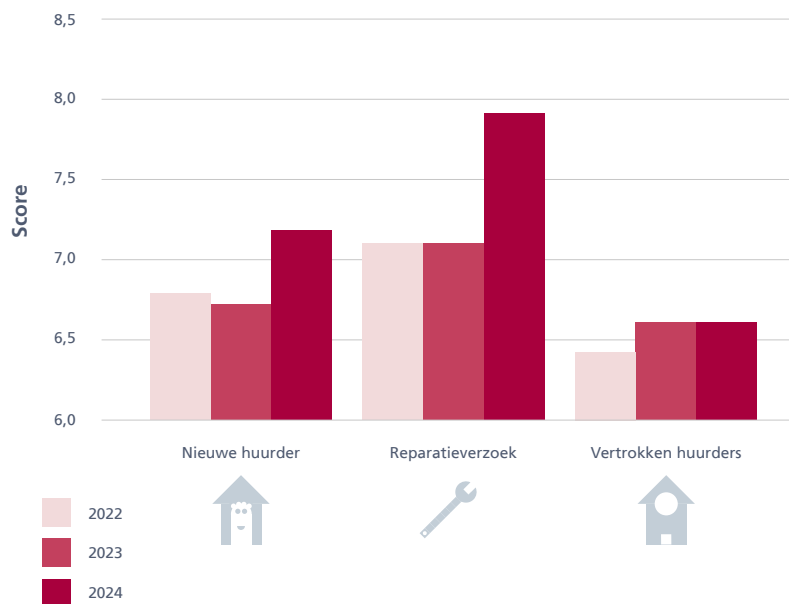
Aedes benchmark

Het 'Huurdersoordeel' van de Aedes benchmark richt zich op het oordeel van huurders over de dienstverlening van de corporatie op 3 belangrijke momenten: het moment van verhuring voor nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning.

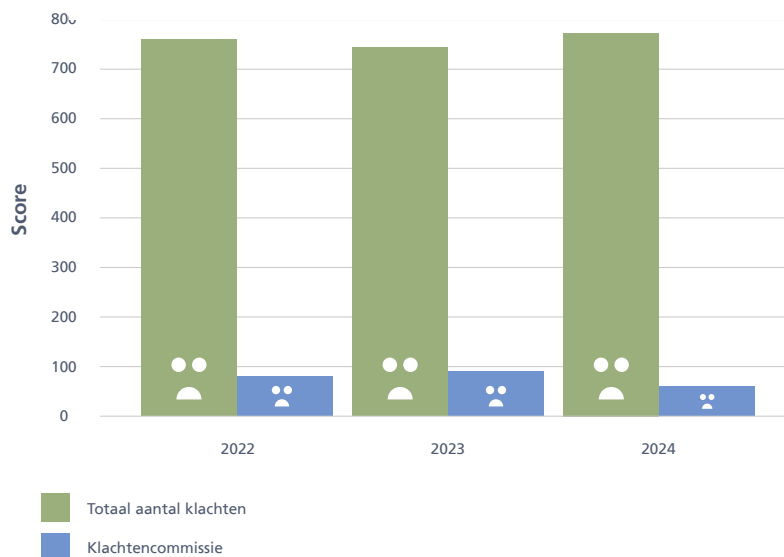
In 2024 behaalde Woonbedrijf voor Huurdersoordeel een B. Een stijging na 6 jaar een C te hebben behaald. Een mooi gevolg van onze inspanningen op het gebied van verbeteren van de dienstverlening.

Het aantal klachten is in 2024 licht gestegen. Dit komt o.a. door lekkages, het extreme weer in 2024 en een toename van het aantal onderhoud- en reparatiewerkzaamheden.

Huurdersoordeel per onderdeel (2022 - 2024)



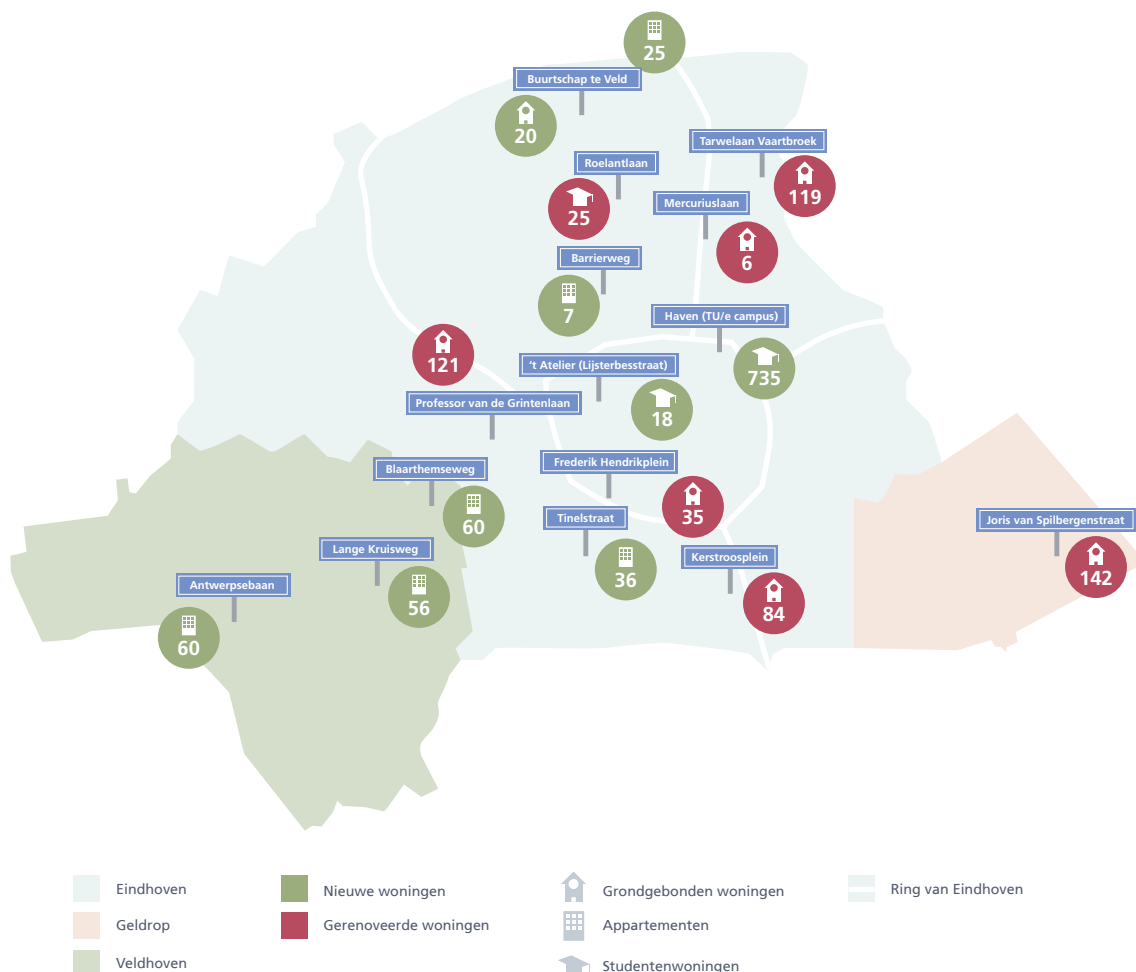
Aantal klachten en gemelde klachten bij klachtencommissie





Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We willen onze bewoners ook in de toekomst betaalbare woningen aanbieden. Daarom is het belangrijk dat onze woningen toekomstbestendig zijn en dat ons huishoudboekje op orde is. We hebben kwalitatief goede, grote woningen met een relatief lage huurprijs. Voldoende betaalbare woningen hebben vraagt om goed onderhoud en transformatie van onze grote woningen naar kleinere, duurzame woningen.



In 2024

- Bouwden we 957 nieuwe woningen: 80 grondgebonden woningen, 124 appartementen en 735 studentenwoningen.
- Renoveerden we 532 woningen.
- Kochten we 106 seniorenwoningen van Mooiland, in het centrum van Helmond
- Verkochten we 6 woningen
- Voerden we voor 97 woningen een eerder genomen sloopbesluit uit.

- Kwamen er in totaal 1.068 woningen bij. Onze woningvoorraad ging van 33.805 in 2023 naar 34.764 in 2024.

DeelWonen

In 2024 verhuurden we de eerste 2 woningen als DeelWonen-woning. Allebei de woningen zijn verhuurd aan 2 jongeren.

Onderhoudskosten

In 2024 zijn de kosten voor onderhoud hoger dan in 2023.

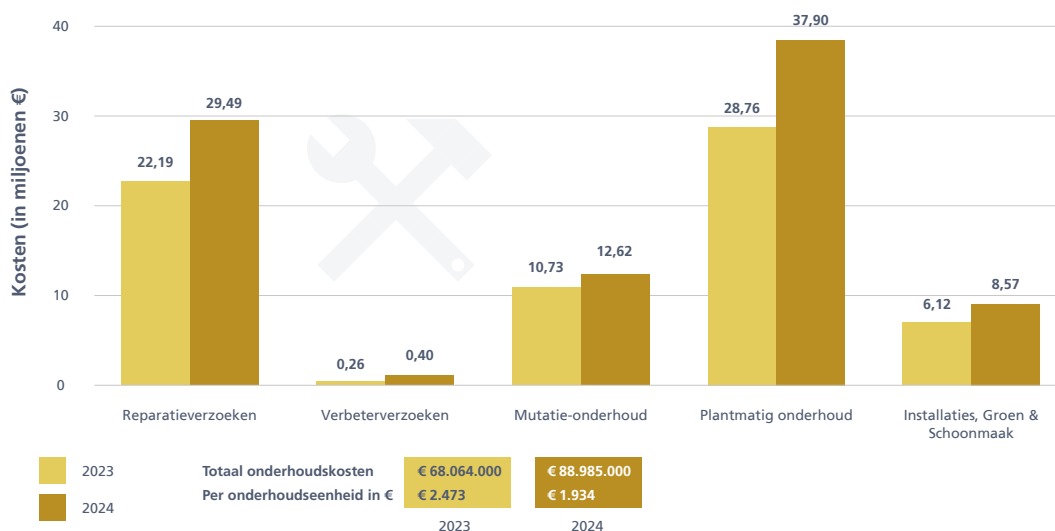
Vooraf door de stijging van reparatieverzoeken.

Deze wordt mede veroorzaakt door:

- Vervanging van badkamers, keukens en toiletten.
- Hogere kosten voor asbestonderzoek en -sanering.
- Veel regen en wateroverlast (lekkages en hoog grondwater).



Onderhoudskosten per soort (2023 vs 2024)

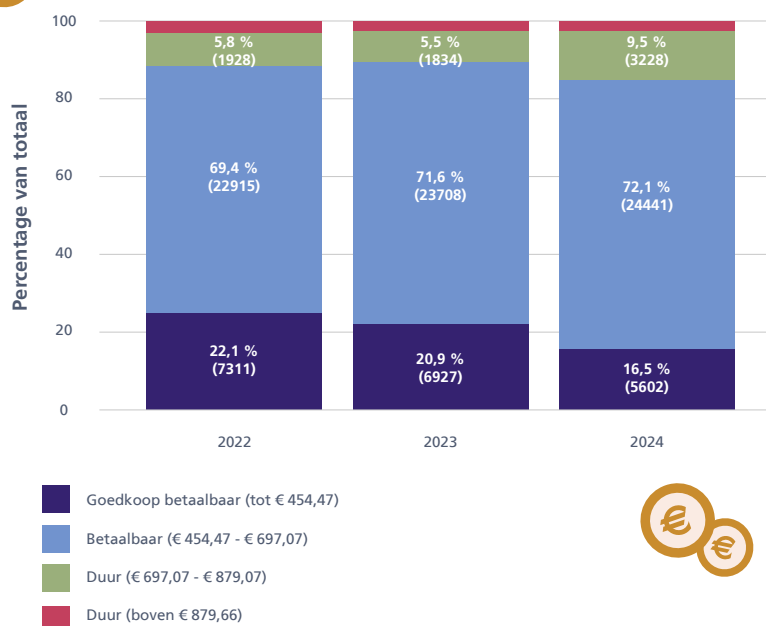


Betaalbare huurwoningen

We vragen een eerlijke prijs voor de kwaliteit van de woning. Dat doen we via het Woningwaarderingstelsel (WWS). We willen een huurprijs van 70% maximaal redelijk voor onze sociale huurwoningen.

Hier zitten we ver onder met 56,4%. Hierdoor zijn we een van de goedkoopste woningcorporaties in Nederland.

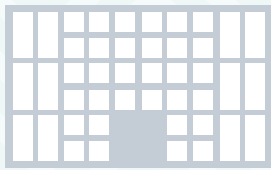
Betaalbaarheid van onze woningen



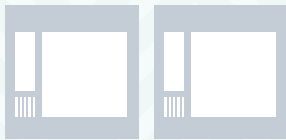
Aantal verhuringen

In 2024 is het aantal verhuringen flink gestegen. Dit kwam door de eerste verhuring van enkele nieuwbouwprojecten.

Zo bouwden we 56 appartementen en 60 grondgebonden woningen in Veldhoven (Gansepoel en Blaarthemseweg).



Gansepoel



Blaarthemseweg

1

- 1 Verhuringen aan primaire doelgroep
- 2 Huisvesting bijzondere doelgroepen en urgenten
- 3 Nieuwe verhuringen aan studenten
- 4 Huurachterstanden

Aantal verhuringen aan primaire doelgroep



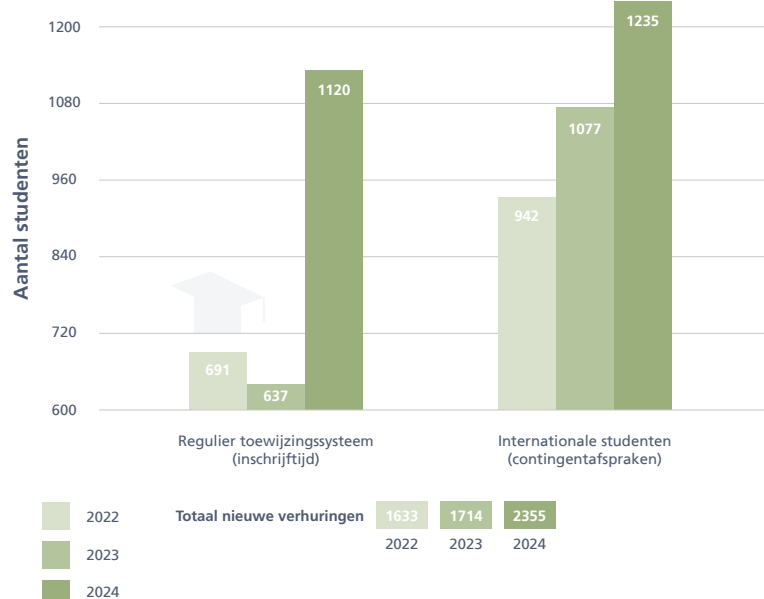
2

Ook deze stijging komt door het toevoegen van nieuwe woningen.

In 2024 leverden we Haven op, dat bestaat uit 735 studentenwoningen. Een groot en bijzonder project, waarbij communitybuilding centraal staat.

De gebouwen zijn zo ontworpen dat studenten elkaar gemakkelijk ontmoeten. En er is voor en tijdens de bouw al aandacht besteed aan het opzetten van een community van (toekomstige) studenten. Zo gaan we eenzaamheid tegen en stimuleren we verbinding.

Nieuwe verhuringen aan studenten

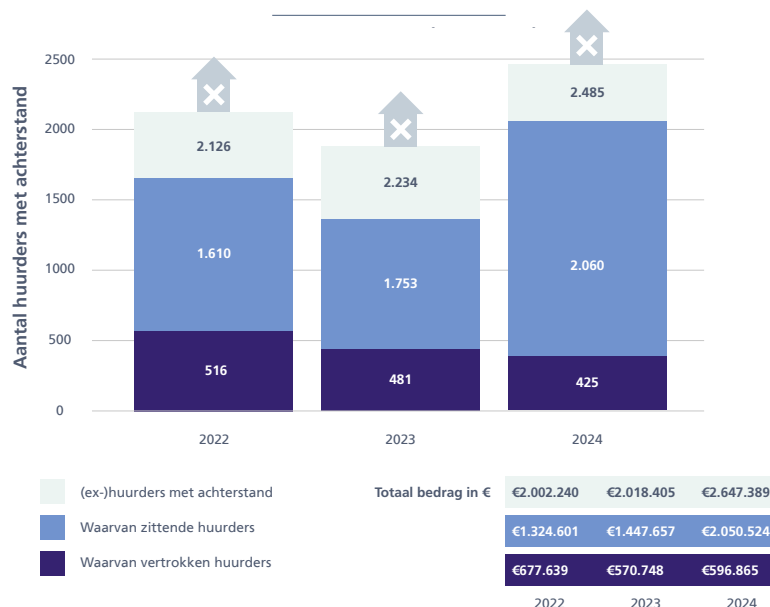


3

Ons doel is om maximaal 1% van de netto jaarhuur aan huurachterstanden te hebben. Dit is behaald. De huurachterstand eind 2024 is hoger dan in voorgaande jaren. Dit komt door tijdelijke onderbezetting van het team.

Onze invloed is het grootst op zittende huurders. We bieden maatwerkoplossingen voor bewoners met betalingsproblemen. In 2025 willen we meer preventieve aandacht geven aan deze groep mensen.

Huurachterstanden



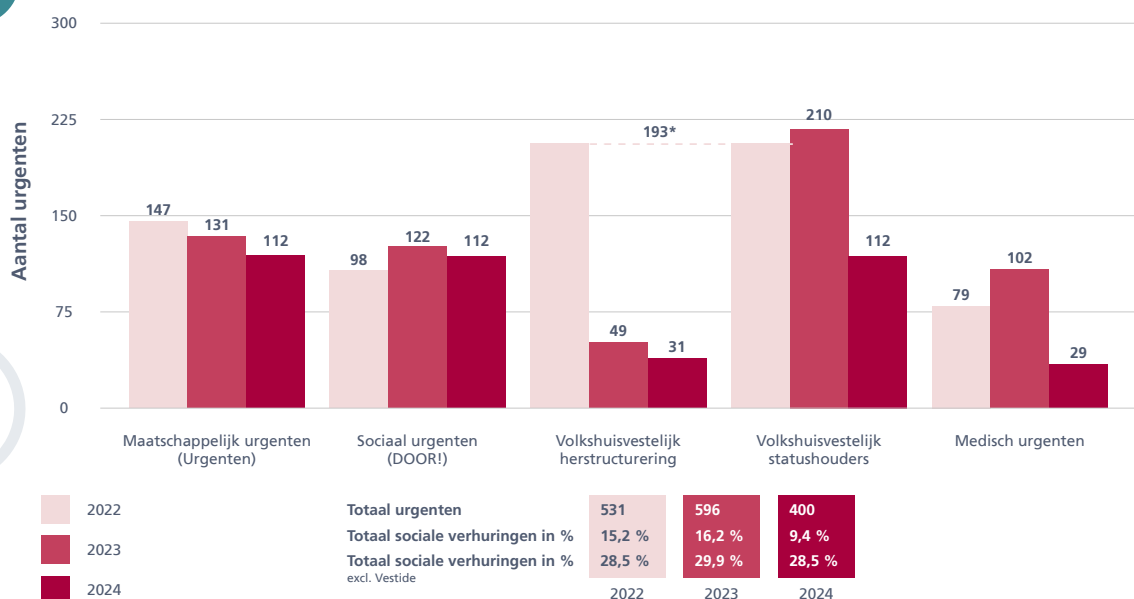
Huisvesting bijzondere doelgroepen en urgenten

Het aantal geholpen urgenten is regionaal sterk gedaald. Zo ook bij ons. Dit komt door minder urgentieaanvragen en er zijn minder urgenties afgegeven.

We huisvestten 298 statushouders in 112 woningen. Bijna 21% van onze vrijgekomen woningen is verhuurd aan urgenten. Dit ligt ruim onder het gewenste maximum van 25%.

4

Huisvesting bijzondere doelgroepen en urgenten



*In 2022 werden volksh. herstr. en volksh. statushouders bij elkaar opgeteld.



Hoofdstuk 3

Duurzaamheid

Onze duurzaamheidsaanpak draagt bij aan fijn wonen. Het zorgt voor meer comfort, een groenere omgeving en draagt bij aan betaalbaar wonen. Ook in onze renovatie- en nieuwbouwprojecten is duurzaamheid belangrijk. Zo renoveren we duizenden woningen uit de jaren 60 en 70 met een E-, F-, of G-label. Dit doen we samen met onze 4 ketenpartners. We werken volgens The Natural Step-methode.

Duurzame energie

We willen CO₂-neutrale woningen in 2050.
We richten ons hierbij op:



CO₂-vermindering

Verminderen van de hoeveelheid koolstofdioxide die we uitstoten in de lucht



Verminderen EP2-score

Het verlagen van fossiele energie (in kWh/m²)



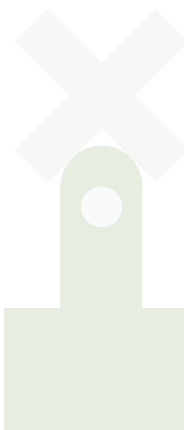
Isolatie prestatie

Gemeten in de afstand tot de standaard in kWh/m²

Behaalde resultaten duurzame energie

	Doelstelling 2024	Realisatie 2024	Vershil
 CO₂-emissiereductie in ton CO ₂ /jaar	2.000	1.845	-155
 Ep2 score in kWh/m ²	180	182	2
 Isolatie prestatie in Delta, de afstand tot de standaard (=0) in kWh/m ²	Geen doelstelling	45,3	n.v.t.

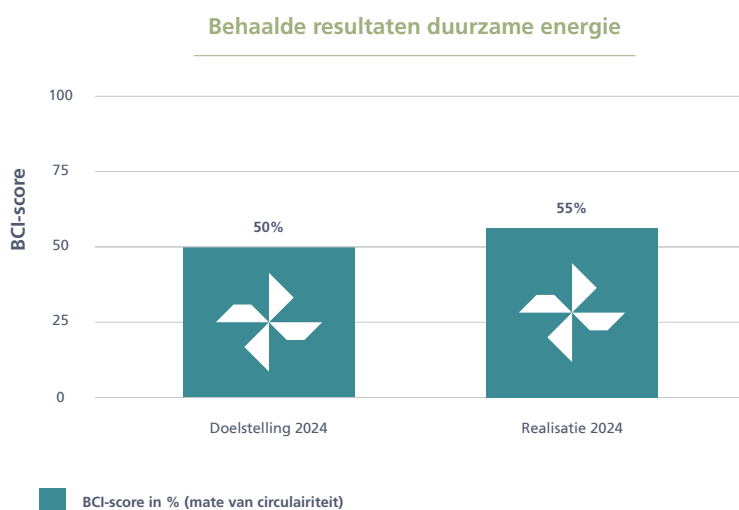
Er zijn in 2024 2.612 labelstappen gemaakt. Dit komt vooral door het plaatsen van zonnepanelen, renovaties en het vervangen van installaties.



Gesloten kringlopen

In gesloten kringlopen behouden grondstoffen hun waarde en is er geen afval meer. Ze zorgen ook voor minder uitstoot van broeikasgassen en meer biodiversiteit. Nederland wil in 2030 50% minder grondstoffen direct uit de natuur te halen.

De BCI-score geeft de mate van circulariteit van een gebouw aan (milieu-impact en losmaakbaarheid).

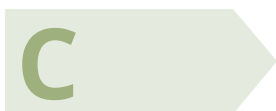


Natuurlijke Stad

We richten ons op het houden en verbeteren van ecosystemen en het koppelen van natuur aan steden. Bij dit thema horen: biodiversiteit, hittestress en water. Het doel is om in 2027 label B te halen in

de omgevingsscan van NL Greenlabel. Deze scan brengt de buitenruimte bij onze woningen in kaart op het gebied van klimaat, biodiversiteit en gezondheid.

Waar staan we op dit moment:



We hebben omgevingslabel C, op basis van de omgevingsscan van NL Greenlabel



In 2024 zijn er 11 vergroeningsprojecten uitgevoerd.

Inspireren en aanjagen

Een randvoorwaarde voor een duurzame samenleving is een collectief bewustzijn en handelen bij onszelf, onze leveranciers, ketenpartners en onze bewoners.

In 2024 kregen 354 bewoners van Woonbedrijf een advies via Energiebox.

Nieuwe medewerkers van Woonbedrijf kregen in 2024 de e-learning van The Natural Step.



Via de werkgroep 'Groen-het-zelf' kunnen bewoners via de website nu meer 'groene' zelf aan-gebrachte voorzieningen aanvragen. Denk aan elektrisch koken, regentonnen, zonnepanelen, isolatiemaatregelen en het aanleggen van een groen dak.



Financiën

Uitgaven 2024 in totaal €229 miljoen

Het grootste deel van onze inkomsten bestaat uit huur: €228 miljoen. Daarnaast hebben we overige opbrengsten van €1 miljoen, onder andere vanuit woningverkoop. Van het totale bedrag (€229 miljoen) gaan verschillende kosten af. Hieronder zie je de uitgaven.

Zakelijke uitgaven

Verzekeringen en OZB- en waterschapsbelasting die wordt betaald aan de gemeente
€17 miljoen

Beheeruitgaven

Kosten van de organisatie, zoals personeelskosten, ICT, huisvesting etc.
€17 miljoen

Gebiedsgerichte uitgaven

Leefbaarheidsuitgaven, zoals het schoon en veilig houden van de woonomgeving, het bestrijden van overlast en woonmaatschappelijk werk
€10 miljoen

Overige uitgaven

O.a. Bijdrage Autoriteit Wonen en deelname aan VVE's
€11 miljoen

Betaalde vennootschapsbelasting

De belasting op winst
€7 miljoen

Betaalde rente

Rente over het totaalbedrag aan leningen
€17 miljoen

Onderhoudsuitgaven

Reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud
€104 miljoen

Investerings

Houden we over om te investeren in nieuwbouw en renovatie
€46 miljoen

Investerings 2024 in totaal € 261 miljoen

+ Nieuwe lening

Om te investeren in nieuwbouw en renovatie
€215 miljoen

Investerings

Om te investeren in nieuwbouw en renovatie
€46 miljoen